Agendanummer:	5
Status:	Opiniërend
Portefeuillehouder:	J. Hoekzema
Behandelend ambtenaar	0595-447709
E-mail:	gemeente@winsum.nl (t.a.v. A. Lont)
Datum:	17 maart 2015

Aan de gemeenteraad,

Onderwerp:
Stappenplan Boogplein

Voorgestelde besluit:

1. In te stemmen met de vormgeving van een brede inventarisatie van de gewenste invulling van het Boogplein voor wat betreft de vastgoedontwikkeling en de openbare ruimte.
2. Het college op te dragen de ingediende plannen te toetsen en met een voorstel te komen voor de verdere ontwikkeling van het Boogplein.
3. Als criteria voor de toetsing van de financiële, ruimtelijke en inhoudelijke haalbaarheid de kaders te hanteren zoals vastgelegd in bestaand beleid in de structuurvisie, het bestemmingsplan, de grondexploitatie en het detailhandelsbeleid.

Samenvatting:
Voorstel is het hieronder beschreven stappenplan te volgen voor een brede inventarisatie rond de invulling voor de Sennemalocatie ofwel het Boogplein en de kaders voor de beoordeling van de resultaten hiervan vast te stellen.
Doel is om wensen en suggesties op te halen door het voeren van interviews, het geven van publiciteit, het organiseren van een bijeenkomst en het openstellen van de gemeentelijke website.
Streven is hiermee ideeën, plannen, randvoorwaarden en/of suggesties te genereren voor zowel de korte termijn (inrichting openbare verblijfsruimte) als de langere termijn (vastgoedontwikkeling).
Tot slot beoordelen wij de opbrengst aan de hand van de door uw raad vastgestelde (beleids) kaders en brengen de hieruit voortkomende resultaten terug naar uw Raad inclusief voorstellen voor de verdere ontwikkeling van het Boogplein.

In/aanleiding:
Nadat afscheid is genomen van de ontwikkelaar is door het college verder gewerkt aan dit project.
Na de aankondigingen in de pers van de nieuwe fase van de ontwikkeling van het Boogplein, zijn wij benaderd door diverse marktpartijen, belangenorganisaties en particulieren over de invulling van de locatie. Er is veel enthousiasme en energie losgekomen en hiervan willen wij profiteren bij het bepalen van de koers. Wens, toezegging en afspraak is een bredere maatschappelijke peiling te doen naar wensen en ideeën voor het Boogplein. Mede aan de hand hiervan kan de route voor het vervolg worden bepaald.
Voor onze beoordeling van de resultaten van de peiling liggen een aantal kaders vast. De vraag aan uw raad is of deze kaders bijstelling behoeven.

Wettelijk- of beleidskader:
De kaders voor de invulling van de Boogpleinlocatie worden bepaald door vigerend gemeentelijk beleid. Dit betreft vooral het bestemmingsplan, het detailhandelsbeleid, de grondexploitatie en de structuurvisie. Deze documenten zijn door uw Raad vastgesteld op respectievelijk 1 juli 2008,16 juni 2009, 12 maart 2013 en 7 januari 2014.

Probleem:
De locatie Boogplein maakt een nieuwe start. Wij stellen voor aan het begin van dit project nadrukkelijk een brede inventarisatie te laten plaatsvinden van wensen en ideeën bij bevolking en belanghebbenden. De inbreng krijgt van begin af aan een plaats in het proces. Dit klinkt eenvoudiger dan het is. Enerzijds is het onze wens aan de fantasie en de verbeeldingskracht de vrije loop te laten zodat originele suggesties niet bij voorbaat afvallen; anderzijds is een vorm van verwachtingenmanagement nodig, willen wij onze burgers serieus nemen. Het vooraf aangeven van een (beoordelings)kader is daarom noodzaak.
Daarnaast werkt Noorderruimte nog aan de evaluatie van het gedateerde gemeentelijke vestigingsbeleid. Ook de resultaten hiervan vormen input voor het vervolg.

Doelstelling en randvoorwaarden:
Het houden van een brede inventarisatieronde en het aan de hand van het beschikbare/gegeven kader scoren van de opbrengst. Voorstellen doen voor de ontwikkeling van het Boogplein. Hierbij de evaluatie van het vestigingsbeleid voor de detailhandel als kader te betrekken, naast bestaand vigerend beleid, zoals elders in dit voorstel benoemd.

De resultaten van het proces bestaan uit:

- Maatregelen voor de verbetering van de openbare ruimte op het terrein
- Maatregelen om tijdelijk gebruik van het terrein te optimaliseren
- Ideeën en suggesties voor de permanente invulling van de Boogplein locatie.

Kaders
Bepalend voor de beoordeling van ingediende ideeën en suggesties zijn de volgende factoren:

- Financiële haalbaarheid. (Vergelijken met de uitgangspunten van de grondexploitatie van 12-3-2013).
    - *Toelichting;* De verkoopwaarde van de grond is afhankelijk van de functie die erop gerealiseerd wordt en hangt daardoor samen met het verder uit te werken initiatief. De gemeentelijke bijdrage is bovendien sterk afhankelijk van de kosten van de aanleg van openbare (verblijfs)ruimte. Deze kosten komen voor rekening van de gemeente.
- Verbetering van de centrumfunctie van schakelkern en beoogd boodschappen-centrum Plus Winsum.
  (Doelstelling uit structuurvisie d.d. 7-1-2014).
- Verbreding van de branchering en een verbeterde detailhandelsstructuur van met name de zuidelijke halter uit het detailhandelsbeleid. Dit met als doel het gewicht van de halters gelijkwaardiger te maken teneinde een bezoekersstroom op gang te brengen en de aanwezige winkelvoorzieningen in zowel de Hoofdstraat Obergum, als de Hoofdstraat Winsum te versterken. (Doelstelling uit de geactualiseerde detailhandel d.d. 16 juni 2009 en de structuurvisie).
- Multifunctionaliteit (Structuurvisie).
- Kwalitatief hoogwaardige openbare ruimte/verblijfsruimte passende binnen de historische kom (Structuurvisie).
- Passend binnen het vigerende bestemmingsplan (van 1 juli 2008).

Mogelijke maatregelen / oplossing:
De inventarisatie, de beoordeling en de voorbereiding van een voorstel aan uw Raad vraagt een doorlooptijd van ongeveer 3 maanden.

Uit het voorgaande volgt dat wij voorstellen als volgt te werk te gaan:

1. 17 maart 2015; informerende en opiniërende bespreking van dit stappenplan in de Raad, 31 maart vaststelling ervan inclusief beoordelingskader.
2. Oproep voor een inventarisatiemarkt. Algemene uitnodiging via de geëigende kanalen. Tevens website openen waarop mensen kunnen reageren. Kader stellende punten zoals hierboven opgesomd worden vooraf benoemd.
3. In de loop van april houden wij een inventarisatiemarkt om suggesties en ideeën op te halen. Eén en ander vindt plaats in eigen beheer. Gedacht wordt aan een speakerscorner waar zaken gepresenteerd kunnen worden, mogelijkheden bieden om per thema suggesties en/of randvoorwaarden mee te geven in woord of geschrift danwel tekening. Het gaat niet alleen om de lange termijn (vastgoed) ontwikkeling maar ook om de korte termijn invulling van de openbare ruimte ter plaatse. Over het exacte programma zal nog nader intern overleg plaatsvinden.
4. Voorstel aan de Raad over de verdere ontwikkeling van Boogplein. (Tegelijk met de evaluatie van het detailhandelsbeleid). De ingediende plannen worden bekeken op basis van de (beleids)kaders en er vindt een terugkoppeling van de totale inventarisatiefase plaats. Op basis hiervan worden voorstellen voor een vervolg gedaan.[1]

Stand van zaken overig

In de voorbereiding van deze inventarisatieronde zijn al de nodige gesprekken gevoerd. Deels betreft dit concrete suggesties die in de verdere inventarisatie meegenomen kunnen worden, deels hadden ze de aard van relatiebeheercontacten.

Indien zich in de onderzoeksperiode een partij meldt met een hoge scoringskans op of grote mate van realisatie zullen wij met die partij de verdere verkenningen die nodig zijn starten. Wij zijn van mening dat kansen die zich voordoen niet onbenut kunnen blijven.

Verder is gesproken met stakeholders vanuit de middenstand. Daarnaast is een korte verkenning gedaan van de mogelijkheden en kosten van een tijdelijke inrichting van de openbare ruimte als een prettiger en functionelere verblijfsruimte dan nu het geval is. Dit in afwachting van een definitieve invulling.

[1] Het stappenplan Boogplein is uitdrukkelijk een inventarisatie. Separaat daarvan zal nader ingevuld worden op welke wijze een marktpartij/ontwikkelaar gecontracteerd gaat worden (aanbesteding/openbare verkoop/onderhands/etcetera). Met de huidige inventarisatie wordt derhalve geenszins beoogd al een voorschot te nemen op de wijze van contracteren of contractsvorm.

En tot slot stelt Noorderruimte, het kennisinstituut Vastgoed van de Hanzehogeschool Groningen de evaluatie van het detailhandelsbeleid op. In dit kader worden ook stakeholdersgesprekken gevoerd. In het eindrapport van Noorderruimte wordt ingegaan op de vraagstelling rond het al of niet toestaan van meer detailhandel op het Aanleg, het totaalpakket voor de vermarkting van het centrum van Winsum (promotie, recreatie en toerisme), de algemene ontwikkelingen in het winkelvastgoed en kansen en bedreigingen die daaruit volgen.

Advies / Voorstel:

1. In te stemmen met de vormgeving van een brede inventarisatie van de gewenste invulling van het Boogplein voor wat betreft de vastgoedontwikkeling en de openbare ruimte.
2. Het college op te dragen de ingediende ideeën en suggesties te toetsen en met een voorstel te komen voor de verdere ontwikkeling van Boogplein.
3. Als criteria voor de toetsing van de financiële, ruimtelijke en inhoudelijke haalbaarheid de kaders te hanteren zoals vastgelegd in bestaand beleid in de structuurvisie, het bestemmingsplan, de grondexploitatie en het detailhandelsbeleid.

Financiële consequenties:

Geen, uitvoering inventarisatie in eigen beheer. Geen extra middelen nodig voor de evaluatie van het detailhandelsbeleid.

Communicatie:

Persbericht, advertentie, website, gemeentenieuws.

Uitvoering:

Nog voor de zomer komen wij bij u terug te komen met een terugkoppeling van de peiling en een doorkijk naar de verdere ontwikkeling.

Evaluatie:

-

Relatie met:

- Bestemmingsplan Boogplein (1 juli 2008)
- Detailhandelsvisie (16 juni 2009)
- Grondexploitatie (12-3-2013)
- Structuurvisie (7 januari 2014)

Bijlagen:
Kopie van de bestemmingsplankaart met begrenzing van het plangebied.

Achterliggende stukken:
- Concept scoringslijst voor ingediende ideeën
- Concept persbericht

Burgemeester en wethouders van Winsum,
M.A.P. Michels, burgemeester
drs. R.J. Bolt, secretaris

Agendanummer:
Vergadering:

De raad van de gemeente Winsum;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders;

b e s l u i t :

1. In te stemmen met de vormgeving van een brede inventarisatie van de gewenste invulling van het Boogplein voor wat betreft de vastgoedontwikkeling en de openbare ruimte.
2. Het college op te dragen de ingediende plannen te toetsen en met een voorstel te komen voor de verdere ontwikkeling van Boogplein.
3. Als criteria voor de toetsing van de financiële, ruimtelijke en inhoudelijke haalbaarheid de kaders te hanteren zoals vastgelegd in bestaand beleid in de structuurvisie, het bestemmingsplan, de grondexploitatie en het detailhandelsbeleid.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Winsum in zijn openbare vergadering van

De raad voornoemd,

voorzitter,

griffier,