

Vergadering: 13 juli 2017
Agendanummer: 15
Status: Besluitvormend
Portefeuillehouder: H. Blok
Behandelend ambtenaar: R. Menkveld
E-mail: R.Menkveld@winsum.nl

Aan de gemeenteraad,

Onderwerp

Krediet voor de uitvoering van de “nadere regels versterking centrum Winsum 2017” en de ontwikkeling van het Boogplein.

Voorgestelde besluit

De raad van de gemeente Winsum, gelet op het besluit van het college van burgemeester en wethouders van 26 juni 2017,

- a. een krediet van € 1.000.000,- beschikbaar te stellen voor de uitvoering van de nadere regels versterking centrum Winsum 2017;
- b. dit bedrag te onttrekken aan de dekkingsreserves ‘BS-Winsum sportzaal’ en ‘BS-Winsum infra’;
- c. het subsidieplafond voor de uitvoering van de subsidieregeling “nadere regels versterking centrum Winsum 2017” vast te stellen op € 1.000.000,-
- d. dit bedrag te storten in een nieuw in te stellen dekkingsreserve ‘centrum Winsum’ waaraan jaarlijks het totaalbedrag van de verleende subsidies wordt onttrokken.
- e. voor wat betreft het Boogplein verder te gaan met de kleinschalige en gefaseerde invulling als onderdeel van het centrumplan conform de notitie ‘Invulling Boogplein 2017’.

Samenvatting

Op basis van het raadsbesluit van 11 oktober 2016 om de ondernemers in hun initiatief voor het centrumplan Winsum te ondersteunen en te faciliteren is er een stuurgroep centrumplan Winsum ingesteld. In opdracht van deze stuurgroep is een actieplan opgesteld, waarin onder meer het voornemen is opgenomen een subsidieregeling voor de versterking van het centrum op te stellen. Deze “nadere regels versterking centrum Winsum 2017” hebben wij op 26 juni jongstleden vastgesteld. De definitieve versie van de nadere regels kan pas worden vastgesteld nádat uw raad het voorstel voor het beschikbaar stellen van een krediet en het vaststellen van het bijbehorende subsidieplafond in zijn vergadering heeft behandeld.

Om de relocatie van en verbeteringen aan het vastgoed in het centrum van Winsum een forse impuls te geven is een krediet van € 1,0 mln nodig. Voor wat betreft de ontwikkeling van het Boogplein is het definitief niet gelukt deze via de lijn van een 'grootschalige trekker' in te vullen. Daarom gaan we verder op het kleinschalige spoor, passend binnen de recent gepresenteerde ruimtelijke visie.

Inleiding

Op 11 oktober 2016 heeft de raad van de gemeente Winsum kennis genomen van de visie van de ondernemersvereniging Winsum en de ontwikkelaars van het Boogplein DSW (Sennema / Wierenga). In dezelfde vergadering heeft de raad het besluit genomen om de ondernemers te ondersteunen en te faciliteren, met inachtneming van de publiekrechtelijke rol van de gemeente.

Vervolg

In samenspraak met de ontwikkelaars, ondernemers en gemeente is een organisatiemodel voor de ondersteuning van het initiatief opgezet. De drie disciplines zijn vertegenwoordigd in een stuurgroep, ieder vanuit zijn/haar eigen rol. Verder zijn een onafhankelijk voorzitter van deze stuurgroep, een centrummanager en een gemeentelijk projectleider aangetrokken.

Eén van de eerste acties is geweest om het visiedocument dat er lag uit te werken naar een actieplan centrum Winsum. Dit actieplan ligt vertrouwelijk ter inzage.

De opdrachten voor het opstellen van:

- a. Bestemmingsplan Boogplein
 - b. Inrichtingsplan openbare ruimte centrumplan
- zijn verstrekt en in uitvoering genomen.

De stuurgroep heeft gemeend dat er, voordat de onder a) en b) genoemde plannen worden vastgesteld, een duidelijke visie moet zijn op het stedenbouwkundig concept en op het thema toerisme en recreatie. De opdrachten voor het opstellen van:

- c. Stedenbouwkundig plan centrum
 - d. Toeristisch recreatief plan centrum
- zijn verstrekt en in uitvoering.

Vanuit de stuurgroep is tevens opdracht gegeven om

- 1. Een brancherings – en relocatieonderzoek, en
- 2. Een subsidieregeling "nadere regels versterking centrum Winsum 2017" op te stellen.

Het onder 1) genoemde onderzoek is in voorbereiding. De “nadere regels versterking centrum Winsum 2017” zijn op 26 juni 2017 door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld, en als bijlage bijgevoegd. Om uitvoering aan de nadere regels versterking centrum Winsum 2017 te kunnen geven is een krediet benodigd van vooralsnog € 1,0 mln. Dat vraagt een besluit van uw raad.

Met de mededeling van de ontwikkelaars DSW dat zij er niet in zijn geslaagd een grote trekker naar het Boogplein te halen is hun deelname aan de stuurgroep centrumplan Winsum beëindigd.

Werking nadere regels

De nadere regels zijn door het College op- en vastgesteld om het beoogde compacte winkelgebied in het centrum van Winsum te realiseren. Dit doen we om ondernemers en vastgoedeigenaren te stimuleren en te faciliteren om gezamenlijk met de gemeente te komen tot een toekomstbestendige winkelstructuur. Een compact en goed functionerend centrumgebied is van belang om het voorzieningen niveau voor de inwoners in de gehele gemeente op peil te houden. Zonder ingrijpen komt de levendigheid en leefbaarheid in Winsum in gevaar. De nadere regels maken financiële compensatie (vastgoedverbeteringssubsidie) mogelijk voor pandeigenaren in het kernwinkelgebied (zie bijgevoegd kaartbeeld) om daarmee hun vastgoed te optimaliseren voor een betere verhuur- of verkoopbaarheid voor detailhandel, horeca of ondersteunende detailhandel of horeca. Hiermee wordt het kernwinkelgebied tussen de beide haltes van het centrumplan Winsum versterkt en gaan we zoveel mogelijk winkels en horeca concentreren. Daarmee maken we het winkelgebied compacter.

Daarnaast geven de nadere regels financiële compensatie (verplaatsingssubsidie) voor ondernemers die van buiten het kernwinkelgebied (het zogeheten transformatiegebied, zie bijgevoegd kaartbeeld) hun winkel verplaatsen naar het kernwinkelgebied.

Een derde mogelijkheid bieden de nadere regels aan eigenaren in het transformatiegebied die hun vastgoed van detailhandel kunnen en willen transformeren naar een andere functie dan detailhandel.

De nadere regels maken een objectieve intakescan door een extern adviseur mogelijk en stellen deze verplicht. Zodat de gewenste kwaliteit bewaakt wordt. De intakescan laat zien welke maatregelen noodzakelijk zijn om binnen de kaders van de regels, het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitsplan subsidie te verkrijgen. Daarnaast vermelden de nadere regels de aanvraag-, beoordeling en toekenningprocedure. Het College is bevoegd tot de beoordeling en toekenning van de subsidie. De stuurgroep centrumplan Winsum adviseert het College over subsidieaanvragen. De nadere regels stellen dat altijd minimaal één derde deel

van de investering door de aanvrager wordt gedaan. Het maximum van de bijdrage vanuit de nadere regels blijft onder de de-minimis drempel, waardoor de financiële compensatie niet als ongeoorloofde staatssteun wordt gekwalificeerd.

Financiële consequenties

Op basis van een inschatting van de kosten op pandniveau is berekend dat er ruim € 3 mln. nodig is om alle ondernemers van het transformatiegebied te reloceren naar het kernwinkelgebied en om alle gewenste verbeteringen aan panden in het kernwinkelgebied door te voeren.

Uitgangspunt is dat de overheid niet 100% van de kosten bijdraagt. Wel is duidelijk dat als de gewenste versterking van het centrum van Winsum invulling moet krijgen hiervoor substantiële steun van de gemeente nodig is. Veel ondernemers hebben de wens om te investeren, maar hebben niet de daarvoor benodigde investeringsruimte. Met een verhouding van 2/3 subsidie (met een maximum van € 200.000,-) en 1/3 eigen investering is een goede balans gevonden tussen private investering en publieke bijdrage.

Vervolgens is ingeschat hoe groot de kans is dat de betreffende maatregelen per pand doorgang vinden (realiteitspercentage). Het is immers niet reëel te veronderstellen dat alle ondernemers vanuit het transformatiegebied zullen reloceren naar het kernwinkelgebied. Ook is het niet reëel dat alle woningen in het kernwinkelgebied zullen worden omgevormd naar detailhandel dan wel de uitstraling van alle panden verbeterd dient te worden. De betreffende inschatting is uitgedrukt in een percentage.

Als we de totaalinvestering van ruim € 3 mln corrigeren met het maximale subsidiepercentage (66%) en met het realiteitspercentage dan resteert een benodigd bedrag van € 1,2 mln. Het rekenblad waarop deze getallen zijn gebaseerd ligt vertrouwelijk ter inzage.

Dekking

Voor de financiering van dit centrumplan hebben we vorig najaar een beroep gedaan op de leefbaarheidssubsidies van de provincie Groningen. Helaas kregen we half november 2016 te horen dat de aanvraag voor het centrum Winsum in deze ronde niet gehonoreerd kon worden. Dat stelde ons voor een lastig dilemma.

Twee opties resteerden:

1. Plannen 'on hold zetten' en in het najaar van 2017 een nieuwe poging doen om subsidie te verwerven, of
2. Zoeken naar alternatieve dekking.

Optie 1 zou geen recht doen aan de urgentie die we wel ervaren als het gaat om het versterken van het centrum van Winsum. Een urgentie die breed wordt gedeeld in de gemeenschap en zeker bij de raad en de ondernemers. De energie en bereidheid die er op dit moment zijn om met het centrumplan Winsum aan de slag te gaan c.q. te investeren zou daarmee teniet worden gedaan. Daarom was snel duidelijk dat optie 2 serieus onderzocht moest worden.

In de Kadernota 2016 hebben we een fors deel van onze reserves bestemd als dekking voor (een deel van) de kapitaallasten van de grote projecten die we willen realiseren. Voor een ander deel zijn die kapitaallasten opgenomen in de exploitatie. Ook was duidelijk dat er externe subsidies nodig waren om de ambities allemaal te kunnen realiseren.

In het najaar 2016 is 2 ton subsidie ontvangen voor de realisatie van de brede school in Baflo / Rasquert. Recent is er vanuit de NCG (vroegere spoor 1 leefbaarheidsmiddelen) ruim 1 miljoen euro subsidie toegezegd voor het project de Tirrel.

Dat geeft ruimte om vanuit de dekkingsreserves 1 miljoen euro te bestemmen voor de financiering van de voorgestelde subsidie. Daarbij stellen we het subsidieplafond voor de realisatie van de nadere regels vooralsnog op € 1 mln. Daarmee kan een forse start worden gemaakt met het versterken van het centrum. Die € 1 ml storten we in een nieuw te vormen dekkingsreserve 'centrum Winsum'. Jaarlijks zullen de verstrekte subsidies ineens worden afgeschreven en gedekt worden door een bijdrage vanuit deze dekkingsreserve.

Invulling Boogplein

Belangrijk onderdeel van het centrumplan Winsum is de invulling van de zuidelijke halter; het Boogplein. Deze invulling is cruciaal in het vlottrekken van de relocatie van ondernemers "van buiten naar binnen". Een aantal pogingen om een grootschalige trekker naar het Boogplein in Winsum te halen leverden geen positief resultaat.

De ontwikkelaars hebben voor zichzelf de conclusie getrokken dat het niet haalbaar blijkt een grootschalige trekker naar Winsum te halen om daarmee de ontwikkeling van het Boogplein te realiseren. Ze hebben dan ook te kennen te geven te stoppen met hun inzet voor het Boogplein. Het college deelt de conclusie van de ontwikkelaars en stelt tegelijk vast dat het niet aan de inzet van deze ontwikkelaars heeft gelegen. Ze verdienen complimenten voor hun inzet voor de realisatie van het centrumplan Winsum in het algemeen, en voor hun inspanningen voor de invulling van het Boogplein in het bijzonder.

Hoe nu verder met het Boogplein?

Wij zijn van mening dat het terugtrekken van de ontwikkelaars DSW niet het einde betekent van de ontwikkeling van het centrum van Winsum inclusief het Boogplein. Samen met de ondernemersvereniging blijft de gemeente zich actief inzetten voor het centrumplan. De urgentie om stappen te zetten voor de versterking van het centrum van Winsum is onverkort aanwezig. Het recente rapport 'Koopstromenonderzoek', uitgevoerd onder regie van de provincie, steunt ons in de gedachte en voorgestelde aanpak van het centrumplan Winsum.

Conform het raadsbesluit zetten we nu in op een kleinschalige en eventueel gefaseerde ontwikkeling van het Boogplein. Voor dit scenario is eerder kaderstellend onderzoek gedaan (bureau HKB, gepresenteerd voorjaar 2016). Voor het hele centrumgebied is door Rho gewerkt aan het stedenbouwkundig plan centrum Winsum, die op 27 juni aan uw Raad is gepresenteerd. We gaan vanuit het besef van de urgentie nu 'volle vaart vooruit'. Bijgevoegd treft u een notitie aan waarin we beschrijven hoe we verder gaan. Dat leidt tot een aantal conclusies:

1. We blijven, met de ondernemersvereniging, achter het centrumplan Winsum staan en zullen ons inspannen om het kernwinkelgebied kleiner en compacter te maken en de uitstraling er van te verbeteren. Het voorstel 'nadere regels versterken centrum Winsum 2017' leggen we met een positief advies ter besluitvorming aan u voor.
2. We stellen de stedenbouwkundige visie centrum Winsum (van Rho) als kader vast voor de verdere ontwikkeling van het kernwinkelgebied, inclusief de ontwikkeling van het Boogplein. Bij deze stedenbouwkundige invulling hoort een ontwikkelopgave met een bouwprogramma, waarvan woningen en commerciële ruimte onderdeel uitmaken. Ook de inrichting van de openbare ruimte (inclusief parkeren en bereikbaarheid) zijn opgenomen in het stedenbouwkundig plan.
3. De gemeente voert vanuit haar grondeigendom de volledige regie over de ontwikkeling van het Boogplein en kiest in dat proces nadrukkelijk de richting naar een kleinschalige ontwikkeling.
4. Met gebruikmaking van de kaders uit de 'Invulling Boogplein 2017' en het stedenbouwkundig plan van Rho selecteren we op een nog uit te werken wijze een marktpartij die deze kleinschalige ontwikkeling onderschrijft en hierin willen investeren. Met deze partij sluiten we een overeenkomst over ontwerp- en realisatie en aan die partij verkopen we de grond.

Boogplein		2017												2018												2019											
		7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12						
Tender	PvE																																				
	Selectieleidraad																																				
	Gunningleidraad																																				
	Gunning / Opdracht																																				
BP & OV	Ontwerp																																				
	Planologie																																				
	Vergunningen																																				
Bouw	Voorbereiding																																				
	Realisatie																																				

Indicatief schema planning proces ontwikkeling Boogplein Winsum

5. We betrekken de panden in het centrum van Winsum die in eigendom zijn van de gemeente Winsum nadrukkelijk bij het centrumplan en onderzoeken wat de kansen en mogelijkheden zijn.

Communicatie

Voor de communicatie rondom het centrumplan Winsum is een communicatieplan opgesteld. Eén van de communicatiemiddelen is een nieuwsbrief. Het raadsbesluit over het beschikbaar stellen van een krediet voor de uitvoering van de nadere regels versterking centrum Winsum 2017 zal op de gebruikelijke wijze worden gecommuniceerd, en vermeld worden in de eerstvolgende nieuwsbrief.

Uitvoering

Zodra het krediet voor de uitvoering van de nadere regels voor de versterking van Winsum (2017) door de raad beschikbaar is gesteld zullen wij tot uitvoering van de nadere regels overgaan.

Evaluatie

Bij de bestuursrapportages en jaarrekening zal de tussenstand van de uitvoering van de nadere regels gerapporteerd worden. Bij de kadernota 2018, of zoveel eerder als het subsidieplafond bereikt dreigt te worden, zullen we de nadere regels versterking centrum Winsum evalueren en nagaan of het beschikbare krediet naar inschatting van dat moment toereikend zal zijn om alle aanvragen af te handelen.

Bijlagen

Voorgesteld besluit

Invulling Boogplein 2017

Nadere regels versterking centrum Winsum 2017

Achterliggende (vertrouwelijke) documenten:

170209 Actieplan centrum Winsum (D.01)

170321 Kosteninschatting nadere regels versterking centrum Winsum (2017)

170321 Analyse winkelbestand Winsum

Burgemeester en wethouders van Winsum,

M.A.P. Michels, burgemeester

F.J.G. Wiertz, secretaris

Agendanummer: 15
Vergadering: 13 juli 2017

De raad van de gemeente Winsum;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 26 juni 2017;

b e s l u i t :

- a. een krediet van € 1.000.000,- beschikbaar te stellen voor de uitvoering van de nadere regels versterking centrum Winsum (2017);
- b. dit bedrag te onttrekken aan de dekkingsreserves 'BS-Winsum sportzaal' en 'BS-Winsum infra';
- c. het subsidieplafond voor de uitvoering van de subsidieregeling "nadere regels versterking centrum Winsum (2017)" vast te stellen op € 1.000.000,-
- d. dit bedrag te storten in een nieuw in te stellen dekkingsreserve 'centrum Winsum' waaraan jaarlijks het totaalbedrag van de verleende subsidies wordt onttrokken.
- e. voor wat betreft het Boogplein verder te gaan met de kleinschalige en gefaseerde invulling als onderdeel van het centrumplan conform de notitie 'Invulling Boogplein 2017'.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Winsum in zijn openbare vergadering van 13 juli 2017.

De raad voornoemd,

voorzitter,

griffier,