

Ideeënmarkt 'mijn Boogplein'

Analyse en vervolg



augustus 2015

1. AANLEIDING EN DOEL.....	3
2. DE LOCATIE BOOGPLEIN.....	4
2.1. LOCATIE.....	4
2.2. VOORGESCHIEDENIS.....	5
2.3. NIEUWE START.....	6
3. DE IDEEEN.....	8
3.1. METHODIEK.....	8
3.2. RUBRICERING.....	8
4. SPIEGEL.....	12
4.1 FINANCIEN/GRONDEXPLOITATIE.....	12
4.2.. BELEID.....	13
5. BETEKENIS.....	15
5.1. KANTTEKENINGEN.....	15
5.2. OPTIES.....	16
5.2.1 BELEIDSSTRATEGIE CENTRUM.....	16
5.2.2 OMGAAN MET HISTORISCHE KWALITEIT.....	16
5.2.3 ONTWIKKELINGSROL.....	17

1. AANLEIDING EN DOEL

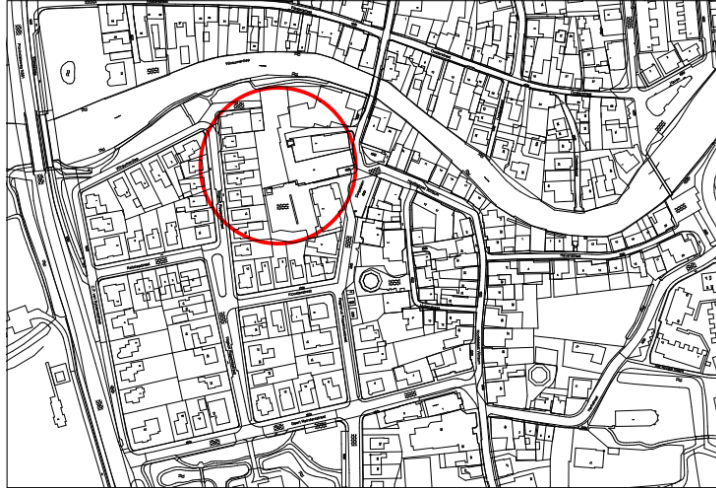
Op 23 april is de ideeënmarkt 'mijn Boogplein' op locatie gehouden. Deze ideeënmarkt vormt de nieuwe publieke start van de ontwikkeling van het Boogplein. De gemeenteraad heeft besloten tot een brede inventarisatie van ideeën voor de gewenste invulling voor zowel vastgoed als de openbare ruimte. De raad heeft het college opgedragen de ingediende ideeën te betrekken bij een raadsvoorstel om te komen tot verdere ontwikkeling. Hierbij ten behoeve van de afweging van de financiële, ruimtelijke en inhoudelijke haalbaarheid de kaders te betrekken zoals vastgelegd in bestaand beleid in de structuurvisie, het bestemmingsplan, de grondexploitatie en het detailhandelsbeleid (inclusief de evaluatie).

In deze notitie worden ten behoeve van dit op te stellen raadsvoorstel de aangedragen ideeën geanalyseerd en gerubriceerd. Na rubricering in hoofdstuk 3 volgt in hoofdstuk 4 de spiegeling van de ideeën met het huidig beleid en de financiën. De spiegel vormt tevens de uitwerking van de criteria zoals deze in het raadsvoorstel genoemd zijn. In hoofdstuk 5 wordt de betekenis van de ideeën voor het gemeentelijk beleid verkend ten behoeve van de raadsbespreking in september 2015. Het college zal op basis van de aangedragen ideeën, de analyse in deze nota en de input van de komende raadsbespreking voorstellen voor het vervolg opstellen en de gemeenteraad voorleggen.

2. DE LOCATIE BOOGPLEIN

2.1. LOCATIE

De locatie Boogplein betreft een aantal percelen in het centrum van het dorp Winsum (zie onderstaand kaartbeeld). De locatie grenst aan het Dorpsplein en het Winsumerdiep en is daarmee centraal gelegen binnen het historische dorpshart van Winsum, dat tevens is aangewezen als beschermd dorpsgezicht.



Op onderstaande kaart zijn betreffende percelen meer in detail weergegeven. Perceel E 1860 en E 3660 zijn (deels) bebouwd. De overige percelen zijn onbebouwd (de bebouwing is gesloopt).

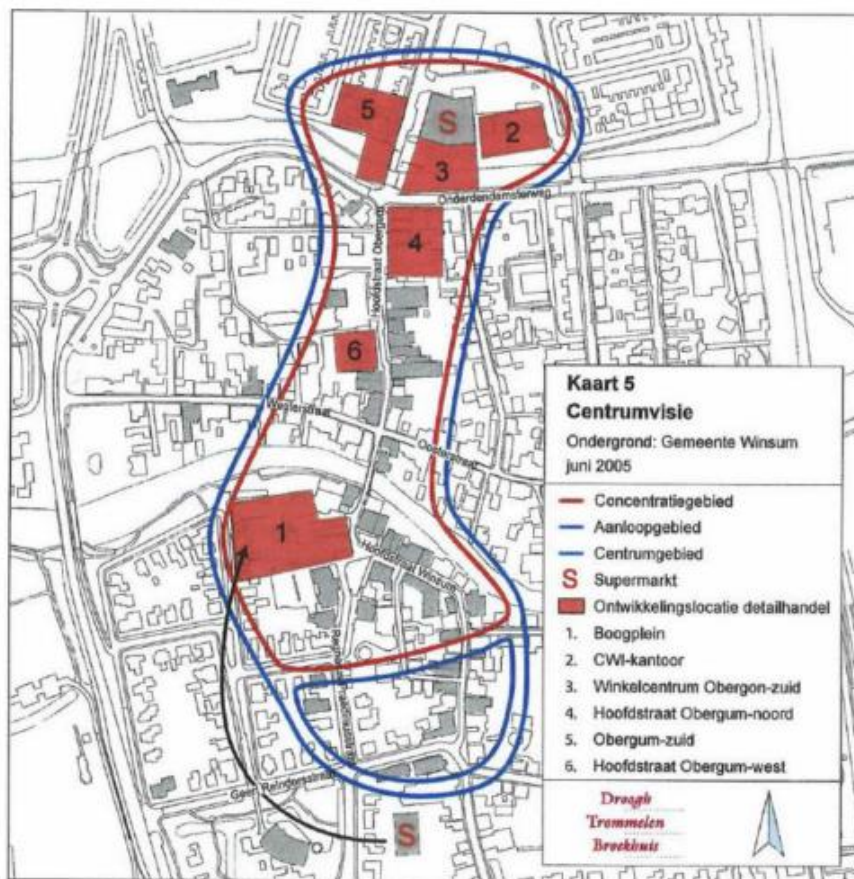
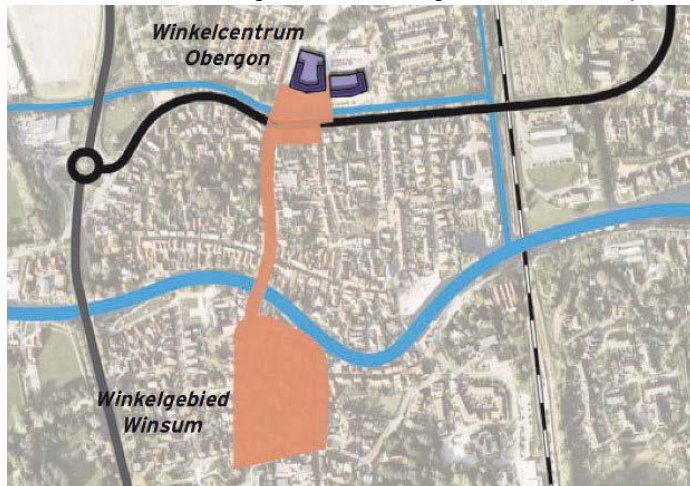


De percelen op de locatie Boogplein zijn gezamenlijk 3919 m² groot; zoals in onderstaande tabel is weergegeven. Het betreft de volgende percelen (gedeelten):

gemeente	sectie	nummer	opp. (m ²)	gedeelte (m ²)
Winsum	E	2390	2710	310
Winsum	E	1916	118	118
Winsum	E	1917	329	315
Winsum	E	1052	250	240
Winsum	E	1572	174	166
Winsum	E	1573	176	168
Winsum	E	1054	247	175
Winsum	E	2713	2220	1945
Winsum	E	1537	18	18
Winsum	E	1860	557	248
Winsum	E	3660	254	216
Totaal circa				3919

2.2. VOORGESCHIEDENIS

Vanaf eind jaren '90 is het Boogplein in beeld als vestigingslocatie voor een tweede supermarkt. In het Komplan Winsum uit 1997 wordt gekozen voor een detailhandelsstructuur met twee sterke polen: de Sennema locatie (nu genoemd Boogplein) aan de zuidkant en Obergon aan de noordzijde. Een structuur met twee sterke polen aan de uiteinden zou de ontwikkeling van het winkelbestand er tussenin ten goede komen, zo was de gedachte. Ook in de Actualisatie detailhandelsvisie Winsum uit 2008 staat dat met het plan Boogplein wordt beoogd een bronpunt voor het centrum, met een trekker in de dagelijkse en in de niet-dagelijkse sector, te realiseren. In 1999 en 2002 wordt door Droogh Trommelen Broekhuis onderzoek uitgevoerd naar de wenselijkheid van de vestiging van een extra supermarkt in Winsum. De belangrijkste conclusie uit dat onderzoek, die eigenlijk al die jaren gedurende de ontwikkeling van het Boogplein overeind blijft, is dat er in Winsum ruimte is voor twee full-service supermarkten en één discounter. In de volgende afbeeldingen is dit twee polen model verbeeld.



Bron: Bestemmingsplan kern Winsum, toelichting, p. 19.

In het bestemmingsplan “Winsum Boogplein” dat op 1 juli 2008 is vastgesteld staat verder “Het in eerste instantie als leidraad voor (her)ontwikkeling opgestelde programma van eisen behelst het toevoegen van winkelloppervlak –inclusief trekker/supermarkt– met wonen en het bijbehorende (verdiept) parkeren. In combinatie met een zorgvuldige stedenbouwkundige en verkeerskundige inbedding in zijn omgeving zal dit een aanzienlijke positieve impuls voor de gehele Winsumer detailhandel en verzorgingsstructuur kunnen leveren.” Op basis van deze beleidskeuze zijn in de loop der tijd verschillende plannen ontwikkeld; onderstaande afbeeldingen verbeelden het eerdere plan dat uiteindelijk niet gerealiseerd is.



2.3. NIEUWE START

Nadat eind 2014 blijkt dat ontwikkelaar Doornbos niet verder gaat met de ontwikkeling besluit de raad een nieuwe start te maken. Hierbij wil de gemeenteraad de inbreng en wensen van inwoners vanaf het begin een plek in het proces geven. Daarvoor is ondermeer gestart met de ideeënmarkt op 23 april. Nadrukkelijk is dit geen prijsvraag waarbij het winnende idee uitgewerkt en gerealiseerd zal worden; maar een ideeënmarkt met als doel dat het gemeentebestuur kennis neemt van de ideeën van de inwoners zodat deze bij de beleidsafweging voor de inrichting van het vervolgproces voor de ontwikkeling van het Boogplein kunnen worden betrokken. Onderstaand is integraal het raadsmemo van juni j.l. met betrekking tot het verloop van de ideeënmarkt opgenomen.

Inleiding

Tijdens de raadsvergadering van 31 maart jongstleden heeft de raad besloten over het stappenplan voor de aanpak van Boogplein. De eerste stap is een brede inventarisatie van de gewenste invulling van het Boogplein voor wat betreft de vastgoedontwikkeling en de openbare ruimte. De raad heeft het college opgedragen om de ingediende plannen te toetsen en met een voorstel te komen voor de verdere ontwikkeling van het Boogplein. De raad gaf voor de toetsing een aantal financiële, ruimtelijke en inhoudelijke kaders zoals vastgelegd in bestaand beleid in de structuurvisie, het bestemmingsplan, de grondexploitatie en het detailhandelsbeleid.

Ideeënmarkt 'mijn Boogplein'.

Op 23 april organiseerde de gemeente een ideeënmarkt 'mijnBoogplein'. Ruim tweehonderd inwoners, ondernemers en andere belangstellenden kwamen naar de tent op het Boogplein. Velen gingen in gesprek

over hun idee voor het Boogplein en schreven het op één van de vele post-its, die op de luchtfoto van het Boogplein werden geplakt. Ook gaf een aantal aanwezigen een presentatie over hun idee voor het Boogplein.

- De heer J. Kamst overhandigde namens 33 ondernemers uit Winsum een petitie aan wethouder Hoekzema. Hierin verzoekt het Ondernemerscollectief centrum Winsum het college om het bestaande beleid voor het Boogplein voort te zetten, wat betekent dat de detailhandelsfunctie behouden blijft.
- Mevrouw Esther van der Beek en mevrouw Else Havik presenteerden namens buurtbewoners een plan met hofjeswoningen, gecombineerd met beperkte winkelruimte.
- De heer Luc Poel toonde een functioneel plein als algemene ontmoetingsplek met ruimte voor evenementen, met aankleding in de stijl van de oude kom van Winsum.
- De heer Luuk Hardenberg, namens natuurwinkel Fluitekruid, presenteerde het plan Booghaven, met ruimte voor horeca, huizen en winkels.

Ook in de periode rond de ideeënmarkt zijn diverse ideeën binnengekomen bij de gemeente. Inmiddels kan geconstateerd worden dat de vorm en inhoud van de ideeën sterk uiteenlopen. De opgehaalde ideeën en aandachtspunten liggen ter inzage in de fractiekamer. Het college bekijkt alle ontvangen ideeën en onderzoekt welke ideeën mogelijkheden bieden. Afwegingen zijn of een idee iets toevoegt aan Winsum, of het meer afwisseling brengt in het dorpscentrum of dat verbetert, of het idee past in de historische omgeving en of het financieel haalbaar is. Als criteria voor de toetsing van de financiële, ruimtelijke en inhoudelijke haalbaarheid worden de kaders gehanteerd zoals vastgelegd in bestaand beleid in de structuurvisie, het bestemmingsplan, de grondexploitatie en het detailhandelsbeleid.

Het vervolg

Het college verwerkt de ideeën tot een aantal scenario's. Op maandag 24 augustus zal van 16.00 tot 19.00 een inloop bijeenkomst plaatsvinden waar belangstellenden de opgehaalde ideeën en aandachtspunten en de opgestelde scenario's kunnen inzien. Op basis van de scenario's zal het college uw raad adviseren. Vervolgens kan in de raad discussie en besluitvorming over het vervolg plaatsvinden. Tevens wordt dan voorgesteld de uitstraling van de openbare ruimte door verschillende maatregelen aanzienlijk te verbeteren. Bovendien zullen wij verder inzetten op het bevorderen van het tijdelijk gebruik van de Booplein locatie. Vanwege de vakantieperiode zullen de voorstellen in september aan de raad worden voorgelegd.

3. DE IDEEEN

3.1. METHODIEK

De ideeënmarkt op het Boogplein op 23 april trok ruim tweehonderd inwoners, ondernemers en andere belangstellenden. Velen gingen in gesprek over hun idee voor het Boogplein en schreven het op één van de vele post-its, die op de luchtfoto van het Boogplein werden geplakt. Ook gaven een aantal aanwezigen een presentatie over hun idee voor het Boogplein. Sommigen hebben van de gelegenheid gebruik gemaakt een complete visie of plan neer te leggen. Tenslotte is er na afloop van de ideeënmarkt door H. Lahuis nog een idee op het gemeentehuis aangeleverd welke ook bij deze analyse is betrokken. Alle ideeën, reacties en plannen zijn voor de raadsleden integraal beschikbaar. Door sommigen is (ook) een procesvoorstel gedaan; zo is door BannGreen het voorstel gedaan het proces voor de herontwikkeling van het Boogplein te begeleiden. Deze procesvoorstellen worden omdat het geen inhoudelijk idee betreft betrokken bij het collegevoorstel voor de verdere processtappen en niet in de analyse opgenomen. Verder zijn er parallel aan de ideeënmarkt interviews gehouden met stakeholders, de input van deze interviews is verwerkt in de actualisatie van de detailhandelsvisie door Noorderruimte welke separaat de raad aangeboden zal worden.

In bijlage I is een overzicht van de statements en de ingediende ideeën en plannen opgenomen. In bijlage II is een overzicht opgenomen van de ingevulde plattegronden en in bijlage III zijn de ingediende plannen opgenomen. Bijlage IV betreft de Lijst geïnterviewden. Tijdens de interviews zijn veel ideeën genoemd die aansluiten bij de opgehaalde ideeën. Hierbij is aanvullend het idee van een markthal en een muziekcentrum genoemd.

Ten behoeve van de te maken beleidskeuzen zijn in de volgende paragraaf de ingebrachte ideeën gerubriceerd op basis van de volgende dimensies:

- I. **Functioneel;** hierbij zijn onderscheiden
 - i. Detailhandel
 - ii. Wonen
 - iii. Recreatie
 - iv. Openbaar
- II. **Ruimtelijk;** hierbij zijn onderscheiden
 - i. Kleinschalig
 - ii. Grootschalig
- III. **Tijd;** hierbij zijn onderscheiden
 - i. Korte termijn (0-3 jaar)
 - ii. Middellange termijn (2-5 jaar)
 - iii. Langere termijn (3- 10 jaar)

Binnen deze dimensies is het gehele spectrum van ingediende ideeën samengevat ten behoeve van de voor het bestuur te maken beleidsafweging ten aanzien van de te zetten vervolgstappen. Bij de functie Openbare ruimte bleek het onderscheid groot/kleinschalig geen meerwaarde te hebben en daarom is dit onderscheid bij de functie openbare ruimte in deze rapportage weggelaten.

3.2. RUBRICERING

In tabelvorm ziet de rubricering er als volgt uit.

	Detailhandel Grootschalig	Detailhandel kleinschalig	Wonen grootschalig	Wonen kleinschalig	Recreatie grootschalig	Recreatie kleinschalig	Openbaar
Lange termijn							
Middellange termijn							
Korte termijn							

In deze paragraaf wordt eerst per kolom een korte schets gegeven van de van toepassing zijnde ingediende ideeën. Vervolgens wordt afgesloten met deze tabel waarin per cel met enkele steekwoorden de ingediende ideeën zijn samengebracht.

1. Detailhandel grootschalig

Onder deze noemer zijn veel ideeën onder te brengen die voortbouwen op het bestaande beleid om een sterke zuidelijke centrum pool met een grote trekker te realiseren. De variatie in ideeën zit hierbij in de functies die als grote trekker voorgestaan worden (Supermarkt, Action en Hema) en de ruimtelijke oplossingen die voorgesteld wordt (bijvoorbeeld dubbel ruimte gebruik voor parkeren en wel/niet sloop panden). Sommige ideeën gaan uit van meerdere trekkers. Gelet op de omvang van de locatie en de ruimte vraag van trekkers zal een dergelijke combinatie in de praktijk niet in te passen zijn (zie voorbeeld berekening in kader hieronder). Deze ideeën dienen vooral ook beschouwd te worden als het realiseren van een grote trekker. Ook de door de heer J. Kamst overhandigde petitie namens 33 ondernemers met de oproep om het bestaande beleid voor het Boogplein voort te zetten valt onder de noemer van het realiseren van een grootschalige trekker.

Naast voorstanders kent de ontwikkeling van een supermarkt gelet op een aantal teksten op post-its met teksten als “geen supermarkt” ook duidelijke tegenstanders. In gesprekken in de tent werden hierbij veel genoemd de grootschaligheid van deze ingreep tegenover de historische kwaliteit en de lange tot dusver mislukte ontwikkelgeschiedenis als belangrijke achterliggende redenen.

Kijken we naar bijvoorbeeld het idee om op deze locatie een supermarkt te realiseren dan ziet het ruimtebeslag er als volgt uit. Een volwaardige supermarkt vraagt minimaal een netto verkoopvloeroppervlak van circa 1200 m² hetgeen bruto neer komt op een gebouw van circa 1500 m² (circa 50 x 30 m). Hiermee is groot deel van het perceel benut en zal voor het parkeren dubbel ruimtegebruik in de vorm van parkeren in een kelder of op het dak moeten plaatsvinden. Naast de benodigde parkeervoorziening vormt bevoorrading een aandachtspunt.

Al deze ideeën richten zich op een gewenst eindbeeld. Omdat het een grootschalige ingreep betreft lenen deze ideeën zich ook niet goed voor een gefaseerde uitvoering. Dat betekent dat bij het niet tot ontwikkeling komen van concepten gebaseerd op deze ideeën, voor de korte en de middellange termijn deze ideeën geen richting geven anders dan het reserveren van ruimte. En voor de korte en middellange termijn in afwachting van realisatie geen richting geven aan bijvoorbeeld tijdelijk gebruik.

2. Detailhandel kleinschalig

Onder deze noemer vallen veel ingediende ideeën die een mix van detailhandel/horeca/wonen kennen. Zoals het door Esther van der Beek en Else Havik namens buurtbewoners gepresenteerd plan met hofjeswoningen, gecombineerd met beperkte winkelruimte. Maar ook het door Tandem ingebrachte idee kent een mix van wonen en detailhandel. En ook het door Luuk Hardenberg gepresenteerde plan Booghaven, kent ruimte voor zowel horeca, huizen en een deel kleinschalige detailhandel. Kenmerkend voor deze ideeën is dat zij de bestaande schaal en karakter meer als uitgangspunt nemen. Hoewel de ideeën zich richten op het eindbeeld is door het kleinschalig karakter veelal een gefaseerde realisatie goed denkbaar. Dat geldt niet voor het plan Booghaven welke qua aard en omvang van de ingreep d (denk o.a. aan de civieltechnische aspecten rond het realiseren van de haven) meer als één project gerealiseerd zal dienen te worden.

Door de kleinschaligheid ligt het eindbeeld minder vast en kan tussentijds bijgestuurd worden. Bij het (nog) niet tot ontwikkeling komen geven ideeën gebaseerd op dit concept geen richting anders dan “reserveren”.

3. Wonen grootschalig

Onder deze noemer vallen ook de in het verleden ontwikkelde plannen. Kenmerkend bij deze plannen was dat de grootschaligheid van de trekker getracht wordt in te passen in de kleinschalige omgeving door woningen aan het programma toe te voegen (als het ware inpakken). Gelet op de beperkte omvang van de locatie betekenen concepten op basis van deze ideeën een zeer intensief programma. Het idee van de Booghaven betreft een grootschalige invulling waarbij het wonen een belangrijke dragende functie vervult. Een heel andere benadering kent het door H. Lahuis ingebrachte idee van de “Ripperdatoren”; een woontoren van 15 verdiepingen die als eigentijds ruimtelijk statement het centrum en het historische karakter kan benadrukken en versterken.

Net als bij grootschalige detailhandel richten de ideeën bij grootschalig wonen op het gewenste eindbeeld. Omdat het grootschalige ingrepen betreft lenen deze ideeën zich ook niet goed voor een gefaseerde uitvoering. Dat betekent dat voor de korte en de middellange termijn bij het niet tot ontwikkeling komen, deze ideeën geen richting geven anders dan “reserveren”.

4. Wonen kleinschalig

Onder deze noemer vallen veel ingediende ideeën die een mix van detailhandel/horeca/wonen kennen. Zoals het door Esther van der Beek namens buurtbewoners gepresenteerd plan met hofjeswoningen, gecombineerd met beperkte winkelruimte. En het door Luuk Hardenberg gepresenteerde plan Booghaven, met ruimte voor horeca, huizen en winkels. Kenmerkend voor deze ideeën is dat zij de historische schaal en karakter meer als uitgangspunt nemen.

Hoewel de ideeën zich richten op het eindbeeld is een gefaseerde realisatie, met uitzondering van het idee Booghaven (zie 5), goed denkbaar. Voor de korte termijn geeft dit concept geen richting anders dan “reserveren”.

5. Recreatie grootschalig

Grootschalige ideeën om de recreatieve functie van Winsum te versterken is met name het idee Booghaven dat uitgaat van een te realiseren Havenkom met omliggend horeca en wonen. Ruimtelijk is kenmerkend voor het idee Booghaven dat ondanks een grootschalige ingreep het plan wel op de historische schaal en karakter aansluit. Het realiseren van een havenkom betreft een eindbeeld dat een redelijk grote schaal betreft en als ingreep met omliggende functies samen grootschalig genoemd kan worden. Voor de korte termijn geeft dit concept geen richting anders dan “reserveren”.

6. Recreatie kleinschalig

Verschillende ideeën hebben als basis het versterken van de recreatie. Zo zijn er ideeën om langs het Winsumerdiep aanlegplaatsen en een horeca terras te realiseren. Ook het plan met kade woningen kent elementen die inspelen op het recreatief karakter.

Vele andere ideeën zijn te kenschetsen als versterken van het “recreatief winkelen” en willen de sterke historische kwaliteit die het centrum van Winsum heeft hiervoor meer benutten. Ook het eerder genoemde plan van Luuk Hardenberg steunt mede op deze gedachte.

Ruimtelijk is kenmerkend voor deze ideeën dat zij de historische schaal en karakter als uitgangspunt nemen; als zijnde een kernkwaliteit die benut kan worden.

De ideeën onder deze noemer betreffen meer een concept, misschien soms zelfs een ‘vermarkting’, en lenen zich goed voor een gefaseerde ontwikkeling. Ook voor de korte termijn kan dit concept richting geven aan bijvoorbeeld tijdelijk gebruik.

7. Openbaar

Onder deze noemer zijn veel ideeën te plaatsen die zijn ingediend. Naast fysieke ideeën die de openbare ruimte betreffen zijn in de ideeën ook allerlei suggesties te vinden voor activiteiten die plaats zouden kunnen vinden op het Boogplein. De locatie Het Boogplein wordt dan als het ware het karakter van een manifestatieplein toegedacht. Deze ideeën kunnen gezien worden als het uitbouwen van het gebruik van de afgelopen 3 jaren van het gebied voor evenementen. De ideeënmarkt 'mijn Boogplein' van 23 april en de openluchtvoorstelling op 20 juni 'Johanna Ripperda, de vlam van Winsum' lijken hierbij belangrijke inspiratiebron. Door Luc Poel is dit idee uitgewerkt in een presentatie waarin de locatie Boogplein ingericht wordt als een functioneel plein als algemene ontmoetingsplek met ruimte voor evenementen, met aankleding in historiserende stijl welke doorgezet wordt in de gehele kom van Winsum.

In tabelvorm samengevat.

	Detailhandel grootschalig	Detailhandel kleinschalig	Wonen grootschalig	Wonen kleinschalig	Recreatie grootschalig	Recreatie kleinschalig	Openbaar
Lange termijn	Trekker b.v. supermarkt als stimulus centrumfunctie	Mix met functies wonen en horeca; passend binnen historische schaal	Toevoeging wonen aan plan met detailhandel trekker om kleinere schaal in te brengen Booghaven met wonen Ripperdatoren	Bijvoorbeeld horeca met mix van functies met horeca; passend binnen historische schaal	Realisatie Booghaven met omliggende horeca, detailhandel en wonen	Benutten Winsumerdiep en historische kwaliteit voor recreatief (winkelen)	Boogplein als manifestatieplein
Middellange termijn		Gefaseerde realisatie, m.u.v. plan Booghaven		Gefaseerde realisatie		Gefaseerde realisatie	Openbare inrichting ondersteunt het recreatief verblijf
Korte termijn						Richting gevend concept voor tijdelijke functies	Activiteiten ondersteunen en gebruiken het onbebouwde Boogplein/ manifestatie terrein

4. SPIEGEL

Bij het raadsvoorstel van maart met betrekking tot de te houden ideeënmarkt was een concept beoordelingsmatrix bijgevoegd waarin beoordelingsaspecten zoals toets aan structuurvisie, bestemmingsplan en detailhandelsvisie en grondexploitatie zijn opgenomen. Omdat het een ideeënmarkt betreft en de ideeën zeer verschillend van vorm zijn, van statement tot plan, zijn deze criteria geoperationaliseerd door in hoofdstuk 4.1 een spiegeling met de financiën/grondexploitatie te maken en in hoofdstuk 4.2 de spiegeling met het gemeentelijk beleid uit te werken.

4.1 FINANCIËN/GRONDEXPLOITATIE

De gemeenteraad heeft gevraagd bij de afweging hoe verder om te gaan met de ideeën de consequenties voor de financiën/ grondexploitatie te betrekken. Gelet op de fase van ideevorming is dit slechts beperkt mogelijk. Het betreft immers in deze fase geen plannen, maar ideeën.

Voor een goed begrip voor de financiële consequenties wordt van grondexploitatie en vastgoedexploitatie wordt verwezen naar onderstaande tekst uit het eindrapport van de rekenkamer.

Toelichting: grondexploitatie en vastgoedexploitatie

Om scherp zicht te krijgen op de gang van zaken bij het Boogplein is het van belang om helder onderscheid te maken tussen grondexploitatie en vastgoedexploitatie. De grondexploitatie is het productieproces van bouwrijpe grond. Het eindproduct van de grondexploitatie is dus een kavel waarop gebouwd kan worden. De vastgoedexploitatie (soms ook bouwexploitatie genoemd) betreft de realisatie op die grond van de gewenste gebouwen. Het scharniermoment tussen deze twee exploitaties is de grondverkoop met de bijbehorende grondprijs. In de regel wordt die grondprijs residueel bepaald. Eenvoudig gezegd is de grondprijs daarbij het verschil tussen gebouwopbrengst en bouwkosten. Bijvoorbeeld: bij een woning die €200.000 oplevert en die voor €150.000 gebouwd kan worden, is de grondprijs €50.000. Per definitie is bij een residueel bepaalde grondprijs de vastgoedexploitatie dus rendabel. De grondexploitatie – waar de grondprijs als opbrengst in staat – is dat niet. De rol van gemeenten beperkt zich vrijwel altijd tot de grondexploitatie. Deelname aan de vastgoedexploitatie is niet verboden (in het verleden gebeurde het bijvoorbeeld wel dat de gemeente woningen bouwde; delen van de sociale woningvoorraad zijn op deze manier tot stand gekomen), maar het is niet gebruikelijk. De vastgoedexploitatie is vrijwel altijd geheel de verantwoordelijkheid van de markt en (dus) commercieel rendabel. Uitzondering op die laatste regel is de bouw van sociale huurwoningen door corporaties. De grondexploitatie kan geheel door de gemeente worden uitgevoerd of geheel door een private partij, maar ook door een combinatie van beide. Bij het Boogplein raakt de gemeente – via de parkeergarage – steeds meer betrokken bij de vastgoedexploitatie. Dat is omdat de parkeergarage, nu er in Winsum geen betaald parkeerbeleid is en de parkeerplaatsen daarin dus geen of weinig economische waarde vertegenwoordigen, nooit rendabel gerealiseerd kan worden. De grond wordt niet verkocht voor de residuele waarde van het project inclusief parkeergarage, maar er wordt een hogere grondprijs gerekend en vervolgens gaat de gemeente dat op een andere manier compenseren bij de bouw van de parkeergarage.

Bron EINDRAPPORT Planevaluatie Boogplein Rekenkameronderzoek gemeente Winsum

Voor wat de grondexploitatie betreft is duidelijk dat in de huidige onroerend goed markt de grondopbrengsten onder druk staan. Het is verstandig niet uit te gaan van een te optimistisch scenario. Een conservatieve benadering kan bijvoorbeeld zijn dat er van wordt uitgegaan dat de investeringen in de openbare ruimte van het gehele zuidelijke centrumgebied niet ten laste van de grondexploitatie gebracht kunnen worden of dat te realiseren opbrengsten uit grondexploitatie alleen voldoende moeten zijn om “extra” investeringen in het publieke domein te compenseren. Wordt een dergelijke benadering gekozen dan wordt het financieel verschil tussen de ideeën voor de gemeente primair bepaald door de omvang van de openbare ruimte en de daaraan gekoppelde kosten.

Als rekenexercitie is voor de volgende drie verschillende mogelijke modellen financieel de grondexploitatie verkend:

- Grootchalige detailhandel; 1700 m2 Bruto Vloer oppervlak (uitgeefbaar circa 2000 m2) openbare ruimte circa 2000 m2
- Kleinschalige detailhandel; 700 m2 uitgeefbaar detailhandel, 4 appartementen en 4 grondgebondenwoningen; uitgeefbaar circa 2000 m2, openbare ruimte circa 2000 m2
- Haven en plein met kademuur (circa 200 strekkende meter), Havenkom (circa 1000 m2) pleinen en openbare ruimte (circa 3000 m2)

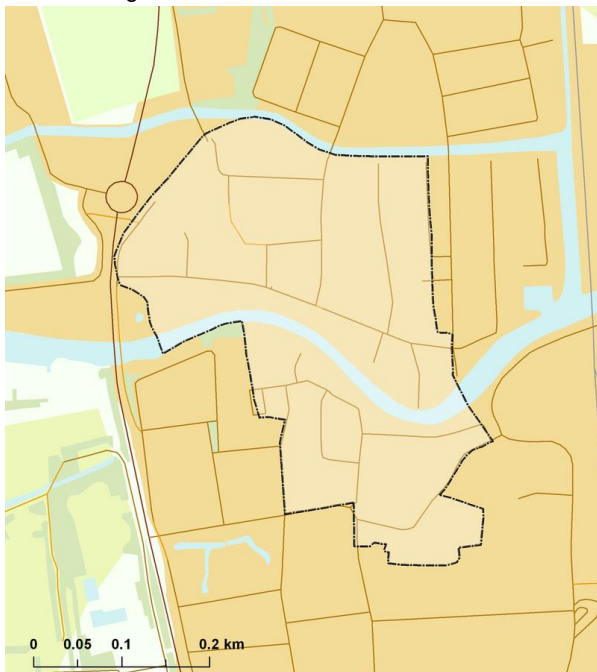
Deze verkennende berekeningen geeft voor de havenvariant een fors negatief resultaat van circa € 1 mln hetgeen op zichzelf niet verwonderlijk is omdat hier voor de grondexploitatie geen opbrengend vermogen is opgenomen. De beide andere varianten sluiten met een relatief klein negatief resultaat. Gelet op de globaliteit van deze fase dient met deze financiële verkenning met de nodige voorzichtigheid omgegaan te worden. Voor de raadsleden is de complete verkenning separaat beschikbaar.

4.2.. BELEID

De gemeenteraad heeft gevraagd bij de afweging hoe verder om te gaan met de ideeën de kaders zoals die zijn vastgelegd in o.a. de structuurvisie, het bestemmingsplan en het detailhandelsbeleid (inclusief de evaluatie) te betrekken. Op basis van de ingediende ideeën zijn twee aandachtspunten ten opzichte van het beleid te formuleren die nadere verdieping verdienen omdat afhankelijk van de te maken keuze hierop spanning zal ontstaan, namelijk:

1. Omgaan met historische kwaliteit
2. Detailhandelsbeleid

Ad 1. Omgaan met historische kwaliteit



Begrenzing beschermd dorpsgezicht

De bijzondere historische waarde en kwaliteit van het dorpsbeeld en specifiek rond het Winsumerdiep staan niet ter discussie en is beleidsmatig onder andere geformaliseerd in de aanwijzing van Winsum/Obergum als beschermd dorpsgezicht ex artikel 20 van de Monumentenwet (besluit 7 mei 1982). In het bestemmingsplan Bestemmingsplan Winsum Boogplein vastgesteld, 1 juli 2008 wordt vervolgens hierover in de toelichting het volgende gesteld:

Het doel van de aanwijzing is de karakteristieke, met de historische ontwikkeling samenhangende structuur en ruimtelijke kwaliteit van het oude Winsum en Obergum te onderkennen als een zwaarwegend belang bij de verdere ontwikkeling binnen het dorp. Dat behoeft veranderingen niet uit te sluiten, maar kan basis zijn voor een ruimtelijke ontwikkeling die inspeelt op de aanwezige kwaliteiten, daarvan gebruik maakt en daarop voortbouwt. Dit vormt daarmee ook een voorwaarde voor de herontwikkeling van de Boogplein-locatie, waarvan de publieke kade/groenoever langs het Winsumerdiep en de oostelijke strook, die reikt tot globaal de achterzijde van de panden aan het Dorpsplein, binnen dit beschermde dorpsgezicht valt. De zijde op enige afstand van het Winsumerdiep –die voor een groot deel niet binnen het beschermde dorpsgezicht valt– wordt er wel door beïnvloed, omdat de zuidzijde van het diep qua visuele begrenzing nauwelijks los valt te zien van de noordzijde.

Deze ruimtelijk/historische context van het Boogplein en de beleidsinzet om in te spelen op de aanwezige kwaliteiten, daarvan gebruik te maken en daarop voort te bouwen is niet in alle ingediende ideeën op dezelfde manier terug te vinden. Gaan veel ideeën uit van een historiserende benadering (stijl van vroeger kopiëren), hiertegenover staan andere ideeën die er vanuit gaan dat een breuk ten behoeve van de huidige functionaliteit wenselijk is. Dit betreffen bijvoorbeeld de ideeën die een grootschalige trekker op het Boogplein als basis hebben; met als meest duidelijke voorbeeld een supermarkt. Maar ook ideeën zoals de Booghaven en de Ripperdatoren zijn voorbeelden waar niet vanzelfsprekend is uitgegaan van het voortbouwen en gebruik maken van de aanwezige historische kwaliteiten. Het bijzondere van het plan van de Ripperdatoren hierbij is dat het door het maken van een eigentijds statement beoogt Winsum een extra “Landmark” te geven en de beleving van de historische kwaliteit in het centrum wil versterken. Daarmee staat deze benadering tegenover de historiserende invalshoek die veel ideeën kenmerkt.

Ad 2. Detailhandelsbeleid

Een belangrijke pijler van het gemeentelijk detailhandelsbeleid vormt de twee polen structuur, zoals deze al in het Komplan Winsum uit 1997 is beschreven. Met de realisatie van het Boogplein als bronpunt voor het centrum met een trekker in de dagelijkse en in de niet-dagelijkse sector is beoogd invulling aan deze zuidelijke pool te geven.

Duidelijk is dat sommige ideeën voortbouwen op deze benadering (bijvoorbeeld idee supermarkt). Tegelijkertijd kan ook geconstateerd worden dat veel ideeën op dit onderdeel een andere keuze maken. Deze keuzen variëren van op het Boogplein geheel geen versterking van de zuidelijke pool, maar bijvoorbeeld een keuze voor de woonfunctie (hofjes, ouderen). Tot ideeën die een andere uitwerking kiezen ten aanzien van het versterken van de zuidelijke pool, hieronder vallen bijvoorbeeld de ideeën die inzetten op versterken van het recreatief winkelen en het idee voor een hoogwaardige inrichting van de openbare ruimte.

Tegelijkertijd dient ook geconstateerd te worden dat de werkelijkheid in de detailhandel sinds de onderzoeken uit 1999 en 2002 door Droogh Trommelen Broekhuis, met als de belangrijkste conclusie dat er in Winsum ruimte is voor twee full-service supermarkten en één discounter, fors is veranderd. Bijvoorbeeld met de vestiging van de Aldi aan de Onderdendamsterweg is de discounter inmiddels gerealiseerd. Maar ook de bevolkingsontwikkeling (krimp) en het veranderende consumentengedrag en de voorziene lagere economische groei vormen factoren die een heroriëntatie noodzakelijk maken. De gemeente heeft daarom een start gemaakt met het opstellen van een actualisatie van de detailhandelsvisie voor de kern Winsum.

5. BETEKENIS

5.1. KANTTEKENINGEN

Het college realiseert zich dat de ingebrachte ideeën zich niet vanzelfsprekend met elkaar laten verenigen. Ten behoeve van de te maken afweging hoe met deze verscheidenheid om te gaan zijn de volgende constatering van belang.

Grote plek in het centrum

Hoewel de oppervlakte van de locatie zeker het in het centrum een grote plek betreft kent het op de locatie te realiseren programma zijn beperkingen. Zoals in hiervoor gegeven voorbeeldberekening is met een grootschalige commerciële functie al snel een gebouw met een oppervlakte van circa 1500 m² bruto vloeroppervlak gemoeid, waarmee (met aan alle kanten een ruimte van 10 meter wordt het ruimtebeslag $50 \times 70 = 3500 \text{ m}^2$) bijna het gehele perceel wordt gevuld (3900 m²); op de overblijvende 400 m² passen ternauwernood nog 2 grondgebonden woningen. Nog afgezien van extra bijbehorend ruimtebeslag als bijvoorbeeld parkeren. Niet voor niets hebben de tot dusver ontwikkelde plannen dan ook met elkaar gemeen dat er gekozen was voor meervoudig ruimtegebruik (parkeerkelder, wonen boven winkels).

Grootschalige ontwikkeling, kleinschalige structuur

De historische kwaliteit en de bijbehorende kleinschalige structuur van de bebouwing in de kom van Winsum vormt een gegeven. Om toch een grootschalige functie te accommoderen in het centrum is tot dusver gekozen voor een strategie waarbij de grootschaligheid als het ware ingepakt is met kleinschalig wonen. Consequentie van deze strategie is dat het programma op de locatie hierdoor extra opgehoogd wordt (bijvoorbeeld met wonen met ook bijbehorende ruimte vraag als parkeren). Hiermee bestaat het risico dat al snel een situatie ontstaat die lijkt op de hond die in zijn eigen staart bijt. Ook de financiële haalbaarheid van de grootschalige commerciële functie wordt hiermee extra belast.

Eindbeeld, fasering en onomkeerbaar

Veel ideeën zijn gericht op een gewenst eindbeeld en gaan niet in op de manier om bij dat eindbeeld te komen. Ook de procesvoorstellen gaan niet in op de wijze van inrichting van het ontwikkelingsproces ten behoeve van een gewenst eindbeeld. Toch zijn sommige ideeën geschikt voor een gefaseerde realisatie. Een gefaseerde ontwikkeling heeft de mogelijkheid in zich om bij te sturen. Wel is het zo dat de start van een gefaseerde ontwikkeling onomkeerbaar is en kan betekenen dat een aantal andere eindbeelden onmogelijk zijn geworden. Zo zal de start van een gefaseerd kleinschalig woningbouwproject al snel betekenen dat het eindbeeld met een grootschalige detailhandelsfunctie geblokkeerd wordt.

Herinrichting centrum

Veel ideeën richten zich op een kwaliteitsimpuls van de gehele dorpskom. Feitelijk kan een dergelijke impuls separaat van de planvorming van het Boogplein plaatsvinden door zowel de hiervoor de benodigde financiële middelen als de planontwikkeling los te koppelen en een eigen traject te geven. Dit kan gezien worden als herstructurering nieuwe stijl; waarin wel de integrale samenhang en kwaliteitsambities voor zowel de te bebouwen omgeving als de openbare ruimte worden gewaarborgd, maar de vastgoedontwikkeling zijn eigen (langere) tijdspad wordt gegeven en financieel ontknoopt is.

5.2. OPTIES

5.2.1 Beleidsstrategie centrum

Er zijn ten aanzien van het omgaan met de functies in het centrum de volgende drie verschillende te onderscheiden strategieën denkbaar:

Continueren oorspronkelijke visie; ingepakte grootschalige trekker

De motivatie hiervoor kan gevonden worden in de constatering dat de aangebrachte ideeën geen volwaardig alternatief voor de huidige beleidsinzet vormen. Onder het motto ‘niet behaalde resultaten vormen geen voorspelling voor de toekomst’ kan deze beleidsinzet gecontinueerd worden. Wel is het relevant, gelet op de mogelijkheid dat ook de komende 10 jaar deze strategie niet succesvol tot een ontwikkeling leidt, deze strategie te flankeren met een tijdelijke inrichting en gebruik.

Bijsturen huidige beleidsinzet; grootschalige trekker

Deze bijsturing houdt in dat de grootschaligheid van de trekker niet langer “ingepakt” wordt (met kleinschaligere woningen) waarmee de haalbaarheid voor de opstalexploitant vereenvoudigd en verbeterd zal worden. Dit kan beargumenteerd kunnen worden vanuit de functionaliteit en de opvatting dat een toevoeging uit de 21^e eeuw zichtbaar en herkenbaar mag zijn in vorm en schaal. Bij deze strategie zijn aspecten rond de maatschappelijke haalbaarheid van groot belang. Gelet op de ingebrachte ideeën is er een behoorlijk potentieel tegenstanders. Ook dient hierbij gewogen te worden de noodzakelijk te volgen ruimtelijke procedures (beschermd dorpsgezicht). Duidelijk is dat deze strategie om het huidige beleid bij te sturen niet op een eenvoudige procesgang zal kunnen rekenen.

Bijsturen huidige beleidsinzet; recreatief winkelen

Deze bijsturing geeft gehoor aan de vele ideeën die de cultuurhistorische kwaliteit van het centrum meer willen inzetten. Deze strategie roept onmiddellijk de vraag op of daarmee ook beleidsmatig de zuidelijke winkel pool wordt losgelaten. Deze vraag is niet onmiddellijk met ja te beantwoorden. Een invulling zou kunnen zijn dat de gedachte over een zuidelijke pool niet gerealiseerd wordt met een grootschalige trekker, maar met een ander soortige trekker. Wat en hoe is op dit moment niet echt duidelijk. De hiervoor ingebrachte ideeën vormen hiervoor een startpunt. Om deze strategie succesvol verder te brengen is een nadere uitwerking noodzakelijk.

5.2.2 Omgaan met historische kwaliteit

Er zijn twee verschillende benaderingen in de aangebrachte ideeën met betrekking tot het omgaan met historische kwaliteit.

Historiserende benadering

Hiermee wordt bedoeld dat de vormgeving, materiaalgebruik en de schaal van nieuwe toevoegingen (gebouwen, straatmeubilair etc) plaatsvinden in de historische stijl. Veel ingebrachte ideeën kunnen hieronder geplaatst worden zoals bijvoorbeeld de uitwerking van Luc Poel.

Eigentijdse benadering

In deze benadering wordt er van uitgegaan dat toevoegingen en ingrepen uit ieder tijd herkenbaar mogen zijn. Het realiseren van een grootschalige supermarkt en het aanleggen van een nieuwe haven zijn hier representanten van. Een bijzondere in deze categorie betreft het idee van de Ripperdatoren welke feitelijk ambieert een nieuw eigentijds monument toe te voegen aan het dorpsgezicht en skyline.

5.2.3 Ontwikkelingsrol

Met de crisis is de ontwikkelingsrol van de overheid aan het veranderen, ook bij sommige ideeën voor het Boogplein is een veranderende visie op de rol van de gemeente herkenbaar.

Gemeente als gebiedsontwikkelaar

In deze benadering bepaalt de gemeente eerst het ruimtelijk en functioneel programma en gaat vervolgens op zoek naar een commerciële partij die de gewenste ontwikkeling realiseert. De plannen die voor het Boogplein gemaakt zijn komen allemaal voort uit deze benaderingswijze en ook veel van de ingediende ideeën die uitgaan van een eindbeeld, zijn gebaseerd op deze rolinvulling.

Centrale sturing voorbij

In deze benadering richt de gemeente zich primair op haar eigen taak en verantwoordelijkheid; de openbare ruimte. De centrale sturing van de gemeente op het programma en de ontwikkeling van onroerend goed wordt losgelaten onder andere door de vervlechting tussen grondexploitatie en opstalexploitatie te beëindigen. De rol van de gemeente is meer meedenken over hoe iets wel kan, in plaats van afwachten of een partij het gemeentelijk plan wil en kan realiseren. Dit betreft een nieuwe rolinvulling en is nog niet uitgekristalliseerd. Punten die hierbij moeten worden uitgewerkt zijn onder andere het financieel ontvlechten van de exploitaties vorm te geven en de wijze van afweging en gemeentelijke sturing met betrekking tot de wenselijkheid van een initiatief.

Flankerend beleid

Een belangrijk flankerend onderdeel van deze nieuwe benadering vormt het gebied "for the time being" interessant maken door gebiedspromotie met activiteiten en evenementen. Zo kunnen de activiteiten op het Boogplein als Beachvolleybal en Johanna Ripperda, de vlam van Winsum gezien worden als het voorsorteren op een toekomstige nieuwe centrale functie van het Boogplein. Door het succes van tijdelijk gebruik wordt als het ware voorgesorteerd op succesvolle onroerend goed ontwikkeling.



Bijlage 1

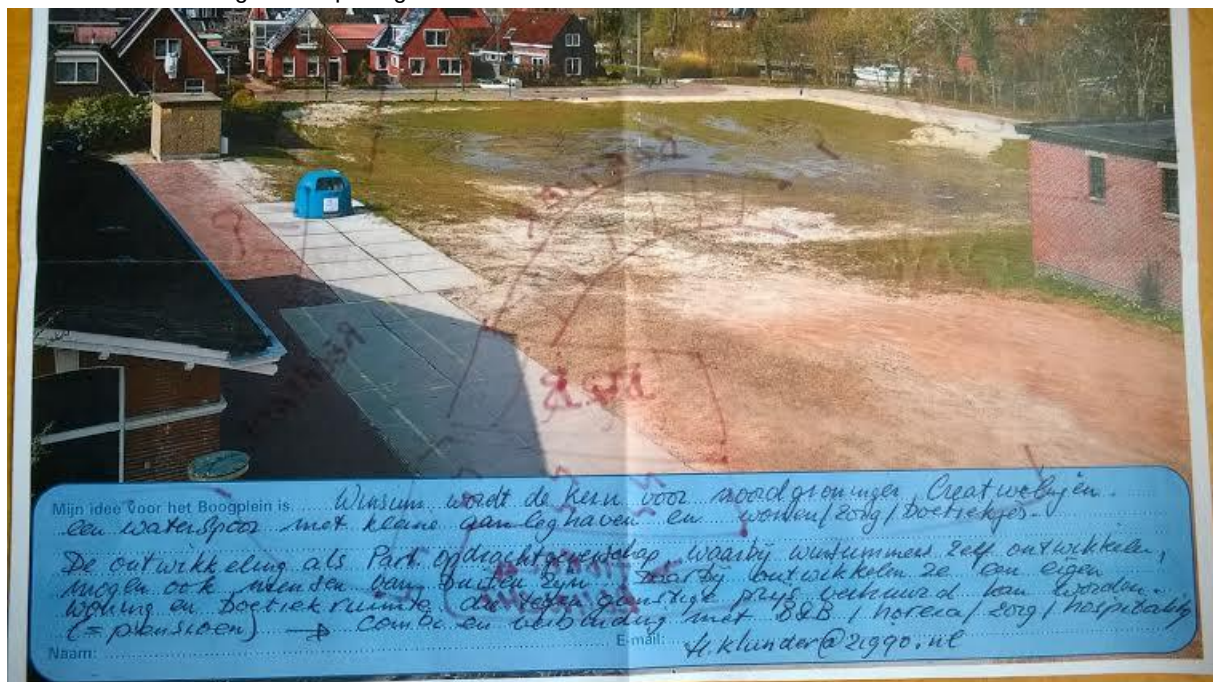
overzicht van de statements en de ingediende ideeën en plannen opgenomen.

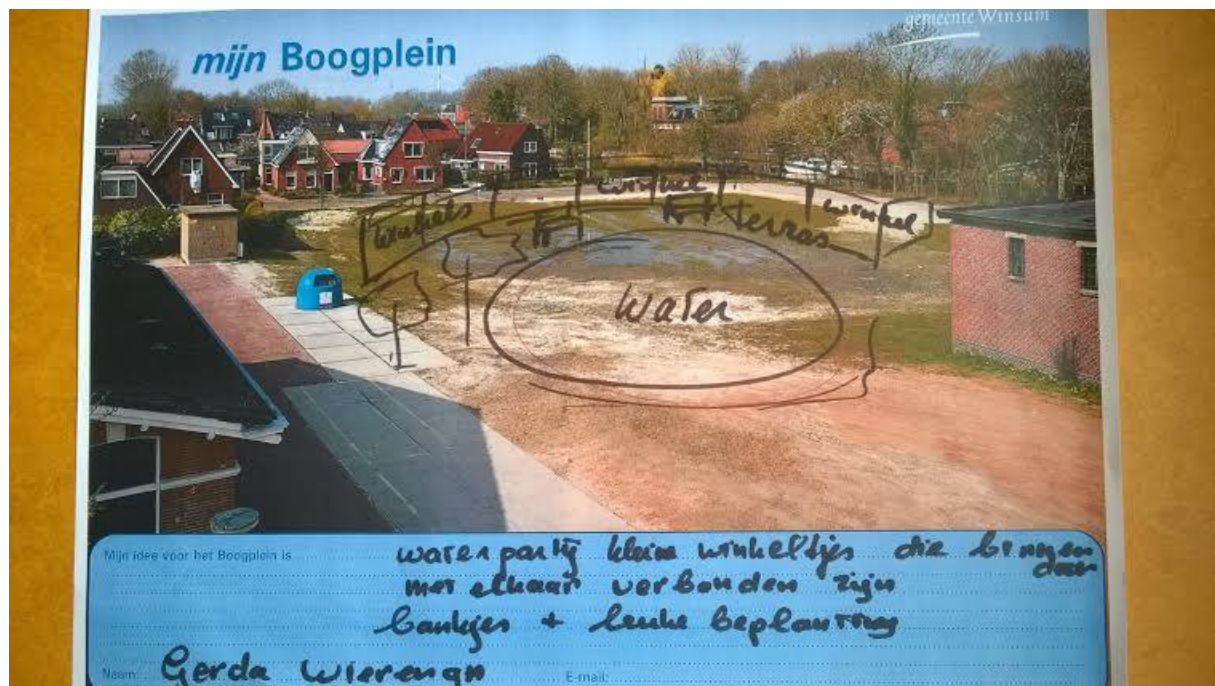




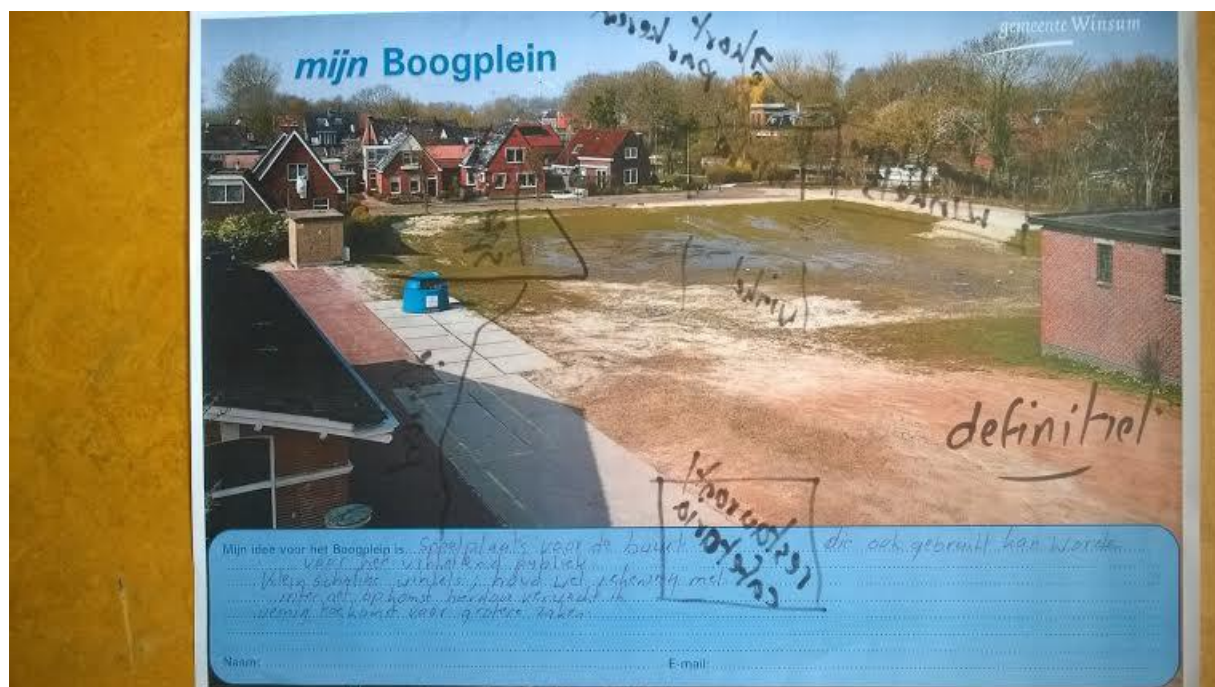
BIJLAGE 2:

overzicht van de ingevulde plattegronden









BIJLAGE III

ingediende plannen

- Booghaven, L. Hardenberg
- Hartenpark, G. Lantink
- Multifunctioneel plein, L. Poel
- Proces aanpak, BannGreen
- Ripperdahof hofjeswoningen, E. van Beek en E. Havik
- Ripperdatoren appartementen, H. Lahuis
- Winkels en woningen, Tandem en Eco Vastgoed

BIJLAGE IV:

Lijst geïnterviewde

Naam	adres
Dhr. J. Veldhuis	Koopcentrum Winsum
K.Douma en P.Geertsema	Ondernemersvereniging gemeente Winsum (OVgW)
P.Otter	De Blokker Winsum
Fam. Gijzen	SPAR Winsum
Dhr. J.W. Overeem	v/m retailer Winsum
G.Frumau en J. Haak	Historische vereniging Winsum–Obergum
Dhr. G.A. Kuiper	Inwoner Winsum
M.Aaldering	Marketing Groningen
De heer E. Pol	retailer Winsum (Euronics)
A. Oosterhoff	MKB Noord
Olaf Busch	(oud adviseur Hoofdbedrijfsschap detailhandel, thans vrij gevestigd adviseur
J.Doornbos	Ontwikkelaar

Bijlage V

Reacties Inloopbijeenkomst 24 augustus 2015

De volgende reacties zijn achtergelaten bij de inloopbijeenkomst van 24 augustus 2015.

- Booghaven goed idee.
- A+B niet. Grote trekker zuigt kleine winkels met dezelfde soort artikelen leeg.
- Seniorenhuisvesting A in C centrum, winkels en voorzieningen.
- Geen C haven geen Madurodam, te kleine plek.
- Plan C is goed maar zonder haventje.
- Scenario C, behouden kleinschaligheid. Goed plan.
- Booghaven heel leuk plan.
- C meest realistisch en aantrekkelijk, meeste kwaliteit.
- Scenario C meest passend voor pittoreske centrum Winsum.
- Als kanodorp bij uitstek wil je toch een haventje in je centrum.
- Geen grote trekker als supermarkt in het centrum met parkeer en bevoorradingsproblemen. Liever kleinschalig en aantrekkelijk ook voor toerist.
- Paar kleine winkeltjes plus seniorenhuisvesting.
- Geen supermarkt.
- Geen hofjes, te ouderwets.
- Appartementen voor senioren, 3 laags.
- Natuurijsbaan, Koningspelen, sport en spel voor de jeugd. Goed idee!
- Geen camperplek
- Geen grote feesttent



Afbeelding: Informatiepanelen 24 augustus 2015