



Johan Modastraat 6
postbus 175 . 9670 AD Winschoten
T(0597)48 20 00 . info@gemeente-oldambt.nl
www.gemeente-oldambt.nl

Gedeputeerde Staten van de provincie Groningen
Postbus 610
9700 AP GRONINGEN



g e m e e n t e
o l d a m b t

Onderwerp Wereldbazar
Ons kenmerk 15.0031136
Inlichtingen bij Dhr. Jan Samberg

Datum 23 september 2015
Uw brief
Bijlage(n) Bestemmingsplan

Geachte heer / mevrouw,

Op 22 juli 2015 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State het besluit van de gemeenteraad van 27 november 2013 tot vaststelling van het bestemmingsplan 'De Wereldbazar' vernietigd. Ook het besluit van 28 mei 2013 van uw college tot de aan het bestemmingsplan ten grondslag liggende, ontheffing is vernietigd. Het gevolg is dat er thans geen omgevingsvergunning voor de bouw door ons kan worden verleend.

Procedure

Met de initiatiefnemer, de Wereldbazar o.g. b.v, hebben wij hierover overleg gepleegd. De initiatiefnemer heeft verklaard het project te willen doorzetten en gevraagd om snelheid ten aanzien van het verlenen van een omgevingsvergunning. De uitgangspunten en randvoorwaarden zijn vanuit de initiatiefnemer niet gewijzigd.

Met de initiatiefnemer hebben we afgesproken te streven naar een procedure op grond van de coördinatieregeling ex afdeling 3.6 van de Wet op de ruimtelijke ordening. Ons college zal op 21 september 2015 de raad voorstellen te besluiten de coördinatieregeling van toepassing te verklaren. Vervolgens is het de bedoeling op 23 september 2015 een ontwerp van een bestemmingsplan ter inzage te liggen. Hiervoor zullen wij het eerder op 27 november 2013 vastgestelde plan als basis gebruiken.

Er zijn al contacten geweest met medewerkers van de provincie over een nieuwe ontheffing. Een verzoek hiertoe is op 23 juli 2015 al ingediend met als basis het eerder vastgestelde bestemmingsplan. In reactie hierop is een verzoek gedaan tot een nadere onderbouwing voor een nieuw te verlenen ontheffing. Met deze brief zullen wij hieraan voldoen.

Project 'De Wereldbazar'

Het eerder op 27 november 2013 vastgestelde plan hebben wij als bijlage toegevoegd. Dit geeft voldoende inzicht in het project, zodat wij een verdere omschrijving achterwege laten.

Wij merken daarbij nog op dat wij voor de hernieuwde vaststelling aandacht zullen bieden aan de nodige actualisatie van dit bestemmingsplan. Dit betreft zeker de volgende aspecten.

- Aspecten in de toelichting: grotendeels meer redactioneel van aard (data en toelichting van het proces). Toegevoegd zal nog worden een passage over de ladder voor duurzame stedelijke vernieuwing. Deze

zal worden gebaseerd op de rapportage 'Economische effecten Wereldbazar' van Buck Consultants International d.d. 22 november 2012 met aanvulling.

- Economisch effectenonderzoek. Het rapport van Buck Consultants International zal worden geactualiseerd. Door de bijzondere vorm en de uniekheid van het project is niet de verwachting dat conclusies anders worden.
- Een aantal onderzoeken: natuurwaarde en verkeer. Er wordt niet verwacht dat tussentijdse nieuwe feiten of omstandigheden tot andere conclusies leiden.

Gronden ontheffing Provincie.

Er is al een heel traject afgelegd waarin uw college eerder positief is geweest over de komst van de Wereldbazar. In eerdere correspondentie heeft uw college altijd aangegeven het project 'De Wereldbazar' in functioneel-ruimtelijke zin te zien als een vorm van grootschalige detailhandel. Volgens artikel 4.8, lid 4, van de Omgevingsverordening voorziet een bestemmingsplan niet in de vestiging van grootschalige detailhandel buiten de gemeente Groningen. Zoals het Omgevingsplan aangeeft is hiervoor de reden de bovenregionale functie van deze vorm van detailhandel. De Stad Groningen is hiervoor de aangewezen plaats.

In het Omgevingsplan wordt ruimte gegeven voor vestiging op daartoe geschikte bedrijventerreinen van perifere detailhandel met een oppervlakte van meer dan 1.500 m2 in stedelijke centra, waaronder de plaats Winschoten valt.

De initiatiefnemer van het project "De Wereldbazar" heeft gekozen voor een vestiging in de gemeente Oldambt vanwege een sociaal-economische factor, stimulering regionale economie en werkgelegenheid. De krimp regio Oost-Groningen leent zich bij uitstek voor dit structuurversterkende project. De initiatiefnemer van dit project heeft het verzoek van de Provincie aan ondernemers, zoals verwoord in het POP II destijds, letterlijk opgevat en een structuurversterkend project ontwikkeld dat hier aan invulling geeft.

Ons verzoek aan uw college is een ontheffing ex artikel 4.4., lid 2, van de Omgevingsverordening te verlenen. Op dit moment belemmert de specifieke regel van de omgevingsverordening de verwezenlijking van het gemeentelijk beleid.

Speerpunten uit het gemeentelijke beleid van het Oldambt zijn.

Graag willen wij de volgende speerpunten van ons beleid benoemen. Hieronder zullen wij de bijzondere omstandigheden aanduiden in relatie tot dit beleid waarom een ontheffing kan worden verleend.

- Versterking Werkgelegenheid
- Versterking imago
- Waterverbinding en daaraan gekoppelde recreatieve voorzieningen als economische drager.
- Gastvrije gemeente waar bezoeken een beleving is.
- Geboorteplaats voor nieuwe bedrijven
- Onderscheidend vermogen van Winschoten ten aanzien van andere winkel kernen

Specifiek voor detailhandel is er een beleid tot een versterking van het kernwinkelgebied door een compacter kwalitatief centrum. De Wereldbazar kan een toegevoegd object zijn.

De bijzondere omstandigheden waarom de provinciale regels het gemeentelijke beleid belemmeren zijn voor dit project.

1. Uniekheid project 'De Wereldbazar'.

De Wereldbazar is een uniek project. Het is een overdekte markt. De bazar zelf krijgt een omvang van 23.697 m2 netto vloeroppervlakte en biedt ruimte aan circa 550 stands met een ruimte van 30 tot 50 m2 per stand. De overige ruimtes worden ingenomen door parkeren, horeca en (beperkt) enige andere faciliteiten. Het concept wordt gericht op een Oosterse markt met traditionele, culturele en authentieke (streek)producten. Uitgangspunt is dat het gaat om nieuwe producten die een aanvulling zijn op het bestaande assortiment dat in Winschoten momenteel beschikbaar is. De opzet is daarmee een concept te

maken waarbij het bezoeks-motief voorop staat. Het gaat om recreatief winkelen, intensieve leisure. Daarmee is het concept dermate onderscheidend dat het niet leidt tot verdringingseffecten van het bestaande winkelaanbod van Winschoten.

Er hebben zich meer geïnteresseerden (570) gemeld voor een stand dan er aanbod is. Een belangrijk gedeelte van de geïnteresseerden komen vanuit de ambulante handel (180) en buitenlandse levensmiddelenzaken (115).

De Wereldbazar is alleen op zaterdag en zondag en feestdagen geopend.

Enige vergelijking is er te maken met de Zwarte Markt in Beverwijk; deze is echter veel groter en kent een nog meer divers aanbod (ook bijvoorbeeld tweedehandse goederen en modegerichte). De Markthal Rotterdam is er niet mee te vergelijken: deze is veel kleiner en grotendeels meer op verse producten gericht (96 van de 116 units). Zeker in Noord-Nederland en de aanliggende Duitse grensregio is er geen enkel vergelijkbaar concept. Alleen door die uniekheid is de verwachting dat er een groot potentieel aan bezoekers van buiten de regio over een grote afstand te bereiken is. Het potentiële verzorgingsgebied omvat 4,5 miljoen mensen.

De conclusie is dat deze uniekheid al een reden is voor een ontheffing.

2. Versterking economische structuur.

Het project 'De Wereldbazar' kent de volgende economische structuurversterkende effecten.

- Er vindt een toename van de werkgelegenheid plaats; een aantal structurele arbeidsplaatsen van 238 wordt er verwacht. Daarnaast is een inschatting van 200 tijdelijke arbeidsplaatsen op jaarbasis tijdens de bouw.
- Door de aantrekkingskracht van de Wereldbazar voor een potentieel van bezoekers komen er bezoekers, die anders de regio niet bezoeken. De bekendheid en aantrekkelijkheid van de regio kan hierdoor een stimulans krijgen.
- Het potentieel van bezoekers van buiten de regio kan betekenen dat er een combinatie van een bezoek wordt gemaakt met het kernwinkelgebied in het stadscentrum van Winschoten. Dit kan leiden tot een extra bezoekersstroom in het kernwinkelgebied.
Deze mogelijkheid wordt vergroot doordat de initiatiefnemer van plan is arrangementen aan te bieden met combinatiebezoeken van de Wereldbazar en het stadscentrum. Die arrangementen richten zich op 5.000 bezoekers per dag.
- Met de arrangementen worden ook andere toeristische trekpleiers in de regio aangeboden. Ook die krijgen dus een potentieel aan aantal nieuwe bezoekers.
- Er worden rondom de Wereldbazar pendelbus diensten georganiseerd waardoor ook voor de regio er een aanvullende voorziening is op het openbaar vervoer.

De conclusie is dat het project economisch structuurversterkend is voor stad en voor de regio.

3. Verbetering ruimtelijke kwaliteit.

De Wereldbazar is geprojecteerd op de locatie Papierbaan 80, een braakliggende locatie die nu een bedrijfsbestemming heeft. Er is een strook met een toegang naar de Papierbaan; eigenlijk is het perceel gelegen aan de oude rivier 'De Rensel'. Het totale perceel is ongeveer 3 hectare groot en wordt al jaren (circa 15) niet meer gebruikt. Daarvoor was het in gebruik als asfaltcentrale.

Keuze locatie.

Vanwege de sterke relatie met het centrumgebied en de gedachte positieve invloed daarop, is deze locatie de meest kansrijke optie om het complex van 3 ha te kunnen onderbrengen.

De ruimte en bundeling op één locatie zijn noodzakelijk voor het concept. Daarmee krijgt het project zijn aanzuigende werking op consumenten en is dus essentieel voor de bedrijfsvoering. De initiatiefnemer heeft dit oppervlakte (deze ruimte en bundeling) nodig voor haar onderneming om deze unieke formule haar

aanzuigende werking te geven. Een geschikte locatie is elders in Winschoten niet te vinden (of veel verder van het centrum gelegen). Bij geen medewerking aan deze locatie zal het project buiten Winschoten worden gesitueerd.

Er is geen zicht op dat deze locatie van 3 hectare op een andere manier ontwikkeld gaat worden in de huidige economische tijd; niet-ontwikkeling leidt tot verdere verpaupering van het bedrijventerrein. Geen realisatie betekent dus nog een langdurige handhaving van dit fysiek oude bedrijventerrein.

Verbinding met centrum.

De locatie ligt hemelsbreed een kleine kilometer van het hart van stad. Afgesproken is watertaxi's te laten varen naar de havenkade. Daarmee is er een logistieke verbinding met het centrum en wordt de functie van de waterverbinding versterkt. Er is nog een optie tot een goede looproute langs de jachthaven.

Passend functioneel in de structuurvisie.

De Structuurvisie kent voor het omliggende gebied (de Kop van de Rensel) een richting van leisure en evenementen. De Wereldbazar past in dit beeld.

Kwalitatieve verbetering.

Daarnaast is de Rensel vanuit de stad de vaarverbinding met de Blauwestad. Door de Wereldbazar te markeren als een markant gebouw langs de waterkant is een sprake van een hoogwaardige architectonische uitstraling en een representatief karakter (vormgeving als een boot op de kade). Er is dus sprake van een kwaliteitsverbetering.

Door langs de Rensel bij de Wereldbazar een kade aan te leggen ontstaat er de mogelijkheid van latere realisatie van een fietsverbinding vanuit het centrum langs de vaarverbinding.

Door de kwalitatieve invulling mag verwacht worden dat dit een impuls en aanzet is voor ook anderen in omgeving tot verbetering van de kwaliteit van de omgeving.

De conclusie is dat met de Wereldbazar de ruimtelijke kwaliteit van de bebouwde omgeving significant verbeterd wordt.

4. Verbetering op het gebied van milieu.

Winschoten is een stad waar het oude centrum met wonen grenst aan de bedrijventerreinen (aan de oostzijde). Er is sprake van een gezoneerd bedrijventerrein in het kader van de Wet Geluidhinder. De contour van 50 db(A) loopt gedeeltelijk over het oude centrum, waardoor er beperkingen ontstaan ten aanzien van ontwikkelingsmogelijkheden.

In de Structuurvisie is gekozen voor een richting om die geluidsbelasting te verminderen door milieuzonering met situering van zwaarder belastende bedrijven op afstand van het centrum en lichte belastende bedrijven en andere invullingen aan de zijde van het centrum. De asfaltcentrale was één van de grootste van de lawaaimakers en de vergunning voor deze geluidsruimte was nog steeds van kracht. Door de komst van de Wereldbazar komt deze vergunning te vervallen en wordt de geluidsruimte beperkt. Hoewel op geluidsgebied deze verbetering evident is, zal dit op meerdere milieuaspecten het geval zijn (door de vermindering ten opzichte van de in het vigerende bestemmingsplan van kracht zijnde categorie).

De conclusie is dat door de komst van Wereldbazar de gehele milieukwaliteit wordt verbeterd.

5. Duurzame inpassing.

Het project is dusdanig opgezet dat het qua energiebehoefte maximaal self-supporting zal zijn. Minimalisering van de energiebehoefte en het ten volle benutten van alternatieve energiebronnen zijn bij het gebouwontwerp richtinggevend geweest. Dit is gerealiseerd door het grote platte dak gedeeltelijk als vegetatiedak en gedeeltelijk als drager van fotovoltaïsche zonnepanelen vorm te geven.

De conclusie is dat er sprake is van een duurzame inpassing.

Alle beleidsdoelen die wij als gemeente hebben opgesteld kunnen met dit project gehaald worden en daarom worden wij wegens deze bijzondere omstandigheden door de provinciale regels onevenredig belemmerd.

Afsluiting.

Wij menen u hiermede voldoende gronden te hebben geleverd om te komen tot een besluit tot het verlenen van de ontheffing.

Heeft u naar aanleiding van deze brief nog vragen? Neemt u dan contact op met ons Klant Contact Centrum telefoonnummer (0597) 48 20 00.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders van de gemeente Oldambt,

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Anton Saman', written over a horizontal line.

Anton Saman
Clusterdirecteur Ruimtelijke Zaken