



**provincie
groningen**

bezoekadres: **St. Jansstraat 4**

postadres: **Postbus 610
9700 AP
Groningen**

algemeen telefoonnr: **050 316 49 11**

www.provinciegroningen.nl
info@provinciegroningen.nl

Aan Burgemeester en Wethouders van de
gemeente Oldambt
Postbus 175
9670 AD WINSCHOTEN

Datum : 21 september 2015
Briefnummer : 2015-41812
Zaaknummer : 594833
Behandeld door : Klok J.
Telefoonnummer : (050) 7527176
Antwoord op : uw brief van 16 september 2015
Bijlage :
Onderwerp : Verzoek ontheffing van de Omgevingsverordening t.b.v. de
vestiging van een Wereldbazar te Winschoten

Geachte college,

Bij e-mail bericht van 23 juli 2015 heeft u ons verzocht om (opnieuw) ontheffing van de Omgevingsverordening te verlenen voor de vestiging van een Wereldbazar aan de Papierbaan 80 te Winschoten. Dit ontheffingsverzoek heeft u met uw brief van 16 september 2015 aangevuld met een nadere onderbouwing, waarin u onder meer ingaat op de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Op uw verzoek beslissen wij als volgt.

Besluit

Wij verlenen u op basis van artikel 1.2 in samenhang met artikel 4.4 van de Omgevingsverordening ontheffing van het bepaalde in artikel 4.8, lid 4, voor de vestiging van een Wereldbazar aan de Papierbaan 80 te Winschoten conform het op 27 november 2013 vastgestelde bestemmingsplan De Wereldbazar.

Doel en inhoud van de aanvraag

Het verzoek om ontheffing heeft betrekking op de realisatie van een overdekte markt, genaamd Wereldbazar aan de Papierbaan 80 te Winschoten. Deze markt bestaat uit een gebouw van drie lagen (inclusief parkeergarage) dat plaats biedt aan circa 550 winkelunits. De Wereldbazar richt zich op de verkoop van producten uit diverse landen en verhuurt daarvoor winkelunits aan detaillisten uit de regio en andere ondernemers. De markt is alleen geopend op zaterdag-, zon- en feestdagen. Dit is vastgelegd in artikel 3.3. van de gebruiksregels van het bestemmingsplan.

Kader

Op grond van artikel 4.8, lid 2, onder b, 2^e punt, van de Omgevingsverordening voorziet een bestemmingsplan alleen in nieuwe detailhandelsvestigingen buiten de bestaande wijk- en winkelcentra indien sprake is van detailhandel met een winkeloppervlakte tot maximaal 2.500 m² per vestiging in zeer volumineuze goederen. In lid 4 van dit artikel is bepaald dat een bestemmingsplan niet voorziet in de vestiging van grootschalige detailhandel, waaronder een factory-outletcenter,



buiten de gemeente Groningen. Doel van dit beleid is te voorkomen dat de verzorgingsstructuur van bestaande winkelkernen onevenredig wordt aangetast.

In artikel 1.2 van de Omgevingsverordening is bepaald dat wij bevoegd zijn ontheffing te verlenen van de regels van deze verordening. In het ontheffingsbesluit dienen wij te vermelden van welke regels van deze verordening ontheffing wordt verleend.

In artikel 4.4, lid 2, van de Omgevingsverordening is bepaald dat ontheffing van de regels in de Verordening uitsluitend kan worden verleend, voor zover de verwezenlijking van het gemeentelijk beleid onevenredig wordt belemmerd in verhouding tot de met die regels te dienen provinciale belangen.

Volgens recente jurisprudentie is van dergelijke omstandigheden slechts sprake indien deugdelijk wordt gemotiveerd dat de ruimtelijke kwaliteit met de ontwikkeling dusdanig verbetert dat het verlenen van de ontheffing is gerechtvaardigd.

Overwegingen

De vestiging van een Wereldbazar in Winschoten heeft, gelet op de aard en omvang, een bovenregionale functie en valt in functioneel-ruimtelijke zin te beschouwen als een vorm van grootschalige detailhandel die in strijd is met bovenvermeld artikel 4.8, lid 4, van de Omgevingsverordening.

De vestigingslocatie is gesitueerd binnen het bestaande stedelijke gebied van Winschoten. Winschoten is in de Omgevingsvisie, evenals Groningen, Hoogezand-Sappemeer, Appingedam/Delfzijl, Veendam en Stadskanaal aangewezen als stedelijk centrum waar perifere detailhandelsvestigingen met een oppervlakte van meer dan 1.500 m² zich mogen vestigen op daartoe geschikte bedrijventerreinen.

Wij zijn van oordeel dat de vestiging van een Wereldbazar op de locatie aan de Papierbaan binnen het stedelijk gebied van Winschoten voor de regio Noordoost Groningen een gewenste ontwikkeling is die een versterkend effect heeft op de economische structuur van de regio. Het gaat om een bijzondere vorm van detailhandel, een trekker met een toeristisch accent, die de winkelvoorzieningen in het centrum aanvult/complementeert in plaats van beconcurrereert. De Wereldbazar creëert naar verwachting zo'n 550 banen en trekt volgens onderzoek naar de economische effecten door Buck Consultants International ongeveer 14.000 bezoekers per weekend.

Door het onderscheidende karakter, waarbij het accent ligt op recreatief winkelen, wordt de bestaande verzorgingsstructuur van Winschoten door de komst van de Wereldbazar niet onevenredig aangetast.

Impressietekeningen laten zien dat het gaat om een bouwproject aan het water (de Rensel) met een hoogwaardige architectonische uitstraling en een representatief karakter.

Vroeger was de Rensel een trekvaart die gebruikt werd als vervoersverbinding voor de hierlangs gevestigde bedrijven. Tegenwoordig wordt deze vaart vooral gebruikt door recreanten, die onder andere uit de Blauwestad komen. De locatie krijgt met de vestiging van de Wereldbazar ten opzichte van de vorige functie (asfaltcentrale) en bestemming (zware bedrijvigheid) een hoge gebruikswaarde voor meerdere functies (detailhandel, horeca, leisure/recreatie). Verwacht wordt dat ook de belevingswaarde zowel voor de gebruikers (ondernemers uit de ambulante handel en buitenlandse levensmiddelenzaken) als voor de bezoekers door het uitgebreide assortiment van aangeboden producten uit verschillende landen, alsmede door de bijzondere architectuur van het gebouw, hoog zal zijn.

De realisering van dit nieuwe project heeft een positief effect op de gebruikswaarde, de belevingswaarde en ook de toekomstwaarde van de verschillende belangen die bij deze ruimtelijke ontwikkeling zijn betrokken. Het gaat daarbij dan om belangen op economisch, sociaal en cultureel gebied.

In het kader van de toekomstwaarde merken wij op dat het project een nieuwe, moderne invulling betekent van een perceel verouderd bedrijventerrein, waar jaren geleden een asfaltcentrale heeft gestaan. Er is derhalve sprake van hergebruik binnen bestaand stedelijk gebied, niet van nieuwvestiging in het buitengebied. De vestiging van de Wereldbazar op deze locatie past daarmee in de gedachte van de SER-ladder van duurzame verstedelijking.

Bij het nieuwe gebouw is sprake van een duurzame inpassing. Het ontwerp is zodanig dat de energiebehoefte wordt geminimaliseerd en zo veel mogelijk alternatieve energiebronnen worden gebruikt. Zo wordt het gebouw voorzien van een vegetatiedak en zonnepanelen.

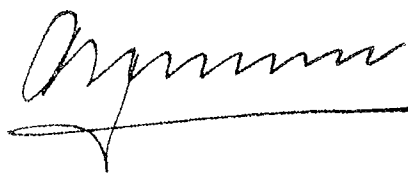
Conclusie

Gelet op het vorenstaande zijn wij van mening dat zich in dit geval bijzondere omstandigheden voordoen die het verlenen van de aangevraagde ontheffing rechtvaardigen. Het nieuwe project leidt tot een aanzienlijke ruimtelijke kwaliteitsverbetering ten opzichte van de bestaande situatie.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Groningen:

Namens dezen:

A handwritten signature in black ink, consisting of a series of loops and a long horizontal stroke at the bottom.

R. Lander

Hoofd van de afdeling Ruimte en Samenleving