

**Bestemmingsplan De Wereldbazar te
Winschoten**



VASTGESTELD



BügelHajema
Plek voor ideeën

Bestemmingsplan De Wereldbazar te Winschoten

V A S T G E S T E L D

Inhoud

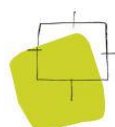
Toelichting en bijlagen

Regels

Verbeelding

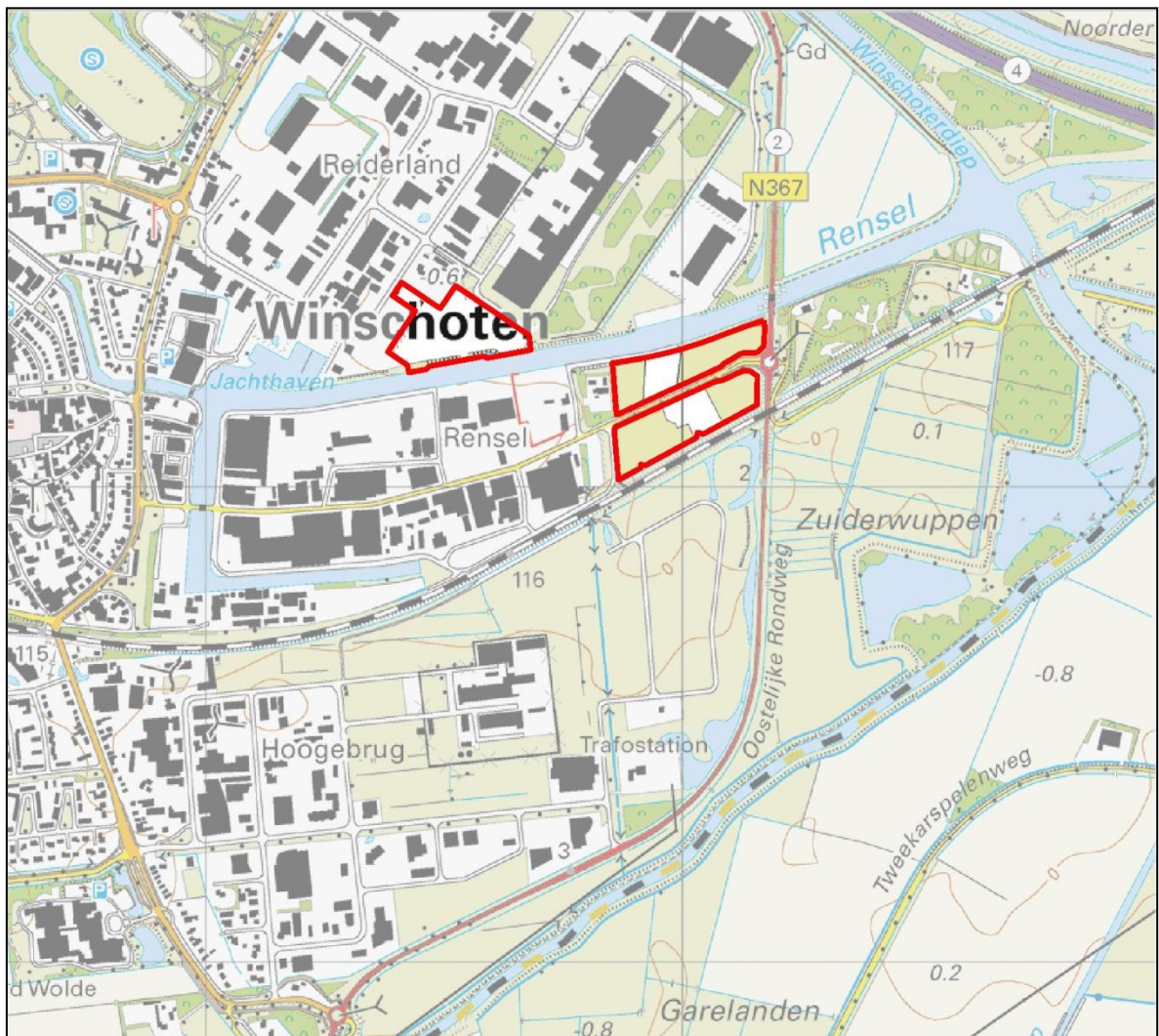
14 december 2015

Projectnummer 195.00.04.00.00



Ideeën voor een plek

Overzichtskaart



Gemeente Oldambt, bron: Topografische Dienst

Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	9
2	Beleid	11
2.1	Rijk	11
2.2	Provincie	13
2.3	Gemeente	15
3	Planbeschrijving	19
3.1	Huidige situatie	19
3.2	De Wereldbazar	20
3.3	Juridische vormgeving	23
3.4	Duurzaamheid	25
3.5	Beeldkwaliteit	26
4	Toets aan wet- en regelgeving	33
4.1	M.e.r.	33
4.2	Verkeer en wegverkeerslawaaï	35
4.3	Milieuzonering	37
4.4	Luchtkwaliteit	37
4.5	Externe veiligheid	39
4.6	Bodem	41
4.7	Water	42
4.8	Ecologie	43
4.9	Archeologie	49
5	Economische uitvoerbaarheid	51
5.1	Overeenkomst	51
5.2	Onderzoek	51
6	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	53

Inleiding



AANLEIDING

De Wereldbazar o.g. b.v. - hierna te noemen 'initiatiefnemer' - heeft de gemeente Oldambt verzocht medewerking te verlenen aan de bouw van een overdekte markt aan de Papierbaan 80 te Winschoten. Deze markt, genaamd 'Wereldbazar', 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 alle culturen en zal winkelunits daarvoor verhuren aan bestaande detaillisten uit de regio. De markt zal alleen in het weekend geopend zijn en wil - mede door enkele horecafaciliteiten - een gezellig dagje uit bieden. Op 19 juni 2012 heeft het college van burgemeester en wethouders ingestemd met het stedenbouwkundig plan. Eerder was het college al akkoord gegaan met de Papierbaan als vestigingslocatie (op 1 juni 2010 en 8 maart 2011).

De Wereldbazar zou aanvankelijk aan de Hamdijk 5 te Bad Nieuweschans worden gevestigd. Hiervoor is medio 2010 een voorontwerpbestemmingsplan in procedure gebracht. Na overleg met de provincie (die strijdigheid signaleerde met haar detailhandelsbeleid) en de gemeente, heeft de initiatiefnemer besloten om naar de Papierbaan 80 in Winschoten uit te wijken. De provincie heeft aangegeven op deze locatie te kunnen instemmen met de realisatie van De Wereldbazar (op 23 december 2010). Inmiddels heeft de initiatiefnemer voor de Hamdijk 5 het bestemmingsplan Spa World laten opstellen. Deze doorloopt een afzonderlijke procedure.¹ Voorliggend bestemmingsplan maakt alleen de realisatie van De Wereldbazar aan de Papierbaan 80 planologisch-juridisch mogelijk.



Huidige situatie plangebied (Bron: Street View)

¹ Het betreffende bestemmingsplan is op 27 november 2013 vastgesteld door de gemeenteraad.

Op 22 juli 2015 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State het besluit van de gemeenteraad d.d. 27 november 2013 tot vaststelling van het bestemmingsplan vernietigd. Met de initiatiefnemer is hierover overleg geweest waarna deze heeft verklaard het project te willen doorzetten. De uitgangspunten en randvoorwaarden vanuit de initiatiefnemer zijn ongewijzigd gebleven.

HUIDIG BESTEMMINGSPLAN

Op de overzichtskaart is de globale begrenzing en ligging van het plangebied aangegeven. Globaal genomen gaat het om het gebied tussen de Papierbaan, de Rensel en de recreantenhaven. Ook een tweetal percelen langs de Industrieweg maken deel uit van het plangebied. Hier worden parkeervoorzieningen gerealiseerd (m.n. voor standhouders). Het plangebied maakt op dit moment deel uit van het bestemmingsplan Bedrijventerreinen (vastgesteld op 26 juni 2013) en heeft daarin de bestemming Bedrijventerrein - 4.2 en Bedrijventerrein - Uit te werken (voor het parkeerterrein). Op grond van eerstgenoemde bestemming is het niet mogelijk De Wereldbazar te realiseren. Hiervoor zal het vigerend bestemmingsplan dus partieel moeten worden herzien.

LEESWIJZER

In het volgende hoofdstuk is het ruimtelijk beleid op Rijks, provinciaal en gemeentelijk niveau weergegeven. In hoofdstuk 3 (de planbeschrijving) is vervolgens ingegaan op de huidige en toekomstige inrichting van het plangebied. Hoofdstuk 4 is gewijd aan diverse onderzoeksaspecten. In de laatste twee hoofdstukken komen de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan bod.

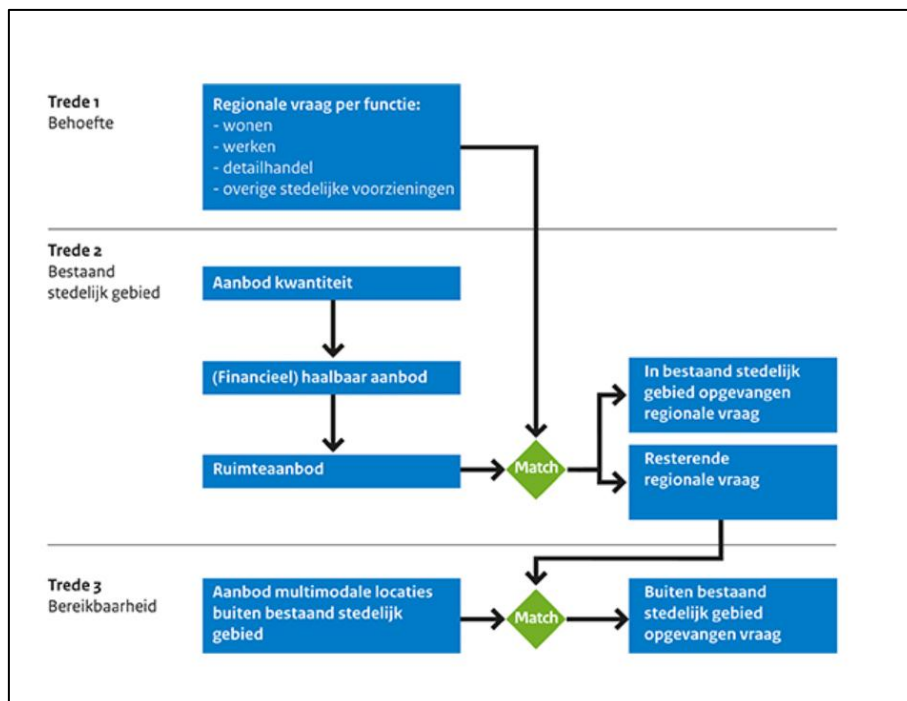
2.1

Rijk

SVIR

Het Ministerie van Infrastructuur en Milieu heeft in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR, maart 2012) haar ambities tot 2040 weergegeven. De ondertitel van het SVIR luidt: 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig'. Om dat te bewerkstelligen zijn - voor de middellange termijn (2028) - de volgende drie doelen aangegeven:

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.



Ladder duurzame verstedelijking (Bron: Ministerie van Infrastructuur en Milieu)

Ladder duurzame verstedelijking

Deze drie doelen zijn uitgewerkt in 13 nationale belangen. Eén daarvan is "een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en

infrastructurele besluiten.” Om dit nationaal belang concreet invulling te geven, heeft het ministerie de Ladder van duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) laten opnemen. Daardoor zal bij ruimtelijke besluiten gemotiveerd moeten worden hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt ten aanzien van het ruimtegebruik. De Ladder voor duurzame verstedelijking bestaat uit drie treden (zie vorenstaande afbeelding). Deze stappen zijn geen blauwdruk voor alle nieuwe ontwikkelingen. Dat zou volgens het ministerie voorbijgaan aan de specifieke lokale omstandigheden, die van invloed zijn op de inpassing van ruimteveragende functies en het regionale maatwerk dat de overheden moeten kunnen leveren. De stappen die worden gevraagd, bewerkstelligen dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken, nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ontwikkelingsbehoefte van een gebied, maar ook met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en voor de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt.

Trede 1 - Regionale vraag

In ruimtelijke plannen die voorzien in nieuwe stedelijke ontwikkeling moet worden aangetoond dat sprake is van een actuele regionale behoefte. Het gaat hier om de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte.

Op dit punt kan worden verwezen naar het bijgevoegde rapport Economische effecten Wereldbazar Winschoten (Buck Consultants International, oktober 2015). Uit dit rapport blijkt dat de Wereldbazar een specifieke nichemarkt bedient. Zowel qua aankoopmotief, aankoopmoment, assortiment als marktsegment blijkt er sprake van een concept dat nog niet binnen Noord- en Oost Nederland aanwezig is.² Dat er voldoende vraag naar dit concept van ‘intensieve leisure’ is, blijkt eveneens uit het rapport. De Wereldbazar biedt plaats aan circa 550 marktstands. Daarvoor hebben zich al 598 ondernemers gemeld. Van deze aanmeldingen komt twee derde uit de regio (= provincie Groningen). Er is door Buck ook een inschatting van de potentiële bezoekersaantallen/klanten gemaakt. Daaruit blijkt dat De Wereldbazar circa 14.000 bezoekers per weekend mag verwachten. Zie bijgevoegd rapport voor de onderbouwing van deze cijfers.

Trede 2 - Bestaand stedelijk gebied

Als de actuele regionale behoefte is aangetoond (trede 1), wordt in trede 2 beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins.

De Wereldbazar wordt gevestigd aan de Papierbaan 80 op de gronden van een voormalig asfaltverwerkend bedrijf. Er is dus sprake van herstructurering. Dat De Wereldbazar juist hier gevestigd wordt, laat zich goed verklaren. Het con-

² Zie verder blz. 6 van de Buck-rapportage waarin geconstateerd wordt dat vanwege het Niche-concept en het feit dat De Wereldbazar gericht is op het vergroten van het verzorgingsgebied van ondernemers uit de regio, er geen DPO-onderzoek noodzakelijk is. Marktverstoring of verdringing van regionale detailhandel is niet aan de orde.

cept van 'intensieve leisure' richt zich op ondersteuning van bestaande ondernemers, die voor een belangrijk deel in het centrum van Winschoten gevestigd zijn. Daarnaast wordt actief ingezet op gecombineerd toeristisch-recreatief bezoek aan Winschoten en Oldambt, wat om een korte (loop)afstand tot het centrum vraagt. Overigens is er op dit moment geen alternatieve locatie van voldoende omvang met deze zelfde locatie-eigenschappen beschikbaar (die tevens financieel haalbaar te verwerven en ontwikkelen is). Bovendien kan juist op deze plek - conform gemeentelijk beleid - de ruimtelijke kwaliteitsslag gemaakt worden die deze (zicht)locatie aan de Rensel en centrumrand nodig heeft.

Trede 3 - Openbaar Vervoer

Aangezien de regionale vraag door middel van herstructurering binnen bestaand stedelijk gebied is op te vangen, blijft trede 3 verder buiten beschouwing.

2.2

Provincie

Omgevingsplan

Het Provinciaal Omgevingsplan 2009-2013 (17 juni 2009) en de bijbehorende Omgevingsverordening (9 maart 2011) bevatten het richtinggevend ruimtelijk beleid voor de provincie Groningen. Hoofddoelstelling is 'duurzame ontwikkeling - voldoende werkgelegenheid en een voor mens en natuur leefbaar Groningen met behoud en versterking van de kwaliteiten van de fysieke omgeving, waarbij toekomstige generaties voldoende mogelijkheden houden om zich te ontplooiën.'

De Wereldbazar vervult in de eerste plaats een detailhandelsfunctie. Hoewel er geen sprake is van zelfstandige detailhandel, zal de markt wel aan bestaande detaillisten uit de regio een verkoopplek gaan bieden. In het Omgevingsplan wordt dit - vanwege het oppervlak van meer dan 1.500 m² - tot de 'perifere detailhandel' gerekend. Deze vorm van detailhandel is volgens de provincie toegestaan op daarvoor geschikte bedrijventerreinen bij de kernen Groningen, Hoogezand-Sappemeer, Appingedam/Delfzijl, Veendam, Winschoten en Stadskanaal.

In de tweede plaats zal De Wereldbazar vanwege de aanzuigende werking leiden tot toeristisch en recreatief deelbezoek in de regio. De provincie constateert in het Omgevingsplan dat de ontwikkeling van toerisme en recreatie in de afgelopen jaren geresulteerd heeft in de nodige nieuwe arbeidsplaatsen en bestedingen. Daarom wordt aan het toeristisch bedrijfsleven ruimte geboden voor nieuwe investeringen. Verwacht wordt dat De Wereldbazar nieuwe arbeidsplaatsen zal opleveren en leidt tot extra bestedingen (zie paragraaf 5.2).

Op de kaarten die bij het Omgevingsplan horen, zijn voor het plangebied twee aanduidingen aangegeven: 'regionale waterkeringen' en 'zoekgebied spoorverbindingen'. De eerste heeft betrekking op de kade van de Rensel, die op grond van dit bestemmingsplan zijn huidige functie blijft behouden. De tweede aanduiding betreft het zoekgebied voor de zogeheten Hoge Snelheidslijn (HSL). Het plangebied vormt geen logische plek voor het tracé van deze HSL. Op de overige kaarten van het Omgevingsplan en (in) de -verordening worden verder geen beperkingen en/of waarden aan het plangebied toegekend.

Vastgesteld kan worden dat de realisatie van De Wereldbazar binnen het plangebied past binnen het provinciaal beleid. Winschoten is volgens het Omgevingsplan een geschikte vestigingsplek voor de markt, terwijl de bijdrage aan de toeristisch-recreatieve sector eveneens positief wordt gewaardeerd.

Zoals blijkt uit het volgende hoofdstuk voldoet De Wereldbazar ook aan de hoofddoelstelling van het Omgevingsplan doordat er sprake is van een toename van de ruimtelijke kwaliteit binnen het plangebied en van de regionale werkgelegenheid.

Omgevingsverordening

Bij bericht van 23 juli 2015 heeft de gemeente Oldambt de provincie verzocht ontheffing van de Omgevingsverordening te verlenen voor de vestiging van De Wereldbazar aan de Papierbaan 80 te Winschoten. Op 16 september is dit verzoek door de gemeente met een nadere onderbouwing aangevuld. Op dit verzoek heeft de provincie besloten - op basis van artikel 1.2 in samenhang met artikel 4.4 van de Omgevingsverordening - ontheffing van artikel 4.8 lid 4 te verlenen.

JURIDISCH KADER OMGEVINGSVERORDENING

Op grond van artikel 4.8 lid 2 onder b 2^e punt van de Omgevingsverordening, voorziet een bestemmingsplan alleen in nieuwe detailhandelsvestigingen buiten bestaande wijk- en winkelcentra indien sprake is van detailhandel met een winkeloppervlakte tot maximaal 2.500m² per vestiging in zeer volumineuze goederen. Lid 4 van dit artikel bepaalt dat een bestemmingsplan niet voorziet in de vestiging van grootschalige detailhandel buiten de gemeente Groningen. Het doel van dit beleid is te voorkomen dat de verzorgingsstructuur van bestaande winkelvormen onevenredig wordt aangetast.

Artikel 1.2 van de Omgevingsverordening is bepaald dat de provincie bevoegd is een ontheffing te verlenen. Artikel 4.4 lid 2 van deze verordening geeft aan dat de ontheffing van de regels in de verordening uitsluitend kunnen worden verleend voor zover de verwezenlijking van het gemeentelijk beleid onevenredig wordt belemmerd in verhouding tot de met die regels te dienen provinciale belangen.

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

De provincie overweegt dat naar aard en omvang De Wereldbazar een boven-regionale functie heeft en in functioneel-ruimtelijke zin te beschouwen valt als een vorm van grootschalige detailhandel die in strijd is met het vermelde artikel 4.8 lid 4 van de Omgevingsverordening. De provincie is van oordeel dat de vestiging van De 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. De impressietekeningen laten volgens de provincie (daarnaast) zien dat De Wereldbazar een hoogwaardige architectonische uitstraling en representatief karakter heeft. Onder andere hierdoor verwacht de provincie door de realisatie van dit project een positief effect op de ruimtelijke kwaliteit van het gebied, welke door middel van herstructurering past binnen het beleid inzake de SER-Ladder. Als laatste overweegt de provincie dat bij het nieuwe gebouw sprake is van een duurzame inpassing.

OVERWEGINGEN

Gezien deze overwegingen concludeert de provincie dat zich in dit geval bijzondere omstandigheden voordoen die het verlenen van de aangevraagde ontheffing rechtvaardigen. De brief van gedeputeerde staten is als bijlage aan deze toelichting toegevoegd.

2.3

G e m e e n t e

Medio juni 2013 heeft de gemeente het bestemmingsplan Bedrijventerrein Winschoten vastgesteld. Hierin zijn de drie bedrijventerreinen aan de oostkant van Winschoten meegenomen. Het gaat om 'Reiderland', 'de Rensel' en 'Hoogetbrug'. Het plangebied maakt deel uit van bedrijventerrein Reiderland. Uitgangspunt van het bestemmingsplan is 'het goed samengaan van stad en bedrijvigheid'. Dit betekent dat de oostzijde van het bedrijventerrein in principe wordt gereserveerd voor bedrijvigheid uit de hogere milieucategorieën. De westzijde geldt als een zone waarin stedelijke functies en bedrijfsactiviteiten een plaats krijgen voor zover ze samengaan met de functies van de binnenstad en het wonen. Het plangebied maakt deel uit van dit gebied. De Wereldbazar is gelet op zijn functie en uitstraling een passende invulling binnen dit gebied. Dat geldt ook voor de bijbehorende plannen om de waterkade opnieuw in te richten en te benutten voor dagrecreatie. De gemeente wil Winschoten als waterstad sterker op de kaart te zetten en wil daarvoor ook de Renseloevers en bestaande havengebieden verder ontwikkelen.

BESTEMMINGSPLAN
WINSCHOTEN-
BEDRIJVENTERREINEN

Op 16 september heeft de gemeente ontheffing aangevraagd van de provinciale Omgevingsverordening. De brief welke de motivering van deze aanvraag omvat is als bijlage aan de toelichting toegevoegd.

PROVINCIALE ONTHEFFING

In de geldende Structuurvisie Winschoten (mei 2004) is aangegeven dat Winschoten het tweede koopcentrum van de provincie Groningen is en dat zij er alles aan wil doen om die status te behouden. Er is daarom behoefte aan kwa-

STRUCTUURVISIE
WINSCHOTEN

litatieve verbetering en een betere positionering van de detailhandel, zo constateert de structuurvisie. Daarnaast is aangegeven dat de kansen die de Blauwe Stad gaat bieden voor onder de horeca, detailhandel en recreatieve voorzieningen van de kern, beter moet worden benut. De aanwezigheid van water en groen wordt voor de groei van de toeristisch-recreatieve sector kansrijk geacht. Een en ander vraagt wel om goede verbindingen tussen het centrum en andere gebieden.

Voor de Kop van de Rensel en Hoogebrug zal volgens de structuurvisie moeten worden gezocht naar een thema dat qua functie een overgang tussen centrum en industrie mogelijk maakt, bijvoorbeeld leisure en evenementen. Daarnaast wordt gesteld dat de Kop van de Rensel een prima locatie is voor gratis parkeergelegenheid voor bezoekers van het centrum.

Het is duidelijk dat De Wereldbazar goed binnen het streven van de structuurvisie past. De markt is bedoeld ter ondersteuning van detaillisten uit de regio en zal een positief effect hebben op de positionering van de lokale en regionale detailhandel.

Daarnaast past De Wereldbazar goed binnen de mogelijkheden die specifiek voor het gebied rond de Kop van de Rensel (leisure) zijn opgenomen.

WELSTANDSNOTA

Het plangebied is in de Welstandsnota (14 januari 2013) ingedeeld bij het gebied 'Bedrijventerrein industrieterrein'. Voor dit gebied geldt een positieve waardering voor de functionele opzet en vormgeving van straten en hoofdgroenstructuren. Er is negatieve waardering voor de soms rommelige plaatsing van de gebouwen en de zichtbare opslag en/of uitstalling van materialen. Het beleid voor dit welstandsgebied is: "incidenteel wijzigen voor plaatsing, hoofdvorm, aanzicht en opmaak." Zie verder blz. 49 van deze nota voor de exacte welstandscriteria. Bij het bouwplan voor De Wereldbazar zal hiermee rekening worden gehouden.

De gemeenteraad heeft op 27 november 2013 besloten de beeldkwaliteitsparagraaf van het bestemmingsplan De Wereldbazar te Winschoten toe te voegen aan de Welstandsnota als toetsingskader voor het perceel Papierbaan 80 te Winschoten. Deze paragraaf is in onderhavig bestemmingsplan een-op-een overgenomen.

BEELDKWALITEITSPAN

In het beeldkwaliteitsplan Bedrijventerrein Winschoten (27 mei 2008) is aangegeven welk beeldkwaliteitsniveau voor de bedrijventerreinen Reiderland, de Rensel en Hoogebrug wordt nagestreefd. Als knelpunten worden onder meer genoemd: 'rommelig en deels versleten bebouwingsbeeld langs de kades' en 'straatbeeld met te veel kale voorterreinen en gesloten gevels langs de Papierbaan'.

Het plangebied maakt in het beeldkwaliteitsplan deel uit van een gebied waarvan de ambitie 'bedrijvenboulevard' is toegekend. Dit gebied behoort tot het meest gebruikte en daardoor meest toonaangevende deel van de interne sfeer van Reiderland. De ambitie 'bedrijvenboulevard' betekent dat er eisen worden

gesteld aan de uitstraling van de bedrijven langs deze route. Bij het invullen van open locaties en bij verbouwing/nieuwbouw van bestaande bedrijven zal naar verbetering van de uitstraling moeten worden gestreefd. De 'bedrijvenboulevard' maakt onderdeel uit van welstandsgebied 15.

In De Wereldbazar zullen, zoals genoemd, ook enkele horecafaciliteiten worden opgenomen. De gemeente maakt in haar Geïntegreerd horecabeleid (2008) onderscheid tussen vijf categorieën horecavoorzieningen. De voorzieningen van De Wereldbazar hebben zowel betrekking op categorie 2 (spijsverstrekkers zoals een snackbar) en categorie 3 (maaltijdverstrekkers zoals een lunchroom, restaurant), al moet daarbij worden opgemerkt dat deze voorzieningen bedoeld zijn ter ondersteuning van de hoofdfunctie (detailhandel). De nota Geïntegreerd horecabeleid verzet zich niet deze vorm van horeca binnen het plangebied.

HORECABELEID

Medio 2012 heeft de gemeente de nota Actualisatie detailhandels- en horecabeleid laten opstellen. Wat betreft detailhandel zijn vier doelstellingen geformuleerd:

ACTUALISATIE DETAIL-
HANDELS- EN HORECABELEID

1. het compacter krijgen van het centrum;
2. een juiste verhouding en aanbod van detailhandel in met name de niet-dagelijkse sector;
3. een goede strategische verdeling van de trekkers over het compacte hart;
4. een kwalitatieve verbetering van het centrumgebied.

In het kader van deze doelstellingen wordt ook op De Wereldbazar ingegaan. Aangegeven is dat de gemeente medewerking verleent aan de oprichting van De Wereldbazar als de economische haalbaarheid is aangetoond en als er in voldoende mate maatschappelijk draagvlak is verkregen. Daarnaast geeft de nota het volgende aan: "gezien de in dit rapport berekende marktruimte voor detailhandel en de huidige positie van de horeca, moet er vooral aandacht voor een heldere en realistische distributie planologische onderbouwing van het project zijn." Aan deze drie aspecten wordt in dit bestemmingsplan aandacht besteed.

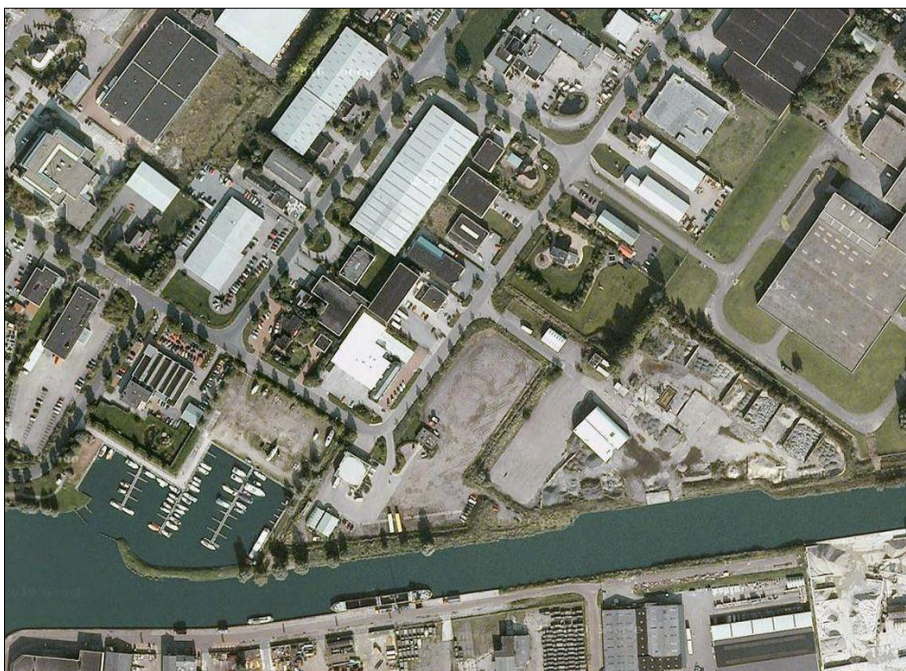
Planbeschrijving

3

3.1

Huidige situatie

Het oostelijke deel van het plangebied bestaat uit de gronden van een voormalig asfaltverwerkend bedrijf. Op dit terrein is een loods aanwezig. Tevens liggen hier de nodige grondstoffen in de open lucht opgeslagen. Het westelijke deel van het plangebied bestaat uit (voormalige) parkeer- en opslagterreinen. Ook hier waren enkele bedrijfsgebouwen gelegen, maar die zijn inmiddels gesloopt. Aan de kade van de Rensel zijn aanlegmogelijkheden voor schepen aanwezig.



Luchtfoto huidige situatie (Bron: Google Maps)

Het plangebied heeft de vorm van een rechthoekige driehoek. De driehoek is ongeveer symmetrisch: de erfgrenzen aan de noordzijde liggen onder een hoek van 45 graden met de Rensel. In totaal beslaat het plangebied een oppervlak van circa 21.000 m².

Op dit moment maakt het plangebied een desolate en rommelige indruk. Zeker met het oog op de naastgelegen recreantenhaven is een opwaardering van de ruimtelijke kwaliteit gewenst. De omvang van het terrein en de ligging aan het water bieden daar ook goede kansen voor.

3.2

De Wereldbazar

De setting

De ligging aan de Rensel biedt unieke mogelijkheden voor De Wereldbazar om zich te presenteren aan het water. Zoals genoemd, laat de ruimtelijke kwaliteit van het terrein op dit moment nogal te wensen over. Een fraai gebouw en een voor recreanten interessant en toegankelijk terrein, kan aan deze plek de gewenste kwaliteitsimpuls geven. De exacte invulling van het plangebied ligt nog niet vast, maar gedacht wordt aan een waterfront waarbij het gebouw op circa 21 m uit de kade komt te liggen, met daarvoor een aanleghaven en boulevard met veel groen. De Wereldbazar levert daarmee een belangrijke bijdrage aan de wens van de gemeente om Winschoten nadrukkelijk als waterstad te manifesteren en daarvoor onder meer de kades van de Rensel opnieuw vorm te geven. Uiteraard staat hierbij voorop dat de vormgeving van het waterfront niet ten koste mag van de waterkerende functie die de kade op dit moment vervult. In samenspraak met het waterschap zal een en ander worden uitgewerkt.

Het gebouw

De Wereldbazar zal uit drie bouwlagen bestaan, met elk een bruto vloeroppervlakte van 19.000 m². De benedenverdieping wordt ingericht als parkeergarage. Hier zullen circa 880 parkeerplaatsen worden gecreëerd. Op de eerste en tweede verdieping komt de bazar met ruimte voor circa 550 winkelunits (van 30-50 m²) en horecavoorzieningen. De bovenste verdieping zal deels uit een overkapt dakterras bestaan. De bazar krijgt een omvang van 23.697 m² netto vloeroppervlak.

Door te kiezen voor een interne parkeergarage zullen auto's zoveel mogelijk buiten beeld blijven. Dit draagt bij aan de algehele indruk die De Wereldbazar wil wekken; een aangename plek om te recreëren. Nadat de bezoeker is uitgewinkeld, kan hij/zij zich terugtrekken op het dakterras onder het genot van een hapje en drankje of in de groene setting van de kade, met zicht op het water. Deze kade zal overigens een openbaar karakter krijgen.

Verderop in dit hoofdstuk is een aantal impressies van het nieuwe gebouw opgenomen. Hieronder volgt een toelichting van de ontwerpkeuzes door de architect.

“De Rensel is een recht kanaal met een aanzienlijke breedte en is daardoor fors van schaal. Om die reden mag het gebouw aan de zijde van het kanaal ook groot van omvang en schaal zijn. Aan de noordzijde ligt het voor de hand om meer aansluiting te zoeken bij de schaal van de daar aanwezige bedrijfsbebouwing.

Voor de richting van de gevels is aansluiting gezocht bij de bestaande richtingen in de omgeving: aan de zuidzijde evenwijdig aan het water en aan de gevels aan de overzijde van de Rensel; aan de noordzijde evenwijdig aan de gevels van de aangrenzende bebouwing.

De gebouwen in de omgeving hebben over het algemeen een eenvoudige en herkenbare vorm, een kenmerk voor De Wereldbazar is overgenomen.

Om het gewenste winkelvloeroppervlak te kunnen realiseren, zijn ongeveer twee bouwlagen ter grootte van het perceeloppervlak nodig. Voor het parkeren van bezoekers is nog eens een dergelijk oppervlak nodig. Mede om een eenduidige gebouwvorm te realiseren, is de voorkeur daarom uitgegaan naar bouwlagen die even groot en gelijkvormig zijn en waarbij verschillende dakniveaus worden vermeden. Vanwege parkeren op de begane grond (wat zowel logistiek als economisch optimaal is) wordt het gebouw dan drie bouwlagen hoog. Aan de noordzijde verhoudt deze hoogte zich met die van de bestaande bedrijfsgebouwen. Aan de zijde van de Rensel steekt het gebouw dan twee bouwlagen uit ten opzichte van de bovenzijde van de dijk.

De vorm van het grondoppervlak van het gebouw komt globaal overeen met de vorm van het plangebied. En de richtingen van de gevels komen als gevolg hiervan ook overeen met de richting en van de gebouwen in de omgeving.

De basis van het driehoekig grondoppervlak ligt aan het water en is hierdoor de belangrijkste gevel van het gebouw. Er is voor gekozen om de hoekpunten in de plattegrond aan deze zijde af te ronden. Dit verkort niet alleen de lengte van de gevel, maar benadrukt ook de symmetrie van het gebouw.

Het belangrijkste is echter dat de ronde beëindigingen van het volume de associatie oproepen van varende of op een werf in aanbouw zijnde schepen, waardoor het aanwezige water meer betekenis krijgt.

Behalve dat de dijk vanuit waterbouwkundig oogpunt noodzakelijk is, vormt het een waardevol karakteristiek element. De dijk zal dus zoveel mogelijk als herkenbare vorm worden gehandhaafd. Mede om die reden is ervoor gekozen de begane grond, waar geparkeerd wordt, als open bouwlaag uit te werken. De twee lagen bedrijfsvloeren vormen daarmee een opgetild gebouw en het maai-veld loopt er onderdoor op het oorspronkelijke niveau.

De laagst gelegen bedrijfsvloer ligt dan in hoogte gelijk met de bovenzijde van de dijk. Om de dijk als vorm heel te houden, wordt deze vloer zoveel mogelijk los gehouden van de dijk.”

Stedenbouwkundige relatie Wereldbazar en centrumgebied

Wat betreft de stedenbouwkundige relatie met het centrumgebied is een aantal zaken van belang. Er is sprake van een indirecte, maar redelijk korte (loop) verbinding met het centrumgebied. Omdat het centrumgebied een wezenlijk andere uitstraling heeft dan het bedrijventerrein is op het scharnierpunt (omgeving Renselkade) een ‘koppelpunt’ nodig. De belangrijkste zijde van het gebouw ligt aan de waterkant. Door een hoogwaardige uitstraling van het gebouw aan de waterzijde waarbij het contact met het water ook architectonisch wordt vormgegeven, presenteert het gebouw zich onderscheidend in haar omgeving. Tevens is aandacht nodig voor de jachthaven. De routing voor lopen en pendelbussen is van belang, aanvullend kunnen rondvaartboten ingezet

worden zodat De Wereldbazar zich ruimtelijk en functioneel bindt aan de haven. In een overleg met de stedenbouwkundige van de gemeente is tevens het idee geopperd voor een 'Groene route' (zowel in westelijke als oostelijk richting langs de waterkant), passend bij het groen karakter van de stad Winschoten. Deze route zou met een karakteristieke burg ('hoogholtje') over de ingang van de jachthaven kunnen. Vanzelfsprekend vragen deze ideeën om nadere afspraken met gebruikers en eigenaren in de directe omgeving van het plangebied. Wat betreft de inpassing op het bedrijventerrein (noordelijke gevel), kan de uitstraling van het gebouw aansluiten bij de aard en inrichting van het bedrijventerrein.



Routing; verbindingen met Winschoten

De Wereldbazar komt in het gebied tussen het centrum en de zwaardere bedrijvigheid van Winschoten te liggen. De ligging aan de rand van het centrum vraagt om goede routes zodat bezoekers van De Wereldbazar zich gemakkelijk naar het winkelgebied in de kern kunnen verplaatsen (en vice versa). Daarom is ervoor gekozen aan te sluiten bij de landschappelijke route die vanaf het Posttil en de jachthaven naar het centrum loopt (en die de mogelijkheid biedt in de toekomst te worden verlengd in de richting van de brug over het Winschoterdiep). Dit vraagt wel om een aanpassing van de kade. Hiervoor is voldoende ruimte in het ontwerp gereserveerd. Ook in kostentechnisch opzicht heeft de initiatiefnemer met de uitvoering van deze 'kaderoute' rekening gehouden. De uitwerking hiervan zal eveneens met het waterschap worden besproken.

De kaderoute is uitsluitend bedoeld voor langzaam verkeer. Het overige verkeer zal gebruik moeten maken van de route Transportbaan/Beersterweg/A7. In paragraaf 4.1 is ingegaan op de verkeers- en geluidstechnische implicaties hiervan.

In het ontwerp is uiteraard ook aandacht besteed aan de interne routing. Aan de noordwestkant van het gebouw komt een entree waar de verschillende vervoersstromen van elkaar worden gescheiden. Vanuit deze entree kunnen bezoekers en standhouders op een logische wijze hun weg vervolgen doordat het gehele gebouw volgens eenzelfde (20 m-)stramien is opgezet. Zie het ontwerp.

Relaties met regio

De initiatiefnemer zal zogeheten 'deelarrangementen' gaan aanbieden, zodat een bezoek aan De Wereldbazar goed gecombineerd kan worden met het bezoeken van andere plaatsen en voorzieningen in de regio. Gedacht wordt aan 'kunstarrangementen', maar een gecombineerd bezoek aan de Blauwe Stad of Spa World te Bad Nieuweschans behoort uiteraard ook tot de mogelijkheden. Om de verbindingen tussen deze voorzieningen te optimaliseren zullen onder meer 'rondvaartboten' en pendelbussen door de initiatiefnemer worden ingezet.

Dergelijke transportfaciliteiten worden ook ingezet om bezoekers van en naar het centrum van Winschoten te vervoeren. Zo biedt de in- en uitstapplaats aan kade bij de Tramwerkplaats goede mogelijkheden voor vervoer via het water. Daarnaast wordt met touroperators de afspraak gemaakt dat zij bezoekers van De Wereldbazar op het marktplein in het centrum laten uitstappen, zodat er gemakkelijk een gecombineerd bezoek aan lokale winkels en horeca kan ontstaan.

3.3

Juridische vormgeving

Aan het plangebied zijn twee hoofdbestemmingen toegekend. Dit betreft de belangrijkste bestemming Gemengd - Wereldbazar en een bestemming Bedrijventerrein - Uit te werken. Op grond van de bestemming Gemengd - Wereldbazar (artikel 4) is detailhandel en horeca, categorie 1 toegestaan. De bouwwerken dienen binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak te worden gebouwd. Voor de bouwhoogte is een aanduiding op de verbeelding opgenomen. Daaruit blijkt dat het hoofdgebouw niet hoger dan 15 m mag zijn.

In de bestemmingsomschrijving en gebruiksregels van deze bestemming zijn regels opgenomen om de functie van De Wereldbazar tot zijn recht te laten komen en tevens te voorkomen dat De Wereldbazar te veel op een gewoon detailhandelscentrum zal gaan lijken. Zo zijn hierin de omvang van de stands en de inrichting daarvan (met eigen kassa's), alsmede de openingstijden van De Wereldbazar aangegeven.

De bestemming Bedrijventerrein - Uit te werken (artikel 3) is de vigerende bestemming uit het bestemmingsplan Bedrijventerreinen (vastgesteld op 26-06-2013). Deze bestemming is opgenomen om afspraken over de aan te leggen parkeervoorzieningen voor standhouders juridisch te borgen. Op grond

van de afspraken tussen de gemeente en De Wereldbazar zullen, zoals in paragraaf 4.2 nader is aangegeven, deels onder De Wereldbazar en deels elders, in totaal 2.250 parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd en in stand worden gehouden. De realisatieverplichting en instandhouding zijn in artikel 4.3 sub b geregeld. Aan de Uit te werken bestemming is in de bestemmingsomschrijving een onderdeel m.b.t. parkeren ten behoeve van De Wereldbazar opgenomen. Het terrein is specifiek aangeduid met 'parkeren'. Op dat terrein kunnen aanvullend op de parkeervoorzieningen onder De Wereldbazar meer dan genoeg parkeerplaatsen worden aangelegd om aan de parkeereisen uit artikel 4.3 sub b te voldoen.

Conform het bestemmingsplan Bedrijventerreinen is voor de kade langs de Rensel de dubbelbestemming Waterstaat - Waterkering opgenomen. Hiermee wordt de waterkerende functie van de kade beschermd. Voor de geluidszone - industrielawaai (zie verder paragraaf 4.3) is een functieaanduiding opgenomen.



Impressie De Wereldbazar: vooraanzicht



Impressie De Wereldbazar: achteraanzicht



Impressies De Wereldbazar: doorsnede kade



Impressies De Wereldbazar: vogelvlucht loodrecht

3.4

Duurzaamheid

Ruimtegebruik

De Wereldbazar wordt gevestigd op een deels braakliggende locatie, die op dit moment een bedrijfsbestemming heeft. Er is sprake van hergebruik van een braakliggend terrein en een hoge inpassingskwaliteit. Daarnaast is er sprake van meervoudig ruimtegebruik. Het gebouw bestaat uit drie bouwlagen met op de begane grond parkeren. De eerste en tweede verdieping bieden ruimte voor detailhandel en horecavoorzieningen.

Energiebesparing

Het dakvlak wordt deels voorzien van een sedumbegroeiing, deels van fotovoltaïsche zonnepanelen. Het sedumdak werkt als een goede klimaatbuffer voor het grote plat afgedekte gebouw. Normaliter zou een dergelijk gebouw zich enorm opwarmen door de instraling van de zon. Door de vochthoudende dakvegetatie wordt de instraling van zonne-energie omgezet in verdamping van water uit de beplantingslaag in plaats van opwarming van het gebouw. In de winter werkt het sedumdak juist andersom als dakisolatie. De energiebehoefte voor koeling en verwarming van het gebouw wordt hierdoor sterk gereduceerd. Het sedum bindt CO₂ en produceert zuurstof. Het sedumdak vormt ook een reinigingsfilter voor het regenwater dat door het grote dakvlak wordt ingevangen. Dit schone water kan probleemloos op de Rensel worden geloosd. Maar sterker is het te gebruiken voor andere toepassingen (bijvoorbeeld spoelwater voor toiletten). Ten slotte heeft de sedumbegroeiing een geluidsisolerende werking. Het project is dusdanig opgezet dat het qua energiebehoefte maximaal selfsupporting zal zijn. Minimalisering van de energiebehoefte en het ten volle benutten van alternatieve energiebronnen zijn bij het gebouwwontwerp richtinggevend geweest. Dit is gerealiseerd door het grote platte dak gedeeltelijk als vegetatiedak en gedeeltelijk als drager van fotovoltaïsche zonnepanelen vorm te geven. Voor de additionele energiebehoefte zullen de mogelijkheden voor warmte- en koudeopslag worden onderzocht en - indien technisch haalbaar - worden toegepast.

3.5

Beeldkwaliteit

Stedenbouwkundige context

Functie: Verzamelgebouw, overdekte markt, bijbehorende horeca en parkeren.

Karakter van het gebied: Bedrijventerrein aan de rand van het centrum met gevarieerde bedrijfsgebouwen in circa twee bouwlagen. Ligging aan de Rensel.

Volume nieuwbouw: grootschalig, drielaags en met een eenduidige, herkenbare vorm.

Wereldbazar circa 30.000 m², waarbinnen circa 1.000 parkeerplaatsen.

Locatie heeft een nautisch karakter aan de Rensel, passend in het waterkwartier uit de 'Centrumvisie Winschoten 2025'. Het is een waterlocatie.

Transformatie van een gemengd bedrijventerrein naar een recreatieve functie.

Belevingsvolle looproute centrum en opwaardering van de oevers van de Rensel.

De auto-ontsluiting vanaf de A7 loopt via de rotonde aan de Beertserweg over de Papierbaan.

Ruimtelijk wensbeeld

De Rensel is onderdeel van een groter geheel. Het is de waterentree van Winschoten vanaf het Oldambtmeer en de Blauwe Stad. De opwaardering van de oevers is recreatief en ruimtelijk van belang.

De waterzijde van De Wereldbazar dient een hoge beeldkwaliteit in combinatie met verblijfskarakter te krijgen. De Renselkade krijgt het profiel van een 'landschappelijke wandelzone met een forse bomenrij'. De oeverzijde heeft een zelfstandig karakter naast het gebouw en is publiektoegankelijk. Het is onderdeel van de hoofdgroen- en waterstructuur Oldambt. Ter plaatse van de jachthaven wordt een brug of pontje opgenomen in de wandelroute.

Vanaf de Papierbaan kent het gebouw voor de auto's een logisch vindbare entree.

Bebouwing

De Wereldbazar vormt een van de eindpunten van de ontwikkelingsassen door het centrum. De relatie met de route naar het centrum zal in het gebouw duidelijk naar voren dienen te komen. De entree van het gebouw zal duidelijk zichtbaar en herkenbaar zijn vanuit de as. Het representatieve deel van De Wereldbazar is prominent aanwezig en naar de wandelpromenade aan de Rensel gekeerd.

De oeverzijde zal een goede verblijfskwaliteit dienen te krijgen zodat het aantrekkelijk wordt om langs te wandelen. Op bijgaande schetsen en sfeerbeelden zijn hiervan voorbeelden aangegeven van de openbare ruimte.

Het gebouw van De Wereldbazar heeft een grote maat. Voorkomen moet worden dat hier een blinde grootschalige gevel ontstaat. Het gebouw zal aan de waterzijde een uitstraling dienen te krijgen die aansluit bij de sfeer van een verblijfsgebied. Aan de waterzijde kan worden gedacht aan zicht op horeca (terrassen) en zicht op activiteiten in de bazar om zo de gevel levendiger te maken. Daarnaast kan worden gedacht aan het toepassen van enige opdeling/parcelering van de gevel om zo een meer menselijke maat te geven die passend is bij een prettig verblijfsklimaat.

De structuurrichting van het gebouw wordt bepaald door de Rensel aan de zuidzijde: evenwijdig en loodrecht op de dijk. De rooilijnen van de noord-, oost- en westgevel volgen de erfgrenzen van het driehoekige perceel van de voormalige asfaltcentrale en liggen 10 m daarbinnen.

Het gebouw toont zich als een samenhangend architectonisch ensemble.

De auto-entree van het gebouw aan de Papierbaan dient veel aandacht te krijgen: een duidelijke gebouwde entree.

Opslag vindt plaats op een afgeschermd gedeelte van het terrein, onderdeel van de architectuur, niet in het zicht vanaf de omgeving, liggend achter de voorgevel.

De parkeerlaag wordt mee ontworpen als een onlosmakelijk onderdeel van het gebouw.

Hoofdvorm

De voorgevel aan het water is het gezicht en de meest beeldbepalende gevel van het gebouw. Deze zuidgevel staat pal tegen de kade, maar los van de dijk om deze zo veel mogelijk heel en zichtbaar te houden. Hier worden ook de entrees in de vorm van een lange ontsluitingszone opgenomen.

Het gebouw wordt ontworpen als een overtuigend, contrastrijk en stoer gebouw. Een recreatief beeldmerk. Er wordt gebruikgemaakt van hoogwaardige baksteenarchitectuur of hoogwaardige beton- en glasarchitectuur. Hoogwaardige geleding en plasticiteit. Geen beplatingen. Het gebouw dient een antwoord te zijn op het industrieel erfgoed even verderop. Bouwkundige

recreatieve toevoegingen aan de Renselkade dienen ondersteunend te zijn aan de architectonische duidelijkheid van het gebouw.

Aanzicht

De karakteristiek van de gevels is horizontaal en transparant. Het gebouw is symmetrisch, eenduidig en herkenbaar. De Wereldbazar is vanaf het maaiveld van het bedrijventerrein drie verdiepingen hoog en vanaf de wandeldijkkade tweeënhalf verdiepingen hoog. De ontsluitingszone vormt een overgang tussen de lage kade en de 1,5 m hogere entreelaag van De Wereldbazar.

Opmaak

De hoekpunten van de gevel aan het water worden afgerond waardoor niet alleen de lengte van de gevel wordt verkort, maar ook de symmetrie van het gebouw wordt benadrukt. Deze ronde beëindigingen van het volume roepen de associatie op van varende of op een werf in aanbouw zijnde, schepen, waardoor het aanwezige water meer betekenis krijgt.

De stijl is eigentijds en van hoge kwaliteit aan de zijde van de Rensel met een hoge kwaliteit van de gevelarchitectuur. Daar is een duidelijke binnen-buitenrelatie. De gevel gekeerd naar de Rensel moet grotendeels een uitstraling hebben met een open opbouw (ramen).

Zowel een horizontale als verticale gevelcompositie is mogelijk.

Rode/roodbruine of grijze steen of beton en glas als passend antwoord op het waterkwartier.

Geen gebruik van panelen of plaatmateriaal.

Reclame-uitingen of logo's moeten in samenhang met de architectuur worden ontworpen en bijdragen aan het gewenste representatieve karakter langs de Rensel. Zij mogen alleen binnen de bebouwingsvlakken worden geplaatst. Zij kunnen een decoratief karakter krijgen, mits zorgvuldig aangepast aan de situatie.

Inrichting buitenruimte

Het is belangrijk dat de kadepromenade, inclusief een bomenrij, aan de waterzijde doorloopt. Het is de landschappelijke zijde van het project. De maat, schaal en materialisering van de kadepromenade dient te passen bij het kade- en havenachtige karakter van de Rensel.

Geen plantenbakken met (exotische) planten toepassen, maar een rij forse inheemse bomen die over voldoende doorwortelbare ruimte moeten kunnen beschikken. Daarbij dient de waterkerende functie van de kade te worden gerespecteerd.

Het is belangrijk dat de kade van de Rensel met een wandelpad blijft doorlopen langs het project. De wandelroute dient aan de voorzijde, via de jachthaven met een brug of pont, verbinding te krijgen met het stadscentrum.

De kade dient groen en openbaar te worden. (Ooit door te zetten naar het westen.)

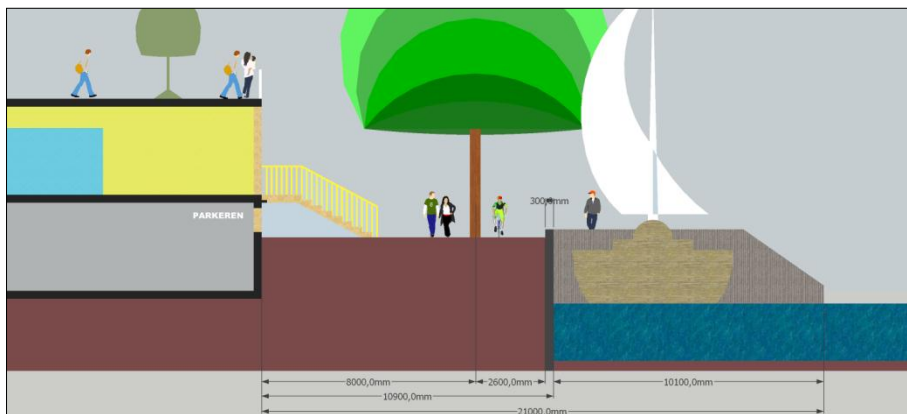
Ter hoogte van De Wereldbazar kan het profiel een kadeachtig stenig uiterlijk krijgen.

De parkeerlaag op de begane grond is open waardoor het volume van het gebouw opgetild lijkt. De verkoopunits worden op de eerste en tweede verdieping geplaatst. Horecafuncties zijn op de tweede verdieping aan de kant van het water geprojecteerd en gekoppeld aan een langgerekt terras boven de entreezone. Het gebouw is voor de auto's en laad- en losverkeer vanuit de Papierbaan ontsloten. Hier wordt ook een inwendige hellingbaan gesitueerd ten behoeve van het bevoorraden van de verkoopunits. Parkeerplaatsen zijn gekoppeld aan de verkoopunits door middel van verticale verkeerselementen zoals liften en trappen.

Uitgangspunten kade

- Wandelkade minimaal 11 m breed bij inham, overig 21 m breed.
- Kadeachtig profiel met ruimte voor gecombineerd wandel-fietspad en gras.
- Minimaal één bomenrij (inheemse landschappelijke soort van de 1^e grootte zoals eik, iep, linde of esdoorn), plantafstand 8 m.
- Parkeerlaag transparant, zichtopeningen naar buiten.
- Hoge sociale veiligheid, verlichting geïntegreerd in gebouw.
- Geen hekken langs de Renselzone.

Opslag en laden en lossen dienen plaats te vinden achter de voorgevel, afgeschermd van het zicht vanaf de Rensel en buiten het zicht van de auto-entree aan de Papierbaan.



Principeprofiel wandelkade Rensel

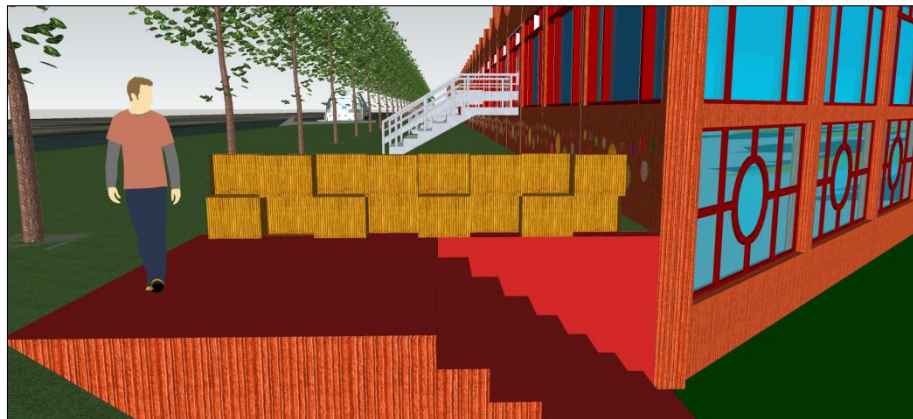
In alle gevallen moet het volgende worden voorkomen:

- Armoedig materiaalgebruik.
- Uitstraling van het gebouw als een bedrijfshal langs de Rensel.
- Gevels met weinig openingen (ramen).
- Armoedig vormgegeven buitenruimte.
- Vanaf de wandelkade zichtbare opslag op het terrein.
- Opdringerige reclame-uitingen, bijvoorbeeld lichtbakken.

- Laad- en losdeuren aan de zijde van de Rensel.
- Hoge hekken en houten schuttingen.



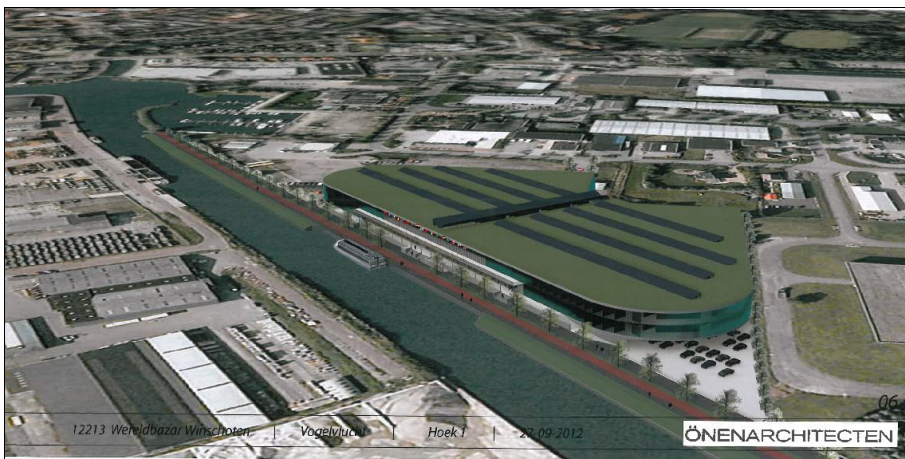
Referentiebeelden wandelkade
Rensel



Principebeeld bomen wandelkade en gebouw



Entree Papierbaan



Gevel Renselzijde



Overgangszone hoogteverschil Renselkade en achterliggend maai-
veld



Wandelroute van en naar centrum



Randen gebouw

Toets aan wet - en regelgeving



4.1

M.e.r.

Door Langhout en Wiarda is in 2008 onderzoek gedaan naar de mogelijke plicht tot het doen van een milieueffectrapportage conform het Besluit m.e.r. (zie bijlage). De conclusie was dat er geen sprake is van een m.e.r.-plicht. Onder tussen is het Besluit m.e.r. aangepast en heeft jurisprudentie uitgewezen dat strikte beoordeling op de C- en D-lijsten uit het Besluit m.e.r. niet afdoende is. Uit jurisprudentie³ blijkt verder dat in gevallen waarin een activiteit wordt genoemd in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r., maar de omvang van deze activiteit onder de in kolom 2 vastgelegde drempelwaarden blijft, het bevoegd gezag een zogenoemde vormvrije m.e.r.-beoordeling dient uit te voeren.

Op grond van het vorenstaande zal eerst moeten bezien of de activiteiten van De Wereldbazar vallen onder een genoemde activiteit in kolom 1 van de C- of D-lijsten. De enige activiteit uit de C- en D-lijst die de activiteit van De Wereldbazar benaderen, zijn de activiteiten in D10 en D11.2.

In het rapport uit 2008 was al beoordeeld of de overdekte markt als recreatieve of toeristische voorziening als bedoeld in het huidige D10 (indertijd C10.1) kon worden gezien en beoordeeld. In de memorie van toelichting wordt nader beschreven om wat voor voorzieningen het dan gaat. Daaruit blijkt dat De Wereldbazar naar zijn aard niet vergelijkbaar is met deze voorzieningen. Daarbij wordt opgemerkt dat volgens de Afdeling Bestuursrechtspraak bijvoorbeeld een outletcentrum niet kan worden aangemerkt als een recreatieve of toeristische voorziening.

Voor de activiteiten in D11.2 kan eenzelfde vraag worden gesteld. Gezien de jurisprudentie⁴ is het afhankelijk van de impact van een activiteit of deze als zodanig moet worden beoordeeld. Geconstateerd kan in ieder geval worden dat De Wereldbazar ver onder drempelgevallen van kolom 2 onder D11.2 valt. Daarmee is duidelijk dat er geen plan-m.e.r.-verplichting op grond van het Besluit m.e.r. bestaat.

Daarnaast kan uit paragraaf 4.8 (Ecologie) worden geconcludeerd dat een passende beoordeling in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 niet aan

³ ABRS 19 augustus 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2631.

⁴ ABRS, 9 januari 2013, 201108126/1/R2.

de orde is. Op grond daarvan kan worden geconcludeerd dat een PlanMER op grond van artikel 7.2a van de Natuurbeschermingswet 1998 eveneens niet aan de orde is.

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Aan de hand van de Europese richtlijn 2011/92/EU (bijlage III) worden hieronder kort de relevante selectiecriteria langsgelopen waarop de beoordeling van de milieueffecten heeft plaatsgevonden. Tevens wordt vraag beantwoord of alsnog een m.e.r.-beoordeling, dan wel een PlanMER zou moeten worden voorgeschreven.

Volgens bijlage III dienen bij de beoordeling drie zogenaamde selectiecriteria te worden gehanteerd. Dit betreft de kenmerken, de plaats van het project en de kenmerken van het potentiële effect van het project. De beoordeling van de mogelijke effecten van het project op de omgeving en het milieu aan de hand van deze drie componenten bepaalt uiteindelijk de vraag of in dit geval een m.e.r.-beoordeling aan de orde is of dat gekozen gaat worden voor een m.e.r. (het bestemmingsplan is namelijk ook opgenomen in kolom 4 van de D lijst als bijlage bij het Besluit m.e.r. Dit betekent dat het bestemmingsplan als besluit wordt gezien. Er is geen m.e.r.-beoordelingsplichtig besluit meer nodig om tot uitvoering over te gaan)

De kenmerken van het project zijn in het voorgaande uitvoerig beschreven. Ingegaan is op de omvang en functie van het project (zie hoofdstuk 3). In onderhavig hoofdstuk zijn de resultaten van de vereiste milieuonderzoeken ten behoeve van de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan opgenomen. Uit de resultaten van deze onderzoeken blijkt dat er geen nadelige gevolgen zijn voor de omgeving en het milieu. Ten aanzien van de (zes) bijzonder in overweging te nemen kenmerken volgens bijlage III is met name de omvang van het project in het oog springend. De omvang betreft dan nog niet eens de bebouwing, die niet zou misstaan op het bestaande industrieterrein, maar het hoge aantal bezoekers. Cumulatie met effecten van omliggende activiteiten zou mogelijk tot bijzondere milieueffecten kunnen leiden die een plan-m.e.r.-procedure rechtvaardigen, ware het niet dat de cumulatie, mede gezien de beperkte duur van de activiteiten en het plaatsvinden van deze activiteit op andere tijdstippen dan de omliggende activiteiten gering is. Het uitsluitend gebruik van De Wereldbazar in de weekenden is juridische geborgd in het bestemmingsplan. De omgeving en de omliggende infrastructuur zijn van dien aard dat het de aantallen bezoekers kan dragen en afwikkelen.

De overige genoemde kenmerken genoemd in bijlage III, zoals het gebruik van natuurlijke hulpbronnen, de productie van afvalstoffen, verontreiniging en hinder en risico van ongevallen, zijn - met name gelet op de gebruikte stoffen of technologieën - niet of in zeer beperkte mate aanwezig en vragen geen specifieke afweging (anders dan in het kader van de Wet Milieubeheer/Activiteitenbesluit).

De plaats van het project betreft een bestaand industrieterrein dat niet gekenmerkt wordt door rijkdom aan (ruimtelijke) kwaliteiten of natuurlijke

hulpbronnen. Beschermde gebieden liggen op voldoende afstand van het plan-gebied en zijn gescheiden door bebouwing en infrastructuur. Andere bijzondere gebieden zoals genoemd in Bijlage III onder 2 a t/m h zijn ter plaatse en in de omgeving niet aanwezig waardoor er ook geen sprake kan zijn van eventueel te verwachten bijzondere of cumulatieve milieueffecten. De kwetsbaarheid van het milieu is in dit plan dan ook niet op bijzondere wijze in het geding.

De milieueffecten liggen gezien de omvang van het project en de grote aantallen bezoekers in weekenden bijna uitsluitend op het terrein van de aan- en afvoer van bezoekers en de daaruit te verwachten effecten van verkeerstoename. Deze verkeerstoename en de effecten hiervan zijn beschreven in de volgende paragraaf en geven geen aanleiding een milieueffectrapportage te overwegen.

Op grond van de beoordeling van het project en aan de hand van de criteria opgenomen in bijlage III van de EU kaderrichtlijn kunnen belangrijke negatieve effecten op de omgeving en het milieu worden uitgesloten. Op grond hiervan is het uitvoeren van een m.e.r.(-beoordeling) verder niet noodzakelijk.

4.2

Verkeer en wegverkeerslawaa

In de bijlagen is een verkeerskundig onderzoek naar de verkeerstoedeling en parkeerbehoefte van De Wereldbazar opgenomen.⁵ Geconcludeerd wordt dat de verwachte toename van het verkeer niet leidt tot knelpunten op bestaande wegen of kruispunten en dat de parkeerbehoefte voldoende geborgd is in het plan.

VERKEERSTOEDELING EN
PARKEERBEHOEFTE

In het concept van De Wereldbazar is veel aandacht besteed aan logistiek. De ligging van het plan is optimaal voor het snel verwerken van grote publieksstromen. Het bedrijfsplan is gebaseerd op circa 14.000 bezoekers per weekend, gelijkelijk verdeeld over de zaterdag en de zondag. Collectief vervoer vormt een belangrijke en duurzame pijler van het project. Om te voorkomen dat er parkeerproblemen ontstaan, zal een belangrijk deel van de bezoekers per bus komen. Niet alleen de openbaarvervoerslijnen spelen daarbij een rol, maar ook de inzet van De Wereldbazar-pendelbussen vanuit een aantal centrale opstapplaatsen in de regio. Ook zullen vanaf het station Winschoten door De Wereldbazar pendelbussen worden ingezet. Daarnaast zal De Wereldbazar met name vanuit Duitsland in de vorm van een dag-arrangement per bus worden bezocht.

VERKEER OVERIG

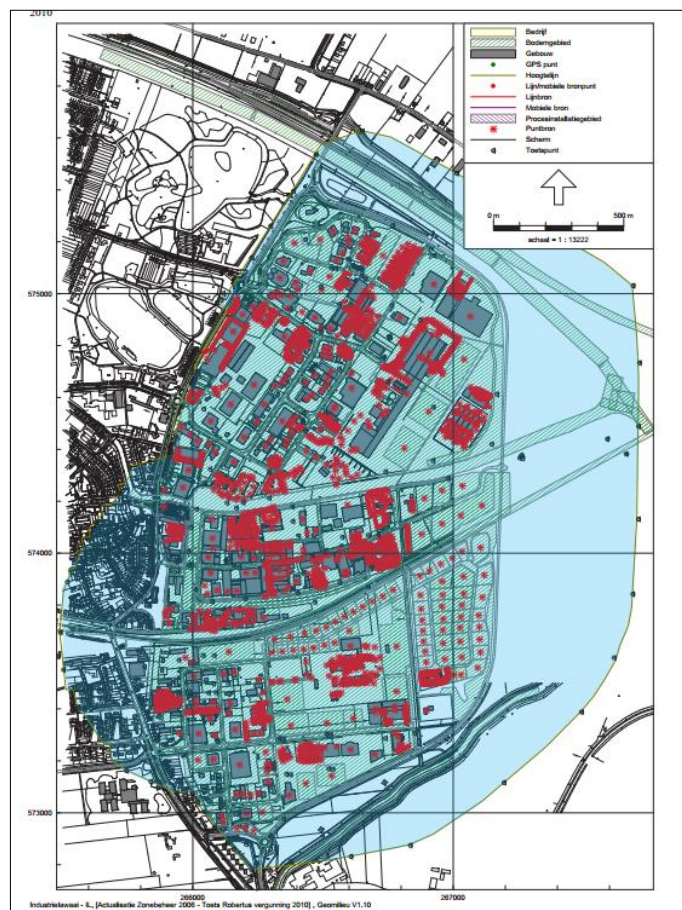
In het ondernemersplan wordt gestreefd naar 50% bezoekers per collectief vervoer (3.500 bezoekers) en 21% per Wereldbazar-pendelbus (1.500 bezoe-

⁵ Notitie verkeerstoedeling en parkeerbehoefte Wereldbazar te Winschoten (BügelHajema).

kers). Daartoe worden contracten met openbaarvervoerbusmaatschappijen en touroperators uit Duitsland gesloten. Ook zal De Wereldbazar een pendeldienst onderhouden tussen het station Winschoten en De Wereldbazar. Omdat er sprake is van een pendelsysteem, zullen de bussen blijven rijden en slechts kort bij De Wereldbazar parkeren. Op het terrein is een opstel- en keerruimte gereserveerd voor maximaal tien bussen. Standhouders zullen binnen het andere deel van het plangebied op de extra parkeerplaatsen langs de Industrieweg parkeren.

WET GELUIDHINDER

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen zones, met uitzondering van wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied en wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt. Binnen de bebouwde kom (stedelijk gebied) bedraagt de zonebreedte voor tweestrookswegen 200 m (aan weerszijden van de weg, gerekend vanuit de weg). Indien geluidsgevoelige bebouwing binnen deze zone wordt gerealiseerd, dient akoestisch onderzoek plaats te vinden. De Wereldbazar is geen geluidsgevoelig object in de zin van de Wet geluidhinder. Akoestisch onderzoek kan derhalve achterwege blijven.



Geluidszone 'Winschoten-Oost'

4.3

Milieuzonering

Het plangebied maakt deel uit van het geluidsgezoneerd industrieterrein Winschoten-Oost (zie zonekaart hierboven). Hiervoor geldt een zone van 50 dB(A). De Wereldbazar heeft geen effect op deze zone. Uit de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering blijkt dat vergelijkbare bedrijven (groothandel, detailhandel, horeca, recreatiecentra, amusementshallen) binnen milieucategorie 3.1 vallen. Dergelijk lichte vormen van bedrijvigheid zijn passend in binnen de zone.

In het nieuwe bestemmingsplan voor het bedrijventerrein (zie inleiding) is ook uitgegaan van een interne zonering. Ter plaatse van het plangebied geldt dat bedrijven tot en met milieucategorieën 3.2 zijn toegestaan. Aangezien De Wereldbazar tot milieucategorie 3.1 behoort, is er ook wat dit betreft geen knelpunt.

4.4

Luchtkwaliteit

Nederland heeft de regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. De in deze wet gehanteerde normen gelden overal, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing) en locaties waartoe leden van het publiek gewoonlijk geen toegang hebben’.

REGELGEVING NEDERLAND

Op 15 november 2007 is dit deel van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit.

NSL/NIBM

De ministerraad heeft op voorstel van de minister van Infrastructuur en Milieu ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

Ook projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm.

In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ NO_2 of PM_{10}) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd.

PROJECT Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid tot het realiseren van De Wereldbazar. De Notitie verkeerstoedeling en parkeerbehoefte Wereldbazar Winschoten (zie bijlagen) geeft aan dat de verwachte toename van het verkeer op de Papierbaan op de weekenddagen 2.850 mvt/etmaal bedraagt. Daarnaast worden producten gebracht en gehaald door de standhouders. Dit genereert ongeveer 500 ritten op de Papierbaan. Samengevat houdt dit in dat de toename per weekdag gemiddeld 814 mvt/etmaal (bezoekers) en 71 mvt/etmaal (standhouders) bedraagt. De totale verkeerstoename bedraagt derhalve 885 mvt/etmaal.

NIBM-TOOL Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft het Ministerie van Infrastructuur en Milieu in samenwerking met InfoMil de nibm-tool maart 2015 ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging. Met behulp van deze rekentool is de toename van de stoffen NO₂ en PM₁₀ bepaald.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		885
Aandeel vrachtverkeer		2.0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	1.06
	PM ₁₀ in µg/m ³	0.18
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1.2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Uit de berekeningen met de nibm-tool blijkt dat het plan de grens van 3% (een toename van 1,2 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) niet overschrijdt. Het project moet derhalve worden beschouwd als een nibm-project.

ACHTERGRONDNIVEAU Hoewel geconstateerd is dat het project een zogenaamd nibm-project betreft, dient ook te worden gezien of de luchtkwaliteit in het plangebied niet zodanig is dat de normen voor een goed woonklimaat worden overschreden. Daartoe is gebruikgemaakt van de Grootschalige Concentratiekaarten Nederland 2015. Het RIVM produceert deze kaarten jaarlijks. De kaarten geven een beeld van de luchtkwaliteit in Nederland en betreffen zowel recente als toekomstige jaren. Per kilometervak worden de concentraties voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen weergegeven waarvoor Europese regelgeving bestaat. De kaarten op de betreffende website hebben een juridisch-formele status.

De wettelijke grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂), fijn stof (PM₁₀) en zeer fijn stof (PM_{2,5}) zijn opgenomen in de navolgende tabel.

Grenswaarden luchtconcentraties

Luchtconcentratie	Grenswaarde
NO₂	
jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
PM₁₀	
jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
PM_{2,5}	
jaar gemiddelde concentratie	25 µg/m ³

Getoetst dient te worden aan de norm voor NO₂ per 1 januari 2015. Vanaf die datum moet blijvend aan de norm van NO₂ worden voldaan.

Per 21 juni 2011 moest reeds aan de grenswaarden voor fijn stof (PM₁₀) worden voldaan. Op 1 januari 2015 dient te worden voldaan aan de norm voor zeer fijn stof (PM_{2,5}).

Uit de Grootschalige Concentratiekaarten blijkt dat in het plangebied de volgende achtergrondniveaus zijn gemeten en worden verwacht voor NO₂ en PM₁₀ en PM_{2,5}.

Achtergrondniveaus luchtkwaliteit

Stof	2015	2030
PM ₁₀	17,42 µg/m ³	15,48 µg/m ³
PM _{2,5}	10,42 µg/m ³	8,29 µg/m ³
NO ₂	10,98 µg/m ³	7,13 µg/m ³

Uit de gemeten en berekende achtergrondniveaus blijkt dat deze ruim onder de wettelijke normen blijven. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven.

CONCLUSIECONCLUSIE

4.5

Externe veiligheid

Oranjewoud heeft onderzoek gedaan naar externe veiligheid binnen het plangebied vanwege risicobronnen in de omgeving. Er zijn drie risicobronnen: inrichting JPB Logistics (BRZO-bedrijf), het spoortraject Veendam-Leer en de rijksweg A7. Oranjewoud concludeert dat voor de drie beschouwde risicobronnen het groepsrisico in de nieuwe situatie niet toeneemt en onder de oriëntatiewaarde blijft. Daarnaast is vastgesteld dat het plangebied buiten het invloedsgebied van de A7 ligt. Het rapport van Oranjewoud, getiteld 'Wereldbazar te Winschoten Externe veiligheidsonderzoek en Verantwoording' (19-02-2013) is als bijlage aan dit bestemmingsplan toegevoegd. Daarin wordt ook ingegaan op de aspecten zelfredzaamheid, bestrijdbaarheid en ruimtelijke maatregelen. In het navolgende zijn de belangrijkste conclusies op dit punt samengevat.

Plaatsgebonden risico

Het plangebied is niet gelegen binnen de plaatsgebonden risicocontour van 10^6 -per jaar van een risicobron (inrichting, weg en spoor).

Groepsrisico

- JPB Logistics: het groepsrisico neemt niet toe.
- Spoorlijn Veendam - Leer: het groepsrisico bevindt zich onder de oriëntatiewaarde en neemt niet toe.
- Rijksweg A7: het plangebied ligt buiten het invloedsgebied van de rijksweg A7.

Zelfredzaamheid

- Er wordt een maximum van 8.265 aanwezigen per dag verwacht in het weekend.
- Binnen schuilen is de beste optie voor zelfredzaamheid.
- Vanwege een toxisch scenario wordt geadviseerd de gebouwen luchtdicht te maken en de (mechanische) ventilatie te regelen door middel van een centraal schakelbaar systeem.
- De vluchtwegen dienen voldoende capaciteit te hebben om de aanwezigen van het plangebied af te kunnen leiden.
- Het is van belang een goed functionerend intern en extern noodplan te hebben.

Risicocommunicatie

Voer een actief risicocommunicatie beleid.

Bestrijdbaarheid

De brandweer wordt in staat geacht te voldoen aan de gestelde eisen. Er is in de huidige situatie onvoldoende primair bluswater voorhanden om een snelle en effectieve inzet te bewerkstelligen.

Ruimtelijke maatregelen

Gezien de realisatie van één gebouw en de grote afstand ten opzichte van de mogelijke risicobronnen hoeven deze maatregelen niet te worden uitgevoerd.

Tijdsaspect

De invoering van het Basisnet leidt tot een vermindering van de risico's van het spoor. Er is gerekend aan de hand van deze gegevens. Risicoplafond houdt in dat risico's van spoor en rijksweg in de toekomst niet kunnen toenemen.

De gemeente Oldambt is van mening dat sprake is van een aanvaardbaar groepsrisico, met in achtname van de volgende verbeteringen:

- in de uitvoeringsfase zal over het ventilatiesysteem van het gebouw afstemming plaatsvinden met de brandweer Oldambt;
- in de uitvoeringsfase zal over de bluswatervoorzieningen afstemming plaatsvinden met de brandweer Oldambt;

- in de uitvoeringsfase zal over de tweezijdige bereikbaarheid voor hulpdiensten, vluchtwegen en het noodplan afstemming plaatsvinden met de brandweer Oldambt.

4.6

B o d e m

In 2006 is binnen het plangebied een zogeheten nulmeting uitgevoerd⁶. Doel daarvan was om de milieuhygiënische gesteldheid van de bodem en het grondwater in beeld te brengen. Uit dit onderzoek is het volgende naar voren gekomen: “De locatie is nagenoeg vrij van verontreinigingen, met uitzondering van licht verhoogde gehalten van cadmium, PAK, minerale olie en EOX in de bovengrond en xylenen in het grondwater (>streefwaarden). In het grondwater is weliswaar een sterk verhoogde concentratie van arseen gemeten maar mag worden gesteld dat er sprake is van een natuurlijk voorkomen van verhoogde concentraties van arseen in grondwater waarbij forse overschrijdingen van de interventiewaarden vaker voorkomen. De gemeten gehalten zijn echter dusdanig gering verhoogd dat (er) geen risico’s voor de volksgezondheid of het milieu zijn te verwachten.”

Aangezien een klein deel van het plangebied niet is meegenomen bij de nulmeting zal daarvoor nog een verkennend bodemonderzoek moeten plaatsvinden. Dit onderzoek zal op korte termijn worden uitgevoerd, waarna de uitkomsten in deze paragraaf worden opgenomen. Gelet op de al bekende gegevens is er geen reden aan te nemen dat het bestemmingsplan op dit punt niet uitvoerbaar is.

Op 4 november 2014 is door Klijn Bodemonderzoek B.V. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek kan worden opgemaakt dat op de onderzoekslocatie enkele licht verhoogde gehalten zijn aangetroffen. De geconstateerde verhoogde gehalten liggen echter onder het “criterium voor nader onderzoek” en vormen daardoor géén aanleiding tot het instellen van een nader bodemonderzoek. Hierdoor kan geconcludeerd worden dat op basis van de onderzoeksresultaten er, vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien, ter plaatse van de onderzoekslocatie, geen belemmeringen bestaan ten aanzien van het gebruik van en de geplande aanvraag van een omgevingsvergunning ten behoeve van de geplande ontwikkeling en bouwactiviteiten op het terrein. De verschillende bodemonderzoeken zijn als bijlage opgenomen.

Voor de gronden ter plaatse aan de Industrierweg geldt dat op een gedeelte van de percelen er sprake is van een voormalige stortplaats. Ter plaatse zijn ook gedeeltelijk verontreinigingen met asbesthoudend materiaal aangetroffen. Inmiddels is het terrein afgedekt met een leeflaag op basis van een saneringsplan.

⁶ Zie de bijgevoegde rapportage Nulsituatie bodemonderzoek Papierbaan te Winschoten (Tauw, 12 september 2006).

Voor de andere gedeelten is er geen sprake van een ernstige verontreiniging. Alle percelen zijn geschikt voor industrie en ook voor de functie parkeren omdat een parkeerterrein geen 'gevoelige functie' is.

4.7

Water

Op grond van artikel 3.1.6 uit het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf worden opgenomen. Hierin wordt ingegaan op de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie.

Op 2 november 2012 is de digitale watertoetsprocedure van Waterschap Hunze en Aa's doorlopen. Daaruit is naar voren gekomen dat voor dit bestemmingsplan de normale procedure moet worden gevolgd. Bijgevoegd is de uitgangspuntennotie van het waterschap. Daarin wordt ingegaan op het beleid van het waterschap, in het bijzonder op de thema's wateroverlast, afvalwater en rioleering, grondwater en ontwatering, oppervlaktewaterpeilen en drooglegging, inrichting watersysteem en natuur en ecologie. Op dit punt wordt verwezen naar de bijlage waarin deze thema's worden beschreven en enkele vragen zijn beantwoord met betrekking tot De Wereldbazar.

Uitgangspunt voor het plangebied is dat de waterhuishoudkundige consequenties niet op de omgeving mogen worden afgewenteld. Het waterschap streeft ernaar om ingrepen binnen een peilgebied waterneutraal te houden. In dat verband worden de volgende opmerkingen voor onderhavig bestemmingsplan gemaakt:

- Aangezien geen sprake is van toename van het verhard oppervlak, hoeft er geen compensatie in de vorm van het creëren van waterberging plaatsvinden.
- Het hemelwater wordt gescheiden van het afvalwater geloosd op de Rensel. Dit water mag niet verontreinigd zijn. Uitgangspunt voor (de bouw binnen) het plangebied is dat er gewerkt wordt met niet verontreinigende materialen.
- Voor industrieterreinen adviseert het waterschap een ontwateringsdiepte van 0,7 m beneden maaiveld. Er vindt geen onttrekking van het grondwater plaats.
- Het waterschap hanteert voor bebouwd gebied een droogleggingsnorm voor het straatpeil van 1 m. Voor het bouwpeil geldt een norm van 1,3 m (beide gelden voor het zomerstreefpeil).
- Voor de waterkering geldt: "Er vinden werken plaats op of nabij de waterkering langs de Rensel. De kering kan ter hoogte van het geplande gebouw worden gezien als een harde kering, vanwege de aanwezige damwand. Plaatsing van bomen op deze kering is dan ook toegestaan, zoals in de eerdere gesprekken met de initiatiefnemer reeds is overeengekomen. De kering wordt aan de landskant 'gezekerd' door de constructie van het bouwwerk. Wanneer er ook werkzaamheden worden gepland aan de 'zachte' kering, dus daar waar geen sprake is van een

kerende damwand, moet er opnieuw overleg worden gepleegd met het waterschap. Op of direct tegen de zachte kering mogen ook geen bomen worden geplant. Voor de werkzaamheden op en/of nabij de waterkering is een watervergunning op basis van de Keur nodig.”

Bij de uitwerking van dit bestemmingsplan worden voorgaande punten in overleg met het waterschap uitgewerkt. De benodigde vergunningen worden tijdig aangevraagd.

Het waterschap heeft op 4 april 2013 laten weten dat de uitgangspuntennotitie op de juiste wijze in het bestemmingsplan is verwerkt.

Op 27 oktober 2015 heeft de initiatiefnemer door middel van de digitale watertoets het Waterschap Hunze en Aa's geïnformeerd over (de wijzigingen) in het bestemmingsplan De Wereldbazar te Winschoten. Daaruit blijkt dat onderhavig bestemmingsplan geen (nieuwe) gevolgen heeft voor de waterhuishouding. De belangrijkste wijziging betreft de toevoeging van het parkeerterrein aan de Industrieweg, maar de aanleg van dit terrein is al mogelijk op grond van het vigerend bestemmingsplan Bedrijventerreinen. Over laatstgenoemd bestemmingsplan heeft het waterschap in 2013 reeds een positief advies afgegeven.

4.8

Ecologie

In het kader van dit bestemmingsplan is het van belang te beoordelen of de geplande ontwikkelingen effecten hebben op beschermde natuurwaarden. Relevante wet- en regelgeving op dit gebied zijn de Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet 1998 en het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid. Om inzicht te krijgen in eventuele negatieve effecten op natuurwaarden is in 2012 door BügelHajema Adviseurs voor de betreffende locatie een natuurwaardenonderzoek uitgevoerd (Advies Natuurwaarden Wereldbazar Papierbaan 80 Winschoten, projectnummer 195.20.04.00.00). In 2015 is dit onderzoek door middel van een veldbezoek en een beknopt literatuuronderzoek geactualiseerd en aangevuld met een beoordeling van de beoogde locatie voor een parkeerterrein langs de Industrieweg. Het veldbezoek heeft plaatsgevonden op 19 oktober 2015 en is uitgevoerd door een ecooloog van BügelHajema Adviseurs. De resultaten van de actualisatie worden hieronder weergegeven.

Het plangebied bestaat uit twee delen. De locatie van De Wereldbazar aan de Papierbaan 80 en de locatie waar parkeerterrein is voorzien, ten noorden en zuiden van de Industrieweg.

TERREINOMSTANDIGHEDEN

De terreinomstandigheden van de locatie Papierbaan 80 zijn de laatste jaren nauwelijks veranderd. De golfplaten loods bij de entree is gesloopt en de vegetatie op het terrein heeft zich verder ontwikkeld. In de noordoosthoek staan enkele bomen en wat struiken. Verder is het terrein grotendeels verhard. Op enkele plekken zijn nattere laagtes in het terrein aanwezig. Langs de Rensel (een aangrenzende watergang) ligt een dijk met ruige grasvegetatie. Op de

locatie Papierbaan is de realisatie van een overdekte markt voorzien. Deze markt, genaamd 'Wereldbazar', bestaat uit een gebouw van drie lagen (inclusief parkeergarage) dat plaats biedt aan circa 550 winkelunits. De ontwikkelingen hebben geen betrekking op de Rensel. Langs de Rensel wordt een forse bomenrij geplant.

De locatie langs de industrieweg betreft graslanden die beweid worden met schapen. Een deel van de graslanden heeft in het verleden gediend als baggerdepot en zijn nu begroeid met ruigtekruiden. Langs de graslanden liggen sloten die delen van het jaar droog staan. Langs de Industrieweg is realisatie van het parkeerterrein voorzien.



Locatie Papierbaan 80 richting het zuidoosten



Baggerdepots ten noorden van de Industrieweg

Soortbescherming

FLORA- EN FAUNAWET

Achter de Flora- en faunawet staat het idee van de zorgplicht voor in het wild levende beschermde dieren en planten en hun leefomgeving. Beschermde soorten worden opgesomd in de 'lijsten beschermde inheemse planten- en diersoorten'. De Algemene Maatregel van Bestuur ex artikel 75 van de Flora- en faunawet van 23 februari 2005, kent een driedeling voor het beschermingsni-

veau van planten- en diersoorten (licht beschermd, middelzwaar beschermd en streng beschermd). De inheemse vogelsoorten hebben een afwijkend beschermingsregime (vallen zowel onder het middelzware als het strenge beschermingsregime).

Uit het raadplegen van de Nationale Database Flora en Fauna⁷ via Quickscanhulp.nl⁸ (© NDFF - quickscanhulp.nl 19-10-2015 16:31:19) blijkt dat in de omgeving van het plangebied de laatste vijf jaar verschillende zwaarder beschermde soorten zijn waargenomen. Het betreft de vaatplanten daslook en wilde marjolein, zoogdiersoort steenmarter en enkele vleermuis- en vogelsoorten.

INVENTARISATIE

Op basis van het veldonderzoek (in zowel 2012 als 2015) blijkt dat beide locaties in de huidige situatie een zeer beperkte natuurwaarde kennen. De beplanting aan de Papierbaan bestaat uit soorten als bijvoet, smalle weegbree, braamstruweel, boerenwormkruid, ridderzuring, akkerdistel, reuzen berenklaauw en pitrus; veelal soorten van voedselrijke omstandigheden. Op nattere delen groeit ook grote lisdodde. Op de voormalige baggerdepots langs de Industrieweg groeien soorten als *pitrus*, grote brandnetel, rode klaver en brede weegbree. In de sloten en op de oevers langs de graslanden groeit veel gewone berenklaauw, riet, ridderzuring en grote brandnetel. Beschermde plantensoorten zijn niet aangetroffen. Gezien de terreinomstandigheden worden deze ook niet in het plangebied verwacht.

Doordat er geen bebouwing in het plangebied aanwezig is en de bomen geen geschikte ruimten (zoals holten en scheuren) herbergen, kan de aanwezigheid van verblijfplaatsen van steenmarter en vleermuizen in het plangebied worden uitgesloten. Het plangebied en de Rensel vormen naar verwachting wel onderdeel van het foerageergebied van vleermuizen (alle vleermuissoorten zijn streng beschermd). In het plangebied zijn geen nesten van vogels met een jaarrond beschermde nestplaats aanwezig. Enkele algemene vogelsoorten zoals merel, houtduif, roodborst en winterkoning zijn in het opgaand groen in en rond het plangebied broedend te verwachten. Tijdens het veldbezoek zijn op de locatie Papierbaan 80 twee individuen van de licht beschermde ree waargenomen. Er ontbreekt echter voldoende schuilmogelijkheid en er is teveel verharding waardoor de locatie geen hoogwaardig onderdeel van het leefgebied van ree is. Verder kunnen op beide locaties algemene soorten zoals bosmuis, huisspitsmuis, egel, bruine kikker en gewone pad (allen licht beschermd) worden verwacht.

⁷ Nationale Databank Flora en Fauna (NDFF). De NDFF is de meeste complete natuurdatabank van Nederland. De NDFF geeft informatie over waarnemingen van beschermde en zeldzame planten en dieren en bevat uitsluitend gevalideerde gegevens. Informatie is te vinden op www.natuurloket.nl.

⁸ Quickscanhulp.nl is een online applicatie waarmee een afgeleide van data uit de NDFF wordt weergegeven. Het is daarmee een hulpmiddel om te bepalen of een beschermde soort wel of niet in het plangebied kan voorkomen. Quickscanhulp.nl geeft aan op welke afstand waarnemingen van beschermde soorten in relatie tot het plangebied zijn aangetroffen. Voor Quickscanhulp.nl worden alleen gevalideerde waarnemingen gebruikt.

EFFECTEN	Door de ontwikkelingen zal het foerageergebied van vleermuizen veranderen, maar niet als zodanig verloren gaan. Gezien de hoeveelheid opgaand groen in de omgeving van het plangebied worden negatieve effecten op in de omgeving verblijvende vleermuizen niet verwacht. Met de aanplant van bomen en realisatie van bebouwing kan het plangebied op termijn juist geschikter worden als leefgebied voor vleermuizen. Zo kunnen nieuwe verblijfplaatsen en kan foerageergebied ontstaan. Indien de werkzaamheden tijdens het broedseizoen worden opgestart, kunnen nesten van broedvogels worden verstoord. Het is verboden nesten van vogels (indien nog in functie) te vernietigen of te verstoren. Om een verbodsovertreding te voorkomen dient bij de planning en uitvoering van de werkzaamheden rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van broedvogels. De Flora- en faunawet kent geen standaardperiode voor het broedseizoen. Het is van belang of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Voor de meeste vogels geldt evenwel dat het broedseizoen van ongeveer 15 maart tot 15 juli loopt. Als gevolg van de werkzaamheden kunnen tot slot verblijfplaatsen van enkele licht beschermde zoogdier- en amfibieënsoorten worden vernietigd en verstoord. Ook kunnen hierbij enkele exemplaren worden gedood. De aanwezige licht beschermde soorten worden niet in hun voortbestaan bedreigd en vallen in de vrijstellingsregeling bij ruimtelijke ontwikkelingen. Voor deze soorten hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd. Wel geldt voor deze soorten de zorgplicht van de Flora- en faunawet.
NATUURBESCHERMINGS- WET 1998	Gebiedsbescherming Op 1 oktober 2005 is de Natuurbeschermingswet 1989 van kracht geworden. Deze wet bundelt de gebiedsbescherming van nationaal begrensde natuurgebieden. In de Natuurbeschermingswet zijn ook de bepalingen vanuit de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn verwerkt. Onder de Natuurbeschermingswet zijn drie typen gebieden aangewezen en beschermd: Natura 2000-gebieden, staats- en beschermde natuurmonumenten en Wetlands.
ECOLOGISCHE HOOFDSTRUCTUUR	De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) (tegenwoordig Natuurnetwerk Nederland genoemd) is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland en vormt de basis voor het natuurbeleid. De EHS is als beleidsdoel opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en is voor de provincie Groningen uitgewerkt in de Omgevingsverordening provincie Groningen 2009 (provinciaal ruimtelijk natuurbeleid).
NATUUR BUITEN DE EHS	Vanuit het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid wordt verder buiten de EHS-gebieden bij ruimtelijke plannen specifiek ingezet op de bescherming van bestaande bos- en natuurgebieden.

Beschermde gebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 liggen op geruime afstand van het projectgebied. Het meest nabijgelegen beschermde gebied betreft het Natura 2000-gebied Waddenzee, deelgebied Dollard, gelegen op een afstand van ruim 12 km. Beschermde gebieden in het kader van het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid betreffen bospercelen op een afstand van ruim 600 m ten oosten van het plangebied. Het betreft Natuur buiten de EHS. Het dichtstbijzijnde beschermde gebied in het kader van de EHS ligt op ruim 1 km ten noorden van de locatie Papierbaan 80. De locatie langs de industrieweg ligt grotendeels in een “zoekgebied robuuste verbindingszone” van de Ecologische Hoofdstructuur (zie figuur 1).



Figuur 1. ligging robuuste verbindingszone (arcering) en natuur buiten de EHS (groen) ten opzichte van locatie langs industrieweg (binnen rode belijning). Bron: Omgevingsverordening Groningen 2009

Het is op basis van de Omgevingsverordening Groningen 2009 niet toegestaan om “op gronden gelegen binnen ‘zoekgebied robuuste verbindingszone’ een bestemmingswijziging door te voeren die in significante mate een beperking met zich meebrengt voor de mogelijkheid om een hoogwaardige (en op robuuste verbindingszones in aangrenzende gebieden aansluitende) robuuste verbindingszone te creëren en in stand te houden.”

Het deelgebied langs de Industrieweg betreft een klein deel en ligt aan de rand van het totale zoekgebied. Het ligt dicht tegen bestaande bebouwing, een spoorlijn en wegen aan. Daarnaast zijn er in het gebied beperkte natuurwaarden aanwezig. Aanleg van een parkeerterrein brengt niet in significante mate een beperking met zich mee voor het creëren van een robuuste verbindingszo-

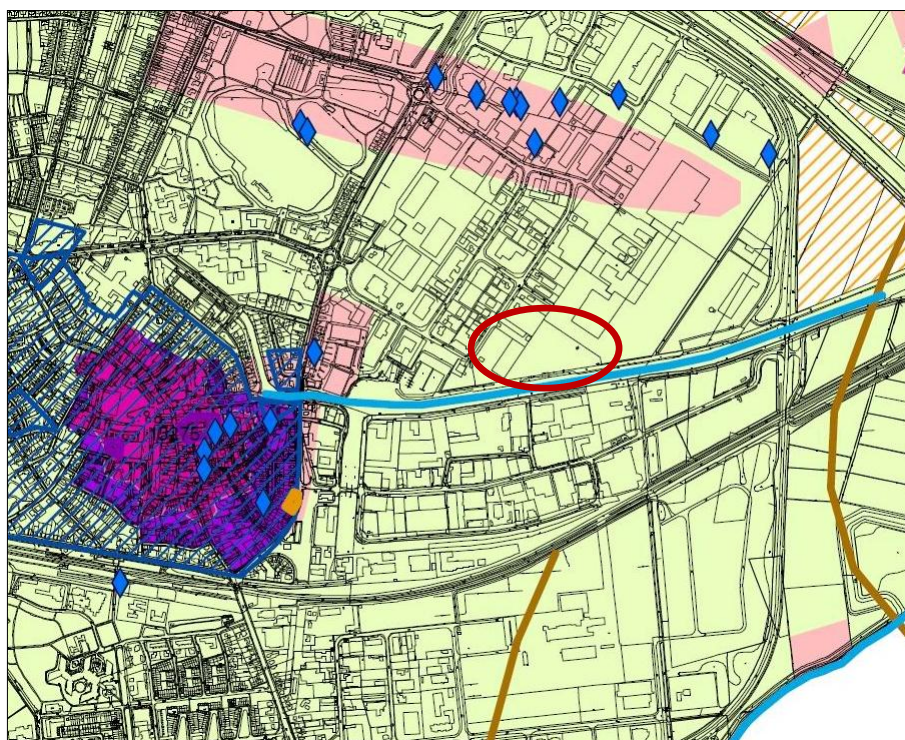
ne. Ook na het aanleggen van het parkeerterrein is het mogelijk een robuuste verbindingszone te realiseren binnen het zoekgebied.

Gezien de terreinomstandigheden en ligging van het projectgebied en de aard van het plan worden met betrekking tot het voorgenomen plan geen negatieve effecten op beschermde natuurgebieden in het kader van de Nbw 1998 en het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid verwacht.

Officieel is het aan het bevoegd gezag, het College van Gedeputeerde Staten van de provincie Groningen, om deze visie te bevestigen, maar dat lijkt in deze situatie een overbodige formaliteit. De provincie heeft medegedeeld dat de aanleg van een parkeerterrein geen negatieve gevolgen heeft op de beschermde natuurgebieden in het kader van de Nbw 1998 en het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid.

Conclusie

Uit het natuurwaardenonderzoek komt naar voren dat voor het betreffende plan op voorhand geen ontheffing van de Flora- en faunawet of een vergunning op basis van de Natuurbeschermingswet 1998 nodig is. De activiteit is op het punt van natuur niet in strijd met de Omgevingsverordening provincie Groningen 2009. Het plan is wat betreft de natuurwet en -regelgeving uitvoerbaar.



Uitsnede archeologische verwachtingenkaart

4.9

Archeologie

Archeologische waarden dienen op grond van de Monumentenwet 1988 te worden mee gewogen in de besluitvorming over ruimtelijke ingrepen. Daarom is Libau gevraagd advies voor dit bestemmingsplan uit te brengen. Dit advies (afgegeven per e-mail op 31 oktober 2012) luidt als volgt: “omdat op de locatie Papierbaan 80 te Winschoten een lage verwachting geldt, is hiervoor geen archeologisch bureauonderzoek nodig. Door de lage verwachting is het gebied in feite vrijgesteld van archeologisch onderzoek. Wel is het zo dat als er tijdens bodemingrepen op dit terrein toch archeologische resten worden aangetroffen er krachtens de Monumentenwet (1988) een meldingsplicht aan de orde is. Vondsten moeten in dat geval zo spoedig mogelijk gemeld worden bij de gemeente Oldambt (contactpersoon mw. E. Flooren) en bij Libau” (zie bijlagen).

Economische uitvoerbaarheid



5.1

Overeenkomst

De kosten voor de uitvoering van dit bestemmingsplan komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Dit geldt ook voor eventuele planschadekosten. Hiervoor wordt een planschadeovereenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer getekend.

5.2

Onderzoek

Buck Consultants heeft onderzoek gedaan naar de economische uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan. Op dit punt wordt verwezen naar de bijlagen waarin het onderzoeksrapport is opgenomen. Hieruit blijkt dat sprake is van een economisch uitvoerbaar plan.

M a a t s c h a p p e l i j k e u i t v o e r b a a r h e i d



Op 21 september 2015 heeft de gemeenteraad van de gemeente Oldambt besloten om de coördinatieregeling ex artikel 3.30 Wet ruimtelijke ordening van toepassing te verklaren voor het bestemmingsplan 'De Wereldbazar te Winschoten'.

De coördinatieregeling maakt het mogelijk om gecoördineerd omtrent het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning te besluiten. Dit betekent dat de terinzagelegging van dit ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit omgevingsvergunning gelijktijdig hebben plaatsgevonden. Tegen de ontwerpbesluiten kunnen zienswijzen worden ingediend. Na het vaststellen van het bestemmingsplan en het verlenen van de omgevingsvergunning worden deze besluiten wederom gelijktijdig ter inzage gelegd. Tegen deze besluiten kan in één keer beroep worden ingesteld bij de Raad van State.

Het raadsbesluit tot het van toepassing verklaren van de coördinatieregeling, het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken, de ontheffing en het ontwerpbesluit omgevingsvergunning met bijbehorende stukken hebben met ingang van 24 september 2015 tot en met 4 november 2015 ter inzage gelegen in het gemeentehuis van Oldambt. Gedurende deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld zijn/haar zienswijzen kenbaar te maken. Op dit punt wordt verwezen naar de bijlagen waarin de Reactienota zienswijzen bestemmingsplan 'De Wereldbazar te Winschoten' is opgenomen. In deze nota zijn de vier binnengekomen zienswijzen samengevat en van gemeentelijk commentaar voorzien.