

Raadsvoorstel



Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit:

1. in te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen conform de Reactienota zienswijzen bestemmingsplan 'De Wereldbazar te Winschoten 2017';
2. het bestemmingsplan 'De Wereldbazar te Winschoten 2017' gewijzigd vast te stellen, zoals in het ontwerpbesluit is aangegeven;
3. geen exploitatieplan vast te stellen;
4. het besluit van 21 september 2015 tot van toepassing verklaren van de coördinatieregeling ex artikel 3.30 van de Wro voor het project Wereldbazar in te trekken;
5. de paragraaf 3.5 Beeldkwaliteit van het bestemmingsplan toe te voegen aan de Welstandsnota als de toelichting op het toetsingskader voor welstand voor het perceel Papierbaan 80 te Winschoten onder intrekking van een besluit van 27 november 2013 tot toevoeging van een versie uit het vastgestelde bestemmingsplan van die datum.

Inleiding en doel

Vernietiging besluiten 2015.

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft op 5 oktober 2016 het besluit van het college van Gedeputeerde Staten van 21 september 2015 tot het verlenen van een ontheffing voor de Wereldbazar op grond van de Provinciale Omgevingsverordening vernietigt.

De in het besluit van Gedeputeerde Staten genoemde omstandigheden vormen naar de mening van de Afdeling geen bijzondere omstandigheden als bedoeld in de Omgevingsverordening die het verlenen van ontheffing voor de Wereldbazar rechtvaardigen.

Verder constateerde de Afdeling dat er geen mogelijkheden zijn om op grond van de op 1 juni 2016 vastgestelde Omgevingsverordening de rechtsgevolgen in stand te laten. Dit, omdat een Factory Outlet Center kan worden gevestigd in Winschoten, omdat in de Omgevingsverordening en het bestemmingsplan die ruimte lieten

Gevolg was dat de besluiten tot vaststelling en de verlening van de omgevingsvergunning werden vernietigd.

Herstel en verbeteringen

De drie betrokken partijen, de Wereldbazar o.g. b.v., de Provincie Groningen en ons college namens de gemeente, hebben uitgesproken te blijven streven naar realisatie van het project. De eerste actie is gericht geweest op de wijze waarop in de geconstateerde gebreken kan worden voorzien. Voor de provinciale zijde was nodig een aanpassing van de Omgevingsverordening

De Wereldbazar o.g. b.v. en ons college hebben uitgesproken te willen streven



Datum commissievergadering
11 september 2017



Datum raadsvergadering
25 september 2017



Onderwerp
Bestemmingsplan 'De Wereldbazar te Winschoten 2017' .



Portefeuillehouder
Laura Broekhuizen-Smit



Contactpersoon
Jan Samberg



Agendapunt
8a



Casenummer
17.00293



Documentnummer
17.0022954

naar een robuuste en veilige procedure tot herstel, wat heeft geleid tot de volgende aandachtspunten.

1. Afstemming van het bestemmingsplan op de Provinciale Omgevingsverordening.
2. Een goede afweging van de mogelijkheden (opnieuw coördinatieregeling, afzonderlijk bestemmingsplan, omgevingsvergunning op grond van de WABO) waarop tot een herstel kan worden gekomen.
3. De integratie van het akoestisch onderzoek van het bureau DGMR in het bestemmingsplan. In 2016 heeft, voorafgaande aan het besluit tot vernietiging, de Raad van State uw raad gevraagd om een toelichting op de stelling dat uit het oogpunt van ruimtelijke ordening het gebruik van de Wereldbazar en de daarmee gepaard gaande verkeersbewegingen niet leidt tot onaanvaardbare geluidhinder ter plaatse van de woning Papierbaan 74.
Hiervoor is een rapport opgesteld door bureau DGMR op 5 juli 2016. Uw raad heeft op 11 juli 2016 dat rapport vastgesteld als toelichting op het bestemmingsplan.
4. Wij waren in 2016 in gesprek met de Wereldbazar o.g. b.v. over een vraag van hun zijde tot aanpassing van de gevel en de lay-out van het gebouw van de Wereldbazar. Door aanpassingen ontstonden er mogelijkheden tot kostenbesparingen. Die aanpassingen waren in strijd met het vernietigde plan (bouwgrenzen/beeldkwaliteitsparagraaf).
5. Vanuit de Wereldbazar was hieraan gekoppeld de vraag gesteld of er een voet-/fietspad als directe verbinding tussen de Wereldbazar en het centrum van Winschoten direct zou kunnen worden aangelegd.
6. Er werd de noodzaak gevoeld tot (nogmaals) een versterking van de economische onderbouwing, specifiek voor het onderdeel van de zogenaamde laddertoets (als verplichting opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening). Specifiek gaat het hierbij om de vraag of een voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte en binnen stedelijk gebied mogelijk is.
7. Daarnaast was er nog een aantal ondergeschikte punten (bijvoorbeeld een kleine aanpassing voor de toelichting op het terrein van luchtkwaliteit).

Proces verder

Uiteindelijk is er een nieuw ontwerp van een bestemmingsplan ter inzage gelegd in de periode van 29 juni 2017 tot en met 9 augustus 2017. Er zijn in die periode vijf zienswijzen binnen gekomen en wel van de volgende personen/organisaties:

- A. Familie Blouw, Winschoten;
- B. Stichting Outlet en Funshopping 'Carillon';
- C. Vereniging Retail Club Winschoten i.o.
- D. Veiligheidsregio Groningen
- E. Waterschap Hunze en Aa's

Doel.

Het doel van het voorstel is een besluit te nemen over vaststelling van het bestemmingsplan.

Argumenten

1. Er is geen sprake van strijdigheid van de activiteiten in de Wereldbazar met de Provinciale Omgevingsverordening.

Op grond van de Provinciale Omgevingsverordening is grootschalige detailhandel toegestaan. Uitzondering is een Factory Outlet Center dat alleen in of aansluitend het stedelijk gebied van de Stad Groningen kan worden gevestigd. In de toelichting werd het Factory Outlet Center omschreven als een planmatig ontwikkeld winkelcentrum.

Omdat de Wereldbazar kon worden opgevat als een planmatig ontwikkeld winkelcentrum, heeft het College van Gedeputeerde Staten op 14 maart 2017 besloten begripsbepalingen op te nemen van een Factory Outlet Center en fabriekswinkels. Het College van Gedeputeerde Staten kan hiertoe besluiten omdat er sprake is van een redactionele en wetstechnische aanpassing van niet-inhoudelijke aard.

Analoog hieraan is in het nieuwe bestemmingsplan een uitsluiting gemaakt voor het gebruik van de Wereldbazar als een Factory Outlet Center.

2. Invulling wijze van herstel.
De Wereldbazar o.g. b.v. heeft aangegeven een voorkeur te hebben voor een apart bestemmingsplan. De Wereldbazar o.g. b.v. prefereert nu eerst een bestemmingsplan te laten vaststellen en na in werking treding een omgevingsvergunning aan te vragen (de reguliere procedure).
Van onze zijde zijn er geen bezwaren tegen deze werkwijze.

Raadsvoorstel

Wel leidt dit tot een voorstel voor een besluit tot intrekking van het besluit van uw gemeenteraad van 21 september 2015 tot het van toepassing verklaren van de coördinatieregeling voor het project. Bij dit besluit was een coördinatieregeling van toepassing verklaard voor een gelijktijdige procedurele aanpak van een bestemmingsplan en omgevingsvergunning voor het project 'Wereldbazar'.

3. Integratie akoestisch onderzoek DGMR.

Het onderzoek van de DGMR is toegevoegd als bijlage bij het ontwerp van het bestemmingsplan.

4. Aanpassing gevel en bebouwingsgrenzen.

Het voorstel van de Wereldbazar o.g. b.v. tot aanpassing van de gevel en de bebouwingsgrenzen is voor ons aanvaardbaar. Dit heeft geleid tot een aantal wijzingen in het ontwerp. De meest belangrijke zijn de volgende.

- Impressies van beelden van de gewijzigde gevel zijn in het gehele plan opgenomen.
- Beeldkwaliteitsparagraaf 3.5 van het ontwerp van het bestemmingsplan is aangepast (de beelden en enige kleine tekstuele veranderingen, bijvoorbeeld verwijderen van ronde beëindigingen en van een minimale breedte van de kade van 11 meter).

Omdat een beeldkwaliteitsparagraaf als toetsingskader onderdeel uitmaakt van de Welstandsnota, is bij het eerste besluit op 27 november 2013 tot vaststelling van een bestemmingsplan besloten de toenmalige paragraaf 3.5 Beeldkwaliteit van het bestemmingsplan aan het Welstandsnota toe te voegen.

Vanwege de wijzigingen is een nieuw besluit nodig tot toevoeging aan de Welstandsnota onder intrekking van het besluit van 27 november 2013.

- Doordat de breedte van de kade bij de inham van de Rensel is terug gebracht tot 5 meter en hoeken zijn veranderd, is de verbeelding hierop aangepast. Dit leidt niet tot een groter vloeroppervlakte. De verbeelding maakt onderdeel uit van het plan.

5. Fietspad.

Gekoppeld aan de aanpassingen onder 4 hebben we met de Wereldbazar afgesproken het voet-fietspad niet direct aan te leggen.

In de toelichting is de mogelijke aanleg van een voet-/fietspad tussen de Wereldbazar en het centrum opgenomen. Om te verduidelijken dat het voet-/fietspad niet direct wordt aangelegd, is de tekst van de toelichting voor dit onderdeel aangepast (zie bladzijde 20 van het ontwerp: het fietspad maakt onderdeel uit van de daar aangeduide groen-route).

6. Laddertoets.

Het bureau Stec Groep is gevraagd de zogenaamde laddertoets uit te voeren. Van tevoren is een specifieke definitie van de Wereldbazar opgesteld. Deze definitie is opgenomen onder x. van artikel 1 van de Begripsbepalingen van het ontwerp van het bestemmingsplan. De kern is een overdekte recreatieve markt met een productenmix en maximum van 50m² per unit.

Verder heeft de Wereldbazar o.g. b.v. de volgende verdeling opgesteld van een mix van producten die er verkocht zullen gaan worden. Deze mix is opgenomen in de Toelichting (zie blz. 19)

- Maximaal 30 % exotische en oosterse producten.
- Maximaal 30 % food (exotische of oosterse foodproducten).
- Maximaal 10 % ambachtelijke of handgemaakte producten;
- Maximaal 30 % souvenirs.

Met deze omschrijvingen is benadrukt dat de Wereldbazar een uniek concept heeft. Reeds het feit dat er in Nederland eigenlijk geen vergelijkbaar concepten worden geëxploiteerd, toont die uniciteit aan. De uniciteit is ook nog eens opgesloten in het aanbod met de inzet te komen tot een sfeer van beleving.

Op bladzijde 12 van de toelichting wordt naar verwezen naar het als bijlage bij het ontwerp van het bestemmingsplan gevoegd rapport van bureau Stec groep d.d. 19 juni 2017.

De belangrijkste conclusies van het rapport zijn.

- a) De Wereldbazar voorziet in een actuele regionale behoefte. Op basis van een verwacht bezoekerspotentieel van 625.000 tot 675.000, met een stijging in de komende jaren, wordt verwacht dat binnen de bestemmingsplanperiode van 10 jaren de beoogde verkoopvloeroppervlakte van 20.360 m² wordt ingevuld. Uiteindelijk is er een extra omzet van € 34 miljoen euro.
- b) Omdat de horeca van maximaal 1.500 m² wordt geïntegreerd in een concept wordt er geen concurrentie of effecten op de bestaande horeca verwacht. De behoefte is aanvullend.
- c) Het realiseren van de Wereldbazar heeft een beperkt ruimtelijk effect op de winkelstructuur. Dit is gebaseerd op de volgende punten.
 - a. Berekend is dat er een omzetderving kan komen van 2 tot 3% in Winschoten. Dit hoeft niet te leiden tot een toename met hetzelfde percentage van de leegstand. Naar verwachting ligt dit aandeel lager.
 - b. Het concept van de Wereldbazar betreft grotendeels een ander marktsegment dan de bestaande winkelstructuur.
 - c. De mogelijke effecten (omzetderving/leegstand) zullen zich eerder voordoen buiten het kernwinkelgebied wat tot aanvaardbaarheid leidt. Het gemeentelijk beleid is immers gericht op aandacht voor en versterking van het kernwinkelgebied.

In relatie tot een economische impuls van € 34 miljoen achten wij het effect op de ruimtelijke winkelstructuur aanvaardbaar.

7. Reactie zienswijzen.

Op de zienswijzen is ingegaan in de bijgevoegde reactienota. Een aantal reacties komt overeen met onderdelen van de eerdere argumenten (bijvoorbeeld gevolgen voor het kernwinkelgebied).

Andere belangrijke onderdelen van de reactienota zijn.

- Zoals ok onder 6 is aangeduid, is er sprake van een uniek concept met een specifiek segmentering. Deze elementen zijn in de begripsbepalingen en de toelichting opgenomen. Een wens van reclamanten om een brancheringregeling op te nemen in de regels, vinden wij een versterking van het bestemmingsplan. Met opname van deze brancheringregel is het aanbod van de Wereldbazar duidelijk afgebakend.

Daarom stellen wij voor de bestemmingsomschrijving van artikel 4.1 van de planregels als volgt aan te vullen:

(na Wereldbazar toe te voegen): *'bestaande uit 20.360 m² winkelvloeroppervlakte voor maximaal 550 marktunits van maximaal 50 m² per unit, waarbij:*

- *maximaal 6108 m² winkelvloeroppervlakte is bestemd voor exotische en oosterse producten;*
- *maximaal 6108 m² winkelvloeroppervlakte is bestemd voor de verkoop van exotische en oosterse foodproducten*
- *maximaal 2.036 m² winkelvloeroppervlakte is bestemd voor de verkoop van ambachtelijke of handgemaakte producten en*
- *maximaal 6108 m² winkelvloeroppervlakte is bestemd voor de verkoop van souvenirs.*
- Bij het besluit tot wijziging van de Provinciale Omgevingsverordening is er sprake van een redactionele en wetstechnische aanpassing van niet-inhoudelijke aard. Er worden begripsbepalingen toegevoegd in de geest zoals Provinciale Staten het heeft bedoeld bij de vaststelling van de verordening.
- De keus voor de locatie dateert uit 2010. Het vrijkomende terrein van het ziekenhuis en het braakliggende terrein aan de Beertsterweg waren op dat moment geen opties. Op dat moment was er ook geen andere locatie in of in de directe nabijheid voorhanden die voldeed aan het programma van eisen van de Wereldbazar.
- Op basis van de keuze voor locatie zijn er investeringen gepleegd.
- Er is sprake van een voor het aspect geluid gezoneerd bedrijventerrein. Elke ontwikkeling wordt dan getoetst aan het zogenaamde zonemodel. Hierin is al het veroorzaakte geluid van bestaande bedrijven al opgenomen, waardoor de cumulatie van effecten in beeld komt. De toets bij de Wereldbazar wijst uit dat de ontwikkeling aanvaardbaar is.

Raadsvoorstel

- Om de vrees voor activiteiten gedurende de avond- en nachtperiode uit te sluiten, stellen wij voor in de planregel in 4.3 onder c. bij 'De wereldbazar als bedoeld in 4.1 mag slechts plaatsvinden op zater-, zon- en feestdagen' toe te voegen *tussen 07.00 en 19.00 uur*.
- Bij het akoestisch onderzoek is uitgangspunt geweest de maximale invulling van de parkeerplaatsen/parkeergarage aan de Papierbaan. Bij maximaal gebruik van het parkeerterrein aan de Papierbaan kan iedere parkeerplek verdeeld over de dag gemiddeld tweemaal gebruikt worden.

Vanwege een vrees voor overlast en extra geluid, moet er voorkomen worden dat er verkeer gaat naar de Wereldbazar als er geen plaats meer in de parkeergarage. Hierover zijn al wel afspraken gemaakt met de initiatiefnemer. Meer zekerheid biedt het opnemen in de regels van de volgende bepaling hierover.

Aan de planregel onder 4.3 onder b, die begint met 'De gebouwen binnen de bestemming 'Gemengd – Wereldbazar' mogen': een lid toevoegen met de volgende tekst.
2. niet in gebruik worden genomen als er geen verwijzingssysteem naar de overige parkeerterreinen is voor opvang in een situatie waarin de parkeergelegenheid op de locatie met de bestemming 'Gemengd Wereldbazar' bezet is, en een vervoersdienst van de personen naar de Wereldbazar, en mogen ook niet worden gebruikt indien dit systeem vervolgens niet in stand worden gehouden.

- Er is wel degelijk een belangenafweging gemaakt ten opzichte van de locatie Papierbaan 74. Voorop staat het minimale beschermingsniveau. Zoals uit het rapport van DGMR blijkt is dat voor het aspect geluid aanwezig: er is een aanvaardbaarheid vanuit een goede ruimtelijke ordening. Een groot gebouw met eenzelfde hoogte kan ook in de nabijheid van hun woning worden gerealiseerd en zelfs in een hogere milieucategorie dan die van de Wereldbazar. Het is aan de Wereldbazar geweest om de optie op de aankoop van Papierbaan 74 te beëindigen in 2015. In hoofdlijn is de verkeersafwikkeling zodanig geregeld dat de overlast beperkt blijft.

8. Aanpassingen overig.

Wij hebben geconstateerd dat de nummering in artikel 4.1 niet loopt (wel a en c, d en e maar geen b)

Voorstel is dit aan te passen.

Ook zullen wij de toelichting laten aanpassen aan de hand van de reactienota en ook ter toelichting van de wijzigingen.

Neveneffecten, risico's en alternatieven

1. Op 30 juli 2013 met een addendum d.d. 12 november 2013 is een overeenkomst gesloten met de Wereldbazar o.g. b.v. (onder andere over de verbindingen met het centrum via een vaarverbinding en een (pendel)bus, parkeren en planschade). Hierdoor zijn de risico's voor de gemeente beperkt.

Aanvullend is inmiddels een koopovereenkomst gesloten voor de gronden langs de Industrieweg, waar de aanvullende parkeerplaatsen komen.

2. Op grond van de Verordening Winkeltijden Oldambt kan de Wereldbazar tussen 12.00 uur en 18.00 uur op zondag geopend zijn. Voor een openingstijd voor 12.00 uur kan een ontheffing worden aangevraagd bij ons college.

Integrale consequenties

In het voortraject is de integraliteit uitgangspunt geweest. Alle aspecten zijn aan de orde gekomen

Communicatie en burgerparticipatie

Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft op de voorgeschreven wijze ter inzage gelegen. Opgemerkt dient te worden dat in de publicatie twee data (28 en 29 juni 2017) worden genoemd, waarop de ter inzage legging is

begonnen Omdat wij bij de reactie uitgegaan zijn van de laatste datum van 29 juni 2017 voor de indiening, is dit geen probleem.

De eerdere indieners van beroepen zijn ook mondeling geïnformeerd.

Vervolg

Het besluit tot vaststelling zal gepubliceerd worden. Tegen het besluit staat opnieuw beroep open bij de Raad van State. Er kan een voorlopige voorziening in de vorm van een schorsing worden gevraagd.

Bijlagen

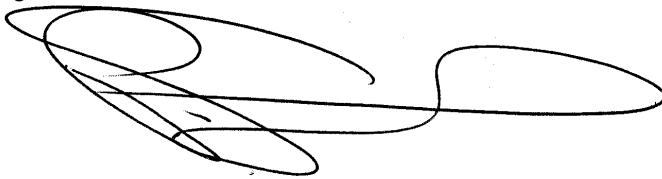
1. Ontwerp bestemmingsplan.
2. Zienswijze Stichting Outlet en Funshopping 'Carillon'.
3. Zienswijze Vereniging 'Retail Club Winschoten i.o.'.
4. Zienswijze van de heer G. Blouw en mevrouw M.S. Blouw-Kruijer.
5. Zienswijze van de Veiligheidsregio Groningen.
6. Zienswijze van het Waterschap Hunze en Aa's.
7. Brief d.d. 11 augustus 2017 aan de Vereniging 'Retail Club Winschoten i.o.'
8. Twee brieven d.d. 21 augustus van de Vereniging 'Retail Club Winschoten'.
9. Reactienota zienswijzen met 4 bijlagen.
10. Besluit Gedeputeerde Staten d.d. 14 maart 2017 tot wijziging van de omgevingsverordening.
11. Raadsbrief informatie zonemodel.

Winschoten, 29 augustus 2017

Burgemeester en wethouders van de gemeente Oldambt,



Herman Groothuis
Secretaris



Pieter Smit
Burgemeester

Raadsbesluit



De raad van de gemeente Oldambt,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 29 augustus 2017,
gelet op het bepaalde in de Wet op de ruimtelijke ordening,

Besluit

1. in te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen conform de Reactienota zienswijzen bestemmingsplan 'De Wereldbazar te Winschoten 2017';
2. het bestemmingsplan 'De Wereldbazar te Winschoten 2017' gewijzigd vast te stellen, zoals hieronder is aangegeven;
3. geen exploitatieplan vast te stellen;
4. het besluit van 21 september 2015 tot van toepassing verklaren van de coördinatieregeling ex artikel 3.30 van de Wro voor het project Wereldbazar in te trekken;
5. de paragraaf 3.5 Beeldkwaliteit van het bestemmingsplan toe te voegen aan de Welstandsnota als de toelichting op het toetsingskader voor welstand voor het perceel Papierbaan 80 te Winschoten onder intrekking van een besluit van 27 november 2013 tot toevoeging van een versie uit het vastgestelde bestemmingsplan van die datum.

Wijzigingen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan:

De Reactienota leidt tot de volgende wijzigingen.

- I. De bestemmingsomschrijving van artikel 4.1 van de planregels als volgt aan te vullen.
Na Wereldbazar toe te voegen: 'bestaande uit 20.360 m² winkelvloeroppervlakte voor maximaal 550 marktunits van maximaal 50 m² per unit, waarbij:
 - maximaal 6108 m² winkelvloeroppervlakte is bestemd voor exotische en oosterse producten;
 - maximaal 6108 m² winkelvloeroppervlakte is bestemd voor de verkoop van exotische en oosterse foodproducten
 - maximaal 2036 m² winkelvloeroppervlakte is bestemd voor de verkoop van ambachtelijke of handgemaakte producten en
 - maximaal 6108 m² m² winkelvloeroppervlakte is bestemd voor de verkoop van souvenirs.
- II. In de planregel in 4.3 onder c. bij 'De wereldbazar als bedoeld in 4.1 mag slechts plaatsvinden op zater-, zon- en feestdagen' toe te voegen 'tussen 07.00 en 19.00 uur'.
- III. de planregel onder 4.3 onder b, die begint met 'De gebouwen binnen de bestemming 'Gemengd – Wereldbazar' mogen': een lid toevoegen met de volgende tekst.
 2. niet in gebruik worden genomen als er geen verwijzingssysteem naar de overige parkeerterreinen is voor opvang in een situatie waarin de parkeergelegenheid op de locatie met de bestemming 'Gemengd



Datum raadsvergadering
25 september 2017



Onderwerp
Vaststelling bestemmingsplan
'De Wereldbazar te Winschoten
2017'.



Agendapunt
8a



Casenummer
17.00293



Documentnummer
17.0022954

Wereldbazar' bezet is, en een vervoersdienst van de personen naar de wereldbazar, en mogen ook niet worden gebruikt indien dit systeem vervolgens niet in stand worden gehouden.

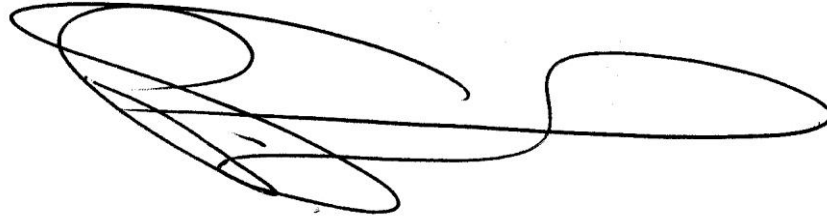
- IV. In de planregel onder 4.1 de nummering te laten plaatsvinden met a, b, c en d (in plaats van a, c, d en e).
- V. De toelichting aan te passen ter verduidelijking van deze wijzigingen en als gevolg van de voorstellen in de reactienota.

Winschoten, 25 september 2017.

De raad van de gemeente Oldambt,

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a final downward stroke.

Pieter Norder
Griffier

A handwritten signature in black ink, featuring a large, sweeping loop followed by a horizontal line and a final upward stroke.

Pieter Smit
Voorzitter