

# Collegevoorstel

Documentnummer : 12.00122	Portefeuillehouder : K. van Leeuwen
Steller : J.H. Samberg	Datum college : 19 juni 2012
Afdeling : Ruimte en Economie	Programma : Ruimte en Economie
Telefoonnummer : 2404	Persbericht bijgevoegd : <input type="checkbox"/> Ja
Datum aanmaak : 12 juni 2012	x Nee

Externe communicatie <input type="checkbox"/> Ja x Nee	Advies ingewonnen van : X Diverse medewerkers Ruimte en Economie X Afd. Beheer en Realisatie x Afdeling Samenleving
	Besluit voorleggen aan : <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

## Onderwerp

Ontwikkeling "Wereldbazar" op de locatie Papierbaan 80 te Winschoten.

## Beslispunten

1. In te stemmen onder randvoorwaarden met het stedenbouwkundig ontwerp voor de locatie Papierbaan 80 te Winschoten in het kader van het project met de werknaam Wereldbazar d.d. 22.3.2011 met aanvullingen d.d. 20.5.2011
2. De raad voor te stellen het besluit tot instemming te bekrachtigen, conform bijgevoegd raadsvoorstel- en besluit (inclusief eenzelfde voorstel voor het project SpaWorld).

## Besluit college

Datum : 19 juni 2012	Nummer : 12.00037
Besluit : 1. In te stemmen onder randvoorwaarden met het stedenbouwkundig ontwerp voor de locatie Papierbaan 80 te Winschoten in het kader van het project met de werknaam Wereldbazar d.d. 22.3.2011 met aanvullingen d.d. 20.5.2011	
2. De raad voor te stellen het besluit tot instemming te bekrachtigen, conform bijgevoegd raadsvoorstel- en besluit (waarin ook een gelijklozend voorstel voor het project SpaWorld is opgenomen).	

## Besluit college bij tekenronde

<input type="checkbox"/> Akkoord <input type="checkbox"/> Bespreken	<input type="checkbox"/> Akkoord <input type="checkbox"/> Bespreken	<input type="checkbox"/> Akkoord <input type="checkbox"/> Bespreken	<input type="checkbox"/> Akkoord <input type="checkbox"/> Bespreken	<input type="checkbox"/> Akkoord <input type="checkbox"/> Bespreken	<input type="checkbox"/> Akkoord <input type="checkbox"/> Bespreken	<input type="checkbox"/> Akkoord <input type="checkbox"/> Bespreken
Burgemeester P. Smit	Wethouder K. van Leeuwen	Wethouder H. Polman	Wethouder R. van den Aker	Wethouder ??	Wethouder B. Boon	Secretaris H. Groothuis


### **Doel**

Ontwikkeling terrein Papierbaan 80 te Winschoten voor een overdekte markt.

### **Inleiding**

Bij besluiten van achtereenvolgens 1 juni 2010 en 8 maart 2011 heeft uw college ingestemd onder randvoorwaarden met de locatie Papierbaan 80 te Winschoten als voorkeurslocatie voor vestiging van de Wereldbazar. Uw college heeft daarbij in acht genomen dat vanwege de grootte van de nodige locatie (ca. 3 hectare) er geen redelijke alternatieven dichterbij het centrum van Winschoten zijn. Of een dergelijke locatie is niet beschikbaar of deze wordt financieel niet haalbaar geacht.

Het project Wereldbazar is gekoppeld aan de vestiging van het project SpaWorld op de locatie Hamdijk 5 te Bad Nieuweschans. Onlangs hebben wij u een voorstel aangeboden voor de instemming met een stedenbouwkundig ontwerp voor de ontwikkeling van het project SpaWorld. Hierin is een (nagenoeg) gelijklopend voorstel voor een besluit opgenomen als hierboven is geformuleerd voor de locatie Papierbaan 80.

Vanwege deze koppeling zijn er na juli 2011 hernieuwde gesprekken gestart met als doel een structuurschets voor beide projecten op te stellen. Overeenkomstig een afspraak in een bestuurlijk overleg op 14 november 2011 is in een brief van 30 november 2011 de stand van zaken van het traject vermeld. Er was op dat moment nog geen structuurschets voor de locatie Papierbaan 80. Wel was er een gezamenlijke basis en zijn in de brief de randvoorwaarden van de zijde van de gemeente geformuleerd.

Vanaf eind februari 2012 zijn er vervolggesprekken gestart. Er is nu een stedenbouwkundig ontwerp.

### **Het stedenbouwkundig ontwerp.**

Het stedenbouwkundig ontwerp omvat een gebouw in drie lagen. Er is sprake van kwalitatieve hoge uitstraling naar de zijde van de Rensel en een kwalitatief acceptabele uitstraling naar de zijde van de Transportbaan.

Elke verdieping omvat 14.000 m<sup>2</sup> aan (bruto) vloeroppervlakte. De benedenverdieping wordt gebruikt voor parkeren en omvat 981 parkeerplaatsen. Op de eerste en tweede verdieping wordt de Wereldbazar (inclusief horeca) gevestigd. Van de bovenste verdieping is de helft gereserveerd voor een dakterras (7.000 m<sup>2</sup>). Dit betekent dat de Wereldbazar in totaal 35.000 m<sup>2</sup> omvat. Openingstijden van het complex blijven zaterdag en zondag.

Opgemerkt dient te worden dat de oppervlakte 5.000 m<sup>2</sup> meer is dan de oppervlakte van het eerdere ontwerp in Bad Nieuweschans. Gedeeltelijk is dit toe te schrijven aan de noodzaak voor meer interne routes, maar er is sprake van een uitbreiding.

Een belangrijke element is een landschappelijke route die vanaf het Posttil/de jachthaven de Wereldbazar met het centrum verbindt en de mogelijkheid biedt in de toekomst te worden verlengd in de richting van de brug over het Winschoter Diep. In het ontwerp is de route benoemd en ter plekke van de Wereldbazar is hiermee rekening gehouden. Tussen de kade (de inham ter plekke) is een ruimte van 11 meter gereserveerd waarin bomen zijn geprojecteerd (op 8 meter van het gebouw). Dit is alleen mogelijk als aangetoond wordt dat de kade aldaar van voldoende technische kwaliteit is om als waterkering te functioneren. Uitgangspunt voor de gemeente is dat de kosten van de aanleg van de route tussen de Wereldbazar en het Posttil/jachthaven voor rekening van het project komen.

Wat betreft het aantal parkeerplaatsen van 981 het volgende. Volgens de eerdere berekeningen voor het voorontwerp van het bestemmingsplan voor de locatie in Bad Nieuweschans is dit voldoende om het parkeren te kunnen opvangen, mits in ieder geval in een pieksituatie de standplaatshouders niet gebruik hiervan maken. De Wereldbazar o.g. b.v. heeft tijdens het overleg aangegeven te zullen zorgen voor een oplossing voor het in principe niet gebruiken van de parkeerplaatsen door de standplaatshouders.

In de brief van 30 november 2011 is een voorkeur uitgesproken voor een route via de oostelijke zijde naar de rondweg. Een eventuele oplossing langs het water is op dit moment niet in beeld vanwege de lopende besprekingen met een bedrijf over overdracht van de even verderop gelegen laad-/loskade. Een andere oplossing tussen de panden Papierbaan 50 en Kartonbaan 27-29 zal alleen kunnen via een herstructurering van de open terreinen daar. Vanwege de (particuliere) eigendommen kan verwacht worden dat hiermee (veel) tijd gemoeid zal zijn, waardoor deze oplossing nu afvalt.

Derhalve is de beste oplossing nu de ontsluiting via de bestaande Transport- en Papierbaan. Het onderzoek of dit een aanpassing van de kruising Rondweg/Lijnbaan betekent, kan in een later stadium volgen.

De Wereldbazar o.g. b.v. heeft aangegeven voor bezoekers per bus (arrangementen) ook aan te zullen bieden een bezoek aan het centrum van Winschoten.

### **Argumenten**

1. Reeds eerder heeft u de locatie Papierbaan 80 als voorkeurslocatie aangewezen (doelstelling bufferzone wordt ingevuld, bijdrage entree als vaarverbinding naar de Blauwestad, mogelijkheden tot uitwisseling met het centrum). Door de kwalitatieve uitstraling naar het water, de wandel- en fietsroute naar het centrum en de busarrangementen, wordt hieraan invulling gegeven.
2. Het aangeleverde ontwerp past binnen de randvoorwaarden van de brief van 30 november 2011 en is derhalve aanvaardbaar.
3. Met de instemming wordt een mijlpaal gezet. De initiatiefnemer kan het ontwerp verder uitwerken, onder andere in een bestemmingsplan, dat uiteindelijk door de raad dient te worden vastgesteld. Vanwege het karakter van een plan is het wenselijk de raad reeds eerder bij de planvorming te betrekken en dit kan door uw mogelijke besluit tot instemming door de raad te laten bekrachtigen. Daartoe is een concept van het raadsvoorstel is bijgevoegd, waarin ook het aan de Wereldbazar gekoppelde project SpaWorld is opgenomen.

### **Kanttekeningen**

1. In de brief van 30 november 2011 worden een aantal randvoorwaarden vermeld, waarvan de volgende nog dienen te worden ingevuld.
  - het verkrijgen van draagvlak bij participanten.
  - de nodige onderzoeken, die ten grondslag moeten liggen aan een bestemmingsplan.
  - voorbehoud uiteindelijke besluitvorming gemeenteraad.
  - alle genoemde randvoorwaarden bij eerdere stukken (besluiten 1 juni 2010 en 8 maart 2011), zover deze nog niet zijn ingevuld.

Specifiek zal er nog nadere uitwerking moeten plaatsvinden van de relatie met het centrum van Winschoten. Inmiddels heeft op 26 maart jongstleden de initiatiefnemer de Wereldbazar gepresenteerd aan een delegatie van de Vereniging van Handel en Nijverheid

2. Er is altijd sprake geweest vanuit de initiatiefnemer van een koppeling van dit plan met de vestiging van de wereldbazar in Winschoten. Gaat een plan niet door, dan wil de initiatiefnemer terugvallen op de vestiging van de wereldbazar op de locatie Hamdijk 5.
3. Op 23 december 2010 heeft het College van Gedeputeerde Staten verklaart in principe bereid zijn medewerking te verlenen aan de vestiging van de wereldbazar op de locatie Papierbaan 80.

### **Financiële, personele en juridische consequenties**

- Uitgangspunt blijft dat alle kosten voor rekening van de initiatiefnemer komen.
- De gemeente is qua inzet en capaciteit alleen betrokken bij de planbegeleiding en de plantoetsing.
- Er zijn op dit moment geen juridische consequenties.

### **Alternatieven**

Het niet doorgaan van het plan betekent dat de initiatiefnemer zich beroept op de eerdere toezegging van de raad van de gemeente Reiderland om de wereldbazar aldaar te kunnen vestigen en zal het ontwerp van het bestemmingsplan aldaar alsnog in procedure worden gebracht (en stuiten op weerstand van de provincie).

### **Communicatie**

1. Uw besluit zal in een brief aan de initiatiefnemer worden vastgelegd.
2. In de vastgestelde burgerparticipatieverordening ligt er de wens participanten in een zo vroeg mogelijk stadium bij een planproces te betrekken; het is in dit geval aan de initiatiefnemer om hiertoe het initiatief te nemen. Deze kan erop worden gewezen dat in een later stadium dit kan leiden tot opmerkingen en mogelijke negatieve reacties van de zijde van derden. In ieder geval zal tijdens de procedure van het bestemmingsplan bij het voorontwerp een inspraakprocedure worden gevolgd.

### **Aanpak/uitvoering**

- Planning : Na uw besluit kan de initiatiefnemer opdracht geven een bestemmingsplan op te stellen met de daaraan verbonden onderzoeken. Verwacht mag worden een periode van enkele maanden tot een half jaar voordat een voorontwerp gereed is.
- Evaluatie : --

### **Overzicht van de bijlagen**

1. Ontwerp 12.4.2012 met aanvullingen d.d. 20.5.2011
2. Collegebesluiten d.d. 16 februari 2010, 1 juni 2010 en 8 maart 2011 met achterliggende nota d.d. september 2010.
3. Brief college d.d. 30 november met bijlagen.
4. Brief Gedeputeerde Staten d.d. 23 december 2011