

Raadsvoorstel

Documentnummer	: 12.0023970	Portefeuillehouder	: K. van Leeuwen
		Programma	: Ruimte en Economie
Steller	: J.H. Samberg	Raadsvergadering op	: 26 september 2012
Afdeling	: Ruimte en Economie	Volgnummer	: 11
Telefoonnummer	: 2404		
Datum aanmaak	: 12 juni 2012		

Onderwerp

Ontwikkelingen projecten "Wereldbazar" op de locatie Papierbaan 80 te Winschoten en "SpaWorld" op de locatie Hamdijk 5 te Bad Nieuweschans.

Beslispunten

1. Kennis te nemen van de besluiten van het college van 12 en 19 juni 2012 om onder randvoorwaarden in te stemmen met de stedenbouwkundige ontwerpen van beide projecten, inhoudende dat deze voldoende basis bieden voor het opstellen van bestemmingsplannen (en voorstellen tot andere noodzakelijke besluiten) tot realisatie ervan.
2. Het college vragen voorstellen tot vaststelling van de bestemmingsplannen voor te bereiden met de hiertoe noodzakelijke procedures, evenals andere noodzakelijke voorstellen tot realisatie van de projecten.

Doel

Informatie en een standpunt in te nemen over de beide projecten.

Inleiding

Voorgeschiedenis.

Vanaf de start van de gemeente Oldambt is in beeld het project, genaamd de Wereldbazar, voor de locatie Hamdijk 5 te Bad Nieuweschans. De Wereldbazar wordt omschreven als de grootste overdekte markt van het noorden: in een gebouw van ongeveer 3 hectare worden 400 tot 500 marktstands ondergebracht met een grootte van gemiddeld 40 m² per stand. De openingstijden zijn op zaterdag en zondag van 9.00 uur tot 17.00 uur.

De Wereldbazar richt zich niet op oosterse of tweedehandse producten. De markt biedt huisvesting aan een variëteit aan producten van verschillende culturen. Opzet is dat de units door bestaande detaillisten en dienstverlenende bedrijven kunnen worden gehuurd. De formule is ook recreatief gericht: een gezellig dagje uit.

Verwacht worden ongeveer 8.000 tot 14.000 bezoekers per weekend, waarvan de helft uit Duitsland. Het aantal ingeschatte directe arbeidsplaatsen bedraagt 165 (waarvan 125 parttime arbeidsplaatsen).

Wij hebben op 16 februari 2010 besloten het project als een positief project voor de gemeente Oldambt te beschouwen.

Onderkend is dat de provincie bezwaren heeft tegen vestiging van de Wereldbazar aan de Hamdijk. Vanwege die bezwaren is toen een alternatief voorgesteld. Voor de locatie Hamdijk 5 heeft "De Wereldbazar o.g. b.v." als alternatief een toeristisch-recreatieve invulling met o.a. een subtropisch zwembad, sportvoorzieningen, wellnessvoorzieningen en een hotel ingebracht. Eraan gekoppeld was een verplaatsing van het project Wereldbazar naar een locatie elders. Voor die locatie is Winschoten genoemd.

In mei 2010 heeft de initiatiefnemer gemeld het alternatief te willen realiseren met als randvoorwaarde dat bij het niet-doorgaan van één van de beide projecten zij zullen terugvallen op de vestiging van de Wereldbazar op de locatie Hamdijk 5. De hiervoor opgestarte lopende bestemmingsplanprocedure wordt dan afgerond. In de zomer van 2010 heeft het voorontwerp van het bestemmingsplan voor vestiging van de Wereldbazar op de locatie ter inzage gelegen. Nadien is de procedure opgeschort.

Op 1 juni 2010 hebben wij in principe ingestemd met het vestigen van de Wereldbazar in Winschoten en een alternatieve toeristisch-recreatieve ontwikkeling van de locatie Hamdijk 5 te Bad Nieuweschans.

Vestiging van de Wereldbazar op de locatie Papierbaan 80 te Winschoten.

Voor de vestiging van de Wereldbazar in Winschoten heeft de initiatiefnemer de locatie Papierbaan 80 in beeld gebracht. In september 2010 hebben wij deze locatie voorgedragen aan de provincie voor een principebesluit. De volgende motivering is gebruikt.

1. Alhoewel de locatie net buiten de bufferzone van de Structuurvisie ligt, heeft de invulling van de locatie met de functie van de Wereldbazar tot gevolg dat de doelstelling van de bufferzone tussen wonen en werken wordt ingevuld. Immers de vestiging van de Wereldbazar betekent het verdwijnen van de op die locatie beschikbare geluidsruimte en er is geen sprake van een andere directe vorm van overlast (bijvoorbeeld in de sfeer van externe veiligheid).
2. Vestiging van de Wereldbazar aldaar zal een bijdrage leveren aan de entree van Winschoten als vaarverbinding vanuit de Blauwestad. Dit is een speerpunt in de notitie "Winschoten aan het water" (in een eerder stadium aan de raad van de gemeente Winschoten aangeboden).
3. Vestiging van de Wereldbazar op de locatie Papierbaan 80 biedt mogelijkheden tot een uitwisseling met het centrum van Winschoten, zowel via de weg als het water.
4. Vanwege de grootte van een te zoeken locatie (circa 3 hectare) zijn er in de redelijke nabijheid van het centrum geen redelijke alternatieven. Dit, omdat of locaties niet beschikbaar zijn of financieel niet als een redelijk alternatief zijn te noemen.

Gedeputeerde Staten hebben bij brief van 23 december 2010 medegedeeld in principe medewerking te willen verlenen aan de vestiging van de Wereldbazar op de locatie Papierbaan 80. De kanttekening hierbij is gemaakt is dat nader onderzoek dient te worden verricht naar de ruimtelijke effecten, inclusief de effecten op de voorzieningenstructuur van Winschoten.

Vestiging van SpaWorld op de locatie Hamdijk 5 Bad Nieuweschans.

Het alternatief van de toeristisch-recreatieve invulling voor de locatie Hamdijk 5 is uitgewerkt onder de werknaam SpaWorld. Eind januari 2011 heeft de initiatiefnemer een denkrichting aan ons college voorgelegd. Het initiatief omvatte een familie spa- en ressorthotel met een focus op het thema water. Er zijn twee pijlers van het project: enerzijds een recreatief gericht hotel (aangeduid als 5-sterren met 110 kamers) en anderzijds een zorghotel (110 zorgkamers). Dit wordt ondersteund met een programma van subtropische zwembaden (9.000 m²), een thermaal bronnenbad en een compleet healthprogramma. Het project richt zich op drie soorten gasten:

- Daggasten;
- hotelgasten, gericht op recreatie;
- zorggasten (revalidatie na verblijf in ziekenhuizen).

In tegenstelling tot het bestaande kuurhotel richt het recreatieve deel zich op gezinsconcepten. De gezinsbeleving staat voorop. Het motief van het bezoek is niet het bronwater, maar richt zich op meerdere elementen van het project.

Gedacht wordt aan een verbinding door het kuurbos naar de Westerwoldse AA met een aansluiting met voorzieningen voor vaarrecreatie en mogelijk een strand.

Het aantal te creëren banen wordt geschat op ongeveer 250.

Er zijn drie impressies gemaakt van de mogelijkheden tot invulling op het terrein Hamdijk 5:

1. paviljoenachtig met beperkte hoogte;
2. halfhoog (vorm van een poort), (hoog circa 45 meter);
3. hoog (hoog circa 90 meter).

Op 8 maart 2011 hebben wij besloten het initiatief te beschouwen als een mogelijke impuls voor de economie en toerisme en recreatie in de gemeente Oldambt met de kanttekening dat bij de uitwerking randvoorwaarden en uitwerkingpunten in acht dienen te worden genomen. In principe is een voorkeur uitgesproken voor het model met een paviljoenachtig karakter. Na een presentatie in de raadscommissie heeft de commissie op 12 mei 2011 ons gevraagd bij de provincie te pleiten voor een richting van de hoge variant. Nadat wij samen met de initiatiefnemer overleg hebben gehad met de gedeputeerde voor Ruimtelijke Ordening, heeft het college van Gedeputeerde Staten bij brief van 15 juli 2011 aangegeven niet te kunnen instemmen met de hoge variant en het daarbij behorende programma en ruimtebeslag. Wel gaf het college aan met de aard van het programma te kunnen instemmen en kansen te zien tot verbetering van het plan.

Uitwerking projecten.

Naar aanleiding van het besluit van Gedeputeerde Staten van 15 juli 2011 hebben wij met de initiatiefnemer overleg gevoerd en afgesproken gezamenlijk stedenbouwkundige ontwerpen op te stellen. Dit traject is ingezet. Tussentijds heeft in ons college in een brief d.d. 30 november 2011 randvoorwaarden voor de beide projecten geformuleerd.

Beiden projecten zijn thans uitgewerkt tot een stedenbouwkundig ontwerp (zie bijlagen) waarover het volgende kan worden opgemerkt.

Ontwerp Wereldbazar.

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 21.000 m² 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 een gedeelte gereserveerd voor een dakterras (7.000 m²). Dit betekent dat de wereldbazar in totaal 35.000 m² omvat.

Opgemerkt dient te worden dat de oppervlakte 5.000 m² 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 belangrijk element is een landschappelijke route die vanaf het Postil/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 Winschoterdiep. 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 Postil/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 werd dit voldoende geacht om het parkeren te kunnen opvangen, mits in ieder geval in een pieksituatie de standplaatshouders geen 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 overdracht van de even verderop gelegen laad-/loskade aan een bedrijf. 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 Transportbaan 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) aan te zullen bieden een bezoek aan het centrum van Winschoten.

Ontwerp SpaWorld.

In het ontwerp is een drietal hotels opgenomen met in totaal 170 kamers (zorg, wellness, kuren) en een subtropisch zwembad, groot 3.600 m². Centraal ligt een as, de groene loper, waarlangs de gebouwen zijn gesitueerd en waarlangs zich ook andere voorzieningen bevinden, zoals een doolhof, een beeldentuin en glazen werkateliers. Langs de randen richting de A7 en de Hamdijk liggen de parkeerplaatsen, in totaal 320 (volgens een opgesteld rekenmodel wordt dit voldoende geacht).

Het hoogste gebouw is het subtropisch zwembad in een pyramidevorm met een hoogte van 25 meter. Twee hotels hebben een hoogte van 16 meter, het derde is 13 meter hoog.

Van belang is te onderkennen dat het gedeelte van de Hamdijk tot aan de ingang van het complex onvoldoende breed is om verkeersstromen te verwerken en derhalve verbreding noodzakelijk is, inclusief een fietsverbinding.

Besluitvorming college.

Op 12 en 19 juni 2012 hebben wij ingestemd met de stedenbouwkundige ontwerpen onder de volgende randvoorwaarden:

- het verkrijgen van draagvlak bij participanten;

- de nodige onderzoeken, die ten grondslag moeten liggen aan een bestemmingsplan;
- voorbehoud uiteindelijke besluitvorming gemeenteraad.

De instemming door ons college met de stedenbouwkundige ontwerpen betekent dat deze de basis zullen vormen van de op te stellen bestemmingsplannen, die kunnen leiden tot de nodige omgevingsvergunningen. Ook voorstellen tot andere besluiten, bijvoorbeeld de openingstijden in het kader van de Winkelsluitingswet, worden voorbereid.

Argumenten

Beide projecten zijn als majeur te bestempelen voor ontwikkelingen in de gemeente en daarom leggen wij u voor onze instemming te bekrachtigen.

Wij zijn van mening dat beide projecten een positieve impuls kunnen betekenen voor economie en het toerisme in de gemeente en recreatie. Beide projecten zullen naar verwachting aantrekkingskracht hebben op bezoekers van buiten de gemeente en zo de gemeente meer aantrekkelijk maken. Van beide projecten zijn synergieeffecten te verwachten met een multiplier van bestedingen.

De gemaakte ontwerpen tonen een kwalitatieve hoge uitstraling die te prijzen valt.

Kanttekeningen

1. Ter onderbouwing van de beide benodigde bestemmingsplannen moeten nog onderzoeken worden uitgevoerd, waaronder die van de economische haalbaarheid. Onderdeel hiervan vormen de effecten op bestaande voorzieningen.
2. De initiatiefnemer is verantwoordelijk voor het verkrijgen van draagvlak voor de projecten. Het is aan de initiatiefnemer zelf een keus te maken over de wijze en het moment waarop hiertoe stappen worden ondernomen. In ieder geval zal tijdens de procedure van het bestemmingsplan bij het voorontwerp een inspraakprocedure worden gevolgd.
3. Het project Wereldbazar is gepresenteerd aan de Vereniging Handel en Nijverheid.

Financiële, personele en juridische consequenties

1. Uitgangspunt is dat alle kosten van de projecten voor rekening van de initiatiefnemer komen, inclusief die van de bijkomende gemeentelijke kosten voor infrastructuur. Hiervoor zal een overeenkomst (inclusief planschade) worden gesloten of een exploitatieplan worden gemaakt.
2. De gemeente is qua inzet alleen betrokken bij de planprocedure en de plantoetsing.
3. Er zijn op dit moment geen juridische consequenties.

Alternatieven

Indien één van de twee projecten niet wordt gerealiseerd, geldt de randvoorwaarde van de initiatiefnemer dat de Wereldbazar dan weer in beeld komt voor de locatie Hamdijk 5. Het ontwerp van het bestemmingsplan zal na actualisatie in procedure worden gebracht.

Communicatie

De initiatiefnemer wordt van uw besluit per brief geïnformeerd.

Aanpak/uitvoering

Planning : Na onze besluitvorming kan de initiatiefnemer starten met het opstellen van de bestemmingsplannen. Wij verwachten die in 2013 in procedure te kunnen brengen. Vaststelling zal dan mogelijk zijn voor 2014.

Evaluatie : --

Overzicht van de bijlagen

1. Collegebesluit d.d. 16 februari 2010 met achtergrondnotitie.
2. Collegebesluit d.d. 1 juni 2010 met achtergrondnotitie.
3. Brief aan Gedeputeerde Staten d.d. 4 oktober 2010.
4. Brief van Gedeputeerde Staten d.d. 23 december 2010.
5. Ontwerpen SpaWorld januari 2011.
6. Collegebesluit d.d. 8 maart 2011 met achtergrondnotitie.
7. Brief Gedeputeerde Staten d.d. 15 juli 2011.
8. Brief college d.d. 30 november 2011.
9. Ontwerpen SpaWorld d.d. 22.3.2012 met aanvullingen.
10. Ontwerpen Wereldbazar d.d. 22.3.2012 met aanvullingen.

11. Collegebesluit d.d. 12 juni 2012 met achtergrondnotitie.
12. Collegebesluit d.d. 12 juni 2012 met achtergrondnotitie.

Winschoten, 19 juni 2012

Burgemeester en wethouders van de gemeente Oldambt,
secretaris, burgemeester,

Herman Groothuis

Pieter Smit

Raadsbesluit

Documentnummer: 12.0023970

Nr.: 11

De raad van de gemeente Oldambt;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 19 juni 2012;

besluit:

1. Kennis te nemen van de besluiten van het college van 12 en 19 juni 2012 om onder randvoorwaarden in te stemmen met de stedenbouwkundige ontwerpen van beide projecten, inhoudende dat deze voldoende basis bieden voor het opstellen van bestemmingsplannen (en voorstellen tot andere noodzakelijke besluiten) tot realisatie ervan.
2. Het college vragen voorstellen tot vaststelling van de bestemmingsplannen voor te bereiden met de hiertoe noodzakelijke procedures, evenals andere noodzakelijke voorstellen tot realisatie van de projecten.

Winschoten, 26 september 2012

De raad van de gemeente Oldambt,
griffier, voorzitter,

Pieter Norder

Pieter Smit