

Raadsvoorstel

Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit:

1. in te stemmen met beantwoording van de zienswijzen conform de Reactienota zienswijzen bestemmingsplan 'De Wereldbazar te Winschoten';
2. het bestemmingsplan 'De Wereldbazar te Winschoten' vast te stellen, zoals in het ontwerpbesluit is aangegeven;
3. geen exploitatieplan vast te stellen;
4. 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.

Inleiding en doel

Op 2 juli 2013 heeft uw college het bestemmingsplan 'De Wereldbazar te Winschoten' als ontwerp vastgesteld. Het ontwerp van het plan heeft vanaf 1 augustus 2013 gedurende zes weken ter inzage gelegen.

Tijdens deze periode zijn zienswijzen door de Vereniging 'Handel en Nijverheid', de heer G. Blouw en mevr. M.S. Blouw-Kruijer, mevrouw T. Hoekstra en de Stichting Outlet en Funshopping 'Carillon' ingediend. Op deze zienswijzen is ingegaan in de bijgevoegde reactienota. De reactie op de meest belangrijke onderdelen is.

- Eén zienswijze is te laat ingediend, waardoor deze niet-ontvankelijk is.
- Het aantal parkeerplaatsen is met de in de overeenkomst afgesproken aanvulling voldoende, er is ook sprake van bus arrangementen. De verkeersafwikkeling is gewaarborgd.
- Er is geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat. De normen voor geluid en luchtkwaliteit worden niet overschreden.
- De provincie heeft op een juiste wijze gehandeld bij de toetsing aan de Omgevingsverordening.
- De financiële uitvoerbaarheid is voldoende gewaarborgd en aangetoond.
- De Wereldbazar richt zich door haar opzet op een recreatieve dagbesteding door de consument. Het bezoekmotief staat voorop. Daarbij komt dat de aan te bieden producten, wereld georiënteerde marktwaar, zich wezenlijk onderscheiden ten opzichte van die van het Winschoter centrum. Door deze vorm van niche markt is er geen daadwerkelijke concurrentie met het centrum en hoeft dit ook niet distributieplanologisch te worden onderzocht. Er worden nieuwe bezoekersstromen door de Wereldbazar aangeboord, waarvan ook het centrum kan mee profiteren.
- Borging van het concept is in de regels van het bestemmingsplan opgenomen door de term van overdekte markt en de beperking van de oppervlakte van de stands.
- Opening op zaterdagen, en zondagen en feestdagen is in het bestemmingsplan vastgelegd.
- Er is nu geen reden voor beoordeling van een uitgewerkt bouwplan. Het bestemmingsplan is kader stellend bedoeld. Zodra een aanvraag om een omgevingsvergunning wordt ingediend, wordt deze aanvraag beoordeeld.

Met de initiatiefnemer is op 30 juli 2013 een overeenkomst gesloten voor



Datum commissievergadering
12 november 2013



Datum raadsvergadering
27 november 2013



Onderwerp
Realisatie Wereldbazar



Portefeuillehouder
K. van Leeuwen



Contactpersoon
Jan Samberg



Agendapunt
9



Casenummer
13.00362



Documentnummer
13.0039579

ontwikkeling en realisatie van het project. In deze overeenkomst zijn onder meer de volgende afspraken vastgelegd.

- Termijnen en wijze van realisatie van het plan.
- Aanleg van de aanvullende parkeerplaatsen.
- Vaarverbinding met de Havenkade-west.
- Pendel(bus)verbinding met het centrum.
- Inzet verkeersbegeleiders.
- Procedure bestemmingsplan en omgevingsvergunning.
- Vergoeding planschade.
- Bankgaranties voor diverse onderdelen die voor vaststelling van het bestemmingsplan worden afgegeven.

Argumenten

1. De Wereldbazar is een uniek project. Het bestaat uit een overdekte markt met 550 stands, aanvullende horecavoorzieningen en 980 parkeerplaatsen. Door de oriëntatie van het aanbod op wereld georiënteerde marktwaar, richt het zich op een publiek met een bezoekmotief. Daardoor heeft de Wereldbazar meer een toeristisch-recreatief karakter. Hierdoor onderscheidt de wereldbazar zich functioneel van het Winschoter koopcentrum en is geen sprake van enige mate van concurrentie.
2. Door te kiezen voor een locatie die redelijk nabij het centrum is gelegen, is er een goede mogelijkheid tot een interactie met het centrum waardoor bezoekers ook het centrum bezoeken. De vaarverbinding en de pendel(bus)verbindingen bieden hiertoe de mogelijkheden. Op het moment van de keuze voor de locatie Papierbaan 80 in september 2010 was deze locatie de beste keuze.
3. De Provincie Groningen werkt mee aan het plan. Gedeputeerde Staten hebben het besluit genomen de op grond van de Omgevingsverordening vereiste ontheffing te verlenen.
4. Drie zienswijzen kunnen ongegrond worden verklaard, één niet-ontvankelijk (vanwege termijn overschrijding).
5. Om een kader te krijgen voor de welstandstoetsing is er een uitgebreide paragraaf over de beeldkwaliteit in het bestemmingsplan opgenomen. Door het toevoegen van deze paragraaf aan de Welstandsnota, krijgt deze paragraaf ook de vereiste status om als toetsingskader te kunnen fungeren.

Neveneffecten, risico's en alternatieven

1. Door het sluiten van de overeenkomst zijn ten aanzien van de ontwikkeling van het project de risico's voor de gemeente beperkt.
2. Indien de in de overeenkomst afgesproken bankgaranties niet voor de vaststelling worden aangeleverd, dient de besluitvorming te worden uitgesteld. De bankgaranties vormen de zekerheid voor de gemeente voor betaling van de verplichtingen. Worden deze niet voor de vaststelling van het bestemmingsplan versterkt, dan is die zekerheid niet aanwezig.
3. Over de openstelling op de zondag zal nog een apart besluit moeten worden genomen op basis van de Winkeltijdenwet en de daarop gebaseerde Verordening inzake de winkeltijden gemeente Oldambt.

Integrale consequenties

In het voortraject is de integraliteit uitgangspunt geweest.

Communicatie en burgerparticipatie

Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft op de voorgeschreven wijze ter inzage gelegen.

Vervolg

Tegen het besluit van de gemeenteraad staat beroep open bij de Raad van State. Er kan een voorlopige voorziening in de vorm van een schorsing worden gevraagd. De inwerkingtreding van het bestemmingsplan wordt dan opgeschort tot een uitspraak van de Raad van State over de gevraagde voorziening.

Na inwerkingtreding van het bestemmingsplan kan op aanvraag een omgevingsvergunning worden verleend. Ook hiertegen staat bezwaar en beroep open.

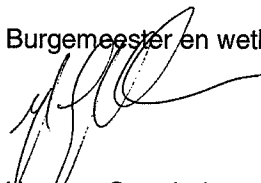
Raadsvoorstel

Bijlagen

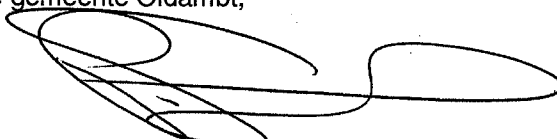
1. Ontwerp van het bestemmingsplan.
2. Reactienota zienswijzen bestemmingsplan 'De Wereldbazar te Winschoten'.
3. Overeenkomst (zonder een aantal bedragen).

Winschoten, 22 oktober 2013.

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 22 oktober 2013,
gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening,

Besluit

1. in te stemmen met beantwoording van de zienswijzen conform de Reactienota zienswijzen bestemmingsplan 'De Wereldbazar te Winschoten';
2. het bestemmingsplan 'De Wereldbazar te Winschoten', bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.1895.02BP7003-0401.GML met de bijbehorende bestanden, vast te stellen, overeenkomstig zoals dit als ontwerp bestemmingsplan ter inzage heeft gelegen en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke ontleend is aan de GBKN versie 01-2012;
3. geen exploitatieplan vast te stellen;
4. de paragraaf 3.5 Beeldkwaliteit van het bestemmingsplan toe te voegen aan de Welstandsnota als toetsingskader voor welstand voor het perceel Papierbaan 80 te Winschoten.

Winschoten, 27 november 2013.

De raad van de gemeente Oldambt,


Pieter Norder
Griffier


Pieter Smit
Voorzitter



Datum raadsvergadering
27 november 2013



Onderwerp
Realisatie Wereldbazar



Agendapunt
9



Casenummer
13.00362



Documentnummer
13.0039579