

Doe-het-zelf

Meubelen

Bedden

Woonboulevard *Reiderpark Winschoten*

Woninginrichting

Vloerbedekking

Keukens

Sanitair

Badkamers

(Outdoor-) Sport- en Kampeerartikelen



Woonwinkel-boulevard 'Reiderpark'

Lorem ipsum dolor sit amet, consectetur adipiscing elit, sed diam nonummy nibh euismod tincidunt ut laoreet dolore magna aliquam erat volutpat. Ut wisi enim ad minim veniam, quis nostrud exerci tation ullamcorper suscipit lobortis nisl ut aliquip ex ea commodo consequat. Duis autem vel eum iriure dolor in hendrerit in vulputate velit esse molestie consequat, vel illum dolore eu feugiat nulla facilisis at vero eros et accumsan et iusto odio dignissim qui blandit praesent lupta.



Verhuurinformatie

Mercator B&A, Henk Bosker

Markt 35, 7701 GW Dedemsvaart

Tel.: 0523 612 804

Mobiel: 06 506 04 605

E-mail: info@reiderpark.nl

Website: www.reiderpark.nl

Woonboulevard *Reiderpark Winschoten*



Deze brochure is een uitgave van Mercator B&A te Dedemsvaart en in opdracht gemaakt voor Komen Vastgoed Beheer voor de ontwikkeling van Woonboulevard Reiderpark te Winschoten.

Actieve medewerking voor het beschikbaar stellen van illustratie-materiaal voor deze brochure werd verkregen van:

pag. 1 • De Nieuwe Kaart van Nederland. Copyright 2004. www.nieuwekaart.nl
Pag. 4, 5 en 11 • Gemeente Winschoten
Pag. • D&P Goudappel Coffeng b.v.
Pag. 12 t/m 21 • Architectenburo Bronsvort bna

Deze brochure is met de grootste zorg samengesteld, echter staan wij niet in voor eventuele omissies in tekst of illustraties. Mercator B&A kan nimmer verantwoordelijk gehouden worden voor gevolgen welke voortvloeien uit het gebruik van informatie in deze brochure.
Mercator B&A © 2004.



Winschoten, februari 2004

Geachte Ondernemer,

De realisatie van Woonboulevard 'Reiderpark' komt in zicht. Nog een klein half jaar en de schop kan in de grond. Voor de ontwikkelaar tijd om alle informatie betreffende dit project te verzamelen en op papier te zetten. Graag voldoe ik als Burgemeester van de gemeente Winschoten aan het verzoek van de ontwikkelaar, om het voorwoord te verzorgen voor deze documentatie.

Op initiatief van de actieve lokale ondernemer Pieter Bosma, is Komen Vastgoed Beheer b.v. te Heerhugowaard gestart met het onderzoek naar de mogelijkheden voor een woonboulevard zoals nu daadwerkelijk gerealiseerd zal gaan worden. Belangrijk tijdens deze procedure was de enthousiaste en coöperatieve samenwerking met Van Amerongen Vastgoedontwikkeling uit Amersfoort; die samen met onze ambtenaren alle noodzakelijke procedures heeft volbracht om te komen tot deze ontwikkeling.

Woonboulevard Reiderpark - zoals de naam zal worden voor deze locatie - wordt gerealiseerd aan de hoofdontsluiting van Winschoten op de A7. Vijfhonderd meter na de afslag richting Centrum zal aan uw linkerkzijde deze woonboulevard gerealiseerd worden - recht tegenover ons Stadspark met het bekende Rosarium. Op deze locatie zal het geheel een visitekaartje voor onze stad dienen te vormen.

De woonboulevard is specifiek bestemd voor volumineuze detailhandel. Zoals uit navolgende informatie zal blijken is het doel om op dit park woonwinkelbedrijven onder te brengen. Gaandeweg de procedure hebben zich al enkele bedrijven aangemeld - die in deze doel-

Winschoten is al heel lang het tweede koopcentrum in de provincie. Ook voor vele andere voorzieningen is Winschoten dé stad van Oost-Groningen. Winschoten is voortdurend bezig haar positie als stedelijke centrumgemeente in en voor Oost-Groningen en het aangrenzende Duitse gebied verder uit te bouwen en te versterken.

Onze gemeente heeft een hoog ambitieniveau op vele terreinen: wonen, werken, winkelen, uitgaan, cultuur, onderwijs, gezondheidszorg etcetera. Een in het oog springend voorbeeld van deze ambitie is de realisatie van de Blauwe Stad. Dat doen wij samen met de buurmeenten Scheemda en Reiderland en de provincie Groningen. Een compleet nieuw woongebied gelegen in en aan het water, direct grenzend aan de noordzijde van de stad - 1.500 woningen in de hogere prijsklasse - moet de komende acht jaar gerealiseerd worden. Ook is recent het nieuw ingerichte kernwinkelgebied van Winschoten, met het gloednieuwe winkelcentrum 't Rond, feestelijk in gebruik genomen.

Ik ben blij met de komst van Woonboulevard Reiderpark en verwacht dat dit een belangrijke bijdrage zal leveren aan de versterking van de economische vitaliteit van onze stad. Ik wens alle (nieuwe) ondernemers die te zijner tijd hun boterham moeten verdienen op deze woonboulevard op voorhand heel veel succes toe en ik zeg hen graag alle medewerking toe om hun vestiging zo vlot mogelijk te realiseren.

Voor meer en uitgebreide achtergrondinformatie over de stad van Oost-Groningen verwijs ik u graag naar de website van onze gemeente; www.winschoten.nl

Veel leesplezier en vooral goede zaken gewenst!

Mw. J.G. Vlietstra, burgemeester

Bureaucratische
Adres Mededeling 6
9671 CD Winschoten

Postadres:
Postbus 175
9670 AD Winschoten

Telefoon
0574
41111
e-mail: burgemeester@winschoten.nl
internet: www.gemeente-winschoten.nl



44
winschoten
100042



Brede oriëntatie

Snelle procedures = actie!

In 2001 werd het initiatief genomen tot de ontwikkeling van een woonboulevard aan de oostzijde van de tweede stad in Groningen; Winschoten.

Aanleiding van dit initiatief waren de uitkomsten van een onderzoek, gedaan in opdracht van de gemeente Winschoten, naar de mogelijkheden voor de detailhandel in die plaats. Uitkomsten van dit onderzoek waren onder meer de vaststelling dat er ruimte was voor meer woonwinkelbestemmingen dan de plaats, tot op dat moment, had. Aangezien de binnenstad zelf eenvoudigweg te weinig ruimte biedt, dienen mogelijke uitbreidingsplannen aan de invalswegen gerealiseerd te worden.

Het mes 'sneed aan twee kanten', want de gemeente wenste de invalsroutes van de stad beter te benutten, dan tot op heden het geval was; ontwikkelingen aan de invalswegen moeten de bezoeker voorbereiden op dat wat de stad te bieden heeft - een visitekaartje dus.

Pieter Bosma, eigenaar van Bosma Bedden zag dit als een uitdaging, en wist Komen Vastgoed uit Heerhugowaard te interesseren om (mede) te investeren in deze gewenste ontwikkeling. Ook dankzij een voortvarende medewerking van de gemeente kan feitelijk, zo kort na vaststelling, het plan nu al gepresenteerd worden.

Distributie Planologisch Onderzoek 'Reiderpark'

Onderzoek is ondermeer gedaan naar de mogelijkheden voor vestiging van bedrijven in de bouwmarktsector en woonwinkel-concepten. Mede gezien het enorme verzorgingsgebied van en hoge binding aan Winschoten - tot ver in Duitsland - werd het uitgangspunt in dit onderzoek royaal bevestigd. Er bleken kansen te over voor een aantal woonwinkelconcepten en een bouwmarkt. Wel diende gewaakt te worden voor kwaliteit van het aanbod en de uitstraling van het geheel; maar ook de bevestiging, dat deze ontwikkeling een versterking zou zijn voor branches elders in de stad.

Daarmee werd Woonboulevard Reiderpark, op papier, een feit; nu de daadwerkelijke uitvoering en realisatie!

'n Bijzondere locatie, verdient een bijzondere naam met een doelstelling

De naam Reiderpark is een combinatie van het gebied waarin de woonboulevard gerealiseerd wordt en het tegenoverliggende park. Met deze naam wordt eigenlijk een brug geslagen tussen ons mooie park met Rosarium en sportfaciliteiten en het gebied Reiderland.

Doelstelling van het Reiderpark is om de consument (keuze-) vrijheid te geven in brede zin; en dat voor de consument uit de grote regio. Vrijheid in de zin van slagen - vinden wat men zoekt of beter; vinden wat men niet zocht maar toch vond. Om zo een verrijking te vormen voor de regionale consument en de regionale economie.



Economische wetenswaardigheden

Bereikbaarheid en Kwaliteit

Aan de hoofd ontsluitingsweg van Winschoten op de A7 - de Beertsterweg - is een mooie zichtlocatie gevonden voor Woonboulevard Reiderpark.

Naast de kwaliteit van de bedrijven die voor deze locatie uitgenodigd worden, moeten ook bereikbaarheid en ruime parkeermogelijkheden er vervolgens voor zorgdragen dat de bezoekende consument graag weer in Winschoten terugkomt.

Woonboulevard Reiderpark kent, evenals de gemeente Winschoten, een hoog ambitieniveau en dat willen wij ook waar maken. Er zal gericht geacquireerd worden op passende bedrijven voor deze fraaie woonboulevard.

De benadering van mogelijk geschikte bedrijven voor deze locatie zal uitgevoerd worden door Mercator B&A uit Dedemsvaart - voor info zie elders.

Naast de bereikbaarheid over de weg, via de A7, is Winschoten eveneens goed bereikbaar per spoor en over water, zowel voor beroeps- als pleziervaart.

Winschoten; Roos in de Regio

De gezellige binnenstad van Winschoten trekt dagelijks veel publiek uit de wijde omgeving.

De winkelpromenade in het centrum is met 770 meter zelfs de langste winkelstraat van ons land.

Daarnaast is Winschoten het centrum voor gezondheidszorg, onderwijs en cultuur. De stad herbergt streekvoorzieningen als een ziekenhuis, muziekschool en een cultureel centrum. Ook het onderwijspakket is uiterst compleet: basis-, voorgezet- en beroepsonderwijs.

Op het terrein van sport en recreatie biedt Winschoten eveneens een scala aan mogelijkheden:

Tennishal, manege, ijsbaan en een overdekt zwembad.

Winschoten dankt haar bijnaam; 'Roos in de Regio', aan het Stadspark met de mooiste tuinen die men in het noorden vindt; het Rosarium.





Het omzetvenster: 150.000 consumenten

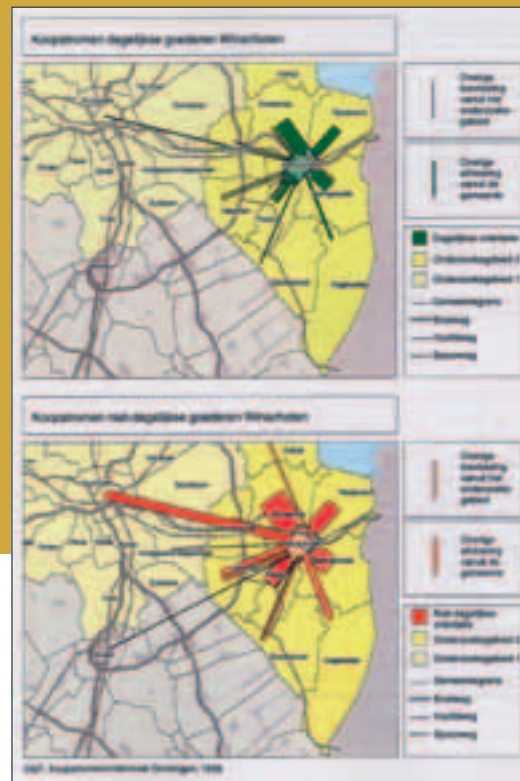
De uitdaging; tevreden consument door meer omzet

Van economisch belang is dat Winschoten naast de eigen bevolking, een uitgebreid 'achterland' kent, binnen 20 autominuten wonen er ruim 150.000 mensen in deze regio; een aantal dat met enkele autominuten meer, nog beduidend toeneemt.

Uit vele onderzoeken blijkt ook deze enorme regiofunctie van Winschoten met een hoge binding, lage afvloeiing en vooral hoge toevloeiing. Maar ook dat deze grote regio commercieel nog te weinig benut wordt. Winschoten vervult een centrumfunctie voor Oost-Groningen en het Noord-Duitse grensgebied.

Voor de niet-dagelijkse sector presteert Winschoten royaal boven het gemiddelde van wat in de regio gebruikelijk is, en is daarmee een uitstekende vestigingsplaats voor ondernemingen die zich op de grote regio richten.

In het DPO blijkt de consument ontevreden over het aanbod in Winschoten van Meubelen, Woningtextiel, (Outdoor-) Sport- en Kampeerartikelen. Een kwart van de consumenten beoordeeld de keuze in meubelen en woningtextiel zelfs als slecht. De vraag naar meer meubelaanbod is groot. Kortom hier ligt de uitdaging!



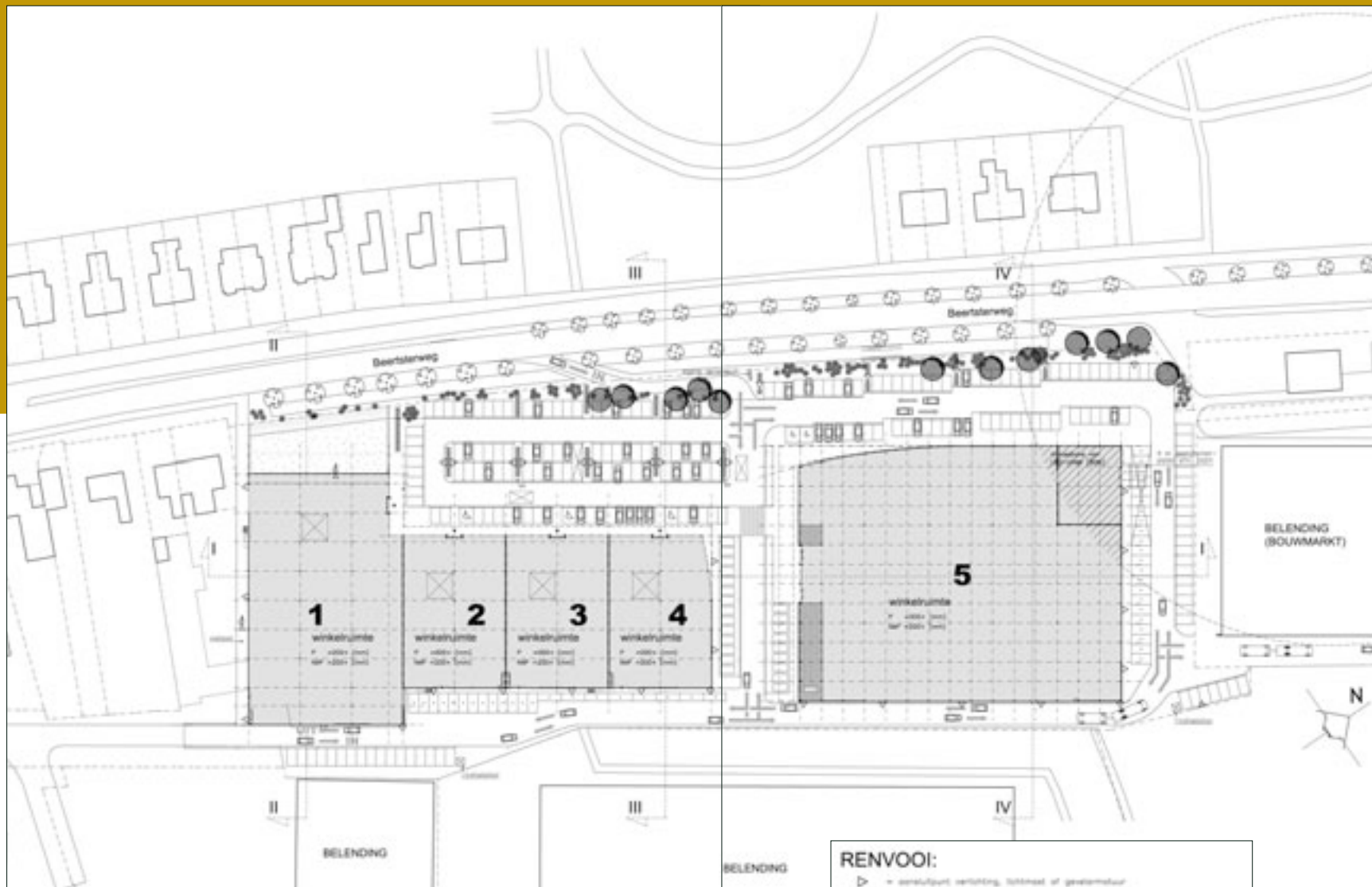
D&P Koopstromenonderzoek (zonder de bestedingen vanuit het aangrenzende Duitse gebied)

Blauwe Stad

Naast deze bestaande vraag zal op termijn vooral de vraag in het hoger segment toenemen met de realisatie van de Blauwe Stad. Een ambitieus meren- en huizenplan aan de noordrand van Winschoten. Een reusachtig meer, uitgestrekte bossen en natuurgebieden zijn de belangrijkste elementen van deze stad. Maar niet minder belangrijk, ongeveer 1.400 riante woningen in verschillende prijsklassen met verschillende kavelgrootten, die gerealiseerd worden op de diverse schiereilanden. Verspreid over het gebied zal er ook ruimte komen voor watersportcomplexen, een haven, kampeerboerderijen, horeca en andere vrijetijdsvoorzieningen.

Woonboulevard Reiderpark

Aan alle genoemde pluspunten voor mogelijke vestiging in Winschoten mogen wij er nog één toevoegen; De realisatie van Woonboulevard Reiderpark. Totaal komt er op deze locatie ruim 16.000 m² winkelpervlakte beschikbaar - begane grond en deels eerste verdieping - met 285 parkeerplaatsen. De boulevard is direct vanaf de hoofdontsluiting van de A7 naar Winschoten-centrum - de Beertsterweg - toegankelijk.



RENVOOI:

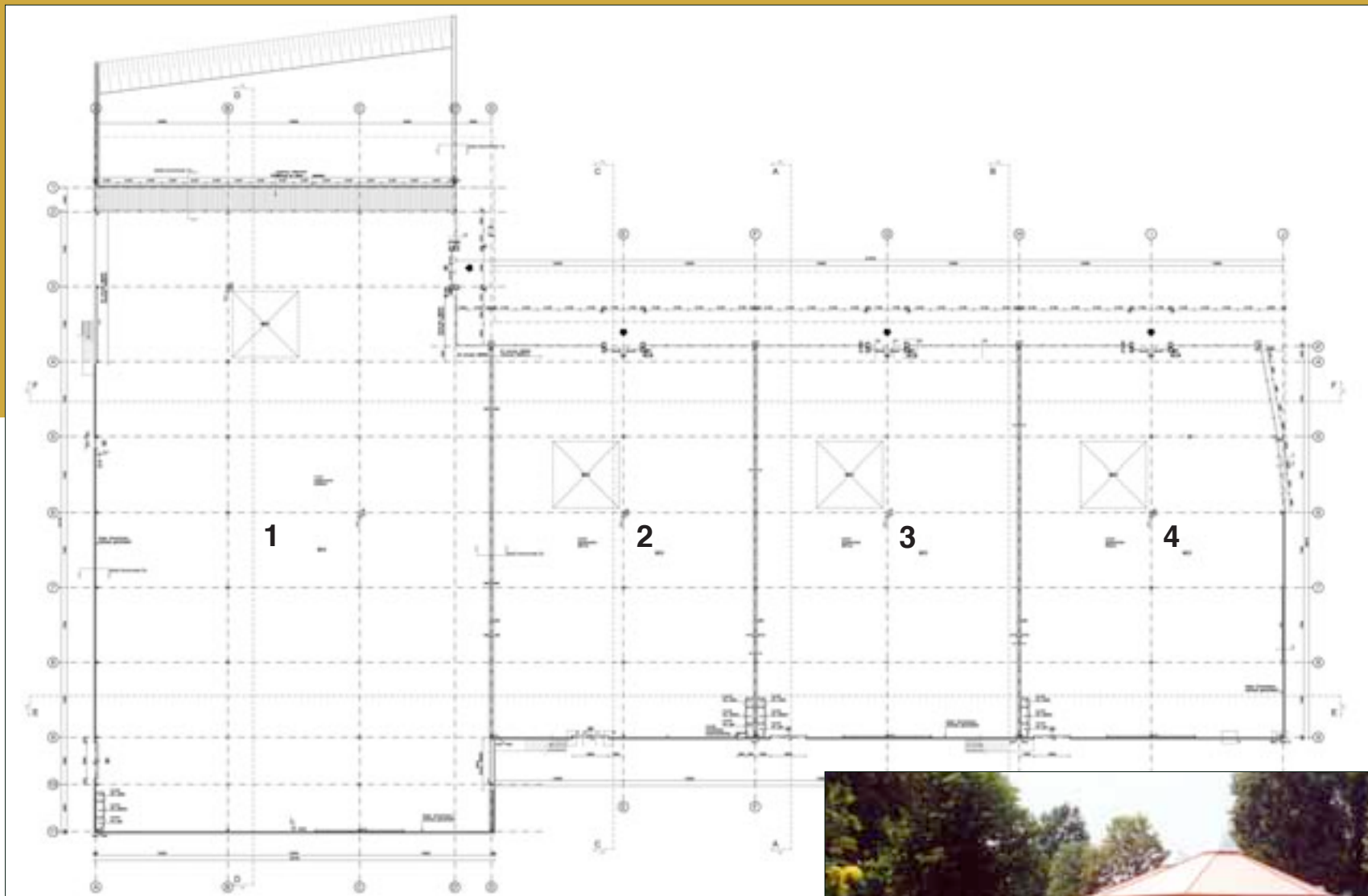
- = aansluitpunt verlichting, lichtmast of gestroomdruur
- = openbare afvalzakken
- = putten (max. 40cm² vanaf ingang)
- = afvalput of put, die ook behoeft een afvaltechnische afvoer

100 = 000+ = de afgeve. vier BOC = 200x 100 (mm)
 Invalste en afvalst. tegen de gevel van overal op 20- cent.
 met uitzondering van de toegangen (gevl. en de achterzijde
 van unit 5, deze verhoort tot 20- naar 120- (mm)

OPPERVLAKTEN EN PARKEERPLAATSEN:

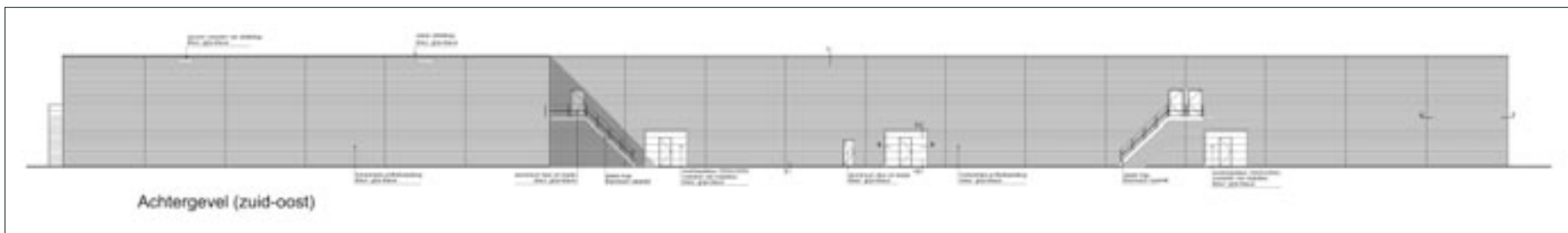
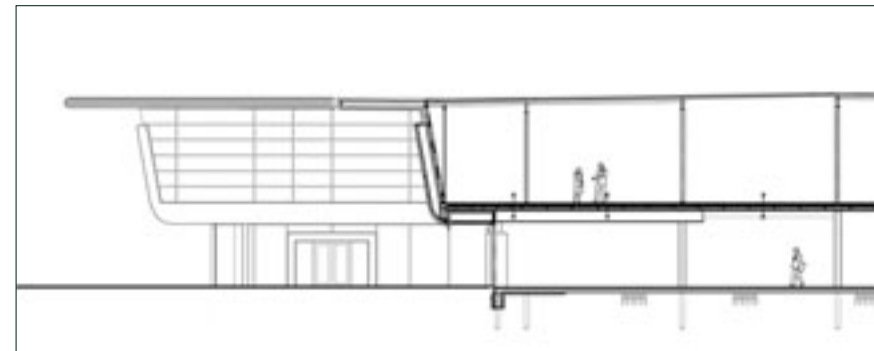
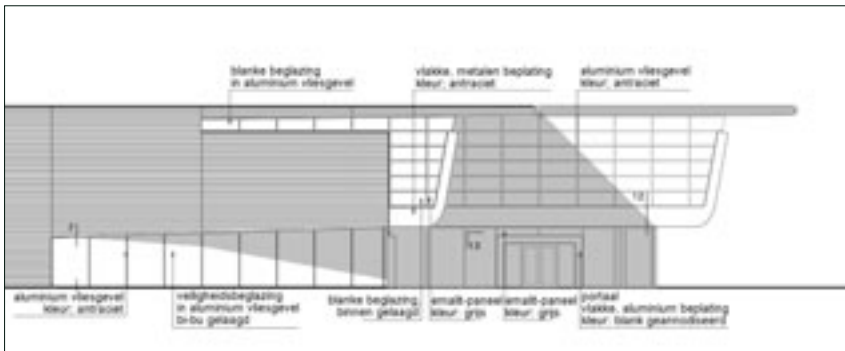
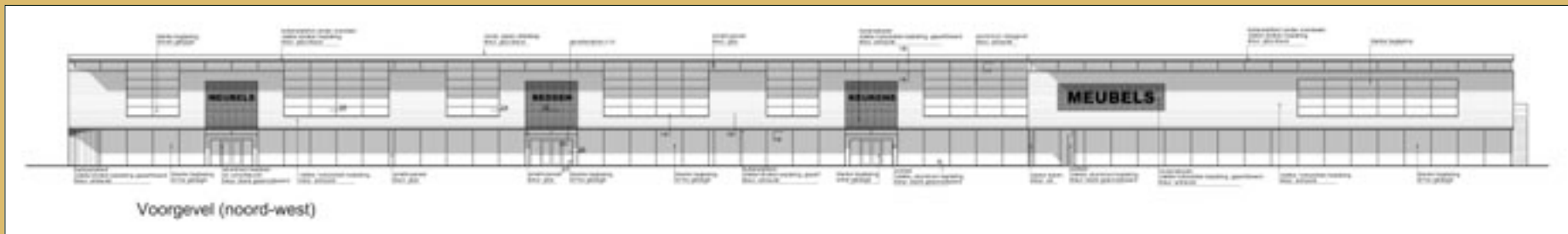
1 winkelopervlak BVC	bg = 2328 m ²	+ vd = 2420 m ²	= 4748 m ²
2 winkelopervlak BVC	bg = 987 m ²	+ vd = 999 m ²	= 1986 m ²
3 winkelopervlak BVC	bg = 987 m ²	+ vd = 999 m ²	= 1986 m ²
4 winkelopervlak BVC	bg = 985 m ²	+ vd = 999 m ²	= 1984 m ²
5 winkelopervlak BVC	bg = 5125 m ²	+ vd = 178 m ²	= 5303 m ²
totaal 2222 winkelopervlak			16003 m ²

Totaal aantal parkeerplaatsen = 285 stuks
 waarvan: 42 op 1,5 x parkeer personeel op plekken (met afg.) en
 243 minder volle plaatsen



Winkeloppervlakte begane grond:

- Unit 1: 2.326 m²
- Unit 2: 987 m²
- Unit 3: 987 m²
- Unit 4: 983 m²
- Unit 5: 5.125 m²



Winkeloppervlakte totaal:

- Unit 1: 4.746 m²
- Unit 2: 1.986 m²
- Unit 3: 1.986 m²
- Unit 4: 1.982 m²
- Unit 5: 5.305 m²

Gemeente Winschoten

Postbus 175
9670 AD Winschoten
Tel.: 0597 481 111
E-mail: gemeente@winschoten.nl
Internet: www.winschoten.nl

Wilt u eens praten met een lokale ondernemer:

Pieter Bosma
Postbus 1025
9670 EA Winschoten
Tel.: 0597 432 121

Ontwikkeling Reiderpark

Van Amerongen Vastgoedontwikkeling b.v.
Postbus 2068
3800 CB Amersfoort
Tel.: 033 448 10 96

Komen Vastgoed Beheer

WM Dukoweg 43B
Postbus 1180
1700 BD Heerhugowaard
Tel.: 072-5740408