

Ruimtelijke Ordening en Economische Zaken



doss

Afdeling Bouw- en Woningtoezicht

Bezoekadres  
Ged. Zuiderdiep 98

Postadres  
Postbus 7081  
9701 JB Groningen

Tel. (050) 367 91 11

In uw antwoord graag  
datum en kenmerk  
vermelden.

Telstar Holding BV  
De heer E. van Dijk  
Julianastraat 1  
7701 GH DEDEMSVAART

Datum	8 februari 2012	Bijlage(n)	2	Kenmerk	OVA-201170947/100
Informatie	mevrouw T. Hoekstra	Tel. (050)	367 84 38	Fax (050)	367 80 90
E-mail	teatske.hoekstra@groningen.nl			BSN	
Onderwerp	Besluit omgevingsvergunning				

Geachte heer Van Dijk,

U heeft op 11 mei 2011 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het wijzigen van de functie 'autobedrijf' naar 'detailhandel in sportartikelen en sportkleding' met bijbehorende werkzaamheden. De aanvraag gaat over de Sontplein 1 te Groningen. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 201170947.

Wij hebben besloten de vergunning te **verlenen**. Het besluit inclusief de motivering hebben wij als bijlage toegevoegd. Deze beschikking treedt in werking 6 weken na de dag na de verzenddatum. Indien er tegen deze beschikking een verzoek om een voorlopige voorziening bij de rechtbank wordt ingediend, treedt de vergunning niet eerder in werking dan nadat er op het verzoek is beslist.

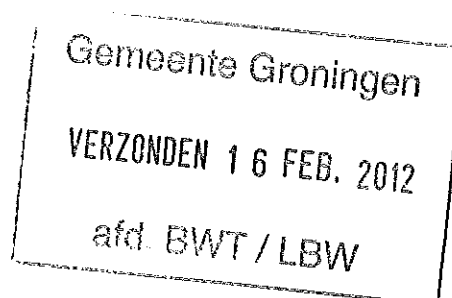
Als u nog vragen hebt kunt u contact opnemen met mevrouw T. Hoekstra van de afdeling Bouw- en Woningtoezicht van de dienst Ruimtelijke Ordening en Economische Zaken, telefoon (050) 367 84 38 en e-mail teatske.hoekstra@groningen.nl.

#### Bijlagen

- Besluit omgevingsvergunning inclusief motivering.

Met vriendelijke groet,  
burgemeester en wethouders van Groningen,  
namens hen, concerndirecteur Groningen,  
namens deze,

J. Venhuizen,  
teamleider afdeling Bouw- en Woningtoezicht



Burgemeester en wethouders van de gemeente Groningen;

Gezien de aanvraag van:

Telstar Holding BV  
Julianastraat 1  
7701 GH DEDEMSVAART

### Besluit omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders van de gemeente Groningen hebben op 11 mei 2011 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het wijzigen van de functie 'autobedrijf' naar 'detailhandel in sportartikelen en sportkleding' met bijbehorende werkzaamheden. De aanvraag betreft de Sontplein 1 te Groningen en is aangevraagd door Telstar Holding BV. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 201170947.

### Verlenen omgevingsvergunning

Wij hebben besloten gelet op de artikelen 2.1.1a, 2.1.1c, 2.12.1a 3, 2.10, 2.2.1a, 2.18 2.1.1c, 2.12.1a 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 8.1.1 Groninger Bouwverordening 2010 de omgevingsvergunning te verlenen. Aan deze omgevingsvergunning zijn voorschriften verbonden. Wij raden u aan om de motivering per deelactiviteit met de bijbehorende bijlagen zorgvuldig door te nemen. Dit kan veel misverstanden voorkomen. U moet namelijk de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften naleven.

Let op: wij maken u er op attent dat u op eigen risico handelt als u gebruik maakt van de verleende omgevingsvergunning voordat deze onherroepelijk is.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken deel uitmaken van de vergunning.

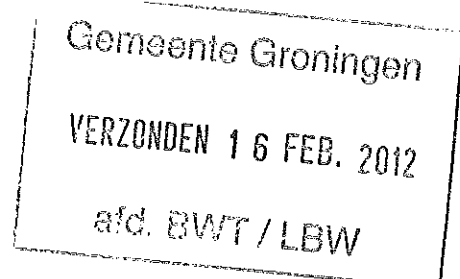
De activiteiten waarvoor u een omgevingsvergunning heeft aangevraagd en die aan u verleend worden, zijn:

1. Bouwactiviteit (art. 2.1.1a Wabo)
2. Strijdig gebruik (art. 2.1.1c Wabo)
3. Sloopectiviteit Bouwverordening (art. 2.2.1a Wabo)

In de bijlage treft u voor de hierboven genoemde activiteiten de afzonderlijke motivering aan.

### Zienswijze

Met betrekking tot onze reactie op de ingebrachte zienswijzen verwijzen wij u naar de bijlage.



### **Uitgebreide voorbereidingsprocedure**

In het kader van de Uniforme openbare Voorbereidingsprocedure (afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht) is de voorgenomen omgevingsvergunning gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn zijn zienswijzen naar voren gebracht.

### **Inwerkingtreding en rechtsbescherming**

Deze beschikking treedt in werking 6 weken na de dag na de verzenddatum. Indien er tegen deze beschikking een verzoek om een voorlopige voorziening bij de rechtbank wordt ingediend, treedt de vergunning niet eerder in werking dan nadat er op het verzoek is beslist.

Tegen dit besluit kunt u beroep instellen op grond van de Algemene wet bestuursrecht. Dat moet dan binnen zes weken na dagtekening van deze brief. Hoe dit moet, kunt u lezen op [Groningen.nl/bezwaar-maken](http://Groningen.nl/bezwaar-maken). Als u dit wilt, kunt u de informatie van de website ook schriftelijk ontvangen. Belt u dan met de afdeling Rechtsbescherming, tel (050)367 74 83.

Beroep leidt niet automatisch tot uitstel van de gevolgen van een besluit. U kunt daarom naast beroep instellen ook een verzoek om een voorlopige voorziening indienen bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Groningen.

U kunt ook digitaal het beroep- en verzoekschrift indienen bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de site voor de precieze voorwaarden.

Het besluit wordt door ons gepubliceerd in de Gezinsbode.

### **Bijlagen**

- motivering per deelactiviteit;
- de onder deze omgevingsbeschikking behorende voorschriften;
- gewaarmerkte stukken.

Datum: 8 februari 2012

Nummer: 201170947

Met vriendelijke groet,  
burgemeester en wethouders van Groningen,  
namens hen, concerndirecteur Groningen,  
namens deze,

  
J. Venhuizen,  
teamleider afdeling Bouw- en Woningtoezicht

Gemeente Groningen  
VERZONDEN 16 FEB. 2012  
ald. BWT / LBW

## Motivering omgevingsvergunning

Dit onderdeel maakt deel uit van de omgevingsvergunning verleend op 8 februari 2012. De aanvraag betreft het wijzigen van de functie 'autobedrijf' naar 'detailhandel in sportartikelen en sportkleding' met bijbehorende bouwwerkzaamheden en is aangevraagd door Telstar Holding BV. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 201170947.

### *Activiteit bouwen (artikel 2.1 lid 1 sub a Wabo)*

---

Gelet op artikel 2.1, 2.2 en 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 2.5.30, lid 4 van de Groninger Bouwverordening is de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen (artikel 2.1 lid 1 sub a Wabo) verleend.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken deel uitmaken van de vergunning. Onderdeel van dit besluit vormen:

1. bouwtekeningen
2. voorwaarden
3. afwijking van het bestemmingsplan
4. afwijking Groninger Bouwverordening

De activiteit bouwen is getoetst aan de van toepassing zijnde regelgeving zoals is opgenomen in het bestemmingsplan 'Europaweg', het Bouwbesluit, de Welstandsnota en de Groninger Bouwverordening.

---

### **Buitenplanse afwijking 2.12.1a 3**

Het bouwen is in strijd met de bepalingen van het bestemmingsplan, omdat het bouwplan niet past binnen de op de bijbehorende plankaart aangegeven doeleinden. De gronden zijn bestemd als 'autobedrijf' en in deze is sprake van 'grootschalige detailhandel'. Voor deze strijdigheid is geen binnenplanse afwijking mogelijk. Op grond van artikel 2.12 a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kunnen wij echter afwijken van de voorschriften voor dit bouwen.

De gemeenteraad heeft (bij brief van 25 mei 2011), ter voldoening aan artikel 2.12 lid 1 onder a ten 3<sup>e</sup> van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, een lijst opgesteld waarvoor zonder voorafgaande verklaring van geen bedenkingen door het college gebruik kan worden gemaakt om in op de lijst voorkomende gevallen afwijkingen van het bestemmingsplan mogelijk te maken.

Voor deze aanvraag kan worden teruggegrepen op de categorieënlijst onder A: *het vernieuwen, veranderen, vergroten, uitbreiden, vervangen en /of het wijzigen van het gebruik van woningen en bijbehorende bouwwerken, woongebouwen en andere gebouwen.*

Wij hebben daarvoor de volgende motivering.

Gemeente Groningen  
VERZONDEN 16 FEB. 2012  
afd. BWT / LBW

- **Relatie met het geldend bestemmingsplan**

De aanvraag voorziet in het wijzigen van het bestaand gebruik (autodetailhandel) in detailhandel in sportartikelen en enige daarmee samenhangende bouwactiviteiten (met name gevelaanpassingen). Het perceel, waarop de aanvraag betrekking heeft, heeft in het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Europaweg' de bestemming 'autobedrijf'. Deze bestemming laat de beoogde detailhandel niet toe.

- **Ruimtelijke onderbouwing**

De aanvraag is in strijd met het geldend bestemmingsplan, maar in overeenstemming met de 'Structuurvisie Detailhandel 2011-2020', die door de gemeenteraad op 26 januari 2011 is vastgesteld. Volgens de Structuurvisie kan het Sontplein en omliggend gebied verder worden ontwikkeld tot een zogenaamde GDV-locatie: een locatie waar Grootchalige Detailhandels-Vestigingen (GDV) terecht kunnen. Hiermee borduurt de Structuurvisie voort op het reeds bestaande detailhandelsbeleid, zoals vastgelegd in de nota 'Werk aan de Winkel'. Deze opende de weg om aan het Sontplein, naast traditionele PDV-branches (Perifere DetailhandelsVestigingen) ook andere branches te vestigen, zoals de branches fiets en bruin- en witgoed, met een minimaal winkelvloeroppervlak van 1500 m<sup>2</sup>. De nieuwe detailhandelsstructuurvisie verruimt de toegestane branches in de omgeving van het Sontplein. Hierbij kan onder meer worden gedacht aan de woonbranche en grootschalige sportdetailhandel. Alleen bepaalde branches, zoals modewinkels (kleding / schoeisel), algemene warenhuizen en de dagelijkse artikelensector, zijn niet wenselijk op deze locatie vanwege effecten op de detailhandelsstructuur van de binnenstad.

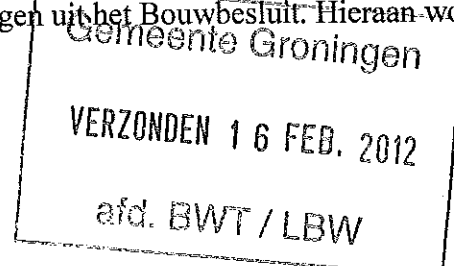
De keuze voor het Sontplein als GDV-locatie is gemaakt om twee redenen. Om te beginnen zijn hier al enkele winkels aanwezig met regionale en bovenregionale trekkracht. Daarnaast is de ligging in de nabijheid van de binnenstad gunstig voor combinatiebezoek. Onderzoek toont aan dat een substantieel deel (30-40%) van de bezoekers van het Sontplein en omgeving ook een bezoek brengt aan de binnenstad.

De vestiging van Telstar past volledig binnen de doelstellingen van de Structuurvisie Detailhandel 2011-2020. Formules zoals Telstar vormen een aanvulling op het winkelbestand van Groningen en waarborgen de positie van Groningen als koopstad van het noorden. Fysiek is er in de binnenstad geen mogelijkheid dit soort grootschalige winkels een plek te bieden. Een locatie zoals het Sontplein, zo dicht mogelijk bij en met goede verbindingen met de binnenstad, komt dan in aanmerking. Een dergelijke winkelformule in dit entreegebied kan zorgen voor een groeiend aantal bezoekers, waar de binnenstad van kan mee profiteren.

De vestiging van Telstar moet gezien worden als een eerste, voorlopige stap naar de definitieve herontwikkeling van het gebied, met daarin ruimte voor GDV en hoogwaardige stedelijke kwaliteit. Een invulling van de bestaande autoshowroom helpt dit gebied aantrekkelijk te houden door langdurige leegstand en achteruitgang voorkomen.

- **Niet in strijd met het Bouwbesluit en de Welstandsnota**

Het bouwplan voldoet aan de eisen zoals deze zijn opgenomen in de Welstandsnota. Ook is de aanvraag getoetst aan de van toepassing zijnde bepalingen uit het Bouwbesluit. Hieraan wordt voldaan.



- **Geen provinciaal vooroverleg**

Op grond van artikel 3.1.1, eerste lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en artikel 6.18 Besluit omgevingsrecht (Bor) dienen wij bij de voorbereiding van plannen en besluiten overleg te voeren met die diensten van de provincie die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. In artikel 3.1.1, tweede lid, van het Bro is aan Gedeputeerde Staten de bevoegdheid toegekend om te bepalen dat onder bepaalde omstandigheden of in bepaalde gevallen geen overleg met de provincie is vereist.

Bij besluit van 17 mei 2011, nr. 2011-20.269/20/A.10, RP, hebben Gedeputeerde Staten de (categorieën van) gevallen aangewezen waarin het overleg niet nodig is of waarin kan worden volstaan met mondeling (voor)overleg. Deze aanvraag is conform de lijst van gevallen waarin overleg met de provincie achterwege kan blijven.

- **Bouwverordening**

De aanvraag is getoetst aan de Groninger Bouwverordening. Voor dit bouwplan is de parkeerbehoefte 163 parkeerplaatsen. Op eigen terrein zijn 119 parkeerplaatsen beschikbaar. Er ontstaat dus een parkeertekort van 44 parkeerplaatsen. De aanvraag betreft een ontwikkeling aan het Sontplein. Het Sontplein bestaat grotendeels uit een ruim parkeerterrein. Rondom dit parkeerterrein zijn vele winkel- en horecafuncties gevestigd. Het is te verwachten dat bezoekers van de detailhandel uit deze aanvraag zullen gaan parkeren op het Sontplein. Dat gebruik is zeker gesteld met de brief van Aprisco Retail Parks B.V. aan Telstar Holding B.V. (d.d. 18-07-2011) waarin Aprisco Retail Parks B.V. verklaart dat het parkeerterrein Sontplein als alternatieve parkeergelegenheid gebruikt mag worden.

Omdat de resterende parkeerbehoefte van 44 parkeerplaatsen op de naastgelegen alternatieve locatie wordt opgelost, verlenen wij ontheffing op grond van artikel 2.5.30, lid 4 van de Groninger Bouwverordening.

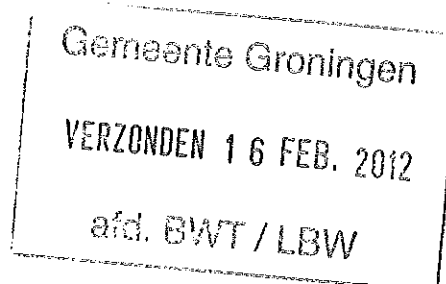
**Conclusie Buitenplanse afwijking 2.12.1a 3**

Wij zijn van mening dat wij in alle redelijkheid de voorgenomen afwijking van het bestemmingsplan kunnen toestaan.

**Ter visie**

In het kader van de Uniforme Openbare Voorbereidingsprocedure (afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht) is de voorgenomen omgevingsvergunning met ingang van 28 oktober 2011 gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn zijn zienswijzen naar voren gebracht door Wieringa Advocaten namens Bouwinvest Dutch Institutional Retail Fund N.V., vertegenwoordigd door Bouwinvest Real Estate Investments Management B.V., Groninger City Club en MKB Nederland Noord. De zienswijzen komen samengevat op het volgende neer:

1. De beoogde grootschalige detailhandelsvestiging is in strijd met het vigerende bestemmingsplan.



2. Het is niet duidelijk wat het exacte winkelvloeroppervlak is. Hierdoor kan niet worden getoetst of er in het bestaande winkelareaal in de binnenstad / Westerhaven fysiek geen ruimte zou zijn om deze winkel te accommoderen.
3. Door de economische crisis is een neerwaartse trend ingezet wat betreft besteding van consumenten. De retailsector verwacht dat het om een blijvende verandering gaat. Dit heeft zijn weerslag in de behoefte aan winkelvloeroppervlak, met leegstand als gevolg.
4. Er is relatief gezien veel leegstand in het verzorgingsgebied Groningen, juist in het segment GDV/PDV.
5. De beoogde vestiging aan het Sontplein 1 loopt vooruit op een in de Structuurvisie Detailhandel geformuleerde doelstelling dit gebied te ontwikkelen tot centrum voor grootschalige detailhandelsvestigingen.
6. Ontwikkeling van detailhandel in het Sontpleingebied kan leiden tot duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau in de binnenstad en het gebied ten westen daarvan.
7. In het ontwerp besluit is op geen enkele wijze vastgelegd welke vormen van detailhandel worden toegestaan.
8. Anders dan de tekst van het ontwerp suggereert, is het project in strijd met de Structuurvisie Detailhandel.
9. Het is onverantwoord om op dit moment - vooruitlopend op deugdelijk onderzoek - ruimte te bieden voor de beoogde vestiging van Telstar. Het college motiveert deze afwijking door te stellen dat het hier zou gaan om een tijdelijke situatie die losstaat van de in de Structuurvisie beoogde ontwikkeling van het Sontpleingebied (zie de brief van het college d.d. 29 juni 2011, bijlage 1). Deze tijdelijkheid blijkt echter niet uit het besluit. Verder zou het ontwerpbesluit moeten worden voorgelegd aan de raad voor een verklaring van geen bedenkingen.
10. Hoewel het college geen deskundig onderzoek heeft uitgevoerd, wordt in het ontwerp besluit wel uitgegaan van niet verifieerbare aannames die ten grondslag liggen aan de beoogde medewerking. Zo zou de ligging van het Sontpleingebied "in de nabijheid van de binnenstad" gunstig zijn voor combinatiebezoek.
11. Het college riskeert door het verlenen van een omgevingsvergunning voor Sontplein 1 ongewenste precedentwerking en een ongecontroleerde ontwikkeling van detailhandel en duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau.
12. Bouwinvest zal aanzienlijke planschade lijden.

**Wij hebben de volgende reactie op de ingebrachte zienswijzen.**

Ad 1.

De beoogde vestiging van Telstar is inderdaad in strijd met het vigerende bestemmingsplan. Planologische aanvaardbaarheid kan gevonden worden in de 'Structuurvisie Detailhandel Groningen 2011-2020' (hierna te noemen Structuurvisie), zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Groningen op 26 januari 2011. In de Structuurvisie wordt het Sontplein benoemd als locatie waar grootschalige detailhandelsvestigingen (minimaal 1.500 m<sup>2</sup>) in bepaalde branches een plaats kunnen krijgen. Het gebied is goed ontsloten en is dichtbij en goed verbonden met de binnenstad. Bij de behandeling van de Structuurvisie in de raadscommissie Werk en Inkomen van 19 januari 2011 heeft wethouder Schroor, portefeuillehouder Economische Zaken, expliciet benoemd dat sport één van de branches is die zich via GDV-formules zal kunnen vestigen op het Sontplein.

Gemeente Groningen  
VERZONDEN 16 FEB. 2012

afd. BWT / LBW

Ad. 2

Het beoogde winkelvloeroppervlak van de Telstar-vestiging bedraagt 2502 m<sup>2</sup> op een gebruiksoppervlakte van 4448 m<sup>2</sup>. Wij hebben onderzoek gedaan naar effecten van de vestiging van een Telstar met deze omvang op het Sontplein en concluderen dat er voldoende marktruimte aanwezig is. Het is aannemelijk dat de concurrentie in de sportbranche zal toenemen, maar uit onderzoek kan niet worden geconcludeerd dat sprake zal zijn van duurzame ontwrichting van het voorzieningsniveau in de binnenstad van Groningen. Wij willen benadrukken dat de door u aangehaalde centrale overweging dat "...er fysiek in de binnenstad geen mogelijkheid is om dit soort grootschalige winkels te accommoderen", een overweging is die gemaakt is bij het opstellen van de Structuurvisie. Op basis hiervan is een beleidslijn gekozen die ruimte geeft aan GDV-formules op het Sontplein. Met deze vastgestelde beleidslijn vinden wij het niet noodzakelijk voor een afzonderlijke vergunningaanvraag de afweging te maken of er op andere plekken in bestaande winkelgebieden vestigingsmogelijkheden bestaan.

Ad. 3 en 4

Het is juist de bedoeling om te proberen de genoemde neerwaartse trend in consumentenbesteding een halt toe te roepen. We proberen dit te doen door de binnenstad aantrekkelijk te houden en door extra trekkracht toe te voegen door de mogelijkheden voor combibezoek te vergroten. Een belangrijk doel van de Structuurvisie is om stromen bezoekers te vergroten en de (aan)trekkingskracht van de stad voor bezoekers te behouden en versterken. Een GDV locatie doet precies dat, het versterkt bezoekersstromen. Dit GDV beleid is al jaren geleden ingezet, het is begonnen met de komst van de IKEA. Onderzoek toont aan dat combibezoek duidelijk plaatsvindt (zie ook ad. 10), het onderzoeksrapport van de GCC ondersteunt die conclusie.

Inderdaad is er relatief veel leegstand op PDV-locaties; wat betreft de GDV-locaties in Groningen delen wij die mening niet. Wij hebben als doel nieuwe marktontwikkelingen te faciliteren, zeker wanneer die passen binnen de recent vastgestelde Structuurvisie en wanneer wij die vanuit het oogpunt van ruimtelijke ordening niet als bezwaarlijk zien. Wij hebben de mening dat een sterk Sontplein leidt tot versterking van bezoek aan de binnenstad.

Wij streven er naar aanvullend beleid in te zetten op een sterke binnenstad en Westerhaven. Dat neemt niet weg dat wij van mening zijn dat we (met het hierboven en het onder punt 1 en 2 besprokene) wel degelijk een motivatie hebben neergelegd waarom leegstand op andere plekken niet tot weigering van een vergunning dient te leiden.

Ad. 5

Zoals in de Structuurvisie is benoemd, is het doel om op korte termijn een gebiedsvisie voor het Sontplein te ontwikkelen. Deze zal kaderstellend zijn op het gebied van stedenbouwkundige, functionele, infrastructurele en milieutechnische randvoorwaarden.

Wethouder Schroor heeft dit in de raadscommissie Ruimte en Wonen van 23 november 2011 bevestigd. De gebiedsvisie is een document gericht op het (ruimtelijke) eindbeeld van het gebied. Het mag duidelijk zijn dat een recent vastgestelde sectorale visie op het gebied van detailhandel (de Structuurvisie) leidend zal zijn wat betreft de functionele randvoorwaarden op het gebied van detailhandel in de te ontwikkelen gebiedsvisie Sontplein.

Voor de invulling van een bestaand leegstaand pand is het niet nodig dat er een (vastgestelde) gebiedsvisie is. Deze vergunning betreft een eerste stap in de richting van de totale

Gemeente Groningen

VERZONDEN 16 FEB. 2012



gebiedsontwikkeling. Dit past in de koers die wij voor ogen hebben in de Structuurvisie en die dus ook in de gebiedsvisie zal terugkomen. Om die reden vinden wij het niet problematisch om deze vergunning aan Telstar te verlenen, ook als is de gebiedsvisie nog niet gereed.

Ad. 6

Zoals wij bij punt 2 gemeld hebben, hebben wij onderzoek laten uitvoeren naar de effecten van de vestiging van een Telstar aan het Sontplein. We hebben geconcludeerd dat er voldoende marktruimte is en dat niet is gebleken dat de vestiging van Telstar leidt tot duurzame ontwikkeling. In opdracht van de eigenaar van het pand (Aprisco) is daarnaast een effectenstudie uitgevoerd. Uit deze studie blijkt dat er sprake zal zijn van een concurrentie effect, maar niet van duurzame ontwrichting.

Ad. 7

In het definitieve besluit is nauwkeuriger vastgelegd welke vorm van detailhandel hier wordt toegestaan, namelijk 'sportartikelen en sportkleding'. Wij beoordelen de vestiging van Telstar als behorend binnen de branche 'Sport en Spel' met als subcategorie 'Sportzaak'. Dit is in overeenstemming met de codering van het retaildatabedrijf Locatus. Het zal hier gaan om een bedrijf met in hoofdzaak sportartikelen, met een ondergeschikt nevenassortiment op het gebied van 'fashion'.

Ad. 8

Met het eerder genoemde menen wij uw punt 8 afdoende te hebben beantwoord.

Ad. 9

Met het eerdergenoemde menen wij voldoende duidelijk te hebben gemaakt dat tijdelijkheid van deze functiewijziging niet aan de orde is. De functiewijziging past binnen de Structuurvisie Detailhandel. Gezien de beschrijving onder punt 5 achten het niet problematisch om deze vergunning te verlenen vooruitlopend op een visie voor het Sontplein. Wat betreft het voorleggen van het ontwerpbesluit aan de raad merken wij het volgende op. De gemeenteraad heeft in haar vergadering van 25 mei 2011 een categorieënlijst vastgesteld voor omgevingsvergunningen, waarvoor zij afziet van de noodzaak tot het verlenen van een verklaring van geen bedenkingen. Hiermee is de bevoegdheid tot vergunningverlening voor deze categorieën aan het college van B&W gedelegeerd. De omgevingsvergunning van Telstar valt binnen deze categorie.

Ad. 10

Wij zijn inderdaad van mening dat het Sontplein "in de nabijheid" ligt van de binnenstad. De binnenstad begint naar ons mening bij het recent vernieuwde Damsterdiep, dat op 700 meter afstand ligt van het Sontplein. De afstand tot de Grote Markt is 1,2 kilometer. Ter vergelijking: de afstand van de Westershaven naar de Grote Markt is 1 kilometer. Er rijdt met hoge frequentie een Citybus van het Sontplein en IKEA naar de binnenstad. Onderzoek in de Detailhandelsmonitor Groningen (uitgevoerd door bureau Goudappel Coffeng in 2009 en Broekhuis Rijs Advisering in 2010) toont aan dat 30 à 40% van de bezoekers van het Sontplein diezelfde dag ook de binnenstad bezoekt. Een onderzoek van Grontmij, uitgevoerd in opdracht van GCC en ingediend bij haar zienswijze op de voorgenomen vergunningverlening aan Telstar, bevestigt dit percentage. Ook de eerder

Gemeente Groningen

VERZONDEN 16 FEB. 2012

e/d. BWT / LBW

genoemde effectenstudie van Aprisco (zie punt 6) toont aan dat er wel sprake zal zijn van concurrentie maar niet van duurzame ontwrichting.

Wij delen uw mening dat de voetgangersverbinding nog geoptimaliseerd kan worden. Dit is zowel bij de behandeling van de Structuurvisie als op andere momenten door het college van B&W bevestigd. In het nog vast te stellen perspectief Binnenstad-Oost wordt de ambitie uitgesproken een meer aantrekkelijke looproute te ontwikkelen, bijvoorbeeld via de Oosterkade, met mogelijk een aanvullende voetgangersbrug richting het Sontplein.

Ad. 11

Zoals uit eerdere antwoorden blijkt (punt 6, punt 10), zijn er geen aanwijzingen dat er sprake zal zijn van duurzame ontwrichting. Dit is ook niet aangetoond door de indieners van zienswijzen.

Ad. 12

Indien het bedrijf schade ondervindt van een omgevingsvergunning voor een activiteit bedoeld in art. 2.1, eerste lid, onderdeel c, Wabo, dan kan men op grond van artikel 6.1 Wro de gemeente verzoeken een tegemoetkoming in de schade toe te kennen. Dit moet dan schade zijn in de vorm van inkomensderving of waardevermindering van een onroerende zaak. De procedure voor de tegemoetkoming in schade kan pas beginnen zodra de verandering definitief vaststaat, niet eerder. Er mag dus geen bezwaar of (hoger) beroep meer openstaan tegen de verandering.

#### **Conclusie na behandeling zienswijzen**

Wij zijn dan ook van mening dat wij in alle redelijkheid de voorgenomen afwijking van het bestemmingsplan kunnen toepassen.

#### *Sloopactiviteit Bouwverordening (art. 2.2.1a)*

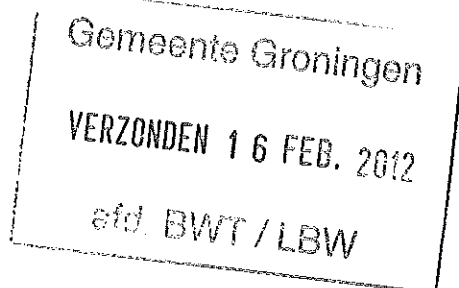
Gelet op artikel 2.1, 2.2 en 2.18 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is de omgevingsvergunning voor de activiteit sloop bouwverordening (artikel 2.2 lid 1 sub a Wabo) verleend.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken deel uitmaken van de vergunning. Onderdeel van dit besluit vormen:

1. tekeningen
2. voorwaarden

De activiteit slopen is getoetst aan de van toepassing zijnde regelgeving zoals is opgenomen in:

- het bestemmingsplan "Europaweg"
- de Groninger Bouwverordening



*Activiteit strijdig gebruik (artikel 2.1 lid 1 sub c Wabo)*

---

Gelet op artikel 2.1 en 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is de omgevingsvergunning voor de activiteit strijdig gebruik (artikel 2.1 lid 1 sub c Wabo) verleend.

DEFINITIEF

Gemeente Groningen  
VERZONDEN 16 FEB. 2012  
aan BWT / LBW



## **VOORWAARDEN bij bouwactiviteit: 201170947**

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de volgende voorwaarden:

### **1. Voorwaarden voor start van de bouw:**

**\* Voorwaarde(n) van de Dienst Ruimtelijke Ordening en Economische Zaken van de Gemeente Groningen. (afgekort: Dienst RO/EZ)**

- > De **start van de activiteiten op de bouwplaats** dient tenminste 2 werkdagen voor die tijd schriftelijk te worden gemeld met gebruikmaking van bijgevoegde antwoordkaart "**Kennisgeving aanvang bouw**". Ook dient er **contact** te worden opgenomen met het inspectieteam Oost van de afdeling Bouw- en Woningtoezicht, telefoon 050 – 367 82 08.
- > **Einde van de activiteiten op de bouwplaats** dient uiterlijk op de dag van beëindiging van de werkzaamheden schriftelijk te worden gemeld met gebruikmaking van bijgevoegde antwoordkaart "**Kennisgeving einde bouw**".
- > Alle hieronder genoemde gegevens dienen minimaal drie weken voor aanvang van de uitvoering van het betreffende onderdeel van de bouw, in **drievoud** te worden ingediend bij de dienst RO/EZ, Postbus 7081, 9701JB Groningen, onder vermelding van het vergunningnummer 201170947
- Van een aantal constructieve onderdelen zijn nog geen uitgewerkte tekeningen en/of berekeningen in de vergunning opgenomen. Voorafgaand aan het bouwen van deze **constructieve onderdelen**, dient hiervoor goedkeuring te zijn verkregen van de Dienst RO/EZ. Hiertoe dienen nog de benodigde tekeningen en berekeningen te worden ingediend.
- Voordat er met activiteiten op de bouwplaats wordt gestart dient er een door de Dienst RO/EZ **goedgekeurd bouwveiligheidsplan** aanwezig te zijn. Hiertoe moet bijgaand formulier 'Bouwveiligheidsplan' in worden gevuld en ingediend.

### **2. Voorwaarden tijdens de uitvoering:**

De inspecteur van de dienst RO/EZ dient, ten minste **twee dagen** voor de aanvang, van de volgende werkzaamheden in kennis te worden gesteld van:

- het wegwerken van (staal) constructieonderdelen en riolering;