



## **Ruimtelijke onderbouwing bij omgevingsvergunning hoek Lübeckweg-Bornholmstraat**

1. Ruimtelijke onderbouwing, september 2013
2. Zienswijzennota, september 2013.

# Ruimtelijke Onderbouwing behorende bij aanvraag omgevingsvergunning voor het oprichten van bouwmarkt Bauhaus (kenmerk 201272569)

September 2013

## Inhoud

Inleiding .....	2
Beleidskaders .....	3
Ruimtelijk – economisch.....	5
Stedenbouw .....	9
Parkeren.....	12
Uitvoerbaarheid / exploitatie .....	13
Bodem .....	14
Lucht.....	15
Geluid.....	16
Externe veiligheid .....	17
Ecologie.....	19
Groen.....	20
Water .....	21
Archeologie .....	22

## Inleiding

Bauhaus wil een bouwmarkt met tuincentrum en drive-in volgens het Bauhaus-concept vestigen op het terrein van de voormalige zuivelfabriek Frico-Domo, op de hoek Lübeckweg / Bornholmstraat. Aprisco Retail Parks B.V. heeft hiervoor namens Bauhaus een omgevingsvergunning aangevraagd. Het bouwplan voorziet in een bouwmarkt met tuincentrum met een bruto vloeroppervlak van 21.384 m<sup>2</sup>. Het gebouw wordt 10,22 meter hoog. Het terrein rond de bouwmarkt wordt ingericht als parkeerterrein met 384 parkeerplaatsen, bestemd voor bezoekers en werknemers. De hoofdontsluiting van het terrein komt uit op de Kotkastraat.

De komst van Bauhaus heeft een positieve impact op de Groninger economie en geeft een nieuwe impuls aan het Sontweggebied. Daarom is het college voornemens om aan de aanvraag medewerking te verlenen door middel van een Wabo-projectbesluit. Omdat niet alle te nemen besluiten onder deze procedure vallen, en om te voorkomen dat het totale vergunningentraject een tijdrovende en complexe procedure wordt, heeft de gemeenteraad op 29 mei 2013 besloten de gemeentelijke coördinatieprocedure voor deze aanvraag omgevingsvergunning van toepassing te verklaren en het besluit om voor dit bouwplan geen exploitatieplan vast te stellen aan het college over te dragen.

### *Plangebied*

Het terrein van de voormalige zuivelfabriek Frico-Domo ligt op de hoek van de Lübeckweg / Bornholmstraat, kadastraal bekend onder gemeente Groningen, sectie P, nummers 0718, 0339, 1185, 0449, 0864, 0865 en 1711. Het plangebied maakt deel uit van het Sontweggebied, het gebied tussen Europaweg, Sontweg, Bornholmstraat en zuidelijke ringweg. In de 'Structuurvisie Detailhandel 2011-2020' (hierna ook Structuurvisie of Structuurvisie Detailhandel genoemd) is dit gebied aangewezen als plek voor grootschalige en perifere detailhandel.

### *Relatie met geldend bestemmingsplan*

Voor het perceel, waarop de aanvraag betrekking heeft, gelden momenteel de volgende bestemmingsplannen:

- het bestemmingsplan 'Industrie en Havencomplex Eemskanaal', vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van 16 mei 1960, nummer 13, goedgekeurd door gedeputeerde staten bij besluit van 15 augustus 1960, nummer 11482. 1e afdeling;
- bestemmingsplan 'Industrie en Havencomplex Eemskanaal', vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van 16 juli 1962, nummer 6, goedgekeurd door gedeputeerde staten bij besluit van 15 augustus 1960 2 januari 1963, nummer 14198, 1e afdeling;
- bestemmingsplan 'Eemskanaal V', vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van 2 april 1979, nummer 6, goedgekeurd door gedeputeerde staten bij besluit 25 maart 1980, nummer 13064/13/9 2e afdeling;
- bestemmingsplan 'Industrie-en havencomplex Eemskanaal VI', vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van 7 september 1981, nummer 16, goedgekeurd door gedeputeerde staten bij besluit 26 januari 1982, nr. 30727/4/7 2e afdeling.

Tevens zijn van toepassing de volgende paraplubestemmingsplannen:

- 'Uniforme voorschriften Industrierreinen', vastgesteld op 21 april 1975 en goedgekeurd op 22 juni 1976;
- 'Aanvullende voorschriften Gebruik', vastgesteld op 25 juli 1994 en goedgekeurd op 20 oktober 1994;

Het perceel heeft hierin de bestemming 'Handels- en industrierrein met bijbehorende straten' of 'Handel en industrie'. Volgens de 'Uniforme voorschriften Industrierreinen' is het, behoudens een aantal daarin genoemde uitzonderingen, verboden op gronden met deze bestemmingen detailhandel uit te oefenen. De aanvraag is met voornoemde regelingen in strijd.

## Beleidskaders

### Provinciaal beleid

#### *Provinciaal Omgevingsplan*

In het Provinciaal Omgevingsplan Groningen 2009 – 2013 wordt gestreefd naar behoud en versterking van de winkelconcentraties in de binnenstad en in de overige bestaande winkelcentra. Het uitgangspunt hierbij is een goed bereikbaar, aantrekkelijk en gevarieerd winkelbestand.

De Provincie Groningen sluit zogenaamde weidewinkels uit. Detailhandel dient in beginsel plaats te vinden in of aansluitend aan bestaande en geplande winkelgebieden. Een uitzondering wordt gemaakt voor detailhandelsbranches die vanwege de omvang en aard van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig hebben voor de uitstalling en brand- en explosiegevaarlijke goederen.

De Provincie heeft bedrijventerreinen aangewezen voor concentratie van PDV bij Groningen, Hoogezand-Sappemeer, Delfzijl, Veendam, Winschoten en Stadskanaal. De Provincie Groningen nodigt de gemeenten uit een visie op te stellen voor perifere vestiging van detailhandel om uitwaaiing van PDV over bedrijventerreinen te voorkomen.

De Provincie staat alleen een GDV-locatie toe in de gemeente Groningen; dit geldt ook voor een factory outlet center.

#### *Provinciale Omgevingsverordening*

De Omgevingsverordening provincie Groningen 2009 schrijft voor dat de toelichting op een bestemmingsplan of projectomgevingsvergunning, waarbij nieuwe locaties voor de vestiging van detailhandel mogelijk worden gemaakt, inzicht moet bieden in de wijze waarop concentratie van winkelvoorzieningen en detailhandel wordt nagestreefd.

Daarnaast mogen een bestemmingsplan of projectomgevingsvergunning alleen in nieuwe detailhandelsvestigingen buiten de bestaande wijk- en winkelcentra voorzien indien:

- a. deze bedrijfsvestiging niet ten koste gaat van de bestaande detailhandelstructuur;
- b. sprake is van detailhandel met een winkelvloeroppervlakte tot maximaal 2.500 m<sup>2</sup> per bedrijfsvestiging in:
  - 1°. brand- en explosiegevaarlijke goederen of;
  - 2°. zeer volumineuze goederen zoals auto's, motoren, boten, caravans, keukens, sanitair, vloerbedekking, zonwering, kampeerartikelen, bouwmaterialen, landbouwwerktuigen, woning- en kantoorinrichting of
  - 3°. tuininrichting;
- c. sprake is detailhandel als een niet zelfstandig en ondergeschikt onderdeel van een bedrijf;
- d. de bedrijfsvestiging qua schaal en verzorgingsfunctie aansluit bij aard en schaal van de betreffende kern.

In afwijking hiervan is in de door Gedeputeerde Staten vast te stellen stedelijke centra Appingedam/Delfzijl, Groningen, Hoogezand-Sappemeer, Stadskanaal, Veendam en Winschoten vestiging van bedoelde detailhandel mogelijk met een winkelvloeroppervlakte die groter is dan 2.500 m<sup>2</sup> op een bedrijventerrein.

In de hierna volgende ruimtelijk-economische paragraaf zal nader worden ingegaan op de relatie tussen de aanvraag en de provinciale verordening.

### Gemeentelijk beleid

#### *Structuurvisie Detailhandel*

In de 'Structuurvisie Detailhandel 2011-2020', zoals door de gemeenteraad op 26 januari 2011 is vastgesteld, is aangegeven dat het gebied Sontplein en omgeving zeer geschikt is om verder te verwinkelen. De fysieke mogelijkheden, de aanwezigheid van enkele sterk trekkende winkels, het nu

al hoge aandeel regionale en bovenregionale bezoekers, de bereikbaarheid vanuit de stad en grote delen van het achterland en de nabijheid van de binnenstad geven hier aanleiding toe. Volgens de Structuurvisie is het Sontplein door ligging en ontwikkelingsmogelijkheden dé locatie in Groningen waar een deel van de vernieuwing in de detailhandelsstructuur een plek kan krijgen. Met name grootschalige winkelvestigingen die door de aard van de formule in de binnenstad geen geschikte vestigingsplaats kunnen vinden en/of daar ook niet zo goed passen, maar wel een toegevoegde waarde hebben voor de consument, zouden hier terecht moeten kunnen komen. Het Sontplein e.o. is er vooral voor het doelgerichte koopgedrag. Daarbij wordt er ingezet op:

- een uitbouw tot een retailpark met grootschalig aanbod in meerdere branches;
- een versterking als themacentrum wonen.

Ten aanzien van traditionele PDV, waaronder bouwmarkten, wordt als uitgangpunt geformuleerd dat vestiging op perifere locaties mogelijk is. Hierbij wordt gedacht aan gemengde bedrijventerreinen, die goed bereikbaar zijn vanuit de stad en de omringende regio en dus gelegen zijn aan of in de directe omgeving van hoofdontsluitingswegen. De Structuurvisie geeft een – overigens niet uitputtende – opsomming van een aantal locaties die daarvoor in ieder geval in aanmerking komen.

Gelet op het bijzondere karakter, het voorkomen en het ruimtebeslag van tuincentra wordt vestiging in de stadsrandzone niet op voorhand uitgesloten. Concrete initiatieven worden op basis van de locatievoorwaarden en effecten op de detailhandelsstructuur beoordeeld.

## Ruimtelijk – economisch

### *Structuurvisie Detailhandel*

De aanvraag voor de vestiging van een bouw- en tuinmarkt voor Bauhaus is in strijd met het geldend bestemmingsplan, maar in overeenstemming met de ‘Structuurvisie Detailhandel 2011-2020’. Volgens de Structuurvisie kan het Sontplein en omliggend gebied, zoals hiervoor al werd opgemerkt, verder worden ontwikkeld tot een zogenaamde PDV/GDV-locatie: een locatie waar Perifere Detailhandelsvestigingen (PDV) en Grootschalige Detailhandels Vestigingen (GDV) een plek kunnen krijgen. Dit vanwege de ruimtelijke mogelijkheden van het gebied, de bereikbaarheid zowel vanuit de stad als vanuit de regio en de nu al aanwezige bewinkeling (o.m. twee woonwarenhuizen, waaronder Ikea, een elektrowinkel, keukenspecialzaken en een bouwmarkt). De locatie ligt op een ideale locatie tussen de A7 en de binnenstad van Groningen, het belangrijkste winkelcluster van Noord-Nederland. Onderzoek toont aan dat een substantieel deel (30-40%) van de bezoekers van het Sontplein en omgeving ook een bezoek brengt aan de binnenstad.

Hiermee continueert de Structuurvisie eerder detailhandelsbeleid, zoals vastgelegd in de nota ‘Werk aan de Winkel’ (2007). Deze opende de weg om aan het Sontplein, naast traditionele PDV-branches ook andere branches te vestigen, zoals de branches fiets en bruin- en witgoed, met een minimaal winkelvloeroppervlak van 1500 m<sup>2</sup>.

### *Masterplan Sontweggebied*

In de Structuurvisie is uitgesproken dat voor het Sontweggebied een masterplan dient te worden opgesteld, waarin elementen als ruimtelijke inrichting, ontsluiting, volume, fasering en branchering zullen worden uitgewerkt. Dit proces is gaande en zal in het derde kwartaal van 2013 worden afgerond. Om alvast richting te geven aan het masterplan en tevens tussentijdse initiatieven zo goed mogelijk te kunnen beoordelen, heeft de gemeenteraad op 30 mei 2012 een bouwstenennotitie vastgesteld getiteld ‘Start Visievorming Sontweggebied’. Hierin is het gebied tussen de Sontweg, de Europaweg, de Bornholmstraat en de zuidelijke ringweg aangeduid als Detailhandelskwartier en is aangegeven welke zones binnen dit kwadrant in aanmerking komen voor PDV- dan wel GDV-vestigingen. Het terrein van de beoogde Bauhaus-vestiging is gelegen binnen het Detailhandelskwartier en is in de notitie expliciet aangeduid als locatie voor perifere detailhandel. Verwezen wordt naar de afbeelding onderaan bladzijde 10.

### *Relatie aanvraag met het gemeentelijk detailhandelsbeleid*

De vestiging van Bauhaus vormt een waardevolle toevoeging in het brede voorzieningenaanbod dat Groningen, als regionaal centrum, probeert te bieden aan bewoners en bezoekers. Het doel hiervan is het versterken van de regionale positie en het bieden van ruimte aan zowel unieke winkels als aan de voortdurende trend van schaalvergroting. De werkgelegenheidsimpuls van circa 150 FTE draagt bij aan de doelstellingen van het economisch programma ‘G-Kracht’ van de gemeente Groningen.

De branche (PDV in het bouwmarkt- en tuinsegment) past volgens het gemeentelijk detailhandelsbeleid op de beoogde locatie. Deze is zoals opgemerkt in de bouwstenennotitie met zoveel woorden aangeduid als locatie, waar zich perifere detailhandel kan vestigen. Het vestigen van een bouw- en tuinmarkt in deze hoek is overigens eveneens in overeenstemming met de algemene beleidslijn in de Structuurvisie ten aanzien van traditionele PDV. Dergelijke branches kunnen volgens de Structuurvisie ook worden gevestigd buiten bestaande clusters, waarvoor met name gemengde bedrijventerreinen in aanmerking komen, die goed bereikbaar zijn vanuit de stad en de omringende regio en dus gelegen zijn aan of in de directe omgeving van hoofdontsluitingswegen. Dit beleid heeft inmiddels vertaling gekregen in verschillende bestemmingsplannen.

### *Toets aan de Provinciale Omgevingsverordening*

De beoogde locatie van de bouw- en tuinmarkt ligt middenin het stedelijk gebied van de gemeente Groningen en grenst direct aan de bestaande bewinkeling in het gebied (Ikea) én aan het verder te verwinkelen zuidwestelijke kwadrant. Hiermee draagt de vestiging bij aan het beleidsmatig vastgelegde streven naar een verdere concentratie van winkelveorzieningen in dit gebied. De vestiging gaat, zoals hierna zal worden uiteengezet, niet ten koste van de bestaande detailhandelstructuur,

aangezien er een goede spreiding van bouwmarkten over de stad Groningen zal blijven bestaan. De vestiging sluit qua schaal en verzorgingsfunctie aan bij de aard en schaal van Groningen (veruit grootste plaats in Noord Nederland en tevens belangrijkste voorzieningencluster). Verder geeft de verordening aan dat detailhandel in volumineuze goederen, zoals bouwmaterialen, met een winkelvloeroppervlak groter dan 2.500 m<sup>2</sup> op een bedrijventerrein in het stedelijk centrum Groningen mogelijk is. Geconcludeerd kan dan ook worden dat de vestiging van Bauhaus in overeenstemming is met de provinciale verordening.

#### *Marktruimte, kwaliteit en leegstand*

De aanvrager heeft bij de ingediende stukken een onderzoek naar de distributieve ruimte voor de doe-het-zelf- en de tuinbranche in de gemeente Groningen toegevoegd: de 'Rapportage Ruimtelijk-functionele effectenanalyse vestiging bouw- & tuinmarkt Groningen', BRO, d.d. 3 juni 2013. Deze rapportage gaat in op de marktontwikkelingen binnen deze branches en de marktruimte die er voor deze branches in de gemeente Groningen bestaat.

In haar analyse concludeert BRO dat er op dit moment binnen de doe-het-zelf-branchen een uitbreidingsruimte in de markt is tussen de 0 en 2.100 m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlak (wvo). Binnen de tuincentrum-branchen is er een uitbreidingsruimte tussen de 7.700 en 15.900 m<sup>2</sup> wvo. Met het oog op de geprognosticeerde groei van het inwoneraantal van de gemeente Groningen én het feit dat Groningen met een nieuwe unieke formule haar koopkrachtbinding zal versterken, concludeert BRO dat er in de komende jaren in de doe-het-zelfbranchen uitbreidingsruimte is tussen de 5.025 en 7.650 m<sup>2</sup> wvo en in de tuincentrum-branchen tussen de 13.170 en 24.000 m<sup>2</sup> wvo.

Uit de aanvraag blijkt dat er in de beoogde Bauhaus-vestiging ruimte zal zijn voor ruim 8.000 m<sup>2</sup> meter in de doe-het-zelfbranchen en bijna 5.000 m<sup>2</sup> in de tuinbranchen. Daarnaast zal er nog ruim 5.000 m<sup>2</sup> ruimte worden geboden voor een zogenaamde drive-in (in wezen opslag- / magazijnruimte met ruimte voor passerende auto's). BRO concludeert dan ook dat de winkelvierkantemeters die Bauhaus in de tuinbranchen toevoegt ruimschoots passen binnen de beschikbare marktruimte, zowel nu als in de toekomst. Met de uitbreiding van het aanbod in doe-het-zelfartikelen met 8.000 m<sup>2</sup> wvo zal de nieuwe vestiging van Bauhaus volgens BRO slechts beperkte effecten teweeg brengen in deze branchen. Overigens is de aangegeven distributieve uitbreidingsruimte het resultaat van berekeningen die gebaseerd zijn op meerdere aannames. De toekomstige ontwikkelingen kunnen niet exact worden voorspeld. De uitkomsten van de berekeningen mogen dan ook niet als normatief worden gezien, maar als indicatief.

Aan de kwalitatieve aspecten van een bouw- en tuinmarkt volgens de beoogde formule dient dan ook meer waarde te worden toegekend dan aan de kwantitatieve distributieve mogelijkheden. Een dergelijke vernieuwing, op een vanuit de structuur gezien goede plek, draagt per saldo bij aan de versterking van de detailhandelsstructuur. In het kader van structuurverbetering hoeft het realiseren van meer dan de berekende distributieve uitbreidingsruimte daarom niet nadelig te zijn voor de consument. De nieuwe formule, nog niet aanwezig in Noord-Nederland, vergroot de keuzemogelijkheden en trekt relatief veel bezoekers van buiten de stad, ook vanuit verder weg gelegen plaatsen in de regio. Dit wordt nog versterkt door de nabijheid tot de Sontweg en het Sontplein en daar aanwezige publiekstrekkers. De vestiging van een extra trekker in dit gebied draagt bij aan een versterking van de regionaal verzorgende positie van de stad.

Door de vestiging van Bauhaus zal, zoals in het BRO-rapport ook wordt onderkend, de concurrentie in de bouwmarktbranchen in de gemeente Groningen toenemen, wat gevolgen kan hebben voor reeds gevestigde aanbieders. De komst van de bouw- en tuinmarkt zal echter niet leiden tot een duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau. Volgens vaste jurisprudentie van de Raad van State komt voor de vraag of een duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau zal ontstaan geen doorslaggevende betekenis toe aan de vraag of zich een overaanbod in het verzorgingsgebied en mogelijke sluiting van bestaande detailhandelsvestigingen voordoen. Het doorslaggevende criterium hiervoor is of ook na het sluiten van een of meer voorzieningen voor de inwoners van een bepaald gebied een voldoende voorzieningenniveau behouden blijft in die zin dat zij op een aanvaardbare afstand van of in hun woonplaats hun dagelijkse / reguliere inkopen kunnen doen. Aan dit criterium

wordt geen afbreuk gedaan. Zelfs als de komst van een nieuwe toetreders tot de doe-het-zelfmarkt in Groningen het verdwijnen van een of meer bestaande aanbieders zou betekenen, dan houdt de stad en de regio binnen het verzorgingsgebied nog altijd voldoende bouwmarkten over en kan de consument blijven beschikken over voldoende aanbod en keuzemogelijkheden. Van een duurzame ontwrichting van de aanbodstructuur zal dus geen sprake zijn.

Evenmin hoeft te worden gevreesd voor een onaanvaardbare structurele leegstand in het verzorgingsgebied. Het is aannemelijk dat de bouwmarkten die het dichtst in de buurt van het project en buiten het hoofdwinkelgebied zijn gelegen, de meeste gevolgen van het project zullen ondervinden. Vrijwel alle bouwmarkten liggen op een bedrijventerrein en hebben een bestemming die ook andere bedrijfsactiviteiten dan volumineuze detailhandel toelaat. Er zijn dus goede mogelijkheden voor het vinden van nieuwe gebruikers. Bovendien liggen de bestaande bouwmarkten merendeels verspreid over de stad. Mocht zich al gedurende langere tijd leegstand van een of twee van deze panden voordoen, dan leidt dat niet tot zodanige gevolgen dat kan worden gesproken van een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat of het ondernemersklimaat.

#### *Ladder voor duurzame verstedelijking*

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is vastgelegd dat de toelichting bij een bestemmingsplan / projectafwijkingbesluit waarmee een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, moet voldoen aan de systematiek van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Deze ladder omvat de volgende stappen:

- a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.”

Bij de vestiging van de bouwmarkt gaat het om een stedelijke ontwikkeling omdat het om een detailhandelsontwikkeling gaat (art. 1.1.1 Bro).

Wat betreft de eerste trede blijkt uit het onderzoek van BRO (zie hierboven) dat er distributieve ruimte in de Groningen en omgeving voor een uitbreiding van het winkelaanbod in de branches doe-het-zelf en tuin aanwezig is. Het mogelijk maken van de nieuwe bouw- en tuinmarkt voorziet daarmee in kwantitatieve zin in zekere mate in een actuele regionale behoefte. In kwalitatieve zin speelt het initiatief in op actuele trends in vraag en aanbod op het gebied van doelgericht en thematisch aankopen doen (o.a. schaalvergroting, gemak, veel keuzemogelijkheden voor de consument). Het initiatief draagt er bovendien aan bij dat er in de regio een bijzondere winkel bij komt met een regionaal verzorgingsbereik op een vanuit de stad en regio goed bereikbare locatie. Het initiatief draagt daarmee bij aan een versterking van de regionale detailhandelsstructuur en de consumentenverzorging.

Ten aanzien van trede 2 is in de toelichting van het Bro aangegeven dat het bij detailhandel moet gaan om het aangeven in hoeverre bestaande leegstaande winkelpanden via transformatie of herstructurering het initiatief zouden kunnen huisvesten. Gesteld kan worden dat de bouwmarkt door haar omvang en benodigde parkeervoorzieningen een dusdanig groot ruimtebeslag kent (circa. 4 ha) dat een inpassing in bestaande reguliere winkelcentra niet mogelijk is of slechts tegen dusdanig hoge kosten dat er geen sprake kan zijn van een rendabele exploitatie. Dit is overigens een van de redenen dat dergelijke winkels zich in Nederland al lang op perifere locaties mogen vestigen, meestal op bedrijventerreinen.



Volgens de meest recente locatus-gegevens<sup>1</sup> staan er in de stad Groningen vijf winkelpanden van 1.600 m<sup>2</sup> wvo of meer leeg en in de omliggende gemeenten nog eens drie (twee in Hoogezand en één in Roden). Geen van deze panden is echter qua omvang, locatie of vorm geschikt om een grootschalige winkel als een bouwmarkt annex tuincentrum te huisvesten. Sommige van de lege panden liggen bovendien solitair buiten winkelgebieden en een herinvulling met een winkel is dan vanuit de detailhandelsstructuur bezien veelal minder gewenst.

Ondanks het feit dat er distributieve ruimte bestaat, zijn als gevolg van de veranderde concurrentieverhoudingen effecten voor bestaand aanbod en enige leegstand niet uit te sluiten. Omdat het hierbij vrijwel altijd om bedrijfspanden op bedrijventerreinen gaat waar volgens het bestemmingsplan ook andere bedrijvigheid dan detailhandel is toegestaan, is de kans op omvangrijke structurele leegstand, zoals hiervoor werd opgemerkt, klein. Van duurzame negatieve effecten op de omgevingskwaliteit binnen het verzorgingsgebied zal daarom geen sprake zijn.

Hier staat tegenover dat de nieuwe bouw- en tuinmarkt een (groot) stuk braakliggend bedrijventerrein invult. Bij de vestiging op de beoogde locatie gaat het om een transformatie van een voormalige bedrijventerreinlocatie. Deze transformatie sluit aan bij de ontwikkelingen in de directe omgeving (van bedrijventerrein naar cluster voor grootschalige en perifere detailhandel), conform het gemeentelijk ruimtelijk en detailhandelsbeleid.

Trede 3 van de Ladder is niet aan de orde omdat de locatie (midden) in bestaand stedelijk gebied ligt.

---

<sup>1</sup> Locatus verkooppuntenverkenner, mei 2013. Het winkelbestand is grotendeels in de tweede helft van 2012 en begin 2013 geïnventariseerd.

## Stedenbouw

Het gebouw is min of meer rechthoekig van vorm en heeft een totaal bruto vloeroppervlak van 21.384 m<sup>2</sup> en een hoogte 10,22 meter. Het inrichtingsplan voorziet op eigen terrein in een infrastructuur ten behoeve van de ontsluiting van de bouwmarkt voor bezoekers, personeel en bevoorradingsverkeer en in parkeervakken. De hoofdontsluiting vindt plaats vanaf de (te verlengen) Kotkastraat. De perceelgrootte is ca. 41.000 m<sup>2</sup>.

### Ligging

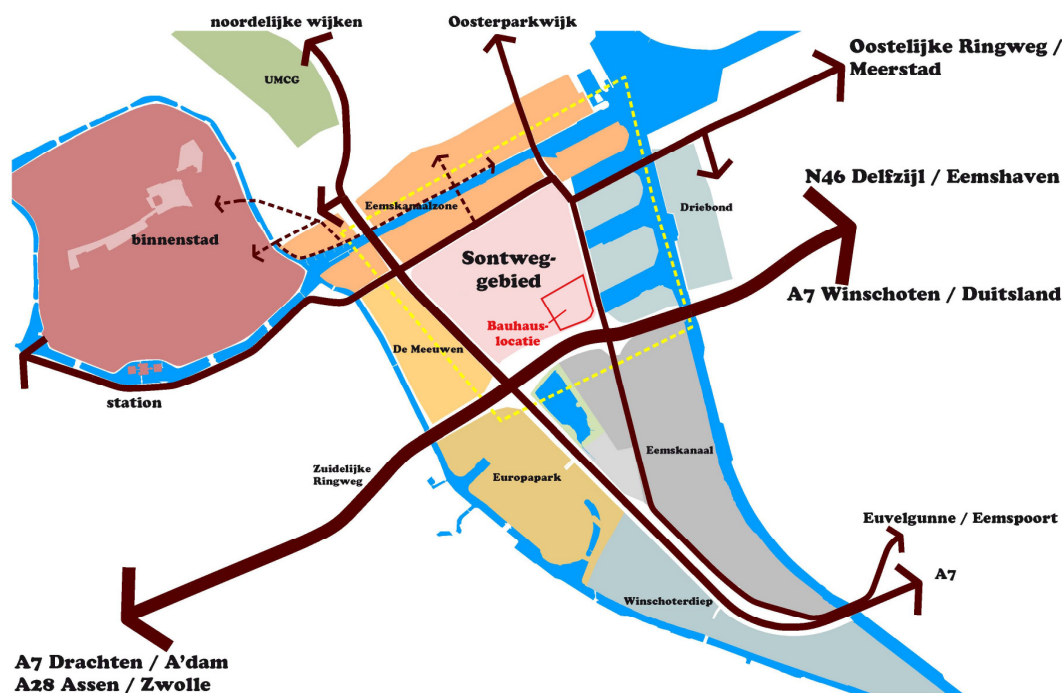
Het plangebied maakt onderdeel uit van Zuidoost, een kwadrant van de stad Groningen dat grofweg wordt begrensd door het Oude Winschoterdiep en het Eemskanaal en dat wordt gekenmerkt door de nadruk op grootschalige bedrijvigheid: grote percelen, grootschalige (veelal eenlaagse) bebouwing afgewisseld met grote ruimten voor logistiek en parkeren.

De hoek tussen de Europaweg en de Sontweg heeft zich de afgelopen decennia steeds meer ontwikkeld tot een concentratie van perifere en grootschalige detailhandel. Dit komt onder meer tot uitdrukking in de vestiging van Ikea in dit gebied. Bij de vestiging van Ikea is destijds door de gemeente en Ikea voor een locatie gezocht nabij de binnenstad zodat een combinatiebezoek een voor de hand liggende mogelijkheid zou vormen.

In de afgelopen 15 jaar hebben de randen van Zuidoost grenzend aan de bestaande stad langzamerhand een verkleuring doorgemaakt naar (gemengd) wonen: De Brink, de Meeuwen, Kop van Oost, de Linie / Europapark. De komende jaren zal het wonen langs de Europaweg (westzijde), op het Europapark en langs het Eemskanaal verder worden uitgebreid.

Het gebied tussen Europaweg, Sontweg, Bornholmstraat en Zuidelijke Ringweg is in de structuurvisie Detailhandelsnota aangewezen voor grootschalige en perifere detailhandel, hetgeen in het verlengde ligt van de ontwikkeling die het gebied al heeft doorgemaakt.

Doordat het gebied onderdeel is van een bedrijvenmilieu met grootschalige bedrijvigheid sluit de bestemming voor deze vormen van detailhandel wat betreft korrelmaat van de bouwvolumes goed aan bij zijn directe omgeving. Het gebied is bovendien goed ontsloten door zijn ligging aan de Zuidelijke Ringweg. Vanwege de goede bereikbaarheid kan het zijn regionale aantrekkingskracht waarmaken.



De nadruk van de hoek Europaweg-Sontweg ligt op grootschalige detailhandel in aanvulling op de binnenstad. De hoek Bornholmstraat-Zuidelijke Ringweg is gezien zijn grotere afstand tot de binnenstad meer geschikt voor perifere detailhandel.

#### *Ruimtelijke afweging*

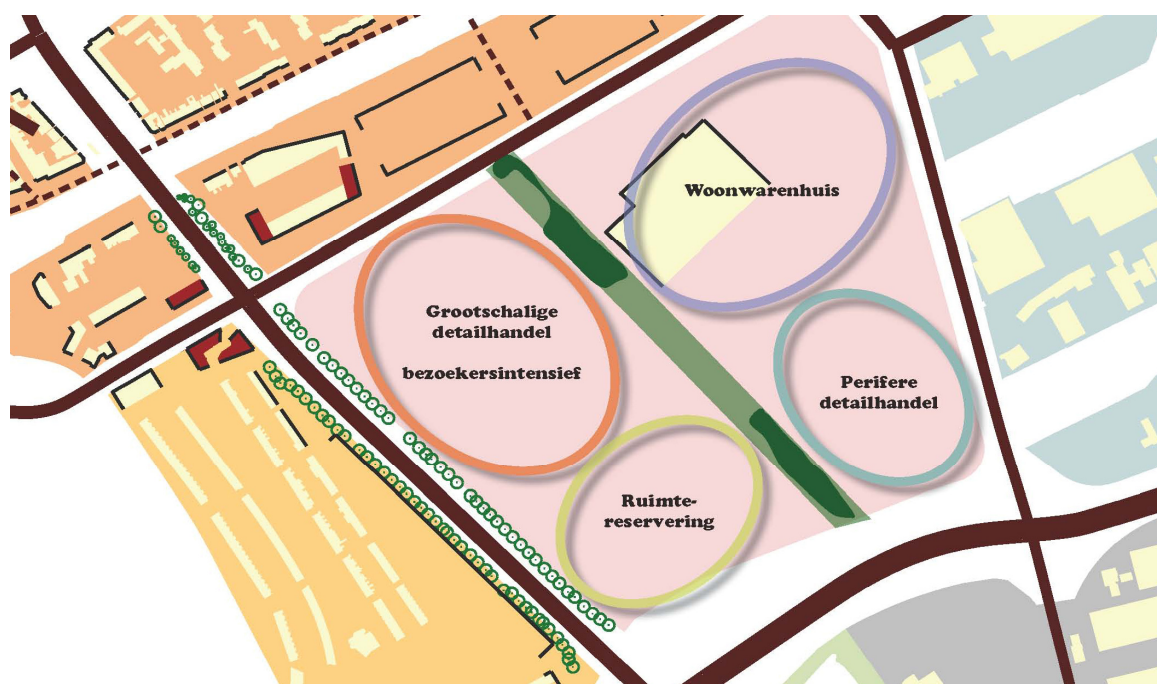
De vestiging van een grote bouwmarkt op deze plek is in economisch opzicht belangrijk voor de stad. De vestiging past in de vastgestelde Structuurvisie Detailhandel. Het bouwplan past niet in de geldende bestemmingsplannen. Het college is echter voornemens hiervan door het verlenen van een omgevingsvergunning van af te wijken. Het college is namelijk van mening dat het bouwplan past in haar omgeving en voldoet aan verschillende aspecten van een goede ruimtelijke ordening. De oriëntatie van het gebouw past in de stedenbouwkundige samenhang van dit gebied. Het plan heeft een eenduidig bouwvolume met een stedenbouwkundig verantwoorde hoofdrichting en ligging in relatie met de omringende gebouwen en haar omgeving. Ook krijgt Bauhaus een toekomstvaste ontsluiting, waarmee de bereikbaarheid en het parkeren op goede wijze in het plan wordt gegarandeerd. Daarmee anticipeert het plan op toekomstige ontwikkelingen in het Sontweggebied en houdt voldoende rekening met toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden voor de aanliggende percelen. Wat betreft de functie past dit bouwplan in het huidige gebied en in de gemeentelijke beleidsvisie.

#### *Oriëntatie van het gebouw en entree*

De meest representatieve kant van het gebouw richt zich op de Bornholmstraat. Dit is de zijde waaruit de meeste bezoekers zijn te verwachten. Het parkeerterrein ligt tussen het gebouw en de Bornholmstraat in. Hiermee ontstaat een vanzelfsprekende oriëntatie die de vindbaarheid versterkt. De ontsluiting van het terrein kan op een goede manier plaats vinden vanaf de door te trekken Kotkastraat.

#### *Routing van en naar het terrein en de relaties met omliggende percelen*

De beoogde locatie voor Bauhaus maakt deel uit van het Sontweggebied. Dit gebied heeft een goede gebiedsontsluiting richting de stedelijke hoofdontsluitingswegen Zuidelijke Ringweg en de A7. Aan de westkant wordt het gebied ontsloten via de Europaweg, aan de noordkant via de Sontweg, aan de oostkant via de Bornholmstraat en aan zuidkant via de Lübeckweg. Bij de Europaweg is het alleen mogelijk om vanuit het zuiden het Sontplein te naderen. Op de Bornholmstraat zijn sinds een paar jaar maatregelen genomen om het verkeer uit het gebied Eemskanaal beter te ontsluiten richting de ringweg. Bij de rotonde Bornholmstraat – Lübeckweg zijn bypasses aangelegd voor een betere doorstroming.



De Sontweg en Bornholmstraat zijn via de Eemskanaal ook aan elkaar verbonden door de infrastructuur rondom IKEA. Dit is de Agunnarydweg, aangesloten via de Scandinaviëweg op de Kotkastraat. Een deel van de Agunnarydweg is in eenrichtingsweg, alleen beschikbaar van west naar oost.

Voor een goede ontsluiting van het perceel en een goede doorstroming van verkeer via de Agunnarydweg, wordt een deel van bestaande Agunnarydweg in zuidelijke richting verlegd, direct grenzend aan de noordkant van het perceel van Bauhaus. Deze weg zal in twee richtingen worden uitgevoerd en komt uit op de Kotkastraat. Voor Bauhaus zal deze weg onder andere worden gebruikt voor het bevoorradingsverkeer. Hiermee ontstaat een logische verbinding in het Sontweggebied tussen de Sontweg en de Bornholmstraat. In verband met toekomstige herontwikkeling en uitbreiding van grootschalige detailhandel, kan het Sontweggebied daarmee beter worden ontsloten.

De hoofdontsluiting van het terrein van Bauhaus komt uit op de Kotkastraat. Via de Kotkastraat kan de bezoeker van Bauhaus vlot doorrijden richting de Sontweg of de Bornholmstraat. De Kotkastraat is voorzien van een goede verkeersafwikkeling richting de zuidelijke ringweg, in samenhang met de rijstrookindeling op de Bornholmstraat.

In een extern verkeersonderzoek van Goudappel Coffeng (juni 2013) is gekeken naar de effecten van de vestiging van Bauhaus op de verkeersafwikkeling op dit kruispunt. Aan de hand van een verkeersmodel, waarbij rekening is gehouden met de realisatie van de Sontbrug en de verbinding tussen de Bornholmstraat en de Boumaboulevard (ten zuiden van de A7), is gebleken dat de verkeersafwikkeling op dit kruispunt goed te noemen is. Ook blijkt dat het Bauhausverkeer geen negatief invloed heeft op de overige kruispunten op de Bornholmstraat en de Lübeckweg. In het kader van de Aanpak Ring Zuid worden in de komen jaren maatregelen uitgevoerd om de verkeersafwikkeling op de zuidelijke ringweg te verbeteren. Daarnaast neemt de gemeente maatregelen om de doorstroming op de Europaweg te bevorderen. Een van de oplossingen is het scheiden van verkeersstromen vanaf de zuidelijke ringweg van en naar de Europaweg en de Bornholmstraat. Hierdoor kunnen verkeerskruisingen, zoals de rotonde bij de Bornholmstraat, worden ontlast.

## Parkeren

Volgens de toepasselijke Beleidsregels Parkeernormen 2012 wordt voor PDV (perifere detailhandelsvestigingen), zoals een bouwmarkt of tuincentrum, in buitenwijken een parkeernorm gehanteerd van 3,5 parkeerplaats per 100 m<sup>2</sup> gebruiksoppervlakte (GO). Bedraagt de verkoopvloeroppervlakte van een PDV-vestiging meer dan 1500 m<sup>2</sup>, dan wordt de parkeernorm voor GDV (grootschalige geconcentreerde detailhandelsvestiging) gehanteerd. Deze norm is voor buitenwijken 7,5 per 100 m<sup>2</sup> GO.

Volgens het bouwplan worden op eigen terrein in totaal 384 parkeerplaatsen aangelegd, namelijk 356 parkeerplaatsen voor bezoekers, waarvan 5 invaliden parkeerplaatsen en 28 parkeerplaatsen voor het personeel.

In de beleidsregels is een stappenplan opgenomen voor het toetsen van de parkeernormen. Na het vaststellen van het toetsingskader in stap 1 is in stap 2 de parkeerbehoefte bepaald. Op basis van de te hanteren norm (7,5 per 100 m<sup>2</sup> GO) en het realiseren GO levert dit in een worst-case scenario 1.470 parkeerplaatsen op. Gelet op de omvang en het specifieke gebruik van het gebouw (bij het gebouw is sprake van extensief ruimtegebruik, onder meer voor wat betreft de drive-in) is bezien of er mogelijkheden zijn om parkeerplaatsen in mindering te brengen op de parkeerbehoefte (stap 3). De initiatiefnemer heeft vervolgens aangetoond zich te hebben ingezet om de parkeerbehoefte op eigen terrein op te lossen en in het bouwplan inzichtelijk gemaakt waarom de volledige parkeerbehoefte niet op eigen terrein kan worden opgelost (stap 4). Op loopafstand van het bouwplan, binnen 300 meter, zijn geen alternatieve parkeerplaatsen op particuliere terreinen beschikbaar om de resterende parkeerbehoefte onder te brengen. Evenmin zijn er in de openbare ruimte mogelijkheden om deze de parkeerbehoefte op te lossen (stap 5).

Ons college kan met toepassing van artikel 2.5.30, lid 4, van de bouwverordening afwijken van de parkeernorm als in het bouwplan de parkeerbehoefte niet op eigen terrein of binnen loopafstand wordt opgelost. Afwijken van de parkeernorm is mogelijk wanneer ons college vindt dat andere belangen zwaarder wegen dan het verkeerskundige belang en wanneer de parkeerdruk in de openbare ruimte een ontheffing toelaat. Nadrukkelijk geven de beleidsregels aan dat ons college bijvoorbeeld de afwijking kan toestaan omdat ons college grote economische voordelen van het realiseren van het bouwplan verwacht. In dit geval acht ons college een zwaarwegend economisch belang aanwezig. Bij onderhavige aanvraag is de grote economische impuls van Bauhaus voor de stad een belangrijke motivering om af te wijken van de parkeernorm. Zo levert Bauhaus een belangrijke bijdrage aan de uitvoering van ons ruimtelijk-economisch beleid, specifiek aan de Structuurvisie Detailhandel en de bouwstenennotitie 'Start Visievorming Sontweggebied'. In de Ruimtelijk-Economische paragraaf van dit ontwerpbesluit wordt hier dieper op in gegaan. Volledigheidshalve wordt naar deze paragraaf verwezen.

Ons college heeft vervolgens onderzocht of het afwijken van de parkeernorm leidt tot een onaanvaardbare parkeerdruk in de omgeving. Op grond van onderzoek van Goudappel Coffeng, dat in opdracht van aanvrager is uitgevoerd, komt ons college tot de conclusie, dat met het in de aanvraag begrepen aantal parkeerplaatsen kan worden volstaan, zonder dat dit leidt tot onaanvaardbare gevolgen voor de omgeving. Naar aanleiding van de zienswijzen heeft Goudappel Coffeng een nadere onderbouwing gemaakt van de parkeerbehoefte op basis van de meest actuele kengetallen van CROW uit 2012. Hierbij zijn de kencijfers voor de functies bouwmarkt (1,95 parkeerplaats per 100 m<sup>2</sup> bvo), tuincentrum (2,25 parkeerplaatsen per 100 m<sup>2</sup> bvo) en arbeidsextensief/bezoekersextensief bedrijf (0,085 parkeerplaats per 100 m<sup>2</sup> bvo) gehanteerd. Op basis van het totaal te realiseren aantal vierkante meters bruto-vloeroppervlak becijfert Goudappel Coffeng in dit nadere onderzoek de parkeerbehoefte op 370 parkeerplaatsen.

Uit ervaringen met bouwmarkten elders in de stad blijkt dat de door Bauhaus gehanteerde lagere parkeernorm nergens tot parkeerproblemen leidt. Bij een vergelijkbare grote bouwmarkt elders aan de rand van de stad (Hornbach) is een parkeernorm van 3,3 parkeerplaats per 100 m<sup>2</sup> gehanteerd. Uit

waarnemingen van de gemeente blijkt dat de beschikbare parkeercapaciteit op het terrein van deze bouwmarkt niet volledig wordt benut. Overigens is ons college bij de vergunningverlening voor meer recent gerealiseerde bouwmarkten ook afgeweken van de in de beleidsregels vastgelegde parkeernormen. Zo is bij de Praxis- en Karwei-vestiging aan Osloweg/Stettinweg, vergund in 2011, door ons college een parkeernorm van 2,5 parkeerplaats per 100 m<sup>2</sup> bvo gehanteerd (de parkeernorm voor een bouwmarkt), hoewel ook bij deze aanvraag sprake was een groter verkoopvloeroppervlakte dan 1500m<sup>2</sup> en volgens de geldende beleidsregels ook in dit geval de GDV-norm in principe (toen 6,5 per 100 m<sup>2</sup>) had moeten worden toegepast. De gehanteerde parkeernorm voor de Karwei- en Gamma-vestigingen aan de Peizerweg bedraagt 2,5 / 3,07 per 100 m<sup>2</sup>.

Gelet op het voorgaande wegen onder meer economische voordelen volgens ons college op tegen het verkeerskundig belang, temeer nu verkeerskundig, gelet op het onderzoek van Goudappel Coffeng, in het geheel geen sprake zal zijn van een tekort aan parkeerplaatsen met parkeerdruk in de omgeving tot gevolg, omdat in voldoende mate parkeerplaatsen worden gerealiseerd. De uitkomsten van het onderzoek van Goudappel Coffeng sluiten, zoals uit het bovenstaande blijkt, aan bij de ervaringen met de parkeerbehoefte van bouwmarkten elders in de stad. Bovendien is het in ruime mate overbemeten zijn van een parkeergelegenheid volgens het college niet wenselijk, want in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Omdat maatwerk in dit geval volgens ons college nodig is zal ons college, mede gelet op de omvang en het specifieke gebruik van het gebouw, alsmede het feit dat op grond van artikel 2.5.30, eerste lid, van de Groninger Bouwverordening 2012 en het vereiste van een goede ruimtelijke ordening de parkeerruimte niet overbemeten mag zijn (hetgeen bij toepassing van de gemeentelijke parkeernormen gelet op het onderzoek van Goudappel Coffeng evident het geval zou zijn), bij de beslissing op de aanvraag om de omgevingsvergunning toepassing geven aan het vierde lid van evenbedoeld artikel.

## **Uitvoerbaarheid / exploitatie**

Bij een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, dat voorziet in een bouwplan, moet overeenkomstig artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan worden vastgesteld. De gemeenteraad kan, wanneer een dergelijke omgevingsvergunning wordt aangevraagd, besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in de vergunning begrepen gronden anderszins verzekerd is. Op 29 mei 2013 heeft de gemeenteraad besloten de bevoegdheid tot het nemen van dit besluit in dit geval te delegeren aan ons college.

Aan de voorwaarde dat het kostenverhaal anderszins moet zijn verzekerd wordt onder meer voldaan, wanneer voorafgaand aan de vergunningverlening een (exploitatie)overeenkomst met de aanvrager wordt gesloten, waarin het verhaal van de in van de wet bedoelde kosten is geregeld. Gemeente en aanvrager zijn overeengekomen een dergelijke anterieure overeenkomst te sluiten. In deze overeenkomst zullen afspraken worden gemaakt over de door de aanvrager aan de gemeente te vergoeden kosten voor het verlenen van de omgevingsvergunning.

Naast deze anterieure overeenkomst wordt een overeenkomst gesloten over de grondoverdracht, nodig om het bouwplan te kunnen realiseren en op een adequate wijze te ontsluiten.

Daarmee is de uitvoerbaarheid van het project verzekerd en vervalt de noodzaak tot het vaststellen van een exploitatieplan. Ons college is dan ook voornemens het besluit te nemen geen exploitatieplan vast te stellen.

## **Bodem**

Er is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd naar de bodemkwaliteit (april 2013). Dit onderzoek bevestigt grotendeels de resultaten van de voorgaande bodemonderzoeken. Zowel de grond als het grondwater zijn overwegend licht verontreinigd.

Er is op één locatie een sterke verontreiniging met nikkel in het grondwater aangetroffen.

Voor de bouw is dit geen beperking, omdat er geen grondwater wordt onttrokken.

## Lucht

De Wet luchtkwaliteit geeft het kwaliteitsniveau aan waaraan de buitenlucht moet voldoen om ongewenste effecten van luchtverontreiniging op de gezondheid van mensen te voorkomen. In deze wet zijn luchtkwaliteitsnormen vastgelegd voor onder meer stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>).

In de stad Groningen voldoet de luchtkwaliteit al jaren aan de wettelijke luchtkwaliteitsnormen. In de stad Groningen komen geen normoverschrijdingen voor. Daarom is er geen wettelijke verplichting om te rapporteren over de luchtkwaliteit. Om de burgers toch goed te informeren is in 2012 een verslag van de luchtkwaliteit 2011 opgesteld. Voor de inhoud van dit verslag wordt verwezen naar de webpagina van de gemeente Groningen ( <http://gemeente.groningen.nl/luchtkwaliteit/luchtkwaliteit-in-groningen>).

Op basis van het verslag van de luchtkwaliteit 2011 kan geconcludeerd worden dat vanwege de luchtkwaliteit er geen belemmeringen zijn voor dit bouwplan.



## Geluid

De lokatie waar Bauhaus zich vestigt is gelegen op industrieterrein 'Groningen Zuidoost'. Dit industrieterrein is gezoneerd in het kader van de Wet Geluidhinder. Voor een gezoneerd industrieterrein geldt dat de geluiduitstraling van de gezamenlijke bedrijven op dat industrieterrein niet meer mag bedragen dan 50 dB(A) op de, rond het industrieterrein vastgestelde, geluidzone.

Om te kunnen toetsen of de bijdrage van Bauhaus niet tot een overschrijding van de zone leidt is het nodig dat de geluiduitstraling in kaart wordt gebracht. Hiervoor heeft het bedrijf een akoestisch onderzoek laten uitvoeren. Uit dit onderzoek blijkt dat de geluidbijdrage van het bedrijf op de zonegrens maximaal 25 dB(A) (etmaalwaarde) bedraagt. Dit leidt niet tot een overschrijding op de geluidzone en is derhalve (akoestisch) inpasbaar.

Naast de Wet Geluidhinder is het Besluit Algemene Regels voor Inrichtingen Milieubeheer (ook wel: Activiteitenbesluit) van toepassing. Dit besluit stelt voor inrichtingen op een gezoneerd industrieterrein als streefwaarde een gemiddeld geluidsniveau van 50 dB(A) (etmaalwaarde) en een maximaal niveau van 70 dB(A) op 50 meter afstand van de inrichting. De inrichting voldoet aan beide geluidsnormen. Binnen deze afstand liggen geen woningen. Overlast naar de (directe) omgeving blijft dus tot een minimum beperkt.

## Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over overlidensrisico's die mensen lopen vanwege productie, gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, spoor, vaarwegen en buisleidingen. Gevaarlijke stoffen zijn bijvoorbeeld vuurwerk, lpg, chloor, ammoniak en munitie. De term externe veiligheid wordt gehanteerd omdat het overlidensrisico van derden centraal staat. Het gaat om mensen die zelf niet deelnemen aan de activiteit die het overlidensrisico met zich meebrengt.

De minister van Infrastructuur & Milieu (I&M) is verantwoordelijk voor de coördinatie van het externe veiligheidsbeleid voor gevaarlijke stoffen. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) bevat veiligheidsnormen voor bedrijven. Voor het transport van gevaarlijke stoffen via weg, water en spoor heeft het Rijk normen vastgesteld in de nota Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. In de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen is de nota verder uitgewerkt. Deze normen hierin hebben nog geen wettelijke status. Nota en circulaire zullen in 2013 worden vervangen door het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev). Voor aardgastransportleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

De genoemde kaders verplichten gemeenten om bij het opstellen van ruimtelijke plannen veiligheidsafstanden toe te passen en het externe veiligheidsrisico zo laag mogelijk te houden. Veiligheidsrisico's worden uitgedrukt in het plaatsgebonden risico en in het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico vormt het basisbeschermingsniveau voor individuele burgers, het groepsrisico is een maat voor de maatschappelijke ontwrichting bij een ramp. Bij negatieve veranderingen van het groepsrisico moet de gemeente een verantwoording van het groepsrisico afleggen.

De gemeente Groningen heeft de externe veiligheidssituatie voor de omgevingsvergunning 'Bauhaus' is in beeld gebracht. Uit de inventarisatie blijkt dat er in de nabijheid van het plangebied een aantal risicobronnen aanwezig zijn, te weten;

- Provinciale weg N46
- hoge druk aardgasleiding, N-505-41-KR-065

Uit nader onderzoek is gebleken dat aan veiligheidsnormen wordt voldaan. Dat wil zeggen dat voor risicobronnen wordt voldaan aan de grens- en richtwaarde van het plaatsgebonden risico, alsmede voor het plasbrandaandachtsgebied (PAG).

Uit het onderzoek blijkt dat het GR vanwege de N46 in de bestaande situatie de oriëntatiewaarde overschrijdt. Vanwege de overschrijding van de oriëntatiewaarde bestaat een verantwoordingsplicht voor het GR. Uit het onderzoek blijkt dat het GR vanwege de N46 in de bestaande situatie de oriëntatiewaarde overschrijdt. Aangezien een uitgebreide GR-verantwoording in het kader van het bestemmingsplan 'Oosterpoort' (2011) is gedaan en dit plan niet significant bijdraagt aan de hoogte van het GR, is er in deze voor gekozen de nadruk te leggen op de aspecten 'bestrijdbaarheid' en 'zelfredzaamheid'. Deze beide aspecten zijn uitgebreid uiteengezet in de veiligheidsstudie en vormen de beknopte GR-verantwoording voor dit plan. Zowel de veiligheidsstudie en de berekening zijn als bijlagen toegevoegd.

Voor de hoge druk aardgasleiding N-505-02-KR-003 kan op basis van eerdere berekeningen voor deze leiding worden geconcludeerd dat het groepsrisico voor dit plangebied niet van enige betekenis is.

De regionale brandweer heeft uit beoordeling van de aspecten 'bestrijdbaarheid' en 'zelfredzaamheid' het volgende geconstateerd.

Uit de beoordeling van het aspect bestrijdbaarheid blijkt, dat:

- de bereikbaarheid van het plangebied voldoende is;
- het plangebied over het algemeen goed is (of zal worden) voorzien van primaire bluswatervoorzieningen.

Het aspect bestrijdbaarheid geeft daarom geen aanleiding tot het treffen van maatregelen.

Uit de beoordeling van het aspect zelfredzaamheid blijkt, dat:

- in het plangebied geen sprake is van langdurig verblijf van verminderd zelfredzame personen;
- de ontvluchtingsmogelijkheden van het plangebied voldoende zijn;
- het plangebied volledig in het sirenebereik van het WAS ligt.

Het aspect zelfredzaamheid geeft daarom geen aanleiding tot het treffen van maatregelen.

Samenvattend kan worden geconcludeerd dat de externe veiligheidssituatie geen belemmering vormt voor de verlening van de omgevingsvergunning.

## Ecologie

### *Algemeen*

In het stedelijk gebied levert de natuur een belangrijke bijdrage aan het leefmilieu en aan de beleving ervan door de mensen, die er wonen en werken. In toenemende mate wordt daarom bij het ontwerp en de inrichting van plannen rekening gehouden met de noodzakelijke voorwaarden voor een goede natuurlijke ontwikkeling in het gebied.

De aanwezigheid van dieren en planten in de stad is vooral mogelijk dankzij water- en groenstructuren (met name de Stedelijke Ecologische Structuur, kortweg SES), die onderling en met het landschap buiten de stad verbonden zijn. De samenstelling en de mate van samenhang in deze ecologische structuren bepalen de vitaliteit van de stedelijke natuur. Losse groen- en waterelementen kunnen een ecologische functie hebben, wanneer ze voldoende groot zijn en voldoende rust hebben gekregen om zich te kunnen ontwikkelen. Door middel van aangepast beheer en zorgvuldig ontwerp kan de ecologie in de stad versterkt worden. Zelfs het stedelijke en stenige milieu biedt vanwege de specifieke biotoopkenmerken mogelijkheden voor verschillende planten en dieren. De vastgestelde doelsoortennota's bieden hiervoor de potentie en ambitie. Voor deze locatie geldt de doelsoortennota Stenige biotopen stedelijk gebied. Ook hier biedt de huidige ontwikkeling kansen om de duurzame en ecologische ambities van het gemeentebestuur hier zichtbaar te maken.

### *Plangebied*

Het plangebied ligt net ten noorden van de Beneluxweg grenzend aan de Lübeckweg, westelijk van de Bornholmstraat. Zowel het groen langs de Lübeckweg als Bornholmstraat behoren tot de door de raad vastgestelde Stedelijk Ecologische Structuur (SES) met de betekenis van groenverbindingzones.

In de directe omgeving van het plangebied spelen al jaren ruimtelijke ontwikkelingen, zoals de Langmanmaatregelen, de aanleg van vrijliggende fietspaden en de ruiming van het spoor langs de Bornholmstraat. Als gevolg van deze ontwikkelingen zijn de natuurwaarden van de huidige locatie beperkt. Kenmerkende planten als grasklokje, duizendguldenkruid en ruig klokje werden vroeger aangetroffen in de spoorberm. Op dit moment zijn er met uitzondering van een kleine populatie konijnen en de vrij zeldzame broedvogel gekraagde roodstaart weinig bijzondere soorten meer aanwezig. Beschermde soorten zijn er niet aangetroffen.

De bermen langs Lübeckweg en Bornholmstraat zijn onderdeel van de SES en bloemrijk ingezaaid met verschillende zeldzame en inheemse soorten. Deze moeten zoveel mogelijk behouden worden. Conform het groenstructuurplan 'Groene Pepers' dient verlies kwantitatief en kwalitatief gecompenseerd te worden.

### *Ontwikkelingsmogelijkheden*

Ter compensatie van een gedeeltelijke aantasting van de berm in de ecologische verbinding langs de Bornholmstraat zal het nieuwe gebouw gedeeltelijk van een groen dak worden voorzien. Om dit dak ook als schakel in de SES te kunnen gebruiken, dient hiervoor inheems plantmateriaal gebruikt te worden. Ook de te planten bomen op het terrein dienen inheemse soorten te zijn. De aanvrager heeft aangegeven hier aan te zullen voldoen.

### *Conclusies in het kader van de Vogelrichtlijn en Flora- en faunawet*

Het plangebied ligt op een ruime afstand van de Vogelrichtlijngebieden Leekstermeergebied en Zuidlaardermeergebied. Mede gezien de afstand en gezien het feit, dat er in het voorliggend plan uitsluitend nieuwe bebouwing is geprojecteerd, is er geen sprake van invloed ten gevolge van het plan op beide gebieden. Er is dan ook geen nader onderzoek in dit opzicht nodig.

In het kader van de Flora- en faunawet heeft een ecologische quickscan plaatsgevonden om te onderzoeken of er nog beschermde of zeldzame plantensoorten voorkomen. Beschermde soorten zijn niet aangetroffen. De kans op aanwezigheid hiervan is gezien de permanente dynamiek in het gebied ook uiterst gering. Omdat de nesten van alle vogelsoorten beschermd zijn liggen er risico's bij het kappen of verwijderen van groen in het broedseizoen. Zolang er broedende vogels aanwezig zijn, kan er niet gekapt of groen geruimd worden.

## Groen

### *Inleiding*

In de Nota Kapbeleid 2010 is vastgelegd dat bij ruimtelijke ontwikkelingen de Bomeneffectanalyse (BEA) of groenparagraaf het toetsingskader is. Deze bevat een inventarisatie van de aanwezige houtopstanden. De BEA of groenparagraaf wordt door het college vastgesteld en de raad(-scommissie) wordt daarover in kennis gesteld. De vastgestelde BEA of groenparagraaf geldt als een dringende reden voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor de activiteit vellen van houtopstand.

De hoofdlijnen van het gemeentelijk groenbeleid zijn in 2009 vastgelegd in het groenstructuurplan 'Groene Pepers'. Andere beleidsinstrumenten waaraan herinrichtingsplannen worden getoetst zijn het Bomenstructuurplan en de Stedelijke Ecologische Structuur. Wanneer er volgens de groenstructuurvisie sprake is van basisgroen resulteert dat in het bomenstructuurplan in bomenhoofdstructuur.

Zo is het groenstructuurplan de paraplu van de verschillende onderliggende plannen. Daarnaast is er de lijst monumentale bomen. De gemeente heeft met de vaststelling van de groenstructuurvisie de ambitie vastgesteld het basisgroen te behouden en versterken. Wanneer er groen wordt gekapt gaat de gemeente ervan uit dat dit 1:1 wordt gecompenseerd. Dit geldt in het algemeen indien het de kwaliteit van het groen versterkt en met name voor het basisgroen.

### *Vastgesteld beleid*

Het groen in het gebied langs de Bornholmstraat en Lubeckweg heeft in de in 2009 vastgestelde groenstructuurvisie de kwalificatie basisgroen gekregen omdat het een bomenhoofdstructuur betreft. De meeste bomen maken deel uit van de bomenstructuur 'overbomen' en het groen langs de Lubeckweg en Bornholmstraat zijn onderdeel van de basisgroenstructuur. Er zijn in het plangebied geen monumentale bomen aanwezig.

Alle 41 bomen en groeiplaatsen binnen het plangebied voor de aanvraag om een omgevingsvergunning voor de bouw van de bouwmarkt zijn visueel onderzocht op soort, boomgegevens (maten), vitaliteit, stabiliteit en groeiomstandigheden. Ook zijn de bomen ingemeten.

### *Uitkomsten BEA*

Uit de BEA van 24 mei 2013 blijkt dat als gevolg van de realisatie van het gebouw, de aanleg van bijhorende parkeergelegenheid en vanwege de graafwerkzaamheden voor de ondergrondse infrastructuur geen van de aanwezige bomen duurzaam kan worden gehandhaafd. Door deze bomen te kappen en te compenseren ontstaat de mogelijkheid om een goede en duurzame groen- en bomenstructuur tot stand te brengen. Hierdoor kan de groenwaarde van de locatie ten minste worden versterkt.

### *Groencompensatie*

De locaties van de 41 nieuw aan te planten bomen zijn zo gekozen dat de groenwaarde van de locatie ten opzichte van de huidige situatie ten minste wordt versterkt. Groencompensatie vindt daarom voornamelijk plaats door 15 nieuwe bomen langs de Lübeckweg aan te planten. Hierdoor wordt de groenkwaliteit van de aanwezige groenstrook langs de Lübeckweg duurzaam verbeterd. Langs de Bornholmstraat wordt door het aanplanten van 12 nieuwe bomen een bomenstructuur tot stand gebracht. Verder worden op het aan te leggen parkeerterrein 10 nieuwe bomen aangeplant. Aan de westkant komen langs de parkeerplaatsen voor het personeel 4 nieuwe bomen.

## Water

Het gebied Havens is aangesloten op het boezemsysteem van het Winschoterdiep. Er is in dit gebied geen overig oppervlaktewater van betekenis aanwezig. Enkele lagere delen van het gebied de Havens lopen risico op wateroverlast bij een klimaatscenario die 1 x 100 jaar voorkomt. De kades in het gebied zijn recent door Waterschap Hunze en Aa's opgehoogd naar 2 meter plus om een veilige kering te maken bij hoogwatersituaties. Tevens worden nog kades opgehoogd in de nabijheid van de locatie. Het standaard peil in het Winschoterdiep is NAP +0.53 m.

Het terrein is momenteel niet meer ingericht als bedrijvenlocatie en ligt braak. Het terrein was in 2008 nog bijna volledig verhard ten tijde van de zuivelfabriek Frico-Domo. Ten opzichte van die situatie zal het afvoerend oppervlak vermoedelijk niet toenemen door de geprojecteerde ontwikkeling van Bauhaus.

Ten opzichte van de inrichting ten tijde van de aanwezigheid van de zuivelfabriek zijn er beleidsmatige wijzigingen doorgevoerd. Schoon afvoerend hemelwater van daken mag niet op het gemengde stelsel afvoeren. Dit water zal op oppervlaktewater moeten worden afgekoppeld of moeten worden hergebruikt. Het water van de Finse haven is het dichtstbijzijnde oppervlaktewater. Om het schone water van Bauhaus af te kunnen koppelen zal een afvoerleiding naar de Finse haven gelegd worden.

De aanleg van een groen dak levert een bijdrage aan het vertraagd afvoeren van regenwater. Het groene dak gebruikt water voor de groei van de beplanting, het bergt enig water en voert het vervolgens vertraagd af.

Met het waterschap Hunze en Aa's zal nog overleg worden gevoerd over de afvoer van het over het parkeerterrein afstromend hemelwater. Huishoudelijk en bedrijfsafvalwater wordt geloosd op het gemengde rioolstelsel. Dit kan het bestaande of het te verleggen moerriool zijn.

### *Waterberging*

Bij toename van het verharde oppervlak op het perceel ten opzichte van de huidige situatie moet voor de toename van het verhard afvoerend oppervlak waterberging gecreëerd worden. De reden hiervoor is om piekafvoeren van neerslag naar benedenstrooms gebied te voorkomen. Omdat compensatie voor het verharde oppervlak binnen het projectgebied - zoals in stedelijk gebied veelal het geval is - praktisch niet mogelijk is, zal de gemeente in overleg met het waterschap Hunze en Aa's een oplossing zoeken, waarbij het benodigde oppervlaktewater elders wordt gerealiseerd.

## Archeologie

Artikel 41 van de Monumentenwet bepaalt dat, wanneer een omgevingsvergunning voor het afwijken van een bestemmingsplan wordt aangevraagd, het bevoegd gezag de aanvrager kan verplichten een archeologisch onderzoeksrapport over te leggen

Op grond van de archeologische beleidskaart, behorende bij de Erfgoedverordening 2010 gemeente Groningen, kan er redelijkerwijs van worden uitgegaan, dat zich op de beoogde locatie geen archeologische waarden in de bodem bevinden.

Om de verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek op te leggen is het noodzakelijk dat er archeologische aanwijzingen zijn. Uit eerder in de periferie van de locatie verricht onderzoek, zijn geen aanwijzingen voor archeologische waarden aangetroffen. De verkaveling van voor de inrichting als bedrijventerrein duidt op een agrarische bestemming vanaf de volle middeleeuwen; ook op oud kaartmateriaal is geen aanwijzing voor oudere bewoning te ontdekken. Uit een reconstructie van de diepteligging van de zandondergrond blijkt dat dit niveau in open ontgravingen (kelders, aanleg riolen) niet zal worden bereikt. De eventueel daar aanwezige archeologische waarden worden niet ernstig bedreigd.

### *Conclusie*

Het opleggen van een verplichting een archeologisch onderzoeksrapport te overleggen is niet aanwezig.

## **Zienswijzennota**

**Omgevingsvergunning bouw- en tuinmarkt hoek  
Lübeckweg/Bornholmstraat**



## **De procedure**

Het ontwerpbesluit tot het verlenen van een omgevingsvergunning, als bedoeld in de artikelen 2.1, lid 1, onder a en c, 2.2, lid 1, onder g, 2.2, lid 1, onder h, en 2.12, lid 1, onder a, onder 3<sup>o</sup>, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, ten behoeve van een bouw- en tuinmarkt op een perceel in de hoek Lübeckweg / Bornholmstraat heeft, samen met de andere daarmee te coördineren besluiten (besluit om geen exploitatieplan vast te stellen, verkeersbesluit), overeenkomstig artikel 3.31, lid 3, van de Wet ruimtelijke ordening van 28 juni 2013 tot en met 8 augustus 2013 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon een ieder naar keuze schriftelijk of mondeling zienswijzen over de ontwerpbesluiten bij ons college naar voren brengen. Binnen deze termijn zijn zienswijzen ingediend door:

1. N.V. Nederlandse Gasunie, Zutphenseweg 23, 7418 AG Deventer, bij brief van 19 juli 2013, ontvangen 22 juli 2013;
2. mr. A. Kaspers, Peter van Anrooystraat 7, 1076 DA Amsterdam, namens Van Neerbos Bouwmarkten B.V., Rubus Bouwmarkt B.V. en Bouwmarkt 98 B.V., (hierna: Van Neerbos e.a.) bij brief van 30 juli 2013, ontvangen 31 juli 2013;
3. mr. M.M. Kaajan, Strawinskylaan 2001, 1077 ZZ Amsterdam, namens Praxis Vastgoed B.V. en Praxis doe-het-zelf center B.V. (hierna: Praxis), bij brief van 31 juli 2013, ontvangen 1 augustus 2013, aangevuld bij brief van 1 augustus 2013, ontvangen 2 augustus 2013.

De zienswijzen zijn voor het einde van de termijn voor het indienen van zienswijzen ingediend. De zienswijzen kunnen derhalve in beschouwing worden genomen.

## **Beoordeling zienswijzen**

### **Algemene inleiding**

De zienswijzen worden in het navolgende samengevat weergegeven, waarbij per onderdeel het standpunt van ons college wordt vermeld.

Daarop vooruitlopend merkt ons college in algemene zin het volgende op. Een terugkerend onderwerp in de zienswijzen is de vraag, of sprake is van een actuele regionale behoefte aan de vestiging van Bauhaus op de beoogde locatie. Daarmee samenhangend is de terugkerende vraag of de vestiging van Bauhaus leidt tot een overaanbod, die ruimtelijk onaanvaardbare gevolgen heeft voor de bestaande detailhandelsvoorzieningen, c.q. tot duurzame ontwrichting van de detailhandelsstructuur. Ons college zal eerst nader op de beantwoording van deze vraag ingaan.

Ingevolge artikel 3.1.6, lid 2, van het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro) dient indien een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt te worden onderbouwd dat deze voorziet in een actuele regionale behoefte; (de zogenaamde ladder van duurzame stedelijke ontwikkeling). Zoals uit de Nota van Toelichting blijkt kan de behoefteonderbouwing kan zowel kwantitatief als kwalitatief van aard zijn. Per saldo moet sprake zijn van actuele regionale behoefte. In opdracht van aanvrager heeft Bro een onderzoek uitgevoerd naar de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte van de beoogde Bauhaus-vestiging ('Rapportage Ruimtelijk-functionele effectenanalyse vestiging bouw- & tuinmarkt Groningen', BRO, d.d. 3 juni 2013, hierna: dpo). Daarin is gemotiveerd uiteengezet dat deze bouw- en tuinmarkt voorziet in een actuele regionale behoefte.

Zoals ook door BRO in het voornoemde rapport gemotiveerd, dient aan de kwalitatieve aspecten van een bouw- en tuinmarkt volgens de beoogde formule meer waarde te worden toegekend dan aan de kwantitatieve distributieve mogelijkheden. Kwalitatief draagt de vestiging bij aan functionele versterking en aantrekkelijkheid van het Sontweggebied. Deze zone is in de 'Structuurvisie Detailhandel 2011-2020', vastgesteld door de gemeenteraad op 26 januari 2011 (hierna: Structuurvisie Detailhandel of Structuurvisie), aangeduid als locatie om nieuwe perifere detailhandelsvoorzieningen te huisvesten vanwege een optimale bereikbaarheid, relatie met de binnenstad en al aanwezige

clustering van grootschalige winkels, waaronder een tweetal woonwarenhuizen (onder andere Ikea), een electronicawinkel en een bouwmarkt met tuincentrum (Praxis Sontplein). Bauhaus onderscheidt zich van andere aanbieders door een breder en dieper assortiment, de combinatie met een compleet tuincentrumaanbod en door zich tevens te richten op de professionele markt (met een daarop afgestemd aanbod). Door het unieke karakter van deze formule – in (Noord-)Nederland nog niet aanwezig – mag Bauhaus geacht worden in staat te zijn tot ver in de regio klanten te trekken. De gekozen locatie, ligging aan de ring met aansluiting op het snelwegennetwerk in verschillende richtingen en aansluitend op een GDV-locatie met diverse publiekstrekkingen (waaronder, zoals al genoemd, Ikea) versterkt dit nog. Bauhaus draagt daarmee bij aan een versterking van de bestaande detailhandelsstructuur, door een detailhandelsformule, die stad en regio nog niet kennen, en vergroting van de koopstromen. Daarnaast mag worden verwacht dat de regionale trekkracht van Bauhaus, in combinatie met de gekozen locatie, ook meer consumenten naar de binnenstad trekt. Uit de detailhandelsmonitor van de gemeente Groningen blijkt dat de aanwezigheid van grootschalige winkelformules in het Sontweggebied leidt tot veel combinatiebezoek met de binnenstad. Daarmee wordt ook een bijdrage geleverd aan de versterking van het kernwinkelapparaat.

Naast de kwalitatieve behoefte is er een kwantitatieve behoefte: in het dpo wordt berekend dat er op dit moment een uitbreidingsruimte bestaat tussen de 0 en 2.100m<sup>2</sup> in de doe-het-zelfbranche en tussen de 7.700 en 15.900 m<sup>2</sup> in de tuinbranche. Met het oog op de geprognoseerde groei van het inwoneraantal van de gemeente Groningen én het feit dat Groningen met een nieuwe unieke formule haar koopkrachtbinding zal versterken, zal deze uitbreidingsruimte tot 2020 groeien tot respectievelijk 5.000 tot 7.650 m<sup>2</sup> en 13.170 tot 23.000 m<sup>2</sup>.

Tot slot en wellicht ten overvloede kan gesteld worden dat de actuele kwantitatieve behoefte uiteraard blijkt uit het feit dat er een concrete commerciële vraag is vanuit de exploitant Bauhaus (welke vraag er vanuit bedrijfseconomisch perspectief niet zou zijn wanneer er geen reële behoefte aan een nieuwe vestiging zou zijn).

Op grond van het vorenstaande acht ons college voldoende gemotiveerd dat er een actuele regionale behoefte bestaat. Op dit moment is deze behoefte althans in ieder geval in kwalitatieve zin aanwezig. Ook in kwantitatieve zin bestaat er, uitgaande van de berekeningen van BRO, ruimte voor toevoeging van winkelvloeroppervlak in de doe-het-zelf-branchen en meer dan voldoende ruimte voor uitbreiding in de tuinbranche. Aan het enkele feit dat de toevoeging van het aantal vierkante meters winkelvloeroppervlak in het doe-het-zelf-sector meer bedraagt dan de theoretische marktruimte op dit moment kan naar het oordeel van ons college geen overwegende betekenis worden toegekend. Daartoe overweegt ons college het volgende.

Op grond van de Europese Dienstenrichtlijn mag de overheid zich niet mengen in concurrentieverhoudingen. Regulering van de detailhandel is alleen toegestaan vanuit consumentenbescherming, ruimtelijke ordening en milieu. De wezenlijke vraag, die dan ook dient te worden beantwoord, is niet of er overcapaciteit ontstaat en wat de gevolgen voor zijn voor de concurrentiepositie van branchegenoten, maar of sprake is van een duurzame ontwrichting van de voorzieningsstructuur. Volgens vaste jurisprudentie van de Raad van State komt daarbij geen doorslaggevende betekenis toe aan de vraag of een nieuwe detailhandelsvestiging leidt tot een overaanbod of mogelijke sluiting van bestaande vestigingen. Van belang is enkel of de nieuwe vestiging zal leiden tot een duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau. Daarvan is volgens de Raad van State pas sprake wanneer de inwoners van een bepaald gebied niet meer op een aanvaardbare afstand van of in hun woonplaats hun dagelijkse/reguliere inkopen kunnen doen. Verwezen wordt naar de uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van 10 juni 2009, nr. 200808122/1/R3 (gemeente De Marne) en 2 december 2009, nr. 200901438/1/R3 (gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude). Deze jurisprudentie is in de door een van de reclamanten aangehaalde uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van 5 december 2012, nr. 201200385/1/T1/R2 (gemeente Noordoostpolder) bevestigd. Van een dergelijke duurzame ontwrichting zal bij de vestiging van Bauhaus geen sprake zijn. Het is mogelijk dat de komst van

Bauhaus het verdwijnen van enkele bestaande aanbieders in doe-het-zelf-branche tot gevolg heeft. Uitgaande van de bevindingen van BRO zou het hierbij om waarschijnlijk om hooguit één of twee bouwmarkten kunnen gaan. De gemeente Groningen telt momenteel, verspreid over de stad, zeven bouwmarkten. Zouden twee bouwmarkten als gevolg van het voorliggende initiatief worden gesloten, dan zouden er in de stad nog altijd zes bouwmarkten overblijven, namelijk vier van de bestaande bouwmarkten en de nieuwe Bauhaus-vestiging. Het tegenonderzoek, dat mr. Kaajan namens Praxis heeft ingediend ('Distributieve toets en effecten Bauhaus Groningen', Bureau Stedelijke Planning (hierna: BSP), d.d. 31 juli 2013), bevestigt dit beeld. Wanneer wordt uitgegaan van de daarin gehanteerde uitgangspunten zou het verdringingseffect van de Bauhaus-vestiging kunnen worden becijferd op circa 3400 m<sup>2</sup> wvo (en niet 6.750 m<sup>2</sup>, zoals in het onderzoek van BSP abusievelijk is berekend). Dit komt overeen met de omvang van een moderne bouwmarkt (de bouwmarkten van reclamanten in de stad hebben alle een vergelijkbaar of groter winkelvloeroppervlak). Op basis van de onderzoeken van zowel BRO als BSP kan dus worden gesteld dat het negatieve effect van de Bauhaus-vestiging in zowel absolute als relatieve zin bescheiden is. Het is aannemelijk dat de bouwmarkten die dichtst in de buurt zijn gelegen, de meeste gevolgen van de nieuwe Bauhaus-vestiging zullen ondervinden. In het gebied rondom deze locatie zijn binnen een afstand van 750 meter tot 1 kilometer 4 bouwmarkten gelegen. BSP geeft in zijn onderzoek aan dat er bij deze bouwmarkten en elders gelegen vestigingen in de doe-het-zelf-branche sprake zal zijn van omzetsdalingen. Omzetsdaling hoeft echter niet noodzakelijkerwijs sluiting te betekenen. Volgens BSP zou sluiting wel aan de orde zijn bij de meest nabij gelegen bouwmarkt, met een winkelvloeroppervlak van 6.353 m<sup>2</sup> (Praxis Sontplein). Maar BSP vermeldt daarbij ook dat deze bouwmarkt in de huidige situatie al niet optimaal functioneert. Mocht deze bouwmarkt worden gesloten, dan is afgezien van de vraag, in hoeverre dat aan de komst van Bauhaus is toe te schrijven, geen sprake van verstoring, maar van een verschuiving binnen de markt. Een dergelijke verschuiving hoeft, geredeneerd vanuit een oogpunt van consumentenverzorging, niet ongezond te zijn. Omdat de effecten zich spreiden over een groot aantal aanbieders en waarschijnlijk het meest de concurrentie in de directe omgeving zullen treffen – BSP schat de gevolgen voor de dichtstbij gelegen bouwmarkt het grootste in –, kan evenmin aannemelijk worden gemaakt dat de komst van Bauhaus het voorzieningenniveau in omliggende kernen aantast. Mogelijke effecten in de kernen rond de stad beperken zich bovendien tot, voor zover aanwezig, het doe-het-zelf-aanbod. De mogelijkheid om te voorzien in de dagelijkse levensbehoeften, wat vooral van belang is voor de leefbaarheid van dorpen, wordt daardoor niet bedreigd. De vraag, die enkel dient te worden beantwoord, is of de voorzieningestructuur in de stad Groningen of de regio duurzaam wordt ontworpen. Deze vraag dient ontkennend te worden beantwoord. De consument blijft beschikken over voldoende aanbod en keuzemogelijkheden op aanvaardbare afstand van de woonplaats.

Evenmin hoeft te worden gevreesd voor verdere onaanvaardbare ruimtelijke effecten van het eventueel te ontstane overaanbod. Vrijwel alle bestaande bouwmarkten binnen het verzorgingsgebied liggen op een bedrijventerrein en hebben een bestemming die ook andere bedrijfsactiviteiten dan volumineuze detailhandel toelaat. Dat biedt voldoende mogelijkheden voor een nieuwe invulling. In Groningen zijn ook goede voorbeelden bekend van leegkomende doe-het-zelfmarkten die weer ingevuld zijn met een andere functie (bijvoorbeeld het voormalig Gamma-pand aan de Bornholmstraat) of herontwikkeld zijn en aangeboden worden voor nieuwe functies (bijvoorbeeld het voormalig Gamma-pand aan de Diamantlaan). Bovendien zullen door de verspreide ligging van de bouwmarkten over de stad eventuele leegstandseffecten zich ook verspreid voordoen. Zelfs wanneer dus één of twee van deze panden gedurende lange tijd leeg mochten staan, dan zijn de ruimtelijke gevolgen niet zodanig dat kan worden gesproken van een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat of het ondernemersklimaat. In die zin onderscheidt de voorliggende casus zich van de casus in de eerder aangehaalde uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van 5 december 2012.

In de zienswijze wordt op een aantal punten kritiek geuit op het door Bro opgestelde dpo. Praxis heeft daarbij, zoals gezegd, een tegenonderzoek overgelegd (het hiervoor aangehaalde rapport 'Distributieve toets en effecten Bauhaus Groningen'). Wij hebben BRO, als steller van het dpo, gevraagd om met een reactie te komen op zowel de kritiekpunten als op de verschillen tussen haar dpo en het tegenonderzoek. BRO heeft haar reactie verwoord in een memo ('Groningen vestiging Bauhaus,

Reactie op rapport BSP', BRO, 5 september 2013) dat bij de stukken is gevoegd en aangehecht is aan het besluit. Gelet op het dpo en de nadere reactie van BRO op het tegenonderzoek, is het college van oordeel dat het in redelijkheid de adviezen van BRO aan zijn besluitvorming ten grondslag kan leggen.

### Reactie zienswijzen per onderdeel

<b>Ad 1.</b>	<b>zienswijze</b>	<b>reactie</b>
<b>a.</b>	<p><b>Aardgastransportleiding</b>  Reclamant verzoekt voorafgaande aan de uitwerking van het ontwerpbesluit contact op te nemen met de tracébeheerder voor technisch overleg inzake de hoge druk aardgastransportleiding. Indien hieruit blijkt dat de ontwikkeling niet mogelijk is in verband met de veiligheid, heeft reclamant bezwaar tegen de ontwikkeling.</p>	<p>Naar aanleiding van de ingediende zienswijze heeft overleg plaatsgevonden met de Gasunie. Het resultaat van dit overleg is dat op tekening zal worden aangegeven waar de belemmeringsstrook van de gasleiding ligt. Deze tekening zal deel gaan uitmaken van het bouwveiligheidsplan. Bovendien wordt op de tekening aangegeven dat op de perceelsscheiding van het bouwterrein een bouwhek dient te worden geplaatst ter bescherming van de leiding.</p> <p>Ten aanzien van het aspect veiligheid wordt overigens nog het volgende opgemerkt.</p> <p>In het kader van de voorbereiding van de omgevingsvergunning is onderzoek gedaan naar de gevolgen van het beoogde bouwplan voor de externe veiligheid. Verwezen wordt naar het rapport 'Veiligheidsstudie voor de omgevingsvergunning Bauhaus Gemeente Groningen' van 23 mei 2013. In de externe veiligheidsstudie wordt ten aanzien van het groepsrisico op basis van eerder gemaakte berekeningen geconcludeerd dat het groepsrisico van de betreffende aardgastransportleiding niet van enige betekenis is.</p>
<b>Ad 2.</b>	<b>zienswijze</b>	<b>reactie</b>
<b>a.</b>	<p><b>Belanghebbendheid</b>  Reclamanten zijn belanghebbend bij het ontwerpbesluit omgevingsvergunning.</p>	<p>Een ieder kon schriftelijk of mondeling zienswijzen inbrengen tegen de omgevingsvergunning.</p>
<b>b.</b>	<p><b>Chw</b>  De Crisis- en herstelwet is niet van toepassing.</p>	<p>Volgens artikel 1.1 van de Crisis- en herstelwet zijn de afdelingen 2 en 3 van deze wet van toepassing op de in bijlage II bij deze wet bedoelde ruimtelijke en infrastructurele projecten. In bijlage II van de wet wordt onder 15 genoemd: Groningen Centrale Zone Als vindplaats wordt verwezen naar onder andere bladzijde 290 van het MIRT projectenboek 2009. Op bladzijde 290 van het MIRT projectenboek 2009 staat: 'De Centrale</p>

		<p>Zone Groningen is het gebied tussen de binnenstad en Meerstad. In deze zone liggen onder andere de binnenstad, het stationsgebied, het UMCG/Bodenterrein, het Europapark en het Sontweggebied'. Over het Sontweggebied vermeldt het MIRT projectenboek verder dat in dit deelgebied vooral transformatie en herstructurering van verouderd bedrijventerrein plaats vindt en dat hier ook de nieuwe verbindingroute tussen het centrum en de ringweg, respectievelijk tussen het centrum en Meerstad komt te liggen. De locatie, waarop de aanvraag betrekking heeft, bevindt zich in het Sontweggebied. De Crisis- en herstelwet is dus op het onderhavige project van toepassing.</p>
<p><b>c.</b></p>	<p><b><i>Actuele regionale behoefte</i></b></p> <p>1. Reclamanten betwisten dat er nog, zoals gesteld door BRO, 5.000-7.500 m<sup>2</sup> uitbreidingsruimte aanwezig is. Bovendien is er geen actuele behoefte nu die uitbreidingsruimte er nu nog niet is.</p> <p>2. BRO gaat uit van een te hoge besteding per hoofd van € 210,- ex BTW per jaar. Dit cijfer is gebaseerd op een te ruimte definitie van doe-het-zelf (inclusief winkels in hout- en bouwmaterialen) per hoofd in 2011, terwijl moet worden uitgegaan van de definitie exclusief winkels in hout- en bouwmaterialen in 2012. Het cijfer is volgens reclamanten dan € 173,- ex BTW per jaar. In 2013 is de omzet nog verder gedaald (met 9,7% tot en met periode 6). Er is geen zicht op verbetering. Er is nu geen kwantitatieve behoefte en deze zal er ook in 2020 niet zijn.</p> <p>3. De komst van Bauhaus heeft volgens reclamanten gevolgen voor bouwmarkten, speciaalzaken en tuincentra. Ten onrechte is geen aandacht besteed aan de mogelijke leegstand in de binnenstad en de gevolgen voor het woon- en leefklimaat. Er is geen sprake van een kwalitatieve behoefte. Bauhaus voegt niets toe aan de keuze voor de consument. Hornbach voorziet in dezelfde formule. Er is geen sprake van een verouderd aanbod.</p>	<p>1. Verwezen wordt naar hetgeen hierboven inleidend is opgemerkt. Per saldo is sprake van een actuele regionale behoefte.</p> <p>2. BRO neemt alle bestedingen in de branche doe-het-zelf als uitgangspunt, in dit geval naar beneden bijgesteld vanwege het wat lagere gemiddelde inkomensniveau in de gemeente Groningen. Ook de door BRO gehanteerde vloerproductiviteit heeft betrekking op deze branchedefinitie. Hierover heeft door BRO afstemming met het Hoofdbedrijfschap Detailhandel plaatsgevonden. Voor het overige wordt verwezen naar wat hierboven is opgemerkt onder punt 1.</p> <p>3. Het overgrote deel van de concurrenten van de op te richten Bauhaus binnen de hoofdbranche doe-het-zelf bevindt zich niet in de binnenstad, maar op locaties verspreid over de stad. In de binnenstad van Groningen bevinden zich vier aanbieders binnen de hoofdbranche doe-het-zelf, met een gezamenlijke oppervlakte van 813 m<sup>2</sup> vvo. Dit is 0,56% van het totale winkeloppervlak in de binnenstad. Deze winkels hebben zich overigens weten te handhaven ondanks de concurrentie van de al in de stad aanwezige bouwmarkten, waaronder die van reclamanten. Door zich te specialiseren of op een andere manier aan te passen aan de gewijzigde marktomstandigheden hebben ze een eigen plek op de markt weten te vinden. Mochten deze winkels verdwijnen, dan zal dat in ieder geval niet leiden tot een onaanvaardbare aantasting van de winkelstructuur in de binnenstad. Enerzijds vanwege het geringe aandeel van deze winkels in het totale winkelvloeroppervlak,</p>

		<p>anderzijds omdat deze winkels niet essentieel zijn voor de voornaamste winkelfunctie van de binnenstad, het recreatief winkelen. Voor het overige wordt verwezen naar hetgeen ons college inleidend heeft opgemerkt.</p>
<b>d.</b>	<p><b><i>Drive-Through</i></b></p> <p>1. Het is volgens reclamanten onjuist dat de drive-through niet gezien kan worden als winkelvloeroppervlak en dat de winkelvierkantemeters aan doet-het-zelf en tuin ruimschoots passen binnen de beschikbare marktruimte. Een drive-through is gelet op ABRS 3 april 2013, nr. 201201243/1/R1 detailhandel.</p> <p>2. Het verkoopvloeroppervlak voor wat betreft doe-het-zelf en tuin wordt niet expliciet gemaximeerd. Het is niet uitgesloten dat de drive-through wordt gebruikt voor uitbreiding van het aantal vierkante meters tuin en doe-het-zelf.</p> <p>3. De kwantitatieve behoefte aan deze extra vierkante meters ontbreekt derhalve.</p>	<p>Het college is voornemens het project te vergunnen zoals het is aangevraagd, dus een bouw- en tuinmarkt met drive-in. De drive-in betreft in wezen opslag-/magazijnruimte met ruimte voor passerende auto's. Indien en voorzover onverhoopt deze functie dient te worden betrokken bij het winkelvloeroppervlak geldt nog steeds dat geen sprake zal zijn van een duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau danwel een onaanvaardbare aantasting van het woon-, leef- of ondernemersklimaat</p>
<b>e.</b>	<p><b><i>Parkeren</i></b></p> <p>De motivering om af te wijken van de gemeentelijke parkeernorm van 7,5 pp / 100m<sup>2</sup> bvo uit de Beleidsregels parkeernormen 2012 is volgens reclamanten onvoldoende. Er worden 384 parkeerplaatsen gerealiseerd terwijl 981 parkeerplaatsen nodig zijn. Niet gemotiveerd wordt waarom deze afwijking gerechtvaardigd is. Derhalve kon geen ontheffing van de bouwverordening worden verleend.</p>	<p>Naar aanleiding van de zienswijzen heeft ons college opnieuw de aanvraag getoetst aan de beleidsregels en de parkeerbehoefte berekend. Tevens heeft Goudappel Coffeng een nadere onderbouwing van de parkeerbehoefte gemaakt op basis van de meest actuele kengetallen van CROW uit 2012. Op grond van deze nadere onderbouwing, bestendige praktijk en ervaringen met bouwmarkten elders in de stad komt ons college tot de conclusie dat met de door aanvrager te realiseren parkeernorm kan worden volstaan. Meer in het bijzonder wordt opgemerkt dat Goudappel Coffeng, door gemotiveerd aan te sluiten bij de nieuwste specifieke CROW kencijfers, met de bepaling van de parkeerbehoefte een gangbare methodiek heeft gehanteerd. Ons college is dan ook van oordeel dat dit onderzoek in redelijkheid aan de besluitvorming ten grondslag kan worden gelegd.</p> <p>Voorts heeft ons college in overweging genomen dat onverkorte toepassing van de norm, zoals deze volgens de beleidsregels zou moeten worden gehanteerd, zou leiden tot een parkeerruimte die evident overbemeten is. Dat zou zowel strijdig zijn met artikel 2.5.30, eerste lid, van de Groninger Bouwverordening 2012 als met het vereiste van een goede ruimtelijke ordening. Ons college meent dat</p>

		met de aldus aangevulde en gewijzigde ruimtelijke onderbouwing de afwijking op grond van artikel 2.5.30, lid 4, van de bouwverordening voldoende gemotiveerd is in de ruimtelijke onderbouwing. Kortheidshalve wordt hiernaar verwezen.
	<p><b>Bouwbesluit</b></p> <p>Er wordt volgens reclamanten niet voldaan aan de eisen van het bouwbesluit omdat niet kan worden voldaan aan de maximaal vereiste loopafstanden. De ‘maatregel’ met betrekking tot de schuifdeuren is onvoldoende. Er is volgens reclamanten geen garantie dat de deuren blijven functioneren of open blijven staan. Daarom kan geen overschrijding van de loopafstanden op basis van vultijdberekening worden toegestaan.</p>	De aanvraag is door de brandweer getoetst aan de brandveiligheidseisen van het Bouwbesluit en deze heeft positief geadviseerd. Op grond van de gemaakte vultijdberekening zijn de langere loopafstanden volgens de brandweer aanvaardbaar. De schuifdeuren als zodanig voldoen eveneens aan het Bouwbesluit.
g.	<p><b>Welstand</b></p> <p>1. Uit het bouwplan noch uit de onderliggende stukken blijkt volgens reclamanten dat het bouwplan aan de Welstandseisen voldoet. Voor zover advies is ingewonnen, is hiervan niet overeenkomstig art. 3:49 Awb kennisgegeven.</p> <p>2. De gevelreclame is in strijd met de Welstandsnota. Deze bedraagt meer dan 15% van de gevel en bedraagt meer dan 20% van de hoogte van de voorgevel.</p>	<p>1. Voorafgaand aan de officiële aanvraag omgevingsvergunning is dit bouwplan in schetsplanfase een aantal malen door de welstandscommissie beoordeeld. In deze periode heeft de architect het plan ook aan de commissie toegelicht. Zo is in oktober en november 2012 het schetsplan een aantal malen aangepast. De opmerkingen van de commissie zijn gaandeweg verwerkt tot een definitieve versie. Deze definitieve versie is onderdeel van de op 21 december 2012 ingediende aanvraag om omgevingsvergunning. Op 21 januari heeft de welstandscommissie het plan in zijn totaliteit beoordeeld en geoordeeld dat de aanvraag niet strijdig is met redelijke eisen van welstand. Dit welstandsadvies heeft met het ontwerpbesluit ter inzage gelegen.</p> <p>2. De door reclamant aangehaalde eisen maken deel uit van de sneltoetscriteria. Deze zijn in dit geval niet van toepassing. De reclame-activiteit is, als onderdeel van de aanvraag om omgevingsvergunning, door de welstandscommissie beoordeeld en deze heeft ook de reclame-uiting niet in strijd met redelijke eisen van welstand geacht.</p>
h.	<p><b>Activiteit reclame</b></p> <p>Nu de reclame in strijd is met de Welstandsnota, kan ook de omgevingsvergunning voor de activiteit reclame niet worden verleend.</p>	Verwezen wordt naar de reactie onder 2g.
i.	<p><b>Activiteit kappen</b></p> <p>Meer dan de helft van de te kappen bomen hebben een voldoende toekomstverwachting en meer dan de helft van de te kappen bomen</p>	Voor het gebied waar het plan van Bauhaus haar plannen wil realiseren is een Boomeffectanalyse (BEA) opgesteld. Hierin

	<p>behoren tot de stedelijke ecologische groenstructuur. Sommige bomen zijn recent geplant. De realisatie van Bauhaus is naar hebben naar het oordeel van reclamanten 'geen dringende reden' om deze bomen te kappen. Dat er een herplantplicht is, doet hier niet aan af. Ten onrechte is aan de herplantplicht geen termijn verbonden ex. art. 4:16 lid 1 APVG.</p>	<p>zijn de bomen en het aanwezige groen in kaart gebracht en beoordeeld wat hiervan de waarde is. Deze waarden zijn gewogen ten opzichte van de bouwontwikkeling. De gemeenteraad is inmiddels over de BEA geïnformeerd en in het kader van de besluitvorming over de omgevingsvergunning zal deze door ons college worden vastgesteld. Daarmee is sprake van een dringende reden voor het verlenen van de omgevingsvergunning voor het vellen van houtopstand, zoals bedoeld in het gemeentelijke kapbeleid. Het voorschrijven van een herplantplicht bij het verlenen van de omgevingsvergunning is een bevoegdheid van ons college. Artikel 4:16, eerste lid, APVG, is evenwel niet van toepassing, aangezien deze bepaling betrekking heeft op het opleggen van een herplantplicht in geval een houtopstand, zonder vergunning van ons college is geveld, dan wel op andere wijze teniet is gegaan, Overigens is ons college met de initiatiefnemer overeengekomen dat de plant van de nieuwe bomen zal zijn voltooid voordat de vestiging van Bauhaus opengaat.</p>
<b>Ad 3.</b>	<b>zienswijze</b>	<b>reactie</b>
<b>a.</b>	<p><b><i>BRO-rapportage</i></b></p> <p>1. Er is al een overaanbod in de branche doe-het-zelf. Toevoeging van verder aanbod leidt tot duurzame ontwrichting.</p> <p>2. Er is op dit moment een marktbehoefte in de branche doe-het-zelf van 0-2.100 m2 wvo en in de toekomst 5.025 en 7.650a m2 wvo. Nu en in de toekomst is er geen behoefte aan Bauhaus.</p> <p>3. BRO heeft volgens reclamanten een onjuiste methode voor onderzoek gebruikt door maar één enkelvoudige distributieve berekening te verrichten. Het is gebruikelijk om met meerdere methoden te werken ter mitigering van de onnauwkeurigheid van een DPO. Het rapport vormt geen afdoende onderbouwing van de besluitvorming.</p> <p>4. Er is volgens reclamanten niet nader ingegaan op het moment in de toekomst waarvan BRO de behoefte heeft bepaald.</p> <p>5. Bij de bestedingsruimte is geen rekening gehouden met de economische crisis. Er had een neerwaartse bijstelling van bestedingen per hoofd als het totale bestedingspotentieel moeten plaatsvinden. Er is niet nader onderbouwd waarom de verwachting is dat de conjunctuur aantrekt. Gelet op de negatieve berichtgeving over de economische verwachtingen is niet in te</p>	<p>1 en 2. Zoals inleidend al werd opgemerkt is volgens vaste jurisprudentie niet van doorslaggevende betekenis of een nieuwe detailhandelsvestiging leidt tot een overaanbod of mogelijke sluiting van bestaande vestigingen. Voor ingrijpen van de overheid is pas plaats, wanneer een nieuwe vestiging leidt tot een duurzame ontwrichting van de voorzieningenstructuur. Daarvan is geen sprake. Verwezen wordt verder naar de algemene inleiding. Voorts is het college als gezegd van mening dat per saldo (kwantitatief en kwalitatief) sprake is van een actuele regionale behoefte.</p> <p>3 t/m 10, 13 t/m 16. Ons college verwijst hierbij naar de memo van BRO van 5 september 2013 (zie algemene inleiding). Onze college is van mening dat deze nadere reactie voldoende aanleiding geeft om ons in het besluit in redelijkheid te baseren op het advies van BRO.</p> <p>11. BRO neemt ook de kleinere doe-het-zelf aanbieders mee in haar berekening van het</p>



<p>zien op welke gronden BRO tot een aantrekkende conjunctuur kan komen.</p> <p>6. De verwachtingen voor de doe-het-zelf branche zijn zeer negatief. Sinds 2008 is al een omzetverlies van 25% geleden i.v.m. de stilliggende woningmarkt en een algemene daling van consumptiebestedingen. 7. Het BRO heeft geen oog op de gevolgen van internetbestedingen voor de omzet van bouwmarkten. Ook bouwmarkten bieden volgens reclamanten de mogelijkheid om vanuit huis via internet producten te bestellen, zoals Hornbach en Praxis. Ook bol.com heeft sinds 2013 aanbod in doe-het-zelf artikelen.</p> <p>8. Gelet op de uitspraak van de ABR van 5 december 2012 (LJN: BY5093) had BRO uitgebreider en realistischer moeten ingaan op de factoren economische ontwikkelingen en internetbestedingen.</p> <p>9. De omvang wvo in de doe-het-zelf branche in Groningen is verkeerd bepaald. Praxis &amp; Tuin heeft geen 8.600 m2 maar 11.500 m2.</p> <p>10. Bij de koopkrachtbinding en koopkrachttoevoeiing worden uitzonderlijk hoge percentages gebruikt, resp. 97% en 35%. Nergens in de Randstad is een dergelijke koopkrachtbinding te vinden (koopstromenonderzoek Randstad 2011). Voor gemeenten van 100.000-200.000 inwoners is voor doe-het-zelf een gemiddeld bindingspercentage van 87% vastgesteld (Almere heeft het hoogste percentage van 94) en voor toevoeiing in niet-dagelijks artikelen een percentage van 33%.</p> <p>11. Volgens reclamanten gaat BRO niet in op de effecten van Bauhaus op het kleinere doe-het-zelf aanbod in de gemeente Groningen (tabel 3.1) en in de regio. Ten onrechte is de effectbepaling beperkt tot de directe omgeving van de gemeente.</p> <p>12. Volgens reclamanten is ten onrechte de Drive-Through niet betrokken in het winkelvloeroppervlak.</p> <p>13. Volgens reclamanten moet uitgangspunt zijn dat sprake is van een cluster van vijf onderscheidende marktpartijen in de doe-het-zelf branche, in plaats van drie. Het aanbod is volgens reclamanten verder gedifferentieerd door de aanwezigheid van kleinere aanbieders (tabel 3.1) en is sprake van verder aanbod in de regio (tabel 3.2). Er is volgens reclamanten derhalve geen sprake van een slechte markt of een te beperkt aanbod in Groningen e.o.</p> <p>14. Bro stelt volgens reclamanten verder ten</p>	<p>totale doe-het-zelf-aanbod in Groningen. Bauhaus vormt, net als de zittende bouwmarkten, concurrentie voor deze kleine doe-het-zelfzaken door haar grootte en veelzijdigheid. Dit heeft er de afgelopen jaren toe geleid dat de nog zittende zaken zich gespecialiseerd hebben, hetzij door een specifiek kleinschalig verzorgingsgebied te bedienen (bijvoorbeeld een wijk) of door een eigen klantenkring op te bouwen via specialisme en service. De komst van een Bauhaus zal voor deze kleine aanbieders deze marktsituatie niet in grote mate doen veranderen. Het effect op de regio zal beperkt zijn. Zoals inleidend werd opgemerkt zullen vooral bouwmarkten in de directe omgeving (waar al vier bouwmarkten zijn gevestigd) de komst van Bauhaus merken. Ons college proeft dat ook uit het door reclamant overgelegde tegenonderzoek (waarin weliswaar over omzetverliezen bij concurrenten wordt gesproken, maar alleen bij de Praxis-vestiging aan het Sontplein de mogelijkheid van sluiting expliciet wordt genoemd). Voor de kleine aanbieders in de regio geldt hetzelfde als voor speciaalzaken in de stad; zij hebben een eigen plek op de markt weten te verkrijgen en zijn minder gevoelig voor de concurrentie van bouwmarkten. Verwezen wordt verder naar wat ons college hierover in de algemene inleiding heeft opgemerkt.</p> <p>12. Verwezen wordt naar de reactie onder d1.</p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>onrechte dat er maar één tuincentrum is, gelet op de bestaande winkels van Welkoop en Boerenbond.</p> <p>15. Er is een bovengemiddeld aanbod in Groningen. Het is reclamanten onduidelijk welke specifieke aspecten de regio Noord-Holland heeft, op grond waarvan dan toch nog ruimte is voor nog een bouwmarkt .</p> <p>16. Het advies van BRO had niet ten grondslag aan de besluitvorming mogen worden gelegd.</p>	
<p><b>b.</b></p>	<p><b>Behoeft</b></p> <p>1. Volgens BSP (2013) is in het verzorgingsgebied van Bauhaus sprake van een bovengemiddelde winkeldichtheid van bouwmarkten. In de sector bouwmarkten scoort Groningen ruim boven het gemiddelde in de benchmark. Volgens het eigen DPO van BSP is in de doe-het-zelf branche thans een negatieve behoefte van 395 m2 wvo en een positieve behoefte van 309 m2 wvo in 2020, op grond waarvan volgens BSP sprake is van een zekere mate van evenwicht in de huidige en toekomstige situatie. Toevoeging van Bauhaus leidt volgens BSP thans tot een overschot van 5.607 m2 en in 2020 van 4.940 m2. Er is geen behoefte aan een Bauhaus.</p> <p>2. Eén en ander leidt tot een negatieve impact op het voorzieningenniveau in Groningen en de regio en bevat het risico op leegstand.</p> <p>3. Bauhaus leidt volgens BSP tot een aantasting van de huidige winkelstructuur:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- het aanbod doe-het-zelf en aanverwante sectoren is al op peil;</li> <li>- er zijn in de regio de laatste jaren winkelmeters in de PDV-branche toegevoegd, terwijl deze branche door de economische recessie onder druk staat;</li> <li>- de opkomst van internetwinkels leidt de komende jaren tot concurrentie in de markt;</li> <li>- er is sprake van vergrijzing en krimp in de regio;</li> <li>- gelet op de ligging van Bauhaus aan de ring en uitvalswegen zullen ook tuincentra en speciaalzaken omzet inleveren.</li> </ul> <p>4. Het college is volgens reclamanten ten onrechte niet ingegaan op de aanvaardbaarheid van het overaanbod bij de start van de exploitatie van Bauhaus (waarbij een significant overaanbod bestaat) en de daaropvolgende periode. Bij de bepaling van de behoefte in de toekomst had moeten worden uitgegaan van realisatie van het meest negatieve scenario.</p>	<p>1 en 2. Ons college meent dat er per saldo sprake is van een actuele regionale behoefte en dat de toevoeging van het aanbod niet zal leiden tot een duurzame ontwrichting van de voorzieningenstructuur. Ons college verwijst hierbij naar de algemene inleiding op deze zienswijzennota en naar de memo van BRO van 5 september 2013 .</p> <p>3. Ons college onderkent enkele van de door reclamant beschreven trends. Desalniettemin heeft ons college geconcludeerd dat er per saldo sprake is van een actuele regionale behoefte en verwijst hierbij naar de algemene inleiding op deze zienswijzennota. Wat betreft de ligging van de op te richten Bauhaus willen ons college opmerken dat dit strookt met de gemeentelijke ambitie zoals vastgelegd in de Structuurvisie Detailhandel. De ligging van het Sontweggebied maakt deze locatie uitermate geschikt om te verwinkelen. Daarbij dient opgemerkt te worden dat bouwmarkten zich bijna zonder uitzondering richten op locaties dicht bij goede uitvalswegen. In Groningen valt dit ook te zien bij de aanwezige Praxis Sontplein, de Hornbach, de Gamma en Karwei aan de Osloweg en de Gamma en Karwei aan de Peizerweg.</p> <p>4. Ons college deelt de mening van reclamant niet dat het zich in haar afwegingen moet laten leiden door de omvang van de kwantitatieve marktruimte volgens het meest negatieve scenario. Zoals opgemerkt en door vaste jurisprudentie bevestigd, hoeft een overaanbod niet per definitie onaanvaardbaar te zijn. Het gaat erom of dat leidt tot een duurzame ontwrichting van de voorzieningenstructuur in de betekenis, die de Raad van State daaraan geeft. Ons college mag bij de vraag of een nieuwe vestiging in de doe-het-zelf-branche toelaatbaar is, ook kwalitatieve overwegingen betrekken. Per</p>

		saldo moet sprake zijn van een actuele regionale behoefte, waarvan naar de mening van het college sprake is. Verwezen wordt naar hetgeen hierover in de algemene inleiding is uiteengezet.
c.	<p><b><i>Duurzame ontwrichting</i></b></p> <p>1. Vanwege reeds bestaand overaanbod en de toevoeging van Bauhaus, zal volgens reclamanten een deel van het bestaande aanbod in de gemeente Groningen en de regio verdwijnen.</p> <p>2. Beide Praxisfilialen werden door de komst van Hornbach geconfronteerd met een halvering van de omzet. De komst van Bauhaus zal een verder omzetverlies van 25% per filiaal teweegbrengen. Dit betreft ook de vestiging in Hoogezand. Banen van 95 medewerkers in deze filialen komen volgens reclamanten op de tocht te staan alsmede banen van medewerkers op het hoofdkantoor.</p> <p>3. Buiten de gemeente Groningen zijn de effecten volgens reclamanten nog sterker omdat sprake is van krimpregio's (teruglopende inwoneraantallen met verschraling van het voorzieningenniveau). De vestiging van Bauhaus heeft volgens reclamanten verdere sluiting van winkel in kleine en middelgrote kernen in de regio tot gevolg, wat volgens reclamanten weer leidt tot meer leegloop en aldus een negatieve spiraal.</p> <p>5. Bauhaus kan volgens reclamanten bijvoorbeeld een impact hebben op de woonboulevard bij Hoogezand. De situatie aldaar is volgens reclamanten slecht. De Bauhaus kan de nog aanwezige Gamma en Praxis doen verdwijnen en daarmee ook het resterende aanbod van deze woonboulevard. Ook ander speciaalzaken en kleinere bouwmarkten in kleinere dorpskernen staan al onder druk zonder de komst van Bauhaus. Wanneer de komst van Bauhaus klanten uit deze dorpskernen wegtrekt, komt volgens reclamanten het bestaansrecht van deze speciaalzaken en bouwmarkten te vervallen. Eén en ander leidt tot een duurzame ontwrichting, als inwoners verplicht zijn grotere afstanden af te leggen voor doe-het-zelf, sanitair of vergelijkbare artikelen.</p> <p>6. Met het omvallen van grootschalige bouwmarkten en speciaalzaken worden volgens reclamanten ook leveranciers van deze zaken geraakt, met een verdere verschraling van het voorzieningenniveau tot gevolg.</p>	<p>1. Ons college is van mening dat per saldo sprake is van een actuele regionale behoefte en verwijst hierbij naar de algemene inleiding op deze zienswijzennota.</p> <p>2. Economische argumenten kunnen niet ten grondslag worden gelegd aan ruimtelijke besluitvorming. Naar de mening van het college zullen zich geen onaanvaardbare of onevenredige ruimtelijke effecten voordoen. Verwezen wordt naar hetgeen hierover in de algemene inleiding is uiteengezet.</p> <p>3.-6. De stad Groningen en het secundaire verzorgingsgebied van Bauhaus behoren niet tot de krimpregio's. Bevolkingskrimp doet zich met name voor in het noorden en oosten van de provincie. De bewoners hier zijn voor het doen van de dagelijkse en niet-dagelijkse inkopen – naast de voorzieningen in eigen dorp - veel meer aangewezen op regionale verzorgingscentra in de provincie. De toevoeging van een bouwmarkt in de stad Groningen zal op de verzorgingsstructuur in deze verder weg gelegen gebieden nauwelijks van invloed zijn, zeker niet op de voorziening in de dagelijkse levensbehoeften.</p>

<p><b>d.</b></p>	<p><b>Leegstand</b></p> <p>1. Met de komst van Bauhaus zullen volgens reclamanten één of meerdere bouwmarkten in de gemeente Groningen en daarbuiten wegvallen, omdat er al een overaanbod bestaat terwijl in vergelijking met andere clusters in Nederland een groot cluster van bouwmarkten zal ontstaan (vijf bouwmarkten). De panden waarin deze bouwmarkten zijn gevestigd zullen vanwege de omvang van die panden en de huidige crisis leeg langdurig leeg komen te staan.</p> <p>2. Ook in de regio (Noord-Nederland) zullen voorzieningen verdwijnen zodat leegstand ontstaat. Gelet op de slechte ontwikkelingen in de krimpregio's zal volgens reclamanten deze leegstand een permanent karakter hebben en de leefbaarheid van de regio's verder uithollen.</p> <p>3. Volgens reclamanten zal de komst van Bauhaus leiden tot een afbreuk aan het woon- en leefklimaat van de inwoners van de regio, dan wel tot een onaanvaardbare leegstand leiden. Hier is volgens reclamanten het college ten onrechte niet op ingegaan.</p>	<p>1. Ons college is van mening dat per saldo sprake is van een actuele regionale behoefte en verwijst hierbij naar de algemene inleiding op deze zienswijzennota.</p> <p>2 en 3. Op basis van de becijferingen van zowel BRO als BSP kan worden geconcludeerd, door de komst van Bauhaus hoogstens één of twee bouwmarkten in hun voortbestaan worden bedreigd. Deze leegstandeffecten zullen zich gespreid over de verschillende bedrijventerreinen voordoen. Mede gelet op de mogelijkheden voor herbestemming van de leegkomende panden, kan niet worden geconcludeerd dat dit leidt tot ruimtelijk onaanvaardbare gevolgen voor deze gebieden. Ons college verwijst verder naar hetgeen hierover eerder in de algemene inleiding en in haar reactie op de zienswijzen is opgemerkt.</p>
<p><b>e.</b></p>	<p><b>Bro en Provinciale regels</b></p> <p>1. In kwantitatieve zin is – mede gelet op het voorgaande – volgens reclamanten evident geen sprake van een behoefte. Volgens reclamanten wordt dan ook ten onrechte door het college uitgegaan van de aanwezigheid van een kwantitatieve behoefte, waarmee in belangrijke mate wordt voorzien in een actuele regionale behoefte zoals bedoeld in art. 3.1.6 lid 2, sub a Bro.</p> <p>2. In het Provinciaal omgevingsplan 2013 van de provincie Groningen is de vrees voor verschraling van het voorzieningenniveau in delen van de provincie verwoord. De effecten van Bauhaus op het voorzieningenniveau en leegstand zijn in strijd met het beoogde doel van het provinciale beleid.</p> <p>3. De toelichting is volgens reclamanten voorts in strijd met art. 4.5 van de Provinciale omgevingsverordening (POV), op grond waarvan moet worden ingegaan op de inpassing van Bauhaus in zowel de directe als wijdere omgeving en maatregelen die nodig zijn om schade aan kwaliteiten en waarden ten gevolge van de realisatie van het plan te voorkomen of te beperken, of elders te compenseren. De toelichting gaat hier niet op in, aldus reclamanten.</p> <p>4. Ook is sprake van strijd met art. 4.8 lid 2, sub a van de POV, omdat op grond daarvan geen</p>	<p>1. Ons college is van mening dat er per saldo sprake is van een actuele regionale behoefte en verwijst hierbij naar de algemene inleiding op deze zienswijzennota.</p> <p>2 t/ 4. Volgens artikel 4.8, derde lid, van de Omgevingsverordening provincie Groningen 2009 (hierna: provinciale omgevingsverordening), zoals deze thans geldt, is (afwijking van het tweede lid, onder b), in de door Gedeputeerde Staten vast te stellen stedelijke centra Appingedam/Delfzijl, Groningen, Hoogezand-Sappemeer, Stadskanaal, Veendam en Winschoten vestiging van bedoelde detailhandel mogelijk met een winkelvloeroppervlakte die groter is dan 2.500 m<sup>2</sup> op een bedrijventerrein. Gedeputeerde staten hebben bij hun besluit van 27 juni 2013, zaaknummer 604541, correspondentienummer 604812, het stedelijk centrum Groningen vastgesteld. De locatie van de beoogde bouw- en tuinmarkt is gelegen binnen het in dit besluit als zodanig aangeduide gebied. Volgens artikel 4.8, lid 2, onder a, van de provinciale omgevingsverordening kunnen nieuwe detailhandelsvestigingen buiten de bestaande wijk- en winkelcentra alleen worden toegestaan indien deze bedrijfsvestiging niet</p>

	<p>nieuwe detailhandel mag worden toegestaan welke ten koste gaat van de bestaande detailhandelsstructuur, terwijl volgens reclamanten dit laatste het geval is.</p>	<p>ten koste gaat van de bestaande detailhandelstructuur. Zoals ons college hiervoor uitgebreid heeft uiteengezet leidt de vestiging van Bauhaus niet tot aantasting van de bestaande detailhandelsstructuur, in de zin dat sprake is van een duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau in de betekenis die daaraan volgens vaste jurisprudentie van de Raad van State moet worden toegekend.</p> <p>Tot slot heeft de provincie in het kader van het vooroverleg geen opmerkingen gemaakt met betrekking tot het project.</p>
<b>f.</b>	<p><b><i>Gemeentelijk beleid</i></b></p> <p>1. Volgens reclamanten is de gemeentelijke Structuurvisie detailhandel gedateerd. De visie sluit niet aan bij de huidige visie op het voorkomen van leegstand en het waarborgen van een aanvaardbaar voorzieningenniveau in kleinere gemeenten en kernen.</p> <p>2. Voorts gaat de Structuurvisie volgens reclamanten ten onrechte enkel in op de wijze waarop Groningen de eigen positie kan versterken, zonder oog te hebben op de omliggende regio. Dit vormt ‘ongebreidelde uitbreidingswoede’ van winkeloppervlak. In de provincies Zuid-Holland en Noord-Brabant is dit al onderkend, terwijl deze provincies er economisch sterker voorstaan dan Groningen en in de toekomst minder te maken hebben met krimpregio’s.</p> <p>3. Het is dan ook niet zonder meer aanvaardbaar om op basis van het thans geldende beleid Bauhaus te vergunnen.</p>	<p>1.-3. De Structuurvisie is circa 2,5 jaar oud en vastgesteld door de huidige raad van de gemeente Groningen. De lijn van de Structuurvisie, om te clusteren binnen het Sontweggebied is volgens de gemeente Groningen ook in 2013 nog relevant, omdat juist sterke PDV/GDV-clusters, met hoogwaardige aanbieders op een goed ontsloten en centrale locatie, de beste overlevingskansen hebben en dus de minste kans op leegstand hebben. Deze clusters dragen bij aan een optimale voorzieningenstructuur voor de stad Groningen en haar verzorgingsregio. De visie is een gemeentelijke visie en dus gericht op de eigen situatie. De Structuurvisie Detailhandel is in lijn met het Provinciaal Omgevingsplan, waarin in wordt gezet op een sterk voorzieningenniveau in de stad Groningen. Het is derhalve aanvaardbaar om op basis van het thans geldende beleid Bauhaus te vergunnen.</p>
<b>g.</b>	<p><b><i>Parkeren</i></b></p> <p>1. De afwijking van de parkeernorm is niet conform de de bouwverordening en de stappen uit de Beleidsregels Parkeernormen 2012 gemotiveerd in de ruimtelijke onderbouwing. Er is niet inzichtelijk gemaakt wat de reden is om geen ondergrondse parkeergarage te realiseren of in hoeverre er op loopafstand ruimte is voor parkeermogelijkheden. Bij vrijstelling van de parkeernormen is ten onrechte uitgegaan van bijzondere belangen die aan toepassing van de parkeernormen aan de weg staan, zoals een economisch belang. Volgens reclamanten valt niet in te zien waarom het economisch belang van Bauhaus conform de formulering in het</p>	<p>1 t/m4. Verwezen wordt naar de reactie onder 2e.</p>

	<p>bouwbesluit een bijzondere omstandigheid is waardoor het voldoen aan de parkeernorm tot overwegende bezwaren leidt. Op grond hiervan dient te ontheffing te worden geweigerd.</p> <p>2. Ten onrechte zijn bij de behoeftebepaling bepaalde aannamen gedaan door Goudappel Coffeng, waardoor het rapport niet bruikbaar is:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De wijze waarop het maximale aantal autobewegingen is bepaald, is volgens reclamanten gebrekkig. Er is geen onderbouwing gegeven van de keuze om dit aantal op het drukste uur van de dag op 225 te stellen. De vergelijking met de niet nader genoemde bouwmarkt op p. 12 van de ruimtelijke onderbouwing is onvoldoende. Niet duidelijk is of Bauhaus hiermee kan worden vergeleken. Ook moet de bezettingsgraad van andere bouwmarkten volgens reclamanten worden betrokken;</li> <li>- Reclamanten zien voorts niet in waarom wordt uitgegaan van een bezoek van maximaal twee uur per auto. Het is niet uitgesloten dat bezoekers langer dan twee uur verblijven bij Bauhaus, of de auto laten staan en ook omliggende winkels bezoeken. Overschrijding is verder reëel omdat het drukste uur van de dag gelegen zal zijn binnen het piekmoment van bezoekers van Bauhaus, zeker op zon- en feestdagen - Nagenoeg alle bezoekers zullen, gelet op de locatie van Bauhaus, met een eigen auto moeten komen, veelal met aanhanger wegens het volumineuze aanbod;</li> <li>- Het brede aanbod van de supermarkt betekent ook nog een lange verblijfsduur.</li> </ul> <p>2. Voorts is niet gemotiveerd, waarom Goudappel Coffeng op bijna 600 parkeerplaatsen minder uitkomt dan nodig zijn ingevolge de parkeerkencijfers van het CROW.</p> <p>3. Een nadere motivering is met name vereist, nu ingevolge stap 2 van de Beleidsregels parkeernormen sprake is van minimumnormen. Een afwijking naar minder parkeerplaatsen moet volgens reclamanten dan niet zomaar mogelijk zijn.</p> <p>4. Voorts dient te worden ingegaan op de huidige parkeerdruk in het omliggende gebied, gelet op de reële mogelijkheid dat de parkeerbehoefte van Bauhaus de 384 parkeerplaatsen overschrijdt, en klanten derhalve moeten uitwijken.</p>	
<p><b>h.</b></p>	<p><b>Welstand</b></p> <p>1. Het besluit omvat geen weergave van de toetsing van het bouwplan aan de welstandsnota of de toetsing van de activiteit reclame aan de</p>	<p>Verwezen wordt naar de reactie onder 2g.</p>

	Reclamenota gemeente Groningen en de APV.	
--	-------------------------------------------	--