

Voorgenomen afwijking van het bestemmingsplan m.b.v. categorieënlijst verklaring van geen bedenkingen Wabo

aanvraagnummer:	OVA-201170947
adres of locatie:	Sontplein 1
behandelend medewerker, tel.nr:	T. Hoekstra, tel. 8438
inhoud van de aanvraag:	Burgemeester en wethouders van de gemeente Groningen hebben op 11 mei 2011 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het wijzigen van de functie 'autobedrijf' naar 'grootschalige detailhandel' met bijbehorende werkzaamheden. De aanvraag betreft de Sontplein 1 te Groningen en is aangevraagd door Telstar Holding BV
geldend bestemmingsplan:	Europaweg
aard van de voorgenomen afwijking van het bestemmingsplan:	Buitenplanse afwijking 2.12.1a 3
van toepassing zijnde categorie(ën) uit de lijst:	A. (Het veranderen en wijzigen van het gebruik van andere gebouwen)
periode terinzagelegging ontwerpbesluit:	28 oktober 2011
eventuele nadere informatie:	-

Burgemeester en wethouders van de gemeente Groningen;

Gezien de aanvraag van:

Telstar Holding BV  
Juliananstraat 1  
7701 GH DEDEMSVAART

### Besluit omgevingsvergunning

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

### **Verlenen omgevingsvergunning**

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

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

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

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

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

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

### **Uitgebreide voorbereidingsprocedure**

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

### **Inwerkingtreding en rechtsbescherming**

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

Tegen dit besluit kunt u beroep instellen op grond van de Algemene wet bestuursrecht. Dat moet dan binnen zes weken na dagtekening van deze brief. Meer informatie hierover vindt u in de bijgesloten folder. Een gemotiveerd beroepschrift kunt u sturen aan de rechtbank Groningen, sector Bestuursrecht, Postbus 150, 9700 AD Groningen.

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

Het besluit wordt door ons gepubliceerd in de Gezinsbode.

### **Bijlagen**

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

Datum: 12 oktober 2011

Nummer: 201170947

Met vriendelijke groet,  
burgemeester en wethouders van Groningen,  
namens hen,  
de algemeen directeur dienst Ruimtelijke Ordening en Economische Zaken  
namens deze,

J. Venhuizen  
Teamleider

## **Motivering omgevingsvergunning**

Dit onderdeel maakt deel uit van de omgevingsvergunning verleend op [datum verlening invullen].

De aanvraag betreft het wijzigen van de functie ‘autobedrijf’ naar ‘grootschalige detailhandel’ met bijbehorende bouwwerkzaamheden en is aangevraagd door Telstar Holding BV.

De aanvraag is geregistreerd onder nummer 201170947.

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

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

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

Onderdeel van dit besluit vormen:

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

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

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

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

### **Relatie met het geldend bestemmingsplan**

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

### **Ruimtelijke onderbouwing**

De aanvraag is in strijd met het geldend bestemmingsplan, maar in overeenstemming met de de ‘Structuurvisie Detailhandel 2011-2020’, die door de gemeenteraad op 26 januari 2011 is vastgesteld. Volgens de structuurvisie kan het Sontplein en omliggend gebied verder worden ontwikkeld tot een GDV-locatie. Hiermee borduurt de structuurvisie voort op het reeds bestaande detailhandelsbeleid, zoals vastgelegd in de nota ‘Werk aan de Winkel’. Deze opende de weg om aan het Sontplein, naast traditionele PDV-branches, onder meer de branches auto/fiets en bruin- en witgoed (electro) te vestigen, met een minimaal

winkelvloeroppervlak van 1500 m<sup>2</sup>. De nieuwe detailhandelsstructuurvisie verruimt de branches, die in de omgeving van het Sontplein zijn toegestaan. Hierbij kan onder meer worden gedacht aan de woonbranche en grootschalige sportdetailhandel. Alleen bepaalde branches, zoals modische branches (kleding/schoeisel), algemene warenhuizen en de dagelijkse artikelensector, zouden vanwege effecten op de detailhandelsstructuur van de binnenstad moeten worden uitgesloten.

De keuze voor het Sontplein als GDV-locatie is gemaakt omdat hier reeds enige winkels met regionale en bovenregionale trekkracht aanwezig zijn en vanwege de ligging in de nabijheid van de binnenstad, wat gunstig is voor combinatiebezoek. De ervaringen uit de praktijk tonen aan dat een substantieel deel van de bezoekers van het Sontplein en omgeving ook een bezoek aan de binnenstad aflegt.

De vestiging van Telstar past volledig binnen de doelstellingen van de structuurvisie. Formules zoals Telstar vormen een aanvulling op het winkelbestand van Groningen en waarborgen de positie van Groningen als koopstad van het noorden. Fysiek is er in de binnenstad geen mogelijkheid dit soort grootschalige winkels te accommoderen. Een locatie zo dicht mogelijk bij en met goede verbindingen met de binnenstad, zoals het Sontplein, komt dan in aanmerking. Door een dergelijke winkelformule in dit entreegebied te vestigen, kan de binnenstad mee profiteren van het groeiende aantal bezoekers aan dit gebied.

De vestiging van Telstar moet gezien worden als een eerste, voorlopige stap naar de definitieve herontwikkeling van het gebied, met daarin ruimte voor een GDV-cluster en hoogwaardige stedelijke kwaliteit. Door daarmee een tijdelijke invulling te geven aan de bestaande autoshowroom wordt langdurige leegstand in dit gebied en achteruitgang voorkomen.

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

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

### **Geen provinciaal vooroverleg**

Op grond van artikel 3.1.1, eerste lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en artikel 6.18 Besluit omgevingsrecht (Bor) dienen wij bij de voorbereiding van plannen en besluiten overleg te voeren met die diensten van de provincie die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

In artikel 3.1.1, tweede lid, van het Bro is aan Gedeputeerde Staten de bevoegdheid toegekend om te bepalen dat onder bepaalde omstandigheden of in bepaalde gevallen geen overleg met de provincie is vereist.

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

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

### **Bouwverordening**

De aanvraag is tevens getoetst aan de Groninger Bouwverordening. Gebleken is dat voor dit bouwplan de parkeerbehoefte 163 parkeerplaats bedraagt. Op eigen terrein kunnen 119 parkeerplaatsen gerealiseerd worden (reeds bestaande situatie). Hierdoor ontstaat een parkeertekort van 44 parkeerplaatsen. De aanvraag betreft een ontwikkeling aan het Sontplein. Het Sontplein bestaat uit een groot parkeerterrein. Rondom dit parkeerterrein zijn vele winkel- en horecafuncties gevestigd. Het is te verwachten dat bezoekers van de detailhandel uit deze aanvraag zullen gaan parkeren op het Sontplein. Het is echter wel aan te raden het aanwijzen van de parkeerplaats als alternatieve parkeergelegenheid voor de overige 44 parkeerplaatsen te bespreken met de eigenaar van het parkeerterrein. In de brief van Aprisco Retail Parks B.V. aan Telstar Holding B.V. (d.d. 18-07-2011) verklaart Aprisco Retail Parks B.V. dat het parkeerterrein Sontplein als alternatieve parkeergelegenheid gebruikt mag worden.

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

### **Ter visie**

In het kader van de Uniforme Openbare Voorbereidingsprocedure (afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht) is de voorgenomen omgevingsvergunning met ingang van 28 oktober 2011 gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn zijn door (namen invullen) zienswijzen naar voren gebracht. De zienswijzen komen samengevat op het volgende neer:

-

Wij hebben de volgende reactie op de ingebrachte zienswijzen:

-

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

*Sloopactiviteit Bouwverordening (art. 2.2.1a)*

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

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

Onderdeel van dit besluit vormen:

1. tekeningen
2. voorwaarden

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

- het bestemmingsplan “Europaweg”
- de Groninger Bouwverordening

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

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