

Onderwerp Ontwerpbesluit aanvraag omgevingsvergunning Bauhaus

Steller L. Peuscher

De leden van de raad van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

Telefoon (050) 367 81 11 Bijlage(n) 2

Ons kenmerk RO13.3734746

Datum 1 2 JUN 2013 Uw brief van -

Uw kenmerk -

Geachte heer, mevrouw,

Op 29 mei 2013 heeft u besloten de gemeentelijke coördinatie-regeling voor de aanvraag omgevingsvergunning voor Bauhaus van toepassing te verklaren en uw bevoegdheid om geen exploitatieplan vast te stellen aan ons te delegeren. Omdat wij vinden dat Bauhaus een toegevoegde waarde heeft voor de stad verheugt het ons dat wij middels deze coördinatie-regeling het vergunningetraject voor de aanvraag voortvarender kunnen laten verlopen. Gezien de behandeling van deze regeling in de raadsvergadering vinden wij het wel zo zorgvuldig om u het ontwerpbesluit niet zoals u gewend bent in het kader van het 'piepsysteem' via de mail voor te leggen, maar om het middels deze brief bij u onder de aandacht te brengen. Zo bieden wij u de gelegenheid om voor de zomervakantie het ontwerpbesluit met ons te bespreken. In de eerste bijlage bij deze brief treft u het ontwerpbesluit voor de omgevingsvergunning (activiteiten bouwen, reclame en vellen houtopstand) met de bijhorende ruimtelijke onderbouwing aan. Het ontwerpbesluit zal vanaf 21 juni 2013 ter visie worden gelegd.

Bouwplan

Bauhaus wil een bouwmarkt met tuincentrum vestigen op het perceel van de voormalige zuivelfabriek Frico-Domo, op de hoek Lübeckweg / Bornholmstraat. Hiervoor is in december 2012 een aanvraag omgevingsvergunning ingediend. Het bouwplan voorziet in een bouwmarkt annex tuincentrum met een bruto vloeroppervlak van ruim 21.000 m² en de aanleg van een parkeerterrein met 384 parkeerplaatsen voor bezoekers en werknemers. De bouwmarkt wordt ontsloten via de Kotkastraat richting de Bornholmstraat.

Wij hechten zeer veel waarde aan de komst van een Bauhausvestiging op deze locatie. Het plan past goed binnen de Structuurvisie Detailhandel 2011-2020, welke u op 26 januari 2011 heeft vastgesteld. Volgens deze Structuurvisie kan het Sontplein en omliggend gebied verder worden ontwikkeld tot een plek waar perifere detailhandelsvestigingen (PDV, zoals bouwmarkten en tuincentra) en grootschalige detailhandelsvestigingen (GDV, winkels met een verkoopvloeroppervlakte van



minimaal 1500 m²) een plek kunnen krijgen. Zoals u weet wordt op dit moment overeenkomstig de Structuurvisie Detailhandel een masterplan voor het Sontweggebied uitgewerkt. Om het opstellen van dit masterplan richting te geven en tevens tussentijdse initiatieven zo goed mogelijk te kunnen beoordelen, heeft u op 30 mei 2012 de bouwstenennotitie 'Start Visievorming Sontweggebied' vastgesteld. In deze notitie 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. Het bouwplan van Bauhaus voldoet daarmee zowel qua aard en omvang van de vestiging als qua locatie aan de beleidsuitgangspunten in de Structuurvisie Detailhandel en de bouwstenennotitie. Op 3 april 2013 heeft u een tussentijdse presentatie gekregen van de in het gebied actieve marktpartijen. Wij hopen het definitieve masterplan in het derde kwartaal van 2013 aan u te presenteren.

Volgens onze Beleidsregels Parkeernormen 2012 moet voor dit plan een parkeernorm van 7,5 parkeerplaats per 100 m² vvo worden aangehouden. Dit betekent dat er 981 parkeerplaatsen op het eigen terrein moeten worden aangelegd. In het plan worden op eigen terrein 384 parkeerplaatsen gerealiseerd, wat neer komt op een parkeernorm van 2,9 parkeerplaats per 100 m². Ten opzichte van onze Beleidsregels Parkeernormen komt het formele tekort uit op 597 parkeerplaatsen. Uit extern verkeerskundig onderzoek van Goudappel Coffeng naar de ervaringen van vergelijkbare vestigingen van Bauhaus blijkt dat er op het drukste uur 225 voertuigen bij Bauhaus zullen arriveren. Wij verwachten dan ook dat de 384 parkeerplaatsen in dit plan voldoende zullen zijn om op het drukste uur alle bezoekers een parkeerplaats te bieden.

De Beleidsregels Parkeernormen biedt ons de mogelijkheid om in situaties waarin andere belangen zwaarder wegen dan het verkeerskundige belang, bijvoorbeeld vanwege grote economische belangen, een ontheffing van de parkeernormen te verlenen voor een deel van de op te lossen parkeerbehoefte. Wij zijn voornemens om voor deze aanvraag een dergelijke ontheffing te verlenen.

De natuurwaarden van de huidige locatie zijn beperkt. Er zijn geen beschermde of zeldzame plantensoorten aangetroffen. Omdat de berm in de stedelijke ecologische verbinding langs de Bornholmstraat gedeeltelijk wordt versmald wordt ter compensatie op een deel van het gebouw een groen dak aangebracht dat met inheems plantenmateriaal wordt ingezaaid.

Boomeffectanalyse

Om het bouwplan tot uitvoering te kunnen brengen is een aanvraag ingediend om 41 bomen te mogen vellen. In verband met deze aanvraag is een boomeffectanalyse (BEA) opgesteld. Deze BEA treft u als tweede bijlage bij deze brief aan. In de BEA is inzichtelijk gemaakt om welke bomen het gaat en is de vitaliteit, stabiliteit en groeiomstandigheden van de bomen onderzocht. Ook is hierin duidelijk gemaakt op

welke wijze wordt voldaan aan de randvoorwaarde om het te verwijderen groen te compenseren.

In het projectgebied staan geen monumentale bomen. Het betreft voor een deel de in de groenstructuur aangemerkte 'overbomen' en enkele bomen die de stedelijke ecologische structuur (SES) ondersteunen. Hoewel enkele bomen als gezond worden aangemerkt, kan als gevolg van de realisatie van het gebouw, de aanleg van de bijhorende parkeergelegenheid en vanwege graafwerkzaamheden voor de ondergrondse infrastructuur geen van de aanwezige bomen duurzaam worden gehandhaafd. Daarom worden alle te kappen bomen één op één gecompenseerd door de aanplant van 41 nieuwe bomen. Zoals gezegd is de plek van de nieuwe bomen zo gekozen dat de aanwezige groenstrook langs de Lübeckweg duurzaam wordt versterkt en langs de Bornholmstraat een nieuwe bomenstructuur ontstaat.

Daarmee vormt de BEA de basis voor de aanvraag omgevingsvergunning voor wat betreft het onderdeel vellen van houtopstand.

Wij vertrouwen erop u met deze informatie van dienst te zijn geweest.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

de burgemeester,
dr. J.P. (Peter) Behwinkel



16

de secretaris,
drs. M.A. (Maarten) Ruys



Burgemeester en wethouders van de gemeente Groningen;

Gezien de aanvragen van:
Aprisco Retail Parks B.V.
Martin Luther Kingweg 1
9403 PA ASSEN

Besluit omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders van de gemeente Groningen hebben op 21 december 2012 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het oprichten van een bouw- en tuinmarkt. De aanvraag betreft de hoek Lübeckweg/Bornholmstraat en is aangevraagd door Aprisco Retail Parks B.V.. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 201272569.

Daarnaast hebben burgemeester en wethouders van de gemeente Groningen op 2 mei 2013 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het vellen van 41 bomen. De aanvraag betreft de locatie van de hierboven genoemde nieuw te realiseren bouwmarkt, hoek Lübeckweg/Bornholmstraat en is aangevraagd door Aprisco Retail Parks B.V.. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 201371038.

Verlenen omgevingsvergunning

Wij hebben besloten gelet op de artikelen 2.1.1a, 2.1.1c, 2.2.1g, 2.2.1h, 2.10, 2.12.1a 3 en 2.18 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), de artikelen 4:9 en 4:24 van de Algemene Plaatselijke Verordening Groningen 2009 en artikel 2.5.30 lid 4 van de Groninger Bouwverordening de omgevingsvergunning te verlenen.

Wij raden u aan om de motivering per deelactiviteit met de bijbehorende bijlagen zorgvuldig door te nemen. Dit kan veel misverstanden voorkomen.

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 lid 1 onder a Wabo)
2. Reclameactiviteit (art. 2.2 lid 1 onder h Wabo)
3. Kapactiviteit (art. 2.2 lid 1 onder g Wabo)
4. Afwijking bestemmingsplan (art. 2.12.1a 3 Wabo)
5. Ontheffing parkeren (art. 2.5.30 lid 4 Groninger Bouwverordening)

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

Gemeentelijke coördinatie-regeling

Deze omgevingsvergunning wordt verleend met toepassing van de gemeentelijke coördinatie-regeling uit artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening.

Crisis- en herstelwet

Op deze omgevingsvergunning is de Crisis- en herstelwet van toepassing.

Uitgebreide voorbereidingsprocedure

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

Bijlagen

- motivering per deelactiviteit;
- ruimtelijke onderbouwing;
- gewaarmerkte stukken.

Datum: 12 juni 2013

Nummer: 201272569

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

J.A. Venhuizen,
teamleider afdeling VTH&G

Motivering omgevingsvergunning

Dit onderdeel maakt deel uit van de omgevingsvergunning van 12 juni 2013. De aanvragen betreffen het oprichten van een bouw- en tuinmarkt en het vellen van houtopstand en zijn aangevraagd door Aprisco Retail Parks B.V.. De aanvragen zijn geregistreerd onder de nummers 201272569 en 201371038.

Activiteit bouwen (artikel 2.1 lid 1 sub a Wabo)

Gelet op de artikelen 2.1.1a, 2.1.1c, 2.10 en 2.12.1a 3 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, berekeningen en ruimtelijke onderbouwing met bijlagen
2. voorwaarden
3. afwijking van het bestemmingsplan
4. ontheffing Bouwverordening

De activiteit bouwen is getoetst aan de van toepassing zijnde regelgeving zoals is opgenomen in de bestemmingsplannen "plan Industrie- en Havencomplex Eemskanaal", "Bebouwingsvoorschriften plan Industrie- en Havencomplex Eemskanaal 1e herziening", "Industrie- en Havencomplex Eemskanaal V", "Industrie- en Havencomplex Eemskanaal VI" en "Uniforme voorschriften industrieterreinen", het Bouwbesluit 2012, de Welstandsnota en de Groninger Bouwverordening.

Buitenplanse afwijking 2.12.1a 3 Wabo

Het bouwen is in strijd met de geldende bestemmingsplannen omdat een detailhandelsfunctie niet is toegestaan. Bovendien wordt het gebouw voor een klein gedeelte op de bestemming weg gebouwd. Daarnaast wordt een weg aangelegd binnen de bestemming handel en industrie, waar dat niet is toegestaan. Voor deze strijdigheden is geen binnenplanse afwijking mogelijk. Op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a ten 3^e van de Wabo kunnen wij echter afwijken van de voorschriften. Dit kan op basis van de door de raad aangegeven categorieën van gevallen, mits het project, waarvoor om ontheffing wordt verzocht, is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. Onder een goede ruimtelijke onderbouwing volgens de wettekst bij voorkeur wordt verstaan een gemeentelijk of intergemeentelijk structuurplan. Indien er geen structuurplan is of wordt opgesteld dient bij de ruimtelijke onderbouwing in elk geval te worden ingegaan op de relatie met het geldende bestemmingsplan, dan wel dient er gemotiveerd te worden waarom het te realiseren project past binnen de toekomstige bestemming van het betreffende gebied.

De gemeenteraad heeft, ter voldoening aan artikel 2.12 lid 1a 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, bij brief van 25 mei 2011, als één van de categorieën van gevallen, waarvoor zonder voorafgaande verklaring van geen bedenking van hun college op grond van evengenoemd artikel ontheffing kan worden verleend, o.a. hebben aangewezen projecten welke voorkomen op de vastgestelde lijst. Voor deze aanvraag kan worden teruggegrepen op de categorieënlijst onder B. *Nieuwbouw op open plekken*.

Voor de motivering verwijzen we naar de bijgesloten ruimtelijke onderbouwing. Op basis hiervan zijn wij van mening dat wij in alle redelijkheid de voorgenomen afwijking van de bestemmingsplannen kunnen toepassen.

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 2012. Hieraan wordt voldaan.

Ontheffing Bouwverordening

De aanvraag is tevens getoetst aan de Groninger Bouwverordening. Gebleken is dat voor dit bouwplan de parkeerbehoefte 981 parkeerplaatsen bedraagt. Op eigen terrein worden 384 parkeerplaatsen gerealiseerd. Voor de resterende parkeerplaatsen (597) verlenen wij vrijstelling op grond van artikel 2.5.30, lid 4 van de Groninger Bouwverordening. Voor de motivering hiervan verwijzen we naar de ruimtelijke onderbouwing.

Activiteit reclame (artikel 2.2 lid 1 sub i Wabo jo artikel 4.24 lid 1 Algemene Plaatselijke Verordening)

Gelet op artikel 2.1, 2.2 en 2.18 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, de Reclamenota Gemeente Groningen en de Algemene Plaatselijke Verordening artikel 4:24 is de omgevingsvergunning voor de activiteit reclame (artikel 2.2 lid 1 sub h Wabo) verleend.

Wij hebben de aanvraag getoetst aan de Reclamenota Gemeente Groningen en de Algemene Plaatselijke Verordening. Wij hebben geconstateerd dat de aanvraag voldoet aan de Reclamenota en de nadere regels zoals deze in artikel 4:24 van de APVG zijn opgenomen.

Activiteit vellen houtopstand (artikel 2.2 lid 1 sub g Wabo jo artikel 4:9 Algemene Plaatselijke Verordening Groningen 2009)

Gelet op artikel 2.1, 2.2 en 2.18 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de Nota Kapbeleid 2010 Gemeente Groningen is de omgevingsvergunning voor de activiteit vellen houtopstand (artikel 2.2 lid 1 sub g Wabo) verleend.

Wij hebben de aanvraag getoetst aan de Nota Kapbeleid 2010 Gemeente Groningen. Bij deze beoordeling is gekeken naar het belang om de bomen te behouden en de reden om de bomen te verwijderen.

Bij bezichtiging ter plaatse is gebleken dat:

Waardering boom

De bomen zijn zichtbaar vanaf de openbare weg. Hierdoor leveren de bomen een bijdrage aan de beleving van de openbare ruimte zodat er sprake is van een esthetische waarde. De kwaliteit van de bomen is verschillend. In de bomeneffect-analyse "Bauhausvestiging Scandinaviëweg 12" van 24 mei 2013 (hierna te noemen: BEA) is een inventarisatie opgenomen op basis van een visuele boomcontrole. Op het inventarisatieformulier is per boom de diverse kwalificaties weergegeven. De BEA maakt onderdeel uit van het ontwerpbesluit.

Reden verwijderen boom

De bomen belemmeren de uitvoering van de realisatie van de nieuwbouw voor Bauhaus. De nieuwbouw tezamen met het aanleggen van parkeerverharding is volgens de omschrijving in de Nota Kapbeleid 2010 een ruimtelijke ontwikkeling.

Gelet op de Nota Kapbeleid 2010 kan een ruimtelijke ontwikkeling een dringende reden zijn voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor de activiteit vellen van bomen of een houtopstand. De bijbehorende BEA moet dan zijn vastgesteld door het college en de raad geïnformeerd. In de BEA zijn adequaat en zorgvuldig de groenbelangen in beeld gebracht en afgewogen tegen de belangen van de ruimtelijke ontwikkeling.

De genoemde BEA is door het college vastgesteld, waarmee een dringende reden aanwezig is voor het verlenen van de omgevingsvergunning activiteit vellen houtopstand.

Wij zijn van mening dat bovenstaande ruimtelijke ontwikkeling een dringende reden is en dat het belang om de bomen te verwijderen dient te prevaleren.

Herplant

Wij verbinden aan deze omgevingsvergunning een herplantplicht van 41 bomen, duurzame boomsoorten, plantmaat 39 stuks 20-25 (4x verplant) en 2 stuks 35-40 (6x verplant). Het groenplan (in besteks-vorm) dient ter goedkeuring te worden aangeboden aan het bevoegd gezag voorafgaand aan de uitvoering van de nieuwe parkeerplaatsen en de groenstructuur. In het groen plan dient per boom een geschikte groeiplaats van ten minste 40 m³ te worden opgenomen met alle bijbehorende technische voorzieningen voor voldoende voeding, lucht en water voor de boom. Deze bomen moeten geplant worden binnen 1 jaar na het gereedkomen van de plantlocatie. Deze voorwaarden kunnen wij opleggen op grond van artikel 4:15 Algemene Plaatselijke Verordening Groningen 2009.

Ruimtelijke Onderbouwing behorende bij aanvraag omgevingsvergunning voor het oprichten van bouwmarkt Bauhaus

Juni 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	20
Archeologie.....	22

Inleiding

Bauhaus wil een bouwmarkt met tuincentrum 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 m². 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 Industrieterreinen', 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 industrieterrein met bijbehorende straten' of 'Handel en industrie'. Volgens de 'Uniforme voorschriften Industrieterreinen' 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 m² 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 m² 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.

ONTWERP

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 woonwinkels, 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 m².

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 winkelvoorzieningen in dit gebied. De vestiging gaat, zoals hierna zal worden uiteengezet, niet ten koste van de bestaande detailhandelsstructuur,

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 m² 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 2.100m² winkelvloeroppervlak (wvo). Binnen de tuincentrum-branchen is er een uitbreidingsruimte tussen de 7.700 en 15.900 m² 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 m² wvo en in de tuincentrum-branchen tussen de 13.170 en 24.000 m² wvo.

Uit de aanvraag blijkt dat er in de beoogde Bauhaus-vestiging ruimte zal zijn voor ruim 8.000 m² meter in de doe-het-zelfbranchen en bijna 5.000 m² in de tuinbranchen. Daarnaast zal er nog ruim 5.000 m² ruimte worden geboden voor een zogenaamde drive-through, die niet direct gezien kan worden als winkelvloeroppervlak. 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 m² 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 nog altijd voldoende bouwmarkten over en kan de consument blijven beschikken over voldoende aanbod en keuzemogelijkheden. Van een duurzame ontzetting van de aanbodstructuur zal dus geen sprake zijn.

Evenmin behoeft te worden gevreesd voor een onaanvaardbare structurele leegstand. Vrijwel alle panden 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 belangrijke 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-gegevens¹ staan er in de stad Groningen vijf winkelpanden van 1.600 m² wvo of meer leeg en in de omliggende gemeenten nog eens drie (twee in Hogeveen 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 gezien 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 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 bedrijvenlocatie. 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.

¹ 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 m² 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 m².

Ligging

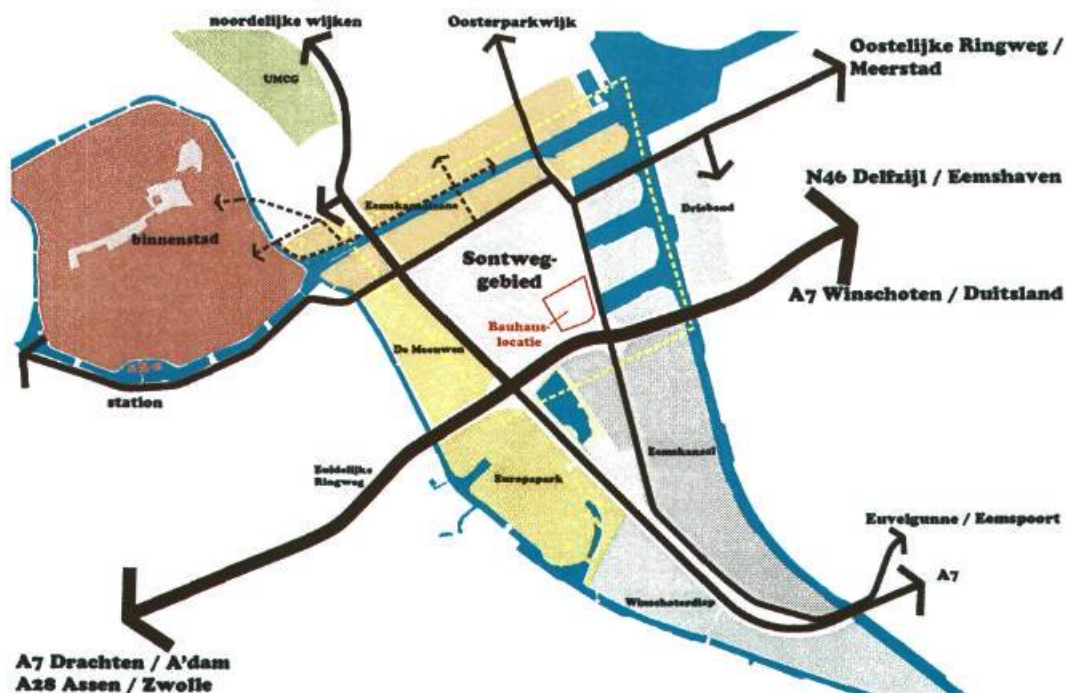
Het plangebied maakt onderdeel uit van Zuidoost, een kwadrant van de stad Groningen dat grofweg wordt begrensd door het Oude Winschoterdiep en het Eemskanaal en dat wordt gekenmerkt door de nadruk op grootschalige bedrijvigheid: grote percelen, grootschalige (veelal eenlaagse) bebouwing afgewisseld met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

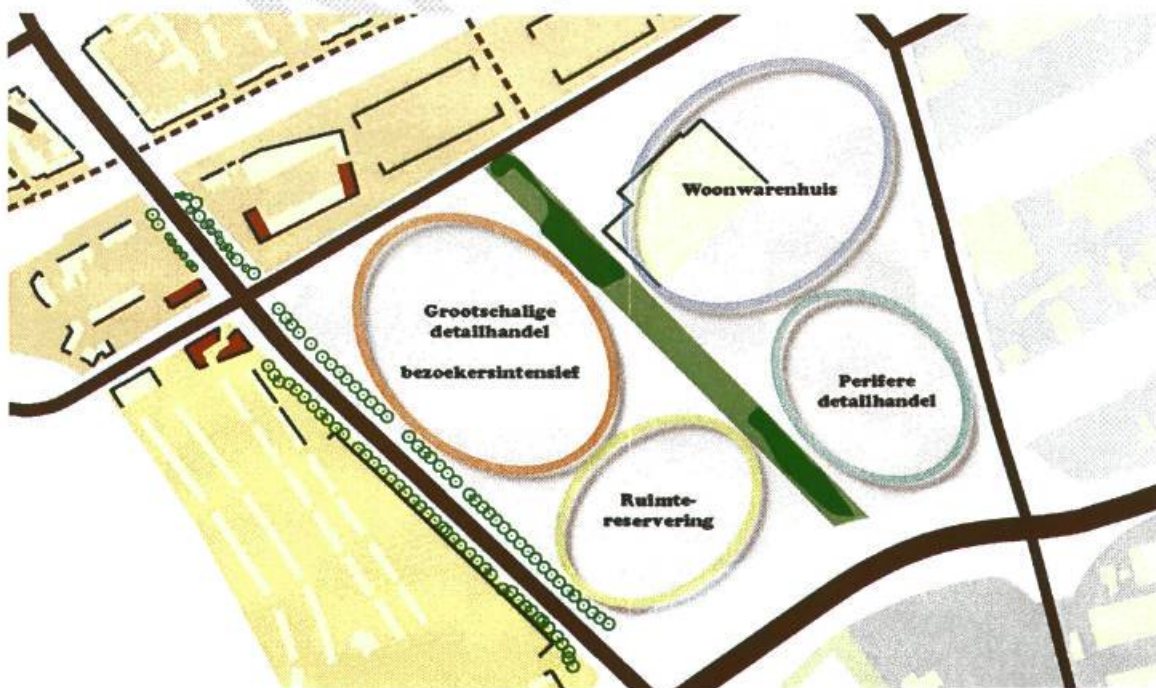
De vestiging van een grote bouwmarkt op deze plek is in economisch opzicht belangrijk voor de stad. De vestiging past in de vastgestelde Structuurvisie Detailhandel. Het bouwplan past niet in de geldende bestemmingsplannen. Het college is echter voornemens hiervan door het verlenen van een omgevingsvergunning 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 komende 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

Bezoekers van Bauhaus kunnen grotendeels aan de voorzijde van de bouwmarkt en voor een klein deel aan de noord- en zuidkant van het gebouw de auto parkeren. Voor hen zijn er op het perceel in totaal 356 parkeerplaatsen beschikbaar, waarvan 5 invaliden parkeerplaatsen. Het personeel parkeert aan de achterzijde van het gebouw op een eigen parkeerstrook, alwaar 28 parkeerplaatsen beschikbaar zijn. In totaal is er op het eigen terrein ruimte beschikbaar voor de aanleg van 384 parkeerplaatsen.

Volgens onze Beleidsregels Parkeernormen 2012 moet voor perifere detailhandel, groter dan 1500 m², een parkeernorm van 7,5 parkeerplaats per 100 m² vvo worden aangehouden. Dit betekent dat voor dit bouwplan 981 parkeerplaatsen op het eigen terrein moeten worden aangelegd. De grootte van het perceel is echter ontoereikend om deze parkeerplaatsen geheel op eigen terrein te kunnen realiseren. In het plan worden op eigen terrein 384 parkeerplaatsen aangelegd, wat neer komt op een parkeernorm van 2,9 parkeerplaats per 100 m². Het formele tekort ten opzichte van onze Beleidsregels Parkeernormen komt daardoor uit op 597 parkeerplaatsen.

De ervaring leert echter dat soms met een lagere parkeernorm kan worden volstaan dan de norm uit onze Beleidsregels Parkeernormen 2012. Er kan dan sprake zijn van maatwerk of een specifieke situatie. Indien de gemeente vindt dat in die situaties andere belangen zwaarder wegen dan het verkeerskundige belang, bijvoorbeeld vanwege grote economische belangen, biedt de Beleidsregels Parkeernormen het college van burgemeester en wethouders de mogelijkheid een ontheffing te verlenen voor een deel van de op te lossen parkeerbehoefte. Een dergelijk collegebesluit wordt genomen op basis van een motivering waarin de belangen breder dan alleen verkeerskundig worden afgewogen.

Bij onderhavige aanvraag is de grote economische impuls van Bauhaus voor de stad een belangrijke motivering voor een besluit tot het verlenen van een ontheffing. 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.

De verwachting is dat het hanteren van een lagere parkeernorm niet zal leiden tot toename van de parkeerdruk in het omliggende gebied.

In het verkeersonderzoek van Goudappel Coffeng (7 juni 2013) is gekeken naar de ervaringscijfers van vergelijkbare vestigingen van Bauhaus. Op basis van deze gegevens is berekend dat er op het drukste moment 225 voertuigen arriveren. De 384 parkeerplaatsen die in het plan zijn voorzien, zijn ruim voldoende om alle bezoekers dan een parkeerplaats te bieden.

De uitkomsten van dat onderzoek worden ondersteund door de ervaringen met een vergelijkbare bouwmarkt in het noordoosten van de stad Groningen. Hier is in tegenstelling tot de huidige parkeernorm een parkeernorm van 3,3 parkeerplaats per 100 m² vvo toegepast. Het parkeerterrein bij deze bouwmarkt staat ook op de piekmomenten nooit vol en het veroorzaakt ook geen extra parkeerdruk in de omgeving.

Daarom zal het college vanwege het economische belang van Bauhaus in het kader van de besluitvorming omtrent de aanvraag omgevingsvergunning een ontheffing van de parkeernorm verlenen.

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.

ONTWERP

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.

ONTWERP

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 (NO₂) en fijn stof (PM₁₀).

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.

ONTWERP

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.

ONTWERP

Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over overlijdensrisico'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 overlijdensrisico van derden centraal staat. Het gaat om mensen die zelf niet deelnemen aan de activiteit die het overlijdensrisico 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 ontluchtingsmogelijkheden 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.

ONTWERP

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.

Boomeffectanalyse

Analyse van 41 bomen bij de ontwikkeling van een Bauhausvestiging aan de scandinavieweg 12 te Groningen

Auteur: P.A.M. (Pascal) Peterman
Redactie: D. (David) Sietses
Project: 13-089B
Datum: 24 mei 2013
Status: Definitief
Opdrachtgever: Aprisco Retail Parks B.V, contactpersoon: D. (Dennis) van de Veen

ecogroen advies bv

Emmestraat 16 8011 AG ZWOLLE

t:038 423 64 64

info@ecogroen.nl

www.ecogroen.nl

1 Aanleiding en doel

Aan de Scandinaviëweg 12 te Groningen liggen plannen voor de realisatie van een nieuwe Bauhausvestiging. In het plangebied staan in totaal 41 bomen. De gemeente Groningen wil een boomeffectanalyse (vanaf nu BEA) om te kunnen beslissen welke bomen duurzaam gehandhaafd kunnen blijven op hun huidige groeiplaats en welke bomen moeten wijken voor de bouw.

Aprisco heeft EcoGroen Advies gevraagd een BEA voor deze bomen uit te voeren zodat duidelijk is welke bomen duurzaam gehandhaafd kunnen blijven en welke bomen verplant of geveld en gecompenseerd dienen te worden.

Boomeffectanalyse (BEA)

Gestandaardiseerde beoordeling van mogelijke effecten van bouw voor bomen met als resultaat een uitspraak op de volgende vraag:
"Kan de boom, in het perspectief van de voorgenomen bouw, in zijn huidige verschijningsvorm en op deze standplaats, duurzaam behouden blijven?"

2 Situatie

Op het bedrijventerrein wordt een Bauhausvestiging gerealiseerd (figuur 1). Naast de hal voorziet de ontwikkeling ook in infrastructuur en parkeer gelegenheid. Tot slot worden er kabel- en leidingtracés aangelegd voor gas, water (vuil/schoon) en elektriciteit. Het onderzoeksgebied betreft een braakliggend terrein dat wordt doorkruist door de Scandinaviëweg.

Volgens de planning wordt medio 2014 gestart met de bouw.

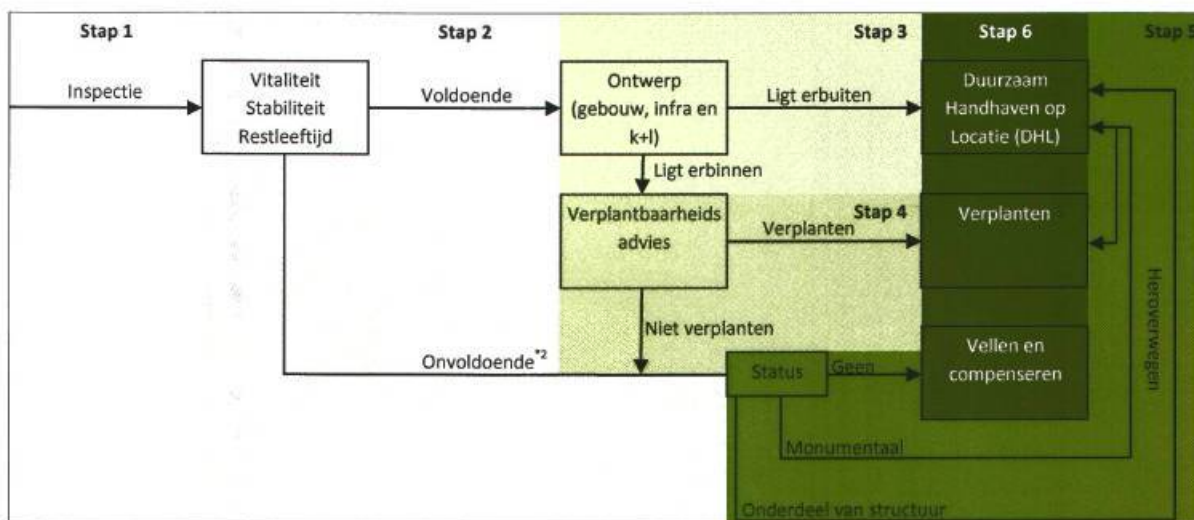


Figuur 1: Projectie van de nieuwe ontwikkeling¹.

¹ Situatietekening ontwerp Bauhaus Scandinaviëweg (24-05-13, tek.nr: OVT.01d)

3 Werkwijze en kader

Voor de BEA zijn 6 stappen doorlopen volgens onderstaand schema:



Stap 1: Visuele boominspectie

Alle bomen en groeiplaatsen zijn op 6 maart en 18 april visueel onderzocht op soort, boomgegevens (maten), vitaliteit, stabiliteit en groeiomstandigheden. Eveneens zijn de bomen ingemeten (bijlage 2, inspectiegegevens). Er zijn geen graafwerkzaamheden verricht voor het vaststellen van de beworteling en exacte ligging van kabels- en leidingen. Dit is visueel ingeschat en op basis van aangeleverde kabel- en leidingtekeningen (KLIC-gegevens).

De resultaten van deze inspecties zijn weergegeven in bijlage 1, met de locatie van de bomen met uniek nummer en de kroonprojectie en in bijlage 2 de boomgegevens:

- Soort
- Stamdiameter (op 1,3 meter boven maaiveld)
- Hoogte
- Takvrije hoogte
- Kroondiameter
- Conditie en kwaliteit van de stam, kroon en wortels (visueel)

Stap 2: Kwaliteit van de bomen vaststellen

Met de inspectiegegevens zijn de bomen beoordeeld op vitaliteit, stabiliteit en restleeftijd. Voldoende vitaliteit betekent dat de boom naar verwachting voldoende vitaal is om zich te herstellen van eventuele huidige aantastingen en beschadigingen. Voldoende stabiel betekent dat de boom geen zichtbare instabiliteitskenmerken heeft waardoor stam-, top of zware gesteltakbreuk of ontworteling te verwachten is. Een boom heeft voldoende restleeftijd als op basis van soort en groeiplaatsomstandigheden de restleeftijd groter is dan 25 jaar.

De resultaten van deze analyse zijn uitgewerkt in bijlage 3.

Stap 3: Effecten van de ontwikkeling op de bomen

Op basis van het ontwerp^{1, 2 en 3} (gebouw, infrastructuur en parkeerplaatsen en kabels en leidingen) is gecheckt of bestaande bomen binnen het ontwerp staan. Een boom ligt buiten

¹ Situatiekening Bauhaus Sontplein, kabels en leidingen en bestaande bomen (28-02-13, teknr: OVT.01b)

² Situatiekening Bauwahaus Sontplein, Fundering en begane grond (08-10-12 teknr: DO.02)

het ontwerp (gebouw, infrastructuur of kabel- en leidingtracés) als meer dan 2/3 van de kroon buiten deze projectie ligt.

De resultaten van deze analyse zijn eveneens uitgewerkt in bijlage 3.

Stap 4: Verplantbaarheid

Voor vitale en stabiele bomen met voldoende restleeftijd, maar die toch moeten wijken door de ontwikkeling is de verplantbaarheid onderzocht.

De grondsoort van het onderzoeksgebied (matig fijn zand) en een gemiddeld hoogste grondwaterstand van 0,70 meter min maaiveld zijn in principe optimaal voor het maken van een verplantbare kluit.

Het regeneratievermogen van de boomsoort is één van de kenmerken voor verplantbaarheid. De vitaliteit en de conditie van de boom en de groeiplaatsomstandigheden bepalen dit ook. Naast de verplantbaarheid zijn de verplantbaarheidskosten in relatie tot status van de boom en de te verwachten restleeftijd meegenomen in het advies. Tot slot is de verplantbaarheid afgestemd op de beschikbare voorbereidingstijd. Tijdens de voorbereidingstijd wordt een goed verplantbare kluit ontwikkeld. Minder beschikbare voorbereidingstijd dan noodzakelijk betekent een kleinere kans op succesvol verplanten.

In bijlage 4 staan op basis van de geïnventariseerde gegevens de analyses voor verplantbaarheid, wel/niet verplanten en benodigde voorbereidingstijd uitgewerkt.

Stap 5: Status van de boom

Gemeente Groningen heeft beleid ontwikkeld voor het behouden en versterken van groen/bomen- en ecologische structuren. Ook zijn er monumentale bomen aangewezen. De volgende beleidsstukken zijn hiervoor geraadpleegd:

- Groenstructuur (Groenstructuurplan, Groene Pepers 2009)
- Bomenstructuurplan (Kaart, Revitalisering industriebuurt 2002)
- Stedelijke ecologische structuur (Kaart 2011)
- Monumentale bomen (monumentale bomen in de gemeente Groningen, Bladgoud 2007)

Voor elke boom is bepaald of het een (potentiële) toekomstboom is en of de boom in één of meer van de in het beleid opgenomen structuren groeit (bijlage 3).

Bomen waarvoor in stap 3 gesteld is 'vellen en compensatie' en voor bomen waarvoor in stap 4 gesteld is 'niet verplanten' kan een heroverweging plaatsvinden indien de boom een beleidsstatus heeft.

Voor (potentieel) monumentale bomen geldt dat moet worden nagegaan of inpassing in het project mogelijk is of in tweede instantie dat toch een verplantpoging ondanks het risico op succes genomen moet worden.

Voor bomen die van betekenis zijn voor één of meer van de structuren kan overwogen worden de boom toch te handhaven ondanks geringe vitaliteit, stabiliteit en/of restleeftijd en deze bomen met extra boomherstelmaatregelen en groeiplaatsverbeteringen zo duurzaam mogelijk te handhaven op de huidige locatie.

Definitie monumentaal (APV Gr.)

1. Basisvoorwaarden:
 - 50 jaar of ouder;
 - redelijke conditie; minimaal 10 a 15 jaar nog te leven;
 - karakteristiek (door natuurlijke groei en/of snoeiwijze).
2. Specifieke voorwaarden:
 - onderdeel van de ecologische infrastructuur;
 - onderdeel van een karakteristieke boomgroep of laan;
 - onderdeel van een zeldzame biotoop;
 - zeldzaam, gedenkboom;
 - bepalend voor de omgeving;
 - herkenningspunt.

Een boom wordt als monumentaal aangemerkt als deze voldoet aan alle onder 1. genoemde basisvoorwaarden en aan tenminste één van de specifieke voorwaarden onder 2.

Stap 6: Eindconclusie

In de laatste kolom van bijlage 4 is de eindconclusie per boom weergegeven. Voor een korte omschrijven van de 41 bomen is in de volgende paragraaf een samenvatting per boom of boomeenheid uitgewerkt. De bomen zijn hiervoor in tien groepen/solitair verdeelt.

4 Omschrijving en eindconclusie per boom(groep)

Bomen 1 t/m 3: populieren

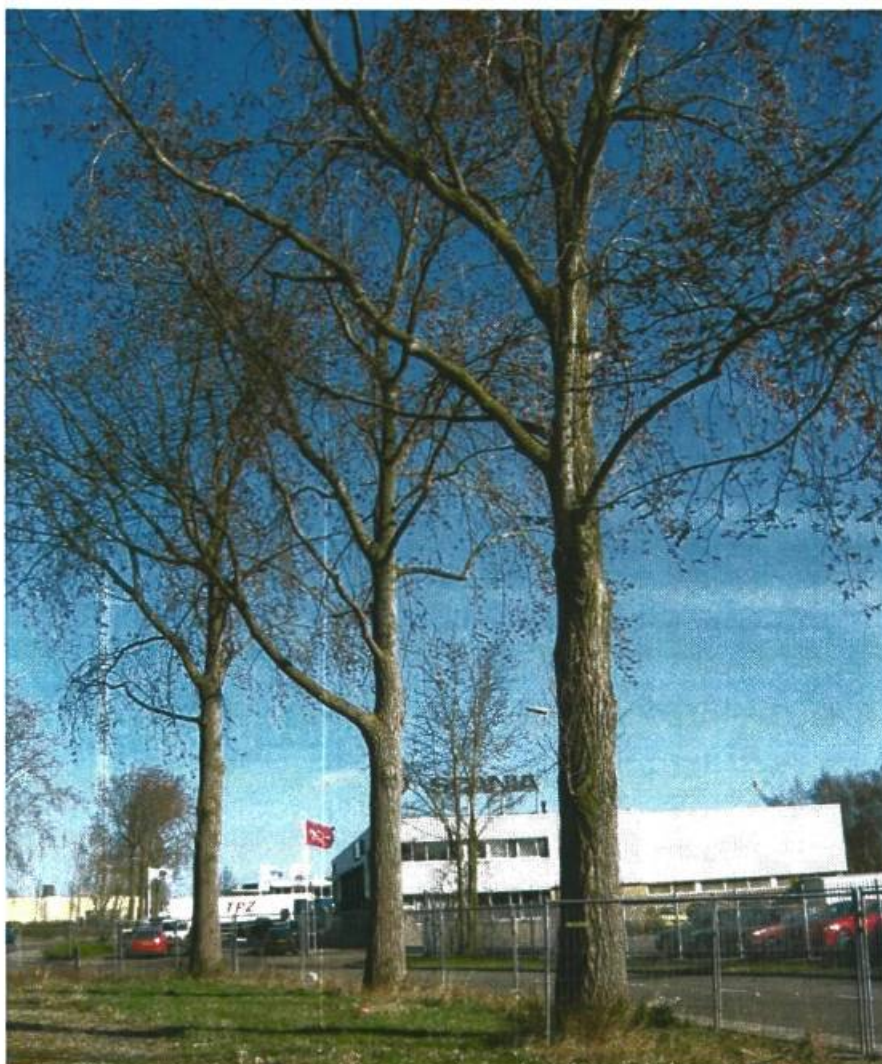
Deze drie populieren zijn in het bomenstructuurplan opgenomen als 'overbomen'. De vitaliteit is niet goed. Een nieuwe ontsluitingsweg is gepland over boom 3. Een nieuwe gasleiding is gepland binnen de kroonprojectie projectie van boom 1. Advies is om deze bomen, in verband met de verminderde conditie en gevoeligheid van de soort op veranderingen van de groeiplaats, te vellen.

Eindconclusie is:

Bomen 1 t/m 3: Vellen en compenseren

**Definitie 'overbomen'
(bomenstructuurplan Groningen)**

Bomen dit in het bomenstructuurplan tot de categorie 'overbomen' behoren zijn straatbomen die weinig toegevoegde waarde hebben in een straat waar al veel bomen in plantsoenen staan. In wezen zijn die bomen 'over'. Zodra deze bomen overlast gaan veroorzaken, ziek worden of doodgaan kunnen ze worden verwijderd, zonder hiervoor nieuwe bomen in de plaats te zetten. Tot deze categorie bomen behoren ook de straatbomen in verharding die in de huidige situatie veel overlast geven, maar waarbij het mogelijk is om de bomenstructuur opnieuw op te zetten in een nabij gelegen groen- of grasstrook.



Figuur 2: Westamerikaanse balsempopulier (van achter naar voren bomen 1 t/m 3)

Bomen 4 t/m 8 en boom 12: Huntington iepen (Bron: gemeente groningen)

Deze iepen zijn in het bomenstructuurplan opgenomen als 'overbomen'. Van al deze iepen is de vitaliteit onvoldoende. Deze bomen hebben veel dood hout. De meeste toppen en takuiteinden zijn afgestorven. Dit is vermoedelijk een gevolg van het afgraven van het maaiveld (en wortelpakket). Advies is om deze bomen te vellen en te compenseren.

Eindconclusie is:

Bomen 4 t/m 8 en boom 12: Vellen en compenseren



Figuur 3: Iepen 7 en 8. Waarschijnlijk is het maaiveld rond de bomen afgegraven.

Bomen 9 t/m 11: Eiken

Deze drie eiken zijn in het bomenstructuurplan opgenomen als 'overbomen'. Van deze bomen is de vitaliteit onvoldoende. Deze bomen hebben veel dood hout. De meeste toppen en takuiteinden zijn afgestorven vermoedelijk door afgraven van het maaiveld (en wortelpakket). Het geplande gebouw is over deze bomen geprojecteerd.

Eindconclusie is:

Bomen 9 t/m 11: Vellen en compenseren

Boom 13: Vlier

De standplaats van deze veelstammige vlier is in het structuurbeleid aangewezen als:

- ondersteuning voor de stedelijke ecologische structuur (SES)
- basis van de groenstructuur
- ligt in de hoofdstructuur van de bomenstructuur.

De vitaliteit, stabiliteit en restleeftijd zijn goed. De vlier is echter moeilijk inpasbaar bij de voorziene aanleg van een duurzame nieuwe groenstructuur. Advies is daarom om deze vlier te vellen en door aanleg van een duurzame groenstructuur te compenseren.

Eindconclusie is:

Boom 13: Vellen en compenseren

Boom 14 en 15: Wilgbladige peer (Bron: gemeente Groningen)

De standplaats van deze twee bijzonder gevormde wilgbladige peren is in het structuurbeleid aangewezen als:

- ondersteuning voor de stedelijke ecologische structuur (SES)
- basis van de groenstructuur
- ligt in de hoofdstructuur van de bomenstructuur.

De vitaliteit van deze twee bomen is slecht. Boom 14 is gestut omdat de stabiliteit in het verleden onvoldoende bleek. De wilgbladige peren zijn echter moeilijk inpasbaar bij de voorziene aanleg van een duurzame nieuwe groenstructuur. Advies is daarom om deze bomen te vellen en door aanleg van een duurzame groenstructuur te compenseren.

Eindconclusie is:

Bomen 14 en 15: Vellen en compenseren



Figuur 4: Wilgbladige peer, boom 14.

Boom 16: Ruwe berk

De standplaats van deze berk is in het structuurbeleid aangewezen als:

- ondersteuning voor de stedelijke ecologische structuur (SES)
- basis van de groenstructuur
- ligt in de hoofdstructuur van de bomenstructuur.

De vitaliteit, stabiliteit en restleeftijd zijn goed. De berk is echter moeilijk inpasbaar bij de voorziene aanleg van een duurzame nieuwe groenstructuur. Advies is daarom om deze berk te vellen en door aanleg van een duurzame groenstructuur te compenseren.

Eindconclusie is:

Boom 13: Vellen en compenseren

Bomen 17 t/m 30: Schiet- en treurwilgen

De standplaats van deze 14 wilgen is in het structuurbeleid aangewezen als:

- ondersteuning voor de stedelijke ecologische structuur (SES)
- basis van de groenstructuur
- ligt in de hoofdstructuur van de bomenstructuur.

Van de bomen 17 t/m 21, 24 en 27 is de conditie verminderd. Mogelijk is watermerkziekte de oorzaak van de taksterfte. Boom 25 en 28 zijn dood. Boom 26 is niet stabiel. De nieuwe parkeerplaats, het geplande riool en waterleiding zijn over bomen 17 en 20 t/m 23 geprojecteerd. Door kap van de conditionele sterk verminderde bomen en de bomen die in de weg staan van het ontwerp zijn de overblijvende grotere wilgen (29 en 30) van deze boomgroep instabiel door eenzijdige ontwikkeling en scheefstand.

Boom 22 is een recent geplante jonge wilg met boompalen en –banden en watergeef/beluchtingsdrain. Deze wilg is echter moeilijk inpasbaar bij de voorziene aanleg van een duurzame nieuwe groenstructuur. Advies is daarom om deze wilg te vellen en door aanleg van een duurzame groenstructuur te compenseren.

Eindconclusie is:

Bomen 17 t/m 30: Vellen en compenseren

Bomen 31 en 32: Winterlindes

De standplaats van deze lindes is in het structuurbeleid aangewezen als:

- ondersteuning voor de stedelijke ecologische structuur (SES)
- basis van de groenstructuur
- ligt in de hoofdstructuur van de bomenstructuur.

De conditie van boom 31 is matig en van 32 slecht. De nieuwe parkeerplaats is over deze bomen geprojecteerd. Beide bomen zijn onderzocht op verplantbaarheid. Advies is om deze boom te niet te verplanten vanwege de slechte vitaliteit.

Eindconclusie is:

Bomen 31 en 32: Vellen en compenseren

Bomen 33 en 34: Esdoorns

Deze twee esdoorns zijn niet opgenomen in één van de structuurplannen. De bomen maken echter onderdeel uit van een houtkant langs het bedrijf ten westen van het plangebied. De vitaliteit van deze twee bomen is verminderd. Er zijn veel dode takken aanwezig, de oorzaak is niet bekend. Wel is geconstateerd dat de wortelaanlopen zijn beschadigd. Een deel van de verharding en de aanleg van een nieuwe middenspanningskabel liggen binnen de kroonprojectie van deze twee esdoorns. Aandachtspunt is dat deze twee bomen op een bestaande hoge druk gasleiding groeien. Advies is om de bomen af te zetten en het wortelstel en stamvoet i.v.m. de gasleiding te handhaven, zodat eventuele risicovolle beschadigingen van de gasleiding voorkomen worden. Mogelijk lopen de stamvoet weer uit, zodat de bomen als hakhout in de houtkant gehandhaafd kunnen blijven.

Eindconclusie is:

Bomen 33 en 34: Afzetten op circa 25 cm hoogte

Bomen 35 t/m 41: Schiet- en treurwilgen en gewone esdoorns

Dit zijn allen recent aangeplante bomen, waarbij de boompalen, -banden en water/ beluchtingbuizen nog aanwezig zijn. De standplaats van deze bomen is in het structuurbeleid aangewezen als:

- ondersteuning voor de stedelijke ecologische structuur (SES)
- basis van de groenstructuur
- ligt in de hoofdstructuur van de bomenstructuur.

Deze bomen zijn echter moeilijk inpasbaar bij de voorziene aanleg van een duurzame nieuwe groenstructuur. Advies is daarom om deze bomen te vellen en door aanleg van een duurzame groenstructuur te compenseren.

Eindconclusie is:

Bomen 35 t/m 41: Vellen en compenseren

5 Samenvatting BEA (eindconclusie)

Samengevat wordt geadviseerd om alle 41 bomen te vellen en te compenseren. Compensatie wordt gerealiseerd door een duurzame groenstructuur te ontwikkelen, waarbij een minimaal evenredige groenbalans ten opzichte van de voormalige situatie ontstaat.

Boomnummer	Duurzaam handhaven op de locatie	Verplanten	Vellen en compenseren
1 t/m 3			1 t/m 3
4 t/m 8 en 12			4 t/m 8 en 12
9 t/m 11			9 t/m 11
13			13
14 en 15			14 en 15
16			16
17 t/m 30			17 t/m 30
31 en 32			31 en 32
33 en 34			33 en 34*
35 t/m 41			35 t/m 41

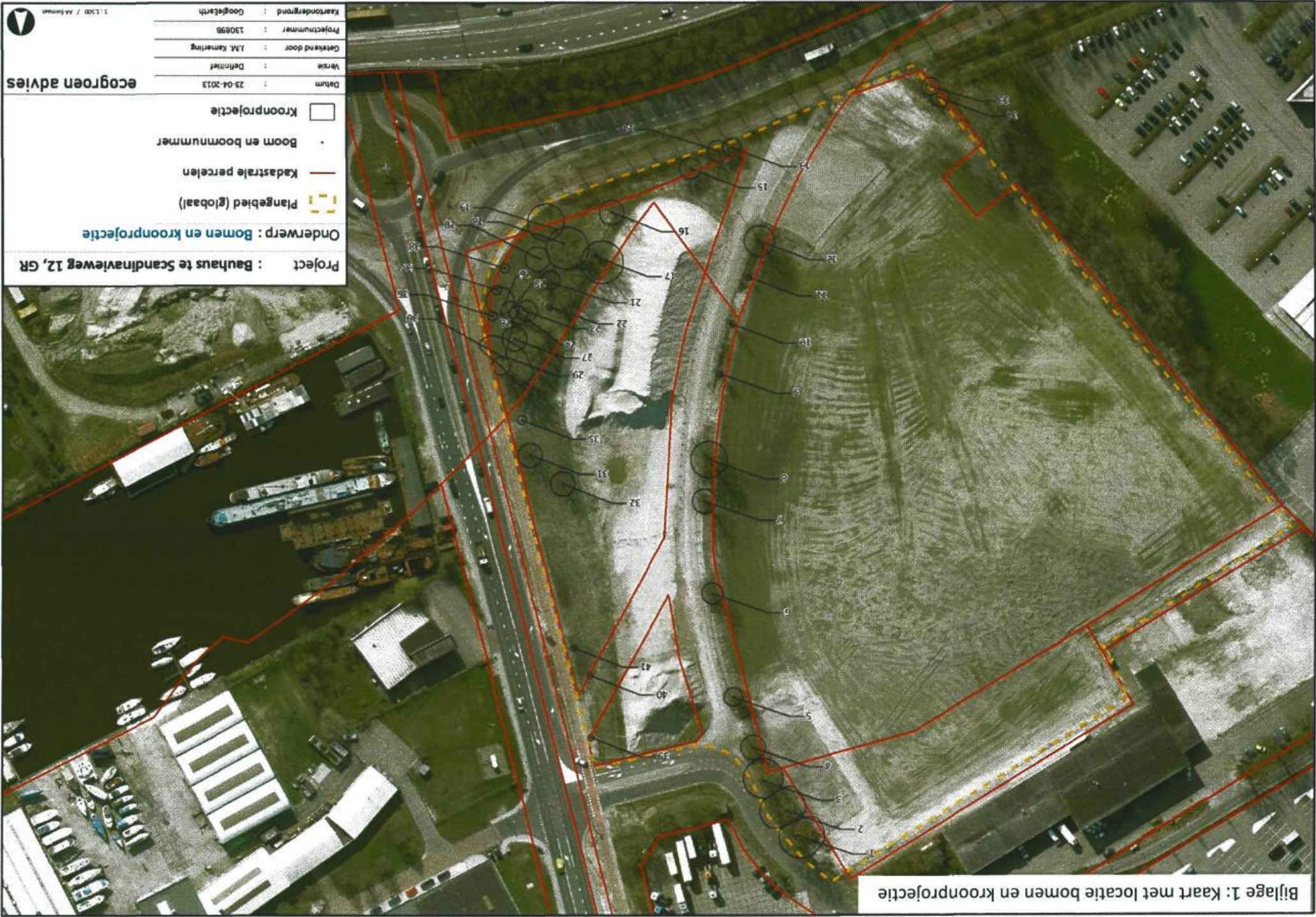
* Deze twee esdoorns staan in een houtkant en kunnen afgezet worden op circa 25 centimeter hoogte, waarna ze mogelijk opnieuw weer uitlopen. De wortels en wortelaanzet handhaven zodat er geen risico ontstaat voor beschadiging van de eronder gelegen hogedrukgasleiding.

Compensatie

Ter compensatie van de te vellen bomen wordt een daktuin gerealiseerd op een deel van de bedrijfshal. Daarnaast worden volgens het ontwerp nieuwe bomen aangeplant (minimaal 41 stuks). De locatie van deze bomen is zo gekozen dat het de groen- en bomenstructuur versterkt. Een evenredige groenbalans ten opzichte van de oude situatie wordt verkregen door 39 bomen te planten in de maat 20-25 en 2 bomen in de maat 35/40. Deze laatste twee grotere maten compenseren de twee lindes (bomen 31 en 32) die recent verplant zijn naar het plangebied.

Om de groenstructuur in het plangebied duurzaam tot ontwikkeling te laten komen en te houden is het noodzakelijk dat bij de parkeerplaats en in de smalle grasberm van de Bornholmstraat voldoende en duurzame ondergrondse groei ruimte wordt gerealiseerd bijvoorbeeld door het aanbrengen van ondergrondse voorzieningen en het toepassen van bomengrond en bomenzand verrijkt met mycorrhiza-schimmels bijvoorbeeld 'Wortelflora' van Servaplant.

Bijlage 1: Kaart met locatie bomen en kroonprojectie



Bijlage 2: Inspectiegegevens																						
Locatie		Soort en type groenlozelement				Gegevens groenlozelement							Kwaliteit									
nummer	coördinaten	soort	natuurlijkheid	type	leefijd	Diameter	Hoogte-inbrecht	Hoogteklasse	Takwijke hoogte	kroon projectie	Projectieklasse	conditie	Kwaliteit		Opmerkingen							
													Stam	Kroon								
Koers	Y-coers	Wetenschappelijk	Natuurlijkheid	Type	leefijd	Diameter	Hoogte-inbrecht	Hoogteklasse	Takwijke hoogte	kroon projectie	Projectieklasse	Stam	Kroon	Worstel	Opmerkingen							
			Natuurlijkheid	Type	leefijd	Diameter	Hoogte-inbrecht	Hoogteklasse	Takwijke hoogte	kroon projectie	Projectieklasse	Stam	Kroon	Worstel	Opmerkingen							
			Natuurlijkheid	Type	leefijd	Diameter	Hoogte-inbrecht	Hoogteklasse	Takwijke hoogte	kroon projectie	Projectieklasse	Stam	Kroon	Worstel	Opmerkingen							
			Natuurlijkheid	Type	leefijd	Diameter	Hoogte-inbrecht	Hoogteklasse	Takwijke hoogte	kroon projectie	Projectieklasse	Stam	Kroon	Worstel	Opmerkingen							
			Natuurlijkheid	Type	leefijd	Diameter	Hoogte-inbrecht	Hoogteklasse	Takwijke hoogte	kroon projectie	Projectieklasse	Stam	Kroon	Worstel	Opmerkingen							
			Natuurlijkheid	Type	leefijd	Diameter	Hoogte-inbrecht	Hoogteklasse	Takwijke hoogte	kroon projectie	Projectieklasse	Stam	Kroon	Worstel	Opmerkingen							
1	235033	581572	Populus trichocarpa	Westameri kaarse baltempopulier	Aangeplant	Rij	1968	45	25-30	76	22	20 tot 30	7	14	10-15	lets verminderd	Goed (snoei wonden ø 10-25cm overgroeien goed)	Dode takken	lets verminderd			
2	235523	581583	Populus trichocarpa	Westameri kaarse baltempopulier	Aangeplant	Rij	1968	45	25-30	74	22	20 tot 30	8	11	10-15	lets verminderd	Goed (snoei wonden ø 10-25cm overgroeien goed)	Dode takken (in verleden is een zware tak uitgebroken)	lets verminderd	uitgebroken kroon		
3	235530	581594	Populus trichocarpa	Westameri kaarse baltempopulier	Aangeplant	Rij	1968	45	25-30	80	22	20 tot 30	8	12	10-15	lets verminderd	Goed (snoei wonden ø 10-25cm overgroeien goed)	Dode takken	lets verminderd	uitgecraagde kroon		
4	235533	581643	Ulmus x hollandica 'Vegeta'	Huntington lep	Aangeplant	Rij	1968	45	50-75	48	12	10 tot 15	4	8	5-10	lets verminderd	Oppervlaktige wortel 10x20cm, overgroeid goed. (snoei wonden ø 10-15cm overgroeien goed)			lets verminderd		
5	235540	581676	Ulmus x hollandica 'Vegeta'	Huntington lep	Aangeplant	Rij	1968	45	25-30	39	12	10 tot 15	2,5	5	5-10	lets verminderd	Goed (snoei wonden rond lage overgroeide snoeiwond)			lets verminderd		
6	235547	581593	Ulmus x hollandica 'Vegeta'	Huntington lep	Aangeplant	Rij	1968	45	50-75	47	12	10 tot 15	3	7	5-10	Sterk verminderd	Snoeiwonden ø 15-25cm overgroeien traag	Vrijtal dode takken in de top	Maarveld is grotendeels afgegraven	lets verminderd	toediel afgestorven	
7	235550	581592	Ulmus x hollandica 'Vegeta'	Huntington lep	Aangeplant	Rij	1968	45	50-75	47	12	10 tot 15	5	8	5-10	Sterk verminderd	Snoeiwonden ø 15-25cm overgroeien traag	Veel dode takken in de top en uitlopende overige takken	Maarveld is grotendeels afgegraven. Wortelaanloop beschadigd, 15x25cm	lets verminderd	voor helft afgestorven	
8	235548	581548	Ulmus x hollandica 'Vegeta'	Huntington lep	Aangeplant	Rij	1968	45	50-75	67	16	15 tot 20	5	12	10-15	Sterk verminderd	Snoeiwonden ø 20-25cm overgroeien traag	Veel dode takken in de top en uitlopende overige takken	Maarveld is grotendeels afgegraven. Op circa 5m kabel spaal met aankleding 10) en op 2m moedpunt (10m tot en 'verkrans'	lets verminderd	top en enkele lage takpunten afgestorven	
9	235544	581530	Quercus spec.	Eik (cultuurvariant)	Aangeplant	Rij	1993	30	10-25	22	10	10 tot 15	2,5	2	2-3	Sterk verminderd	Veel waterfot	Veel dode takken in de top en uitlopende overige takken. Overige (10m tot en 'verkrans'	Maarveld is grotendeels afgegraven	Sterk verminderd	top uitgebroken	
10	235540	581504	Quercus spec.	Eik (cultuurvariant)	Aangeplant	Rij	1993	30	10-25	22	12	10 tot 15	2,5	2	2-3	Sterk verminderd	Veel waterfot. Door uitgebroken pikoksel (normale dubbeltop) grote diepe wond 23x50cm	Overgroeit voort niet stabiel. Veel takreinden afgestorven	Maarveld is grotendeels afgegraven	Sterk verminderd	één van de twee toppen uitgebroken	
11	235535	581488	Quercus spec.	Eik (cultuurvariant)	Aangeplant	Rij	2003	10	15-25	12	8	5 tot 10	2	2	2-3	lets verminderd	Veel waterfot. Grote stamwond 20x20cm	T.p.v. oude afgestorven top is een drietop ontstaan	Maarveld is grotendeels afgegraven. Deze kleine boom heeft hiervan minder last ondervonden	lets verminderd	beschadigen stam tot 1,2m boven mv.	
12	235531	581476	Ulmus x hollandica 'Vegeta'	Huntington lep	Aangeplant	Rij	1968	45	50-75	64	16	15 tot 20	2,5	10	10-15	lets verminderd	Klimop bedekt de stam.	Doel van de takreinden afgestorven. Twee zware gesteltakken op 2,5 meter	Maarveld is grotendeels afgegraven. Wortelaanloop beschadigd.	Sterk verminderd	met 10 mop begroeid	
13	235540	581444	Sambucus nigra	Vlier	Natuurlijk + b	Solitaire	1958	55	35-25	12	9	5 tot 10	0	6	5-10	Gezond	Geent	Door stutten stabiel		Goed	10-stamvig, circa 10m per stam	
14	235545	581447	Pyrus satifolia	Witglatde peer	Aangeplant	Solitaire	1958	55	50-75	50	9	5 tot 10	1	7	5-10	Gezond	Geent	Door stutten stabiel		Goed	half omgekrakt, gestut met palen	
15	235554	581452	Pyrus satifolia	Witglatde peer	Aangeplant	Solitaire	1958	55	50-75	55	9	5 tot 10	1	7	5-10	Gezond	Geent			Goed		
16	235580	581467	Betula pendula	Ruwe berk	Natuurlijk + b	Solitaire	1983	40	25-30	40	15	15 tot 20	2	8	5-10	Gezond	Goed		Dubbeltop (stabiel)	Goed		
17	235585	581483	Salix alba	Schietwilg	Natuurlijk + b	Groep	1958	55	50-75	88	20	20 tot 30	2	14	10-15	lets verminderd	Grote snoeiwond 35x50cm, geperforeerd door houtboorders, stam echter stabiel. Waterfot	Veel uitgebroken dode takken ø tot 20cm. Mogelijk watermerkiekte		Goed	veel afgebroken takken	
18	235536	581477	Salix alba	Schietwilg	Natuurlijk + b	Groep	1958	55	50-75	90	22	20 tot 30	5	14	10-15	lets verminderd	Goed		Enkele dode takken ø tot 75cm. Mogelijk watermerkiekte	Goed	eenzijdige kroon	
19	235538	581472	Salix alba	Schietwilg	Natuurlijk + b	Groep	1958	55	50-75	90	20	20 tot 30	5	12	10-15	lets verminderd	Goed		Uitgebroken top ø 15cm. Mogelijk watermerkiekte	Goed	eenzijdige kroon	
20	235603	581482	Salix alba	Schietwilg	Natuurlijk + b	Groep	1958	55	25-30	55	20	20 tot 30	4	8	5-10	lets verminderd	Goed		Enkele dode takken ø tot 20cm. Mogelijk watermerkiekte	Goed		
21	235599	581490	Salix alba	Schietwilg	Natuurlijk + b	Groep	1958	55	25-30	70	20	20 tot 30	4	6	5-10	lets verminderd	Stam staat scheef. Waterfot		Nest in kroon, veel uitgebroken takken	lets verminderd	eenzijdige kroon	
22	235600	581498	Salix x sepulcralis	Treurwilg	Aangeplant	Groep	2006	5	<10	8	7	5 tot 10	2,5	2	2-3	Gezond	3 boompalen met boomband en watergeefdrains	Goed		Goed	gas geplant	
23	235620	581499	Salix alba	Schietwilg	Natuurlijk + b	Groep	1958	55	25-30	65	20	20 tot 30	5	7	5-10	lets verminderd	Twee overgroeide stamwonden (in 15 jaar) door oude uitgecraaide takken, 5x200 en 5x300cm	Enkele dode takken ø tot 30cm. Mogelijk watermerkiekte		Goed	eenzijdige kroon	
24	235611	581499	Salix alba	Schietwilg	Natuurlijk + b	Groep	1958	55	25-30	75	20	20 tot 30	6	6	5-10	Sterk verminderd	Diepe holte 20cm. Kennhout geperforeerd door houtboorders (stam echter stabiel)	Dode takken ø tot 15cm. Mogelijk watermerkiekte		lets verminderd	top voor 50% afgestorven	
25	235612	581498	Salix alba	Schietwilg	Natuurlijk + b	Groep	1958	55	25-30	70	7	5 tot 10	0			Dood			Dood	dood, afgecraaid op 7m		
26	235615	581497	Salix alba	Schietwilg	Natuurlijk + b	Groep	1958	55	25-30	70	20	20 tot 30	6	9	5-10	lets verminderd	Scheefstand (indicate; niet stabiel, maar helder te zien) circa 50m omhoogkomende	Twee zware gesteltakken aan overhangende zijde		Goed	overhangend	
27	235612	581508	Salix alba	Schietwilg	Natuurlijk + b	Groep	1958	55	25-30	70	20	20 tot 30	3,5	8	5-10	Sterk verminderd	Versluite stam bij oude overgroeide dubbelstam (echter stabiel)	Dode takken ø tot 15cm. Mogelijk watermerkiekte		lets verminderd	voor 50% afgestorven	
28	235615	581513	Salix alba	Schietwilg	Natuurlijk + b	Groep	1983	30												nvt		
29	235615	581514	Salix alba	Schietwilg	Natuurlijk + b	Groep	1958	55	50-75	98	22	20 tot 30	5	14	10-15	lets verminderd	Scheefstand. Op twee gestel takken weggecraaid ø 40cm	Enkele dode takken ø tot 10cm. Kroon deel is ingetrokken. Mogelijk watermerkiekte		Goed		
30	235616	581514	Salix alba	Schietwilg	Natuurlijk + b	Groep	1983	30	10-25	39	12	10 tot 15	3,5	6	5-10	Gezond	Diepe holte 25cm bij oude snoeiwond, Scheefstand			Goed		
31	235607	581547	Tilia cordata	Wintereinde	Aangeplant	Solitaire	1983	30	25-30	35	12	10 tot 15	4	8	5-10	Gezond	Veel volledig overgroeide snoeiwonden			Goed		
32	235596	581556	Tilia cordata	Wintereinde	Aangeplant	Solitaire	1983	30	25-30	30	12	10 tot 15	4,5	8	5-10	Gezond	Veel volledig overgroeide snoeiwonden			Goed		
33	235475	581425	Acer pseudoplatanus	Gewone esdoorn	Aangeplant	Solitaire	1983	30	25-30	30	13	10 tot 15	3,5	6	5-10	lets verminderd			Meer dan 10% dode takken ø tot 15cm.	Wortelaanloop beschadigd. Staat bovenop een hoge druk gasleiding	lets verminderd	
34	235472	581425	Acer pseudoplatanus	Gewone esdoorn	Aangeplant	Solitaire	1983	30	25-30	29	14	10 tot 15	3,5	6	5-10	lets verminderd	Oppervlaktige wortel 5x20cm, overgroeid uit traag.		Meer dan 20% dode takken ø tot 15cm.	Wortelaanloop beschadigd. Staat bovenop een hoge druk gasleiding	Sterk verminderd	
35	235610	581532	Salix alba	Schietwilg	Aangeplant	Groep	2006	5	<10	8	7	5 tot 10	3,5	3	2-3	Gezond	3 boompalen (alle palen zijn verrot) met boomband en watergeefdrains			Goed	gas geplant	
36	235619	581501	Salix alba	Schietwilg	Aangeplant	Groep	2006	5	<10	8	7	5 tot 10	2,5	3	2-3	Gezond	3 boompalen met boomband en watergeefdrains			Goed	gas geplant	
37	235618	581492	Salix alba	Schietwilg	Aangeplant	Groep	2006	5	<10	8	7	5 tot 10	2,5	3	2-3	Gezond	3 boompalen met boomband en watergeefdrains			Goed	gas geplant	
38	235615	581485	Salix alba	Schietwilg	Aangeplant	Groep	2006	5	<10	8	7	5 tot 10	2,5	3	2-3	Gezond	3 boompalen met boomband en watergeefdrains			Goed	gas geplant	
39	235587	581639	Acer pseudoplatanus	Gewone esdoorn	Aangeplant	Solitaire	2008	5	<10	7	6	5 tot 10	2	2	2-3	Gezond	2 boompalen (waarvan 1 verrot) met boomband en watergeefdrains			Dode top	Goed	gas geplant
40	235587	581615	Acer pseudoplatanus	Gewone esdoorn	Aangeplant	Solitaire	2008	5	<10	9	6	5 tot 10	2	2	2-3	Gezond	3 boompalen (waarvan 1 verrot) met boomband en watergeefdrains			Goed	gas geplant	
41	235599	581610	Salix x sepulcralis	Treurwilg	Aangeplant	Solitaire	2008	5	<10	8	6	5 tot 10	2	2	2-3	Gezond	3 boompalen (waarvan 2 verrot) met boomband en watergeefdrains			Goed	gas geplant	

Bijlage 3: Boomeffectanalyse

Nr	Beoordeling in huidige situatie (18 april 2015)					Project	Status		Tussenconclusie		
	Soort	Vitaliteit	Stabiliteit/Windworpgevoeligheid en/of breekvastheid	Voldoende restleeftijd	Conditie huidige conditie/toekomstverwachting		Potentieel (monumenten)	Status			
Wetenschappelijk	Nederlands	Gezond Iets verminderd Sterk verminderd Sterven/Doof	Stabiel Niet stabiel	Ja >100% Redelijk 75-100% Matig 25-75% Nee <25%	Onvoldoende (lets/sterk) Stabiel (geen) herstel te verwachten) en/of restleeftijd volgende	Doornelement (stam of 1/2 van de breekhoogte of binnen bougrens)	Ja Nee (<30% erdruiten)	Onvoldoende van ecologische, groen- en/of bomenstructuur Ja: SES (bengebleid, verbinding of ondersteuning), bomenstructuur (basis- of nederstructuur of overbomen)	DHL (Doornen) Handhaven op Locatie) VS (Verplaatsing/Scan) Vellen (Quo et latitudo, positiviteit en/of restleeftijd)		
1	Populus trichocarpa	West Amerikaanse balsempopulier	Sterk verminderd	Stabiel	Matig	Onvoldoende	Nee	Groenstrook en Geïrrace (G25). Gasleiding afbuigen	Nee	Bomenstructuur overbomen	Vellen
2	Populus trichocarpa	West Amerikaanse balsempopulier	Sterk verminderd	Stabiel	Matig	Onvoldoende	Nee (<30%)	Groenstrook en parkeerplaats	Nee	Bomenstructuur overbomen	Vellen
3	Populus trichocarpa	West Amerikaanse balsempopulier	Sterk verminderd	Stabiel	Matig	Onvoldoende	Ja	Ontsluitingsweg (nieuwe ligging)	Nee	Bomenstructuur overbomen	Vellen
4	Ulmus » hollandica "Vegeta"	Huntington iep	Iets verminderd	Stabiel	Matig	Onvoldoende	Ja	Ontsluitingsweg (nieuwe ligging)	Nee	Bomenstructuur overbomen	Vellen
5	Ulmus » hollandica "Vegeta"	Huntington iep	Iets verminderd	Stabiel	Matig	Onvoldoende	Ja	In- en uitrit	Nee	Bomenstructuur overbomen	Vellen
6	Ulmus » hollandica "Vegeta"	Huntington iep	Iets verminderd	Stabiel	Matig	Onvoldoende	Ja	Parkeerplaats	Nee	Bomenstructuur overbomen	Vellen
7	Ulmus » hollandica "Vegeta"	Huntington iep	Iets verminderd	Stabiel	Matig	Onvoldoende	Ja	Parkeerplaats	Nee	Bomenstructuur overbomen	Vellen
8	Ulmus » hollandica "Vegeta"	Huntington iep	Iets verminderd	Stabiel	Matig	Onvoldoende	Ja	Gebouw en verharding	Nee	Bomenstructuur overbomen	Vellen
9	Quercus spec.	Eik (cultuurvariant)	Sterk verminderd	Stabiel	Ja	Onvoldoende	Ja	Gebouw	Nee	Bomenstructuur overbomen	Vellen
10	Quercus spec.	Eik (cultuurvariant)	Sterk verminderd	Niet stabiel	Ja	Onvoldoende	Ja	Gebouw	Nee	Bomenstructuur overbomen	Vellen
11	Quercus spec.	Eik (cultuurvariant)	Iets verminderd	Stabiel	Ja	Onvoldoende	Ja	Gebouw	Nee	Bomenstructuur overbomen	Vellen
12	Ulmus » hollandica "Vegeta"	Huntington iep	Sterk verminderd	Stabiel	Matig	Onvoldoende	Ja	Gebouw	Nee	Bomenstructuur overbomen	Vellen
13	Sambucus nigra	Vlier	Gezond	Stabiel	Redelijk	Voldoende	Nee	Groenstrook	Nee	SES ondersteuning. Basis groenstructuur. Bomen hoofdstructuur	DHL
14	Pyrus salicifolia	Wigbladige peer	Gezond	Stabiel	Ja	Voldoende	Nee	Groenstrook en middenspanning	Nee	SES ondersteuning. Basis groenstructuur. Bomen hoofdstructuur	DHL
15	Pyrus salicifolia	Wigbladige peer	Gezond	Stabiel	Ja	Voldoende	Nee	Groenstrook en middenspanning	Nee	SES ondersteuning. Basis groenstructuur. Bomen hoofdstructuur	DHL
16	Betula pendula	Ruwe berk	Gezond	Stabiel	Matig	Voldoende	Nee	Groenstrook en middenspanning	Nee	SES ondersteuning. Basis groenstructuur. Bomenstructuur overbomen	DHL
17	Salix alba	Schietwilg	Iets verminderd	Stabiel	Matig	Voldoende	Ja	Parkeerplaats	Nee	SES ondersteuning. Basis groenstructuur. Bomenstructuur overbomen	VS
18	Salix alba	Schietwilg	Iets verminderd	Stabiel	Matig	Voldoende	Nee	Groenstrook en waterleiding	Nee	SES ondersteuning. Basis groenstructuur. Bomenstructuur overbomen	DHL
19	Salix alba	Schietwilg	Iets verminderd	Stabiel	Matig	Voldoende	Nee	Groenstrook en waterleiding	Nee	SES ondersteuning. Basis groenstructuur. Bomenstructuur overbomen	DHL
20	Salix alba	Schietwilg	Iets verminderd	Stabiel	Matig	Voldoende	Ja	Riool	Nee	SES ondersteuning. Basis groenstructuur. Bomenstructuur overbomen	VS
21	Salix alba	Schietwilg	Iets verminderd	Stabiel	Matig	Voldoende	Ja	Parkeerplaats, waterleiding en riool	Nee	SES ondersteuning. Basis groenstructuur. Bomenstructuur overbomen	VS
22	Salix x sepulcralis	Treurwilg	Gezond	Stabiel	Ja	Voldoende	Ja	Parkeerplaats en riool	Nee	SES ondersteuning. Basis groenstructuur. Bomenstructuur overbomen	VS
23	Salix alba	Schietwilg	Gezond	Stabiel	Matig	Voldoende	Ja	Parkeerplaats en waterleiding	Nee	SES ondersteuning. Basis groenstructuur. Bomenstructuur overbomen	VS
24	Salix alba	Schietwilg	Sterk verminderd	Stabiel	Matig	Onvoldoende	Nee (<30%)	Groenstrook en parkeerplaats	Nee	SES ondersteuning. Basis groenstructuur. Bomenstructuur overbomen	Vellen
25	Salix alba	Schietwilg	Dood	nvt	Matig	Onvoldoende	nvt	nvt	Nee	SES ondersteuning. Basis groenstructuur. Bomenstructuur overbomen	Vellen
26	Salix alba	Schietwilg	Gezond	Niet stabiel	Matig	Onvoldoende	Nee	Groenstrook	Nee	SES ondersteuning. Basis groenstructuur. Bomenstructuur overbomen	Vellen
27	Salix alba	Schietwilg	Sterk verminderd	Stabiel	Matig	Onvoldoende	Nee (<30%)	Groenstrook, waterleiding en parkeerplaats	Nee	SES ondersteuning. Basis groenstructuur. Bomenstructuur overbomen	Vellen
28	Salix alba	Schietwilg	nvt	nvt	Redelijk	nvt	nvt	nvt	Nee	SES ondersteuning. Basis groenstructuur. Bomenstructuur overbomen	Vellen
29	Salix alba	Schietwilg	Gezond	Stabiel	Matig	Voldoende	Nee (<30%)	Groenstrook, waterleiding en parkeerplaats	Nee	SES ondersteuning. Basis groenstructuur. Bomenstructuur overbomen	DHL
30	Salix alba	Schietwilg	Gezond	Stabiel	Redelijk	Voldoende	Nee	Groenstrook	Nee	SES ondersteuning. Basis groenstructuur. Bomenstructuur overbomen	DHL
31	Tilia cordata	Winterlinde	Gezond	Stabiel	Ja	Voldoende	Ja	Parkeerplaats	Nee	SES ondersteuning. Basis groenstructuur. Bomen hoofdstructuur	VS
32	Tilia cordata	Winterlinde	Gezond	Stabiel	Ja	Voldoende	Ja	Parkeerplaats	Nee	SES ondersteuning. Basis groenstructuur. Bomenstructuur overbomen	VS
33	Acer pseudoplatanus	Gewone esdoorn	Iets verminderd	Stabiel	Ja	Onvoldoende	Nee (<30%)	Groenstrook, verharding en middenspanning	Nee	Nee	Vellen
34	Acer pseudoplatanus	Gewone esdoorn	Sterk verminderd	Stabiel	Ja	Onvoldoende	Ja	Groenstrook, verharding en middenspanning	Nee	Nee	Vellen
35	Salix alba	Schietwilg	Gezond	Stabiel	Ja	Voldoende	Ja	Parkeerplaats	Nee	SES ondersteuning. Basis groenstructuur. Bomen hoofdstructuur	VS
36	Salix alba	Schietwilg	Gezond	Stabiel	Ja	Voldoende	Nee	Groenstrook	Nee	SES ondersteuning. Basis groenstructuur. Bomen hoofdstructuur	DHL
37	Salix alba	Schietwilg	Gezond	Stabiel	Ja	Voldoende	Nee	Groenstrook	Nee	SES ondersteuning. Basis groenstructuur. Bomen hoofdstructuur	DHL
38	Salix alba	Schietwilg	Gezond	Stabiel	Ja	Voldoende	Ja	Riool, waterleiding, groenstrook	Nee	SES ondersteuning. Basis groenstructuur. Bomen hoofdstructuur	VS
39	Acer pseudoplatanus	Gewone esdoorn	Gezond	Stabiel	Ja	Voldoende	Ja	Parkeerplaats en groenstrook	Nee	SES ondersteuning. Basis groenstructuur. Bomen hoofdstructuur	VS
40	Acer pseudoplatanus	Gewone esdoorn	Gezond	Stabiel	Ja	Voldoende	Ja	Parkeerplaats	Nee	SES ondersteuning. Basis groenstructuur. Bomen hoofdstructuur	VS
41	Salix x sepulcralis	Treurwilg	Gezond	Stabiel	Ja	Voldoende	Ja	Parkeerplaats en groenstrook	Nee	SES ondersteuning. Basis groenstructuur. Bomen hoofdstructuur	VS

Bijlage 4: Verplantbaarheid en eindconclusie																
nr	Soort	Inpot verplantbaarheid				Inpot wel/niet verplanten			Verplantbaarheid				Conditie en advies		Eindconclusie	
		Verplantbaarheid qua soort	Verplantsoort's n.v.v. visuele grootte/laai-voortkwaliteit/-vorm/-ruimte	Verplantsoort's n.v.v. labels en leidingen (gebaseerd op KLC-afwijking en aangeleverde tekeningen)	Bemiddelijkheid verplant-materieel	Voldoende insteeltijd	Verplantings-kosten	Extra motivatie om te handhaven op locatie door status (potentieel) monumentaal	Verplantbaarheid zonder voorbereidingen	Verplantbaarheid met 1 voorbereidingen	Verplantbaarheid met 2 voorbereidingen	Verplantbaarheid met 3 voorbereidingen	Verplantbaarheid	wel/niet verplanten		
		Goed, Nietig, Slecht	Goed, Voldoende, Nietig, Slecht	Goed, Voldoende, Nietig, Slecht	Goed, Voldoende, Nietig, Slecht	Ja >>>> (max) 3 Ja 2000-2500 Ja 2500-10.000 Ja 10.000-18.000 Ja 18.000-50.000 Nee <25% Meer dan 25.000,-		Goed, Voldoende, Nietig, Slecht	Goed, Voldoende, Nietig, Slecht	Goed, Voldoende, Nietig, Slecht	Goed, Voldoende, Nietig, Slecht	Goed, Voldoende, Nietig, Slecht	Goed, Voldoende, Nietig, Slecht			
1	Populus trichocarpa	Westerse Amerikaanse balsampopulier													wellen en compenseren	
2	Populus trichocarpa	Westerse Amerikaanse balsampopulier													wellen en compenseren	
3	Populus trichocarpa	Westerse Amerikaanse balsampopulier													wellen en compenseren	
4	Ulmus x hollandica 'Vegeta'	Huntington iep													wellen en compenseren	
5	Ulmus x hollandica 'Vegeta'	Huntington iep													wellen en compenseren	
6	Ulmus x hollandica 'Vegeta'	Huntington iep													wellen en compenseren	
7	Ulmus x hollandica 'Vegeta'	Huntington iep													wellen en compenseren	
8	Ulmus x hollandica 'Vegeta'	Huntington iep													wellen en compenseren	
9	Quercus spec.	Eik (cultuurvariant)													wellen en compenseren	
10	Quercus spec.	Eik (cultuurvariant)													wellen en compenseren	
11	Quercus spec.	Eik (cultuurvariant)													wellen en compenseren	
12	Ulmus x hollandica 'Vegeta'	Huntington iep													wellen en compenseren	
13	Bambusa nigr	Vlier													wellen en compenseren. Slecht inpasbaar in de nieuwe duurzame groenstructuur.	
14	Pyrus salicifolia	Wijlbloedige peer													wellen en compenseren. Slecht inpasbaar in de nieuwe duurzame groenstructuur.	
15	Pyrus salicifolia	Wijlbloedige peer													wellen en compenseren. Slecht inpasbaar in de nieuwe duurzame groenstructuur.	
16	Betula pendula	Ruwe berk													wellen en compenseren. Slecht inpasbaar in de nieuwe duurzame groenstructuur.	
17	Salix alba	Schietwilg	Goed	Goed	Goed	Voldoende	Matig	30.000-50.000,-	Nee	Slecht	Matig	Voldoende	Goed	Goed (3)	Niet	wellen en compenseren. Slecht inpasbaar in de nieuwe duurzame groenstructuur.
18	Salix alba	Schietwilg														wellen en compenseren
19	Salix alba	Schietwilg														wellen en compenseren
20	Salix alba	Schietwilg	Goed	Goed	Goed	Voldoende	Matig	30.000-30.000,-	Nee	Slecht	Matig	Goed	n.v.t.	Goed (2)	Niet	wellen en compenseren. Niet verplanten i/vm onvoldoende conditie en onvoldoende voorbereidingstijd
21	Salix alba	Schietwilg	Goed	Goed	Goed	Voldoende	Matig	30.000-50.000,-	Nee	Slecht	Matig	Voldoende	Goed	Goed (3)	Niet	wellen en compenseren. Niet verplanten i/vm onvoldoende conditie, schafstand en onvoldoende voorbereidingstijd
22	Salix sepulchralis	Thruwilg	Goed	Goed	Goed	Goed	Ja	<2.500,-	Nee	Goed	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	Goed (5)	Wel	wellen en compenseren. Jonge boom kan beter vervangen worden door nieuwe aanplant
23	Salix alba	Schietwilg	Goed	Goed	Goed	Voldoende	Matig	30.000-50.000,-	Nee	Slecht	Matig	Voldoende	Goed	Goed (3)	Niet	wellen en compenseren. Niet verplanten i/vm te nauwen, onvoldoende conditie, onvoldoende voorbereidingstijd
24	Salix alba	Schietwilg														wellen en compenseren
25	Salix alba	Schietwilg														wellen en compenseren
26	Salix alba	Schietwilg														wellen en compenseren
27	Salix alba	Schietwilg														wellen en compenseren
28	Salix alba	Schietwilg														wellen en compenseren
29	Salix alba	Schietwilg														wellen en compenseren
30	Salix alba	Schietwilg														wellen en compenseren
31	Tilia cordata	Winterlinde	Goed	Goed	Matig	Goed	Ja	2.500-10.000,-	Nee	Slecht	Matig	Goed	Goed	Goed (2)	Niet	wellen en compenseren. Niet verplanten i/vm onvoldoende voorbereidingstijd
32	Tilia cordata	Winterlinde	Goed	Goed	Goed	Goed	Ja	2.500-10.000,-	Nee	Slecht	Matig	Goed	Goed	Goed (2)	Niet	wellen en compenseren. Niet verplanten i/vm onvoldoende voorbereidingstijd
33	Acer pseudoplatanus	Gewone esdoorn														wellen en compenseren
34	Acer pseudoplatanus	Gewone esdoorn														wellen en compenseren
35	Salix alba	Schietwilg	Goed	Goed	Goed	Goed	Ja	<2.500,-	Nee	Goed	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	Goed (6)	Wel	wellen en compenseren. Slecht inpasbaar in de nieuwe duurzame groenstructuur.
36	Salix alba	Schietwilg														wellen en compenseren. Jonge boom kan beter vervangen worden door nieuwe aanplant
37	Salix alba	Schietwilg														wellen en compenseren. Jonge boom kan beter vervangen worden door nieuwe aanplant
38	Salix alba	Schietwilg	Goed	Goed	Goed	Goed	Ja	<2.500,-	Nee	Goed	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	Goed (6)	Wel	wellen en compenseren. Jonge boom kan beter vervangen worden door nieuwe aanplant
39	Acer pseudoplatanus	Gewone esdoorn	Goed	Goed	Goed	Goed	Ja	<2.500,-	Nee	Goed	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	Goed (6)	Wel	wellen en compenseren. Jonge boom kan beter vervangen worden door nieuwe aanplant
40	Acer pseudoplatanus	Gewone esdoorn	Goed	Goed	Voldoende	Goed	Ja	<2.500,-	Nee	Goed	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	Goed (6)	Wel	wellen en compenseren. Jonge boom kan beter vervangen worden door nieuwe aanplant
41	Salix sepulchralis	Thruwilg	Goed	Goed	Goed	Goed	Ja	<2.500,-	Nee	Goed	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	Goed (6)	Wel	wellen en compenseren. Jonge boom kan beter vervangen worden door nieuwe aanplant