

Bestuursdienst



Afdeling Directie Bestuur/ EZ Engels/De Gier
Onderwerp Toezegging raadscommissie R&W 23 november
2011 inzake Telstar

Bezoekadres
Waagstraat 1

Postadres
Postbus 20001
9700 PB Groningen

E-mailadres
jeroen.engels@groningen.nl

Website
www.groningen.nl

De leden van de raad van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

Telefoon (050) 367 77 73 Bijlage(n) -

Ons kenmerk BD11.2843068

Datum 29 NOV 2011 Uw brief van -

Uw kenmerk -

Geachte mevrouw/heer,

Op 23 november 2011 heeft uw raad in de raadscommissie Ruimte en Wonen de vergunningsaanvraag van de formule 'Telstar' behandeld. Het gaat hierbij om een aanvraag voor vestiging van deze winkel aan het Sontplein 1 (het voormalige Van der Molen-pand). Wij hebben u in de raadscommissie toegezegd nog enige aanvullende informatie toe te zenden. Hieronder behandelen wij puntsgewijs enkele relevante onderwerpen.

Voornemen tot vergunningverlening.

Telstar heeft een aanvraag voor een omgevingsvergunning gedaan, met daarbij een aanvraag voor een functiewijziging. Het gaat hierbij om wijziging van de bestemming 'autobedrijf' naar 'grootschalige detailhandel'. Zoals u inmiddels bekend is hebben wij het voornemen deze vergunning te verlenen. Het leegstaande Van der Molen-pand, centraal gelegen tussen binnenstad, zuidelijke ringweg, IKEA en de toekomstige route naar Meerstad, verdient een hoogwaardige invulling die past bij de positie van het Sontplein, nu en in de toekomst.

We zijn van mening dat de vestiging van 'Telstar' past binnen het beleid zoals verwoord in de Structuurvisie Detailhandel 2011-2020, zoals door uw raad vastgesteld in januari 2011. In deze nota wordt het Sontplein benoemd als dé locatie waar GDV-ontwikkelingen (met een minimum oppervlakte van 1.500m²) een kans dienen te krijgen. Hierbij kan gedacht worden aan branches zoals speelgoed, sport en outdoor. De structuurvisie stelt voor de branches mode, schoeisel en dagelijkse voorzieningen uit te sluiten.

Naar onze mening valt de formule Telstar te karakteriseren als grootschalige detailhandel in sportartikelen.



Dit wordt bevestigd in bijvoorbeeld de landelijke database van het gerenommeerde retailbureau 'Locatus', waarin Telstar wordt gecodeerd binnen de subcategorie 'Sportzaak' in de hoofdcategorie 'Sport&Spel'. Daarbij is van belang dat de grondslag van de winkel in sportartikelen ligt en sport het hoofdaandeel van het assortiment vormt. Telstar verkoopt een breed én diep assortiment sportartikelen, met volumineuze goederen zoals fitnessapparatuur, tenten, maar ook ski's, golfclubs, etc. In de huidige sportbranche zal nagenoeg elke formule daarnaast in meer of mindere mate een sportgerelateerd modeassortiment voeren dat aansluit op haar sportartikelen. Dit is ook bij Telstar het geval.

Echter, de Telstar-formule is in onze mening fundamenteel geen modewinkel. Dit wordt onderstreept door hun try-and-buy concept, waarbij het mogelijk is een tennisracket, loopschoen of golfclub te testen in een simulatie-omgeving. Overigens onderstreept de hieronder te bespreken effectrapportage dat Telstar qua assortiment relatief minder mode aanbiedt dan vergelijkbare winkelketens in sportartikelen.

Effectanalyse.

Hoewel concurrentie juridisch geen argument kan zijn om een vergunning al dan niet te verlenen, hebben wij wel een effectenanalyse laten uitvoeren, om te bekijken of er voldoende marktruimte in de sportbranche in Groningen is en om te zien wat de effecten zijn op de binnenstad van Groningen. De effectenrapportage benoemt de volgende voornaamste conclusies, waarbij nadrukkelijk moet worden gesteld dat bij het opstellen het faillissement van Intersport Megastore nog niet bekend was:

- Gezien het landelijke gemiddelde, de koopkrachtbinding van de stad en het huidige aanbod is er op dit moment circa 2.200m² uitbreidingsruimte in de sportbranche in Groningen. Er is dus feitelijk een tekort (zelfs mét een Intersport Megastore). Dit zal, gezien bevolkingsontwikkelingen, binnen 4 jaar uitgroeien tot 3.200m².
- Met een Telstar-vestiging van 3.750m² ontstaat er een situatie waarin, bij goed functioneren van de nieuwe vestiging, de omzet per m² bij bestaande aanbieders weliswaar zal dalen, maar nog altijd ruim 20 procent boven de gemiddelde brancheomzet in Nederland blijft.
- De effecten zullen zich voornamelijk bij grote sportwarenhuizen manifesteren, kleinere aanbieders werken vaak in nichemarkten die minder sterk beïnvloed worden.
- Wanneer we ons op het, relatief extreme, standpunt stellen, dat éénderde van het assortiment volledig uit vrije tijds-mode in plaats van sportmode zou beslaan, dan betekent dit dat er met 1.250 m² extra, circa 2% aan bestaand modewinkeloppervlak wordt toegevoegd.



Uiteraard zal dit enig effect hebben op bestaande winkeliers, maar de effecten zullen zich verspreiden, zowel binnen als buiten de stad. Daarnaast is hier nog niet in meegenomen dat Telstar extra bezoekers naar de stad kan lokken.

- Al met al concludeert het rapport, dat er uiteraard enige concurrentie optreedt, maar dat deze zich voornamelijk in de sportbranche zal voordoen en de hoge omzetten in Groningen iets dichterbij het landelijk gemiddelde brengt. Van structurele ontwrichting van de detailhandel in de binnenstad is geen sprake.

Extra bezoekers voor het Sontplein en de binnenstad.

Vanuit uw raad kwam de vraag naar voren wat het positieve effect kan zijn voor de binnenstad van extra bezoekers op het Sontplein. Wij zijn stellig van mening dat extra Sontpleinbezoek zal leiden tot extra binnenstadsbezoek, zeker wanneer de verbinding tussen de gebieden geoptimaliseerd wordt. Wij zien IKEA als beste voorbeeld, maar hebben daarnaast nog de volgende cijfers ter onderbouwing:

- Wanneer gekeken wordt naar de profielen van de Sontplein- en binnenstadsbezoekers, dan valt op dat de Sontplein-bezoeker relatief vaker van buiten de gemeente komt. In de binnenstad komt 44% van buiten de gemeente, op het Sontplein ligt dit op 56%. Relatief komen er veel inwoners uit Drenthe en Friesland naar het Sontplein: 22% van de bezoekers aan het Sontplein zijn afkomstig uit de naburige provincies ten opzichte van 14% in de binnenstad. Dit laat zien dat veel bezoekers van buiten de stad bereid zijn naar Groningen te rijden vanwege het Sontplein. Dit wordt onderstreept door de uiteenlopende verzorgingsgebieden van Saturn Groningen (Sontplein) en Mediamarkt Groningen (Westerhaven). Mediamarkt trekt vooral bezoekers uit de stad, het marktaandeel van Saturn is grotendeels opgebouwd uit regionaal bezoek.
- Als het Sontplein inderdaad extra bezoekers uit de regio trekt, is het belangrijk dat ze hun bezoek met een binnenstadsbezoek combineren. Uit de 'Detailhandelsmonitor Groningen' blijkt al enkele jaren dat dit combinatiebezoek minimaal op 30% ligt en de afgelopen kwartalen lijkt te stijgen. Om dit combinatiebezoek de komende jaren te bevorderen is wat ons betreft een optimale bus- en loopverbinding cruciaal.

Bevoegdheden en procedure

In de raadsvergadering van mei jl. heeft u een categorieënlijst voor omgevingsvergunningen vastgesteld, voor welke u afziet van het verlenen van verklaringen van geen bedenking. Hiermee hebt u de bevoegdheid tot vergunningverlening voor deze categorieën aan ons college gedelegeerd. De omgevingsvergunning van Telstar valt binnen deze categorie.



Juridisch valt de bevoegdheid om de vergunning te verlenen daarmee aan ons college. Wél is afgesproken via een piepsysteem vergunningen te agenderen waar u vragen over heeft.

Wat betreft de termijnen rondom de vergunningverlening: het door Telstar ingediende bouwplan ligt met ingang van 28 oktober 2011 tot en met 9 december 2011 ter visie. Dit hebben wij via de gebruikelijke kanalen (waaronder de Stadsberichten) op 27 oktober 2011 bekend gemaakt. Per mail is uw raad hierover geïnformeerd op 12 oktober 2011. Ná 9 december dienen wij binnen een redelijke termijn, van normaliter vier weken, een besluit te nemen. Dit betekent dat wij uiterlijk 6 januari een besluit dienen te nemen. Hierna staat beroep open bij de rechtbank.

Visie Sontplein.

Het Sontplein heeft de potentie uit te groeien tot een hoogwaardig stedelijk gebied dat een entree vormt van de binnenstad. De grote grondeigenaar in het gebied is geïnteresseerd in een investering, waarmee de ontwikkelpotentie ook realiteitsgehalte heeft. Wij dienen mogelijke ontwikkelingen met een duidelijke visie in goede banen te leiden. Hierbij gaat het om het stellen van stedenbouwkundige randvoorwaarden en om het bepalen van toegestane functie (bijvoorbeeld detailhandel). Wij zullen u in maart 2012 een zogenaamde bouwstenennotitie sturen, waarin wij een inventarisatie maken van relevante aspecten in het gebied, nu en in de toekomst, met daarbij een projectofferte voor het uitwerken van een stedenbouwkundig plan. Wij benadrukken hierbij dat wat betreft het element 'functie', zeker wanneer het detailhandel betreft, de Structuurvisie Detailhandel 2011-2020 leidend is. Kernpunten uit de visie zullen direct terugkomen in een Visie Sontplein. Om deze reden achten wij de vergunningverlening aan Telstar, ondanks het nog niet gereed zijn van de gebiedsvisie, niet problematisch.

Tot slot.

Met u onderstrepen wij het belang van de binnenstad als parel van de detailhandelsstructuur. Echter, wij zien voldoende argumenten vóór een vestiging van Telstar op het Sontplein, en ontwikkeling van het Sontplein als geheel, om een vergunning te verlenen. Voor de (boven)lokale arbeidsmarkt betekent de mogelijke vestiging van Telstar een impuls: met de komst zijn minimaal veertig extra arbeidsplaatsen gemoeid. Daarnaast werkt Telstar nadrukkelijk aan scholing: via het programma 'Telstart' kunnen leerlingen van ROC's die een opleiding verkoopmedewerker volgen, een volledig traject binnen Telstar kiezen.



Bijzonder aan deze opleiding is dat Telstar een klaslokaal in pandig aanbiedt waar de leraar de theorie geeft en de leerlingen na de les meteen de 'praktijkruimte', zijnde de winkel van Telstar, in kunnen lopen. Telstar biedt daarnaast constant plaats aan 4-8 stagiaires. Wanneer Telstar werknemers zonder opleiding aanneemt, regelen zij, samen met ROC's in de stad, dat deze werknemers een opleidingstraject aangeboden krijgen.

We vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders
van Groningen,

De burgemeester,
Dr. J.P. (Peter) Rehwinkel

De secretaris.
Drs. M.A. (Maarten) Ruys