

Datum raadsvergadering	29-05-2013	Registratienr.	RO 13.3651573
Raadscommissie	Ruimte en Wonen	Datum B&W besluit	23 april 2013
Datum raadscommissie	14-05-2013	Portefeuillehouder	R. van der Schaaf
Bijlagen	0	Steller	L. Peuscher/J. Dallinga
		Telefoon	367 81 09
		E-mail	jaap.dallinga@groningen.nl

Onderwerp

Bauhaus; toepassing gemeentelijke coördinatie-regeling; delegatie exploitatieplan

Concept raadsbesluit

De raad besluit:

- I. dat ten behoeve van het project voor het oprichten van een bouwmarkt met tuincentrum op het perceel hoek Lubeckweg/Bornholmstraat, kadastraal bekend gemeente Groningen, sectie P, nummers 0718, 0339, 1185, 0449, 0864, 0865 en 171, op grond van artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening de voorbereiding en bekendmaking van de volgende besluiten wordt gecoördineerd:
 - a. de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c, juncto artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
 - b. nader aan te duiden op aanvraag of ambtshalve te nemen besluiten, die nodig zijn met het oog op de uitvoering van het project bedoeld in de aanhef, waaronder in ieder geval een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder a, en artikel 2.2, lid 1, onder g en h, en een verkeersbesluit op grond van artikel 12 juncto artikel 34 van het Besluit administratieve bepalingen inzake het wegverkeer tot het plaatsen van het verkeersbord E1 uit bijlage 1 van het Reglement verkeersregels en verkeerstekens 1990 (parkeerverbod) in de Kotkastraat en voor zover nodig andere straten in de omgeving van het in de aanhef bedoelde perceel; alsmede overige voor het project benodigde besluiten;
- II. op grond van artikel 6.12, lid 3, van de Wet ruimtelijke ordening de bevoegdheden, bedoeld in het eerste en tweede lid van dit artikel (vaststelling exploitatieplan en het besluit geen exploitatieplan vast te stellen), voor zover het de onder I, onder a, bedoelde omgevingsvergunning betreft, over te dragen aan burgemeester en wethouders;
- III. instemmend te bevestigen dat voor het project, bedoeld onder I, geen verklaring van geen bedenkingen is vereist, omdat het bouwplan behoort tot de categorieën van gevallen, waarvoor op grond van het besluit van de raad van 25 mei 2011, nummer 8f, geen verklaring van geen bedenkingen is vereist en voldoet aan de daarin gestelde voorwaarden (categorie B, Nieuwbouw op open plekken).

(Publieks-)samenvatting

Bauhaus wil een bouwmarkt met tuincentrum ("Bauhaus-concept") vestigen op het terrein van de voormalige zuivelfabriek Frico-Domo, hoek Lubeckweg/Bornholmstraat. Hiervoor is namens Bauhaus een omgevingsvergunning aangevraagd. De aanvraag is in strijd met het bestemmingsplan en de vergunning kan daarom alleen worden verleend door van het bestemmingsplan af te wijken door middel van een Wabo-projectbesluit. De komst van Bauhaus heeft een positieve impact op de Groninger economie. Ook geeft het een nieuwe impuls aan het Sontpleingebied.

Daarom willen wij meewerken aan de procedure voor een Wabo-projectbesluit. Alleen kunnen niet alle te nemen besluiten onder deze procedure genomen worden en bestaat de kans dat het totale vergunningentraject een tijdrovende en complexe procedure wordt. Daarom vragen wij uw raad een aantal beslissingen te nemen, waardoor de procedure voortvarender kan verlopen en iets eenvoudiger wordt. Onder meer stellen wij uw raad voor de gemeentelijke coördinatie-regeling van toepassing te verklaren en een delegatiebesluit te nemen, waarbij het besluit om voor dit bouwplan (g)een exploitatieplan vast te stellen aan ons college wordt overgedragen. Op deze manier wordt het mogelijk dat de bouwmarkt zoals gepland eind 2014 kan worden geopend.

Inleiding

Wij hebben een aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een bouwmarkt met tuincentrum volgens het "Bauhaus-concept" op een perceel in de hoek van de Lubeckweg/Bornholmstraat (terrein voormalige zuivelfabriek Frico-Domo). Het bouwplan voorziet in een bouwmarkt annex tuincentrum met een bruto vloeroppervlak van ruim 21.000 m².

Het gebouw wordt circa 10 meter hoog. De bouwmarkt wordt ontsloten (vanaf een aan te leggen ontsluitingsweg) via de Scandinaviëweg en de Kotkastraat op de Bornholmstraat.

Het terrein rondom de bouwmarkt wordt ingericht als parkeerterrein met voldoende plaats voor auto's van bezoekers en werknemers (afhankelijk van een nadere uitwerking minimaal ruim 360 parkeerplaatsen). Langs de Lubeckweg en de Bornholmstraat wordt een groenstrook gehandhaafd. Ook vindt groencompensatie plaats.

De aanvraag is in strijd met het geldende bestemmingsplan en daarom kan de omgevingsvergunning alleen met toepassing van artikel 2.1, lid 1, onder c, juncto artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht worden verleend (Wabo-projectprocedure).

Wij vinden dat Bauhaus een toegevoegde waarde heeft voor de stad. Wij gaan hier in dit voorstel nader op in. Daarom willen wij de benodigde procedures zorgvuldig en voortvarend oppakken. Om die reden willen wij de gemeentelijke coördinatie-regeling uit artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening volgen. Daardoor wordt de procedure versneld en iets vereenvoudigd. Met het oog daarop achten wij het tevens wenselijk de bevoegdheden van uw raad met betrekking tot de vaststelling van een exploitatieplan in dit geval te delegeren aan ons college. Verderop in dit voorstel komen wij uitgebreid op de procedurele aspecten van het bouwplan terug.

Beoogd resultaat

Een voortvarende en juridisch zorgvuldige procedure om de bouwmarkt van Bauhaus op de locatie Lubeckweg/Bornholmstraat te kunnen realiseren.

Kader

Beleid: "Structuurvisie Detailhandel 2011- 2020", vastgesteld bij raadsbesluit van 26 januari 2011, nr. 6p; bouwstenennotitie "Start Visievorming Sontweggebied".

Wettelijk kader: artikel 3.30, lid 1, en artikel 6.12, lid 3, van de Wet ruimtelijke ordening.

Argumenten/afwegingen

Belang Bauhaus.

De komst van een Bauhaus-vestiging volgens het Bauhaus-concept met een zeer breed en diep assortiment heeft een positieve impact op de Groninger economie. Niet alleen zal de vestiging plaats bieden aan 150 tot 200 arbeidsplaatsen, ook zal de Groningse vestiging welhaast zeker de eerste vestiging worden van deze Europese keten. Hiermee geeft Groningen haar ambitie om "Koophoofdstad van het Noorden" te zijn een nieuwe invulling.

Bauhaus heeft te kennen gegeven prijs te stellen op het maatschappelijk verantwoord ondernemen, en wil dan ook graag met de gemeente en UWV in gesprek om bijvoorbeeld mensen met een achterstand op de arbeidsmarkt een kans op een baan te geven. Ook geeft de vestiging een nieuwe impuls aan de ontwikkeling van het Sontpleingebied en past deze daarmee binnen zowel binnen de "Structuurvisie Detailhandel 2011 – 2020" als de bouwstenennotitie "Start Visievorming Sontweggebied", waarin de betreffende locatie expliciet is benoemd als klassieke PDV-locatie, met daarin ruimte voor branches als bouwmarkten en tuincentra, maar níet de branches in niet-volumineuze goederen zoals sport en elektronica. Bovendien krijgt het al jaren braakliggende terrein, ontstaan na de sloop van de zuivelfabriek Frico-Domo, weer een nieuwe invulling. Hierdoor wordt het aanzien van het Sontweggebied verbeterd.

Gemeentelijke coördinatie-regeling.

De coördinatie-regeling beschreven in artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening houdt in dat de voor de uitvoering van het project te nemen besluiten gecoördineerd worden voorbereid en bekendgemaakt. Een aantal besluiten, zoals de omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit en de omgevingsvergunning voor het vellen van houtopstand, worden op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht al gecoördineerd. Dit geldt echter niet voor alle besluiten die moeten worden genomen om de bouw van Bauhaus mogelijk te maken. Zo is onder meer een tijdelijk parkeerverbod nodig om te voorkomen dat bouwverkeer in de Kotkastraat wordt geparkeerd. De Kotkastraat is een belangrijke ontsluiting voor Ikea en de bedrijven aan de Scandinaviëweg en de Agunnarydweg. Voorkomen moet worden dat de doorstroming van het verkeer gedurende de bouwwerkzaamheden wordt gehinderd. Voor het plaatsen van het verkeersbord parkeerverbod (bord E1 uit het Reglement verkeersregels en verkeerstekens 1990) is volgens artikel 12 van het Besluit administratieve bepalingen inzake het wegverkeer een verkeersbesluit nodig. Dit besluit en andere, nog nader te bepalen besluiten kunnen via de coördinatie-regeling uit de Wet ruimtelijke ordening te gelijker tijd met de omgevingsvergunning worden gecoördineerd. Het voordeel daarvan is dat de aanvrager in één keer over alle voor het project benodigde vergunningen en toestemmingen beschikt, dat daarover maar één keer kan worden geprocedeerd en slechts beroep in één instantie openstaat. Belanghebbenden, die het niet eens zijn met het verlenen van de vergunningen en toestemmingen, moeten rechtstreeks beroep instellen bij de Raad van State. Die moet binnen 6 maanden op het beroep beslissen. Hiermee kan worden voorkomen dat er extra lange juridische procedures moeten worden gevolgd. Daarom stellen wij u voor om conform de Wet ruimtelijke ordening voor deze aanvraag een coördinatiebesluit te nemen. Dit besluit is overigens niet voor bezwaar of beroep vatbaar.

Delegatie exploitatieplan.

Wanneer een bestemmingsplan wordt vastgesteld of van een bestemmingsplan wordt afgeweken op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3°, van de Wet algemene bepalingen omgevingswet (Wabo-projectprocedure), moet conform de Grexwet ook een exploitatieplan worden vastgesteld. Dit exploitatieplan is bedoeld om de door de gemeente te maken kosten voor het nemen van het planologisch besluit op de belanghebbende te kunnen verhalen (het gaat hier niet om de kosten, waarvoor leges kunnen worden geheven). Volgens de Wet ruimtelijke ordening stelt de raad het

exploitatieplan vast. Van de vaststelling van een exploitatieplan kan worden afgezien wanneer het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Dit is onder meer het geval wanneer tussen de gemeente en een belanghebbende een anterieure overeenkomst is gesloten waarin het verhaal van kosten is geregeld. Het exploitatieplan of de anterieure overeenkomst is een voorwaarde om bij een Wabo-projectprocedure een omgevingsvergunning te kunnen verlenen.

Wij zullen met de aanvrager een anterieure overeenkomst sluiten. In dat geval zou uw raad moeten besluiten geen exploitatieplan vast te stellen. Voor deze aanvraag zou dat tot gevolg hebben dat de vergunningverlening moet wachten totdat uw raad heeft besloten geen exploitatieplan vast te stellen. Door het maken van deze extra stap in de procedure kan dat mogelijk tot gevolg hebben dat de omgevingsvergunning niet op tijd kan worden verleend. Volgens de Wet ruimtelijke ordening kan echter uw bevoegdheid om het besluit te nemen geen exploitatieplan vast te stellen aan ons worden gelegeerd. Een dergelijke delegatie achten wij in dit geval wenselijk en daarom stellen wij u voor om voor dit concrete geval een delegatiebesluit te nemen.

Toepassing categorieënlijst.

Zoals inleidend werd opgemerkt is het bouwplan voor de bouwmarkt van Bauhaus gesitueerd op het terrein waar eerder de zuivelfabriek van Frico-Domo stond. Hier is door sloop van de zuivelfabriek een open plek ontstaan. De locatie heeft in het huidige bestemmingsplan hoofdzakelijk een bedrijfsbestemming (bestemming "handels- en industrieterrein"). De regels van het geldende bestemmingsplan sluiten detailhandel, zoals met de aanvraag wordt beoogd, uit. De bouw is dus in strijd met het geldende bestemmingsplan. Het in procedure zijnde bestemmingsplan "Sontweggebied-Damsterdiep" voorziet evenmin in de mogelijkheid een bouwmarkt op te richten. De reden hiervoor is dat er ten tijde van de voorbereiding van dit bestemmingsplan nog geen sprake was van een voldoende concreet bouwplan. Omdat het oude bestemmingsplan in verband met de actualiseringsverplichting uit de Wet ruimtelijke ordening voor 1 juli 2013 moet zijn vervangen door een nieuw bestemmingsplan is ervoor gekozen het bouwplan niet door middel van een wijziging van dit bestemmingsplan, maar middels een omgevingsvergunning op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3°, van de Wet algemene bepalingen omgevingswet (Wabo-projectbesluit) mogelijk te maken. Dit is ook de wens van de aanvrager. Een dergelijk afwijkingsbesluit kan ons college in beginsel alleen nemen na ontvangst van een verklaring van geen bedenkingen van uw raad.

Bij besluit van 25 mei 2011, nummer 8f, heeft uw raad een lijst met categorieën van gevallen vastgesteld, waarin geen verklaring van geen bedenkingen van de raad is vereist. In deze lijst staat onder meer dat deze verklaring niet is vereist voor nieuwbouw op open plekken (categorie B). Hieronder wordt verstaan: het bouwen van woningen of andere gebouwen ter opvulling van een reeds bestaande open plek. Hierbij dient te worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. het project dient naar aard en schaal in de bestaande ruimtelijke en functionele structuur passen;
2. de uitoefening van bedrijfsactiviteiten dient beperkt te blijven tot de categorieën 1 en 2, bedoeld in de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering.

Onzes inziens valt deze aanvraag onder de categorie B van deze vastgestelde categorieënlijst. Wij achten het project naar aard en schaal passend in de bestaande ruimtelijke en functionele structuur. De locatie, waarop het bouwplan betrekking heeft, is een voormalig fabrieksterrein en is ruim genoeg om hierop het gebouw te kunnen situeren. Het grote volume sluit aan op de volumes van de omliggende bebouwing (Noordelijk Dagblad Combinatie, IKEA). Er is voldoende ruimte voor parkeren op eigen terrein en het terrein kan op een verkeerskundig aanvaardbare manier worden ontsloten (via het omliggende wegennet kan het verkeer zo snel mogelijk naar de ringweg worden afgevoerd). Wij verwijzen naar de inleiding. Verder maakt de locatie deel uit van een gebied, waar grootschalige detailhandel (GDV) en perifere detailhandel (PDV) is gevestigd (Sontplein, IKEA), en komt dit gebied volgens de "Structuurvisie Detailhandel 2011 - 2020" in aanmerking om verder te worden ontwikkeld tot een PDV/GDV-locatie. Dit vanwege de ruimtelijke mogelijkheden van het gebied, de bereikbaarheid zowel vanuit de stad als vanuit de regio en de

reeds aanwezige detailhandelsfunctie. Op deze expliciete locatie is in de door uw raad vastgestelde bouwstenennotitie "Start visievorming Sontweggebied" (mei 2012) PDV in de meer klassieke branches (zoals bouwmarkten, tuincentra) benoemd en geen branches in de GDV-categorie (groot-schalige winkels in niet-volumineus assortiment, zoals de branches sport en elektronica). Er is dan ook geen sprake van concurrentie met de binnenstad. Wel is er uiteraard sprake van concurrentie met bestaande bouwmarkten. Wij zijn dan ook voornemens de omgevingsvergunning te verlenen met toepassing van categorie B van de categorieënlijst. Wij vragen u in dit voorstel met het oog op de zorgvuldigheid instemmend te bevestigen dat op grond van de toepasselijkheid van deze categorie geen verklaring van geen bedenkingen benodigd is. Voordat wij een beslissing nemen zal u in het kader van het "piepsysteem" nog nader worden geïnformeerd door toezending van het ontwerpbesluit tot verlening van de omgevingsvergunning.

Maatschappelijk draagvlak/participatie

In het kader van de totstandkoming van de "Structuurvisie Detailhandel 2011- 2020" heeft een uitgebreid participatieproces plaatsgevonden, waarbij diverse partijen, waaronder het Hoofdbedrijfschap Detailhandel en de Groningen City Club, zijn betrokken.

De ontwerp-besluiten ten behoeve van het project zullen gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd, gedurende welke termijn een ieder naar keuze schriftelijk of mondeling zijn zienswijze over de ontwerp-besluiten naar voren kan brengen.

Gezien het feit dat het Bauhaus-concept niet concurreert met de positie van de binnenstad, hebben Groningen City Club of andere behartigers van binnenstadsbelangen geen bezwaren geuit.

Financiële consequenties

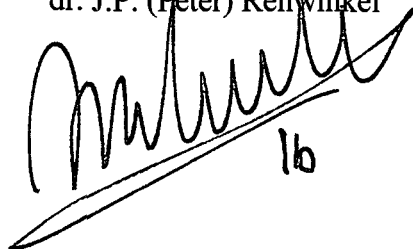
Uit het project vloeien geen financiële consequenties voor de gemeente voort (de te maken kosten zullen worden gedekt door de leges en door kostenverhaal op grond van de te sluiten anterieure overeenkomst; zie onder Argumenten/afwegingen, kopje Delegatie exploitatieplan).

Realisering en evaluatie

De bouw zal in uitvoering worden genomen zodra de omgevingsvergunning in werking is en naar verwachting eind 2014 worden opgeleverd.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

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



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

