

Raadsvoorstel

Onderwerp **Masterplan Sontplein**

Registratienr. 6465605

Steller/telnr.

J. Wilke Bijlagen 4

Classificatie	• Openbaar ○ Geheim Vertrouwelijk	
Portefeuillehouder	van Keulen van der Schaaf	Raadscommissie: W&I
Langetermijn agenda (LTA) Raad	LTA ja: Maand PM / nr.2013-196	

Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit:

- I. het Masterplan Sontplein en bijlagen vast te stellen als uitgangspunt voor de verdere uitwerking en ruimtelijke inpassing, met daarbij expliciet:
 - a. voor winkelformules een metrage te hanteren van minimaal 1.500 m² v.v.o.;
 - b. winkels in huishoudelijke artikelen toe te voegen aan de lijst met uitgesloten branches;
 - c. winkelondersteunende horeca mogelijk te maken in het Noord-West kwadrant;
 - d. dat het onderzochte programma in fasering en branchering geen overwegend negatieve gevolgen lijkt te hebben voor de bestaande detailhandelstructuur in Groningen;
- II. het 'Beeldkwaliteitsplan Sontplein 2017' vast te stellen en op te nemen in de Welstandsnota Groningen;
- III. met de vastgoedeigenaren een parkmanagementconstructie op te zetten;
- IV. een parkeernorm als uitgangspunt te hanteren van 3,0 parkeerplaatsen per 100 m² b.v.o, mits in de parkmanagementovereenkomst garantie wordt gegeven m.b.t. gebiedsgericht parkeren;
- V. dat ten behoeve van het veranderen en het verruimen van de functie van PDV naar GDV van het gebouw Sontplein 4, kadastraal bekend gemeente Groningen, sectie GNG00P, nummers 01052G0000, 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. met 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 h, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en een verkeersbesluit op grond van artikel 12 juncto artikel 34 van het Besluit administratieve bepalingen inzake het wegverkeer tot het plaatsen van de verkeersborden C2 en C3 uit Bijlage 1 van het Reglement verkeersregels en verkeerstekens 1990 op het Sontplein; alsmede overige voor het project benodigde besluiten.

Samenvatting

Het Masterplan Sontplein bundelt de ambities en uitgangspunten voor opwaardering van het Sontplein tot een hoogwaardig winkelgebied. De ambitie van alle betrokkenen (gemeente, eigenaren Aprisco en Ahold Real Estate/ Stichting Exploitatie Winkelpark Sontplein) is om het Sontplein te versterken tot een regionaal winkelgebied voor doelgerichte aankopen. Het Sontplein is goed bereikbaar en de binnenstad ligt op een steenworp afstand. Deze unieke, en nabijgelegen locatie maakt combinatiebezoek goed mogelijk, maar vraagt tegelijkertijd om een nauwe afstemming met de belangen van de binnenstad en andere winkelgebieden zoals Hoendiep en Peizerweg en onze wijk- en buurtcentra.

Om onze gezamenlijke ambitie waar te maken, is een opwaardering van het Sontplein nodig. Door de kwaliteit van verschillende panden, leegstand en de kwaliteit van de buitenruimte is de uitstraling van het gebied verre van optimaal. Het initiatief voor deze grootschalige gebiedsontwikkeling ligt bij Aprisco en Ahold Real Estate/ Stichting Exploitatie Winkelpark Sontplein. Daarbij hebben we als gemeente ook een eigen rol in het inbrengen van gemeentelijke belangen, en deze derhalve ook als uitgangspunten vast te leggen.

Vervolg voorgesteld raadsbesluit

Aanleiding en doel

Aanleiding

De stad Groningen heeft een zeer sterke lokaal en regionaal verzorgende functie op het gebied van detailhandel. Het winkelgebied Sontplein is door haar gunstige ligging nabij de binnenstad, de beschikbare ontwikkelruimte en de goede bereikbaarheid vanuit de regio dé ontwikkellocatie voor grootschalige detailhandel. Deze eigenschappen maakt het Sontplein tot een unieke locatie, die door haar nabijheid op de binnenstad goede mogelijkheden biedt voor de combinatiebezoek. Daarom hebben de ontwikkelende partijen en de gemeente de handen ineengeslagen om het Sontplein tot een hoogwaardig winkelgebied te transformeren. Hiervoor is het 'Masterplan Sontplein' opgesteld waarin de ambities, ruimtelijke uitgangspunten en beeldkwaliteitseisen worden gepresenteerd en toegelicht. Het Masterplan vormt de basis en kader voor de komst van nieuwe winkelformules.

Het Sontplein richt zich op Grootschalige Detailhandel (GDV) en leisure. Hier kunnen winkels zich vestigen met een 'doelgericht bezoeksdoel' en met een minimaal verhuurbaar vloeroppervlak (v.v.o.) van 1500m². Dit type winkels kent een laagfrequent bezoeksdoel waar consumenten doelgericht artikelen 'ophalen'. De ontwikkeling van het Sontplein en omgeving mag niet leiden tot een duurzame ontwrichting van de detailhandelsstructuur noch mogen er overwegend negatieve gevolgen ontstaan voor de bestaande detailhandels- en leisurestructuur in onze gemeente. Genoemd zijn de wijkwinkelstructuur, de binnenstad, Hoendiep en de kop van de Peizerweg. Dit vergt een zorgvuldige en wel afgewogen keuze op stadsniveau.

Een van de acties die voortvloeien uit de Structuurvisie Detailhandel (2011) is het opstellen van een Masterplan voor het Sontplein. In 2012 heeft uw raad de hoofdlijnen vastgesteld in 'Start visievorming Sontweggebied, Bouwstenennotitie' (2012).

Doel

Het Masterplan Sontplein dient als uitgangspunt en kaderstelling voor de verdere uitwerking en doorontwikkeling van het gebied.

Kader

Start visievorming Sontweggebied Bouwstenennotitie (2012)

Om een goed vertrekpunt voor het Masterplan te hebben, heeft uw raad in 2012 de Bouwstenennotitie 'Start Visievorming Sontweggebied' vastgesteld.

Er zijn verschillende documenten die ten grondslag liggen aan het Masterplan. De opdracht en de kaders van ons gemeentelijke detailhandelsbeleid zijn door uw raad vastgesteld (26 januari 2011) in de Structuurvisie Detailhandel (2011-2020). De bouwstenen en randvoorwaarden waaraan het Masterplan van het Sontplein moet voldoen volgen uit de Bouwstenennotitie 2012 waarmee uw raad op 30 mei 2012 heeft ingestemd.

Met de Bouwstenennotitie hebben wij voor ogen gehad om een hanteerbaar toetsingskader voor de beoordeling van vestigingsaanvragen te realiseren.

Structuurvisie detailhandel 2011-2020

Groningen wil - als 'Koophoofdstad van het Noorden' - een groot aanbod leveren aan winkelvoorzieningen. Dat is het uitgangspunt van de Structuurvisie Detailhandel 2011-2020.

Een van de algemene beleidsuitgangspunten van ons detailhandelsbeleid is dat het Koopgedrag de leidraad vormt voor de positionering van de winkelgebieden. Hierin onderscheiden wij de volgende gebieden:

- de binnenstad als hoofdwinkelcentrum met een nadruk op recreatief winkelen;
- de buurt- en wijkcentra met een nadruk op boodschappen doen;
- detailhandel op perifere locaties met een nadruk op doelgericht, laagfrequent aankopen doen.

Het Sontplein valt in de laatste categorie.

De inwoners en bezoekers van Groningen moeten voldoende keuzevrijheid hebben. Groningen wil daarom ruimte bieden aan winkelvestigingen die te groot zijn om in de binnenstad te huisvesten. De ambitie is om deze winkels (al dan niet thematisch) te clusteren op locaties buiten de binnenstad. Aan de westzijde van de stad is Meubelboulevard Hoendiep/Peizerweg ontstaan. Aan de oostzijde ontwikkelt het Sontplein en omgeving zich tot een gebied voor grootschalige, publieksintensieve winkels.

'Het Sontplein zal in het Groningse winkellandschap een eigen identiteit, uitstraling en functie moeten krijgen, aanvullend op het bestaande detailhandelsaanbod.' (Structuurvisie Detailhandel 2011-2020)

De binnenstad van Groningen ligt op een steenworp afstand, zodat bezoekers van het Sontplein ook gemakkelijk een uitstapje naar de binnenstad kunnen maken. De ontwikkeling op het Sontweggebied moet aanvullend zijn op het aanbod in de binnenstad en moet hiervoor geen bedreiging gaan vormen.

Horecanota (2011-2015)

Voor het Sontplein is in de Horecanota het volgende aangegeven: (...) *'Het Sontplein kent een bijzondere plaats in het winkellandschap van Groningen. Hier zijn grootschalige winkelformules mogelijk gemaakt die vanwege hun omvang niet meer in de binnenstad passen. Ook treffen wij hier Fastfood-formules aan van internationale ketens. Binnen het bestemmingsplan van de Kop van Oost is horecavestiging mogelijk. Voor de toekomst van het Sontplein willen we horeca als onderdeel van grootschalige winkelformules mogelijk maken. Ook is er ruimte voor nog één vestiging van een zelfstandig horecabedrijf.'*

Parkeerbeleid gemeente Groningen 2010-2020 (Parkeren in de stad; duurzaam bereikbaar)

In de nota Parkeerbeleid gemeente Groningen 2010-2020 staat de bereikbaarheid van de binnenstad centraal. Het parkeersysteem kent daarom een opbouw van buiten naar binnen. Buiten de ring zijn P+R-terreinen, binnen de ring zijn parkeerzones, aan de rand van de binnenstad zijn parkeergarages en de binnenstad is een parkeerzone. Hoe dichterbij de binnenstad, hoe hoger het tarief.

Structuurvisie Stad op Scherp (2009)

Een van de centrale beleidsdoelstellingen van de structuurvisie 'Stad op Scherp' (2009) is het versterken van de positie van Groningen als hoofdstad van het Noorden. Groningen wil zich beter positioneren in de bovenregionale en (inter)nationale omgeving. Daarvoor zijn volop economische kansen en potenties aanwezig. Dit wordt ondersteund door de strategische ligging van de stad ten opzichte van Noord-Duitsland. Hierbij zijn zeker ook kansen voor het Sontplein en omgeving.

Argumenten en afwegingen

Het Masterplan Sontplein is het 'basisdocument' waarin de visie en ontwikkelrichting van het Sontplein in wordt omschreven en daarbij een hanteerbaar toetsingskader vormt voor nieuwe vestigingsaanvragen (omgevingsvergunningen). Onderstaand treft u de argumenten op de voorgestelde besluitpunten:

1 Programmatische uitgangspunten

Het Sontplein de specifieke ontwikkellocatie voor grootschalige detailhandel en leisure. In dit gebied ligt de nadruk op doelgericht bezoek en laagfrequent aankopen doen. In lijn hiermee stellen wij ten opzichte van de Structuurvisie Detailhandel en de Bouwstenennotitie voor om expliciet duiding te geven aan de volgende uitgangspunten.

1.1. Op het Sontplein worden alleen winkels vanaf 1.500 m² v.v.o. toegestaan

Het Sontplein is conform ons beleid de locatie voor 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 (regionale) consument. Grootschalige winkels omschrijven wij als winkels met een minimum verhuurbare vloeroppervlakte (v.v.o.) van 1.500 m².

Het huidige bestemmingsplan biedt de mogelijkheid dat de meer 'klassieke' Perifere Detailhandelsvestiging (PDV) branches zich ook kleiner dan 1.500 m² v.v.o. zich kunnen vestigen.

In lijn met ons beleid hebben we de ondergrens van 1.500 m² opgenomen in het Masterplan. We stellen voor om middels een partiële herziening het huidige bestemmingsplan hiermee in lijn te brengen. In het nieuwe bestemmingsplan zijn dan alleen winkels toegestaan vanaf de genoemde 1.500 m² v.v.o.

In de retail is sprake van branchevervaging. De ondergrens van 1.500 m² v.v.o. zorgt er daarmee voor dat er minder discussie zal zijn over welke formules er wel op het Sontplein kunnen en welke niet. De grootschaligheid heeft een onderscheidend karakter op zichzelf.

Voor de huidige winkels die gevestigd zijn aan het Sontplein, geldt dat die gehandhaafd kunnen blijven. Als zij vertrekken en de nieuwe formule past niet binnen het bestemmingsplan dan gaan de nieuwe regels gelden (waaronder het minimum metrage).

1.2. Winkels in huishoudelijke artikelen worden toegevoegd aan de lijst met uitgesloten branches

Naast dat voor het Sontplein een ondergrens voor de grootte van de winkels is gesteld, zijn er branches die worden uitgesloten. Het gaat daarbij om branches die essentieel zijn voor o.a. de binnenstad en de wijkwinkelcentra (supermarkten).

Gezien de ontwikkelingen in de retail, zoals de eerder genoemde branchevervaging, stellen wij voor om op dit moment in het proces duidelijkheid te creëren hoe wij tegen bepaalde branches aankijken in relatie tot de andere winkelgebieden in Groningen. Deze specifieke branches zijn naar voren gekomen op basis van de gesprekken met de vastgoed eigenaren en de analyse van BRO (2017). Dit is ook expliciet in het Masterplan verwoord.

Uit de Ruimtelijk-functionele effectenanalyse blijkt dat: (...) *'Het kernassortiment van deze winkels bestaat inderdaad uit huishoudelijke artikelen, maar ze hebben ook veel andere soorten artikelen in het assortiment, waardoor ze een warenhuisachtig karakter hebben.'*

Zaken met huishoudelijke artikelen verkopen producten van glas, porselein en aardewerk zoals eet- en drinkserviezen, tafellaccessoires en bloempotten. Andere productsoorten zijn van hout-, kurk-, riet- en plasticwaren. Potten, pannen en bestek vallen ook in deze categorie.

Winkels die binnen deze branche vallen zijn: Cook&Co, Novy, Action, Dille&Kamille, Blokker, Flying Tiger, Kijkshop, Prima NL, Marskramer, Sola Fabriek, Wereldwinkel, Swarovski, Xenos, Tedi en WAAR.

Dit type winkel past qua bezoekmotief met name in de binnenstad en de wijkwinkelcentra. Daarom stellen wij voor om winkel in huishoudelijke artikelen toe te voegen aan de lijst met branches die expliciet worden uitgesloten.

1.3 Winkelondersteunende Horeca in het Noordwest kwadrant

Uit de gesprekken met de vastgoedeigenaren is gebleken dat over de vestiging van (zelfstandige) horecabedrijven verschillende beelden leven. In de Horecanota hebben we aangegeven dat het Sontplein een bijzondere plaats in het winkellandschap van Groningen inneemt. Hier zijn grootschalige winkelformules mogelijk gemaakt die, vanwege hun omvang, niet meer in de binnenstad passen. Ook treffen wij hier fastfood-formules aan van internationale ketens. Binnen het bestemmingsplan van de Kop van Oost is horecavestiging mogelijk. Voor de toekomst van het Sontplein willen we horeca als onderdeel van grootschalige winkelformules mogelijk maken. Ook is er ruimte voor nog één vestiging van een zelfstandig horecabedrijf.

In de Bouwstenennotitie is dit verder vertaald dat op het Sontplein alleen ruimte is voor ondersteunende horeca. De zelfstandige horecafunctie is uitsluitend mogelijk in de vorm van een hotel. De bouwstenennotitie wijst voor een hotel én ondersteunende horeca het noordwestkwadrant van het gebied aan. Daarom is dit onderdeel nadrukkelijk opgenomen in het Masterplan.

1.4 De effecten van de doorontwikkeling van het Sontplein op de bestaande detailhandelsstructuur

Conform het vastgestelde beleid in de structuurvisie en bouwstenennotitie moeten initiatiefnemers onderzoek doen waaruit blijkt dat de voorgestelde programma's in Groningen in fasering en branchering ingepast kunnen worden zonder dat er overwegend negatieve gevolgen ontstaan voor de bestaande detailhandels- en Leisure structuur in onze gemeente.

Aprisco heeft BRO de opdracht gegeven voor een ruimtelijk-functionele effectenanalyse vernieuwing en uitbreiding Sontplein (2017). Deze is opgenomen als bijlage.

BRO onderzoekt in haar rapport de volgende branches: Sport, Speelgoed, Dierenspeciaalzaak, Bruin- en witgoed, Rijwielen, Wonen, Doe-het-zelf, Tuincentra. De meeste van deze branches zijn al gevestigd, zijn mogelijk binnen het huidige bestemmingsplan of expliciet genoemd in de bouwstenennotitie. Enige uitzondering hierop is een dierenspeciaalzaak.

Daarnaast gaan ze ook kort in op horeca en fitness. Het deel over horeca staat in bovenstaande.

Dierenspecialzaak

Een dierenwinkel van 1.500 m² v.v.o. kan passend zijn in het gebied. Afhankelijk van wat men daar wil verkopen valt het onder het laagfrequente en doelgerichte bezoekmotief.

Fitness

Het Sontplein is naast de ontwikkellocatie voor grootschalige detailhandel ook de plek om ruimte te bieden aan ontspanning, de zogenaamde 'Leisure-voorzieningen'. Qua leisure richten we ons op grootschalige (ondersteunende) speelvoorzieningen. Het gebied zal als zodanig niet concurrerend zijn met de Euroborg (indoorrecreatie en sport/fitness) en Kardinge (prestatiesport + actieve sport/recreatie).

Initiatiefnemers moeten ook hiervoor onderzoek doen waaruit zal blijken dat de voorgestelde programma's in Groningen in fasering en branchering ingepast kunnen worden zonder dat er overwegend negatieve gevolgen ontstaan voor de bestaande leisurestructuur in onze gemeente.

BRO geeft in haar analyse aan: 'Wel moet geconstateerd worden dat er al een meer hoogwaardige aanbieder aanwezig is in de nabij gelegen Euroborg, en dat een uitgangspunt voor de ontwikkeling van het Sontplein e.o. is dat hiermee niet geconcurrereerd mag worden. Een voorwaarde voor de vestiging van een fitnesscentrum op het Sontplein is dus dat deze zich nadrukkelijk moeten onderscheiden van het aanbod in de Euroborg en een eigen, geheel ander, publiek moeten gaan bedienen. Dit kan op dit moment in de planvorming nog niet aangetoond worden.'

Op het moment dat het initiatief verder is in de planontwikkeling zal in lijn met bovenstaande een afweging worden gemaakt.

Effecten

BRO heeft onderzocht wat de effecten zijn van het onderzochte programma op de binnenstad, de buurt- en wijkcentra, Hoendiep en Peizerweg en tot slot de Regio.

In de opzet van het Sontplein is rekening gehouden met de bestaande detailhandelsstructuur en de aanvullendheid van het Sontplein hierop. Het gaat dan met name om de branchering en maatvoering.

BRO verwacht in haar analyse dat de binnenstad met een doorontwikkeling van het Sontplein een kans heeft. Het combinatiebezoek ligt al op een hoog niveau en kan mogelijk verder worden versterkt. Voor de buurt- en wijkcentra worden ook geen effecten verwacht.

Enig aandachtspunt is het Hoendiep/Peizerweg. Een deel van het aanbod (thema wonen) overlapt elkaar. 'Bij een eventuele uitbreiding van het woonaanbod op het Sontplein e.o. zal de concurrentie voor Meubelboulevard Hoendiep en Peizerweg wellicht iets toenemen. Maar ook dan behoudt het cluster perspectief als echte woonboulevard vanwege het gevarieerde en omvangrijke aanbod.' Als aandachtspunt wordt wel de omgevingskwaliteit genoemd. In samenwerking met de ondernemers in het gebied werken we daar aan de Toekomstvisie Hoendiep. Daarnaast geldt de minimum grens van 1.500 m² v.v.o. niet voor het Hoendiep. Het Sontplein is in die zin ook aanvullend op het Hoendiep/Peizerweg-gebied.

Op basis hiervan constateren wij dat het door BRO onderzochte programma geen overwegend negatieve gevolgen heeft voor de bestaande detailhandels- en leisurestructuur in onze gemeente.

Beeldkwaliteitsplan Sontplein

Het Beeldkwaliteitsplan Sontplein (*zie bijlage*) is bedoeld om verrommeling van het Sontplein te voorkomen en om een sterk samenhangend geheel van het gebied te maken, waarin de winkels zowel afzonderlijk en als geheel goed herkenbaar zijn. Alle objecten in het gebied, van gebouw tot meubilair moeten voldoen aan een aantal duidelijke richtlijnen. Uitgangspunt is dat elk gebouw een eenvoudig volume heeft, met duidelijke gevels, een eigen kleur, grote belettering en een herkenbaar logo. Er zijn zodoende geen uithangborden en vlaggen nodig om aan te geven welke winkel waar zit – de gevels zélf zijn het uithangbord. Het Beeldkwaliteitsplan Sontplein wordt onderdeel van de Welstandsnota. Nieuwe aanvragen worden getoetst aan het Beeldkwaliteitsplan. Vastgoedeigenaar Aprisco heeft uitgesproken om hun bestaande vastgoed ook in lijn te brengen met de uitgangspunten van voorliggend Beeldkwaliteitsplan.

Parkmanagement Sontplein

Om de ambities en uitgangspunten in het Masterplan te borgen wordt een parkmanagementconstructie opgezet met de eigenaren van het Sontpleingebied. De basis hiervan vormt een voor dit doel op te richten Vereniging Parkmanagement Sontplein Groningen. Een notariële akte tussen grondeigenaren, waaronder ook de Gemeente Groningen, is in concept aanwezig. Doel hiervan is:

(...) het behartigen van de gemeenschappelijke belangen van haar leden bij het verbeteren en behouden van de ruimtelijke en functionele kwaliteit van het bedrijventerrein Sontplein te Groningen door het (doen) verrichten van werkzaamheden en het (doen) verlenen van facilitaire diensten op het gebied van parkeerbeheer, beveiliging, onderhoud, beheer van het bedrijventerrein, alsmede om te komen tot een hogere kosteneffectiviteit en al hetgeen overigens kan bijdragen tot het optimaliseren van het bedrijventerrein en haar voorzieningenniveau, waaronder begrepen het inkopen van daarmee verwante diensten en de controle op de uitvoering daarvan, alsmede het verrichten van al hetgeen met het vorenstaande in de meest ruime zin verband houdt. De vereniging kan ten behoeve van de leden rechten bedingen en in rechte optreden tot handhaving van bedongen rechten, waaronder begrepen het vorderen van schadevergoeding.

Voor de uitvoering van parkmanagement wordt een ter zake deskundige organisatie ingehuurd. Het College zal na vaststelling van het Masterplan de parkmanagement-overeenkomst nader uitwerken met de betrokken partijen.

Landscaping Toolkit

Voor de inrichting van de buitenruimte van het Sontplein wordt 'landscaping toolkit' opgesteld met uitgangspunten en inrichtingselementen. Dit geeft aan welke materialen, meubilair, verlichting, beplanting (vergroening van de openbare ruimte) en detaillering van het maaiveld moeten worden gebruikt. Op deze manier voorkomen we verrommeling van de buitenruimte. Over de inzet en toepassing van de Toolkit maakt uw college afspraken met de vastgoedeigenaren. Dit wordt onderdeel van de Parkmanagementovereenkomst. Met de vastgoedeigenaren is daarnaast gesproken over investeren in duurzaamheidsmaatregelen (groen dak en zonnepanelen). Zij nemen dit mee in hun investeringsafwegingen.

Concrete afspraken over Parkmanagement op het gebied van gebiedsgericht parkeren is de basis van het kunnen instemmen met een lagere parkeernorm. Hieronder wordt hierover nadere informatie gegeven.

Parkeernorm van 3 parkeerplaatsen per 100m² bruto vloeroppervlakte

Voor de gebiedsontwikkeling Sontplein is parkeren een elementaire factor. De hoofdvraag van het parkeervraagstuk is "Hoe om te gaan met het parkeervraagstuk Sontplein in relatie tot de gemeentelijke beleidsregels parkeernormen?".

Ons voorstel is om flexibel en gebiedsgericht om te gaan met de parkeernorm. Zowel ontwikkelaar als gemeente hebben groot belang dat geen parkeertekort dan wel -overschot ontstaat op het Sontplein. Voor de ontwikkelaar is een overschot slecht voor de financiële en functionele haalbaarheid van het plan. Voor de gemeente is een (structureel) overschot niet in overeenstemming met het parkeerbeleid en vormt een groot risico voor onze exploitatie van parkeervoorzieningen.

In het huidige parkeerbeleid is de norm 7,5/100 m² v.v.o. Om een inschatting van de parkeerbehoefte bij soortgelijke gebieden te kunnen maken, heeft Aprisco (op verzoek Gemeente) een benchmark bij vergelijkbare detailhandelsvestigingen laten uitvoeren (AKROConsult, 2012). Uit de benchmark komt naar voren dat een norm van 3pp/100m² b.v.o. passend is voor het Sontplein als geheel. Uitgangspunt is dan wel gebiedsgericht parkeren.

Om de garantie te hebben dat ook naar de toekomst toe 'alle parkeerplaatsen voor alle bezoekers' van het Sontpleingebied beschikbaar zijn en parkeerplaatsen dus niet worden toegekend aan specifieke winkels, zijn parkeerafspraken rondom parkmanagement van essentieel belang.

Wij stellen dan als eis dat in de parkmanagementafspraken bovenstaande zaken als eis zijn opgenomen.

Voor het Sontplein zijn de volgende eisen van toepassing:

1. Flexibel gebruik van de parkeervoorzieningen, de parkeerplaatsen worden dus niet toegewezen aan afzonderlijke ontwikkelingen, maar worden gerelateerd aan de totaalbehoefte;
2. De parkeervoorziening moet in balans zijn met het parkeersysteem van de Stad;
3. Bij het gebruik van de voorzieningen moet worden uitgegaan van combinatiebezoek Binnenstad;
4. Het gebruik van de parkeerplaatsen moet gemonitord worden, zodat ingeschat kan worden hoeveel parkeerplaatsen nodig zijn.

Parkeerbeheer

Door middel van een klantvriendelijk parkeersysteem willen we ervoor zorgen dat bezoekers vlot en eenvoudig het Sontplein kunnen bezoeken. In eerste instantie zal gewerkt worden met een parkeersysteem van 2 uur gratis parkeren. Daarna wordt een substantieel parkeertarief per uur gehanteerd. Met de vastgoedeigenaren gaan we in gesprek welk parkeersysteem hierbij kan worden ingezet en wat de consequenties zijn ten aanzien van ons parkeerbeleid en aangelegen parkeerzones/garages rondom het Sontplein. Afspraken over flexibel gebruik van de parkeerplaatsen en het parkeersysteem zijn essentieel onderdeel van de parkmanagementafspraken.

Bereikbaarheid

Het Sontplein ligt naast de belangrijkste aanrijroute van Groningen: de Europa-weg. De hoofdontsluitingswegen zijn de Sontweg, de Bornholmstraat en is er een verbinding naar de binnenstad en via de Sontbrug (in 2015 geopend) naar onder andere het uitbreidingsgebied Meerstad. Via de Berlagebrug is de Oosterparkwijk te bereiken. Het gebied heeft een sterke relatie met de omgeving.

Belangrijk voor de bereikbaarheid van het Sontplein is de Zuidelijke ringweg (N7). Dit deel van de ringweg van Groningen gaat op de schop, om de bereikbaarheid van de stad te verbeteren. Door de ombouw krijgt ook de Bornholmstraat een eigen aan sluiting op de zuidelijke ringweg. De ombouw van de zuidelijke ringweg staat gepland voor zomer 2017 tot voorjaar 2021. Tijdens de ombouw moet rekening worden gehouden met een verminderde bereikbaarheid (maximaal 10 minuten extra vertraging op hoofdroutes).

De Zuidelijke ringweg is van een regionale en (inter)nationale betekenis. De aanrijroutes Europaweg en het Damsterdiep hebben een functie op stedelijk/stadsdeelniveau. Hier heeft doorstroming een hoge prioriteit. Aansluitingen op gebiedsontsluitingswegen worden bij voorkeur met VRI's (VerkeersRegelInstallaties) geregeld om het verkeer te kunnen managen.

Stedelijke ontsluitingswegen, zoals de Sontweg, de Bornholmstraat en de Driebondsweg en ondersteunende wegen, zoals de Berlagebrug hebben een stadsdeel- en wijkontsluitingsfunctie. Deze wegen zijn primair bedoeld om de bereikbaarheid van stadsdelen en wijken, waaronder het Sontplein te faciliteren. Onderlinge aansluitingen worden bij voorkeur met een rotonde geregeld, eventueel ook met VRI.

Indeling en verkeerscirculatie van het Sontplein

De bestaande en nieuwe winkels liggen rond drie grote, overzichtelijke parkeer- pleinen (Sontplein I, II en III). Deze grote (parkeer)pleinen zijn onderling verbonden door een herkenbare ontsluitingsroute. De hoofdentrees van het gebied liggen aan de Sontweg (Sontplein) en aan de Bornholmstraat (Kotkastraat). Deze aansluitingen moeten verkeersveilig zijn en grotere bezoekersaantallen kunnen verwerken.

Het Sontplein wordt verder ontwikkeld. Het gebruik van het gebied zal toenemen. Dit zet meer druk op de aansluitingen van het gebied op de Sontweg en de Bornholmstraat. Bij de entree van het Sontplein aan de Sontweg is het van belang dat het ingaande verkeer zoveel mogelijk wordt ontkoppeld van het uitgaande verkeer, vanwege verkeersveiligheid en voldoende doorstroming. Voor uitgaand verkeer valt te overwegen om alleen rechtsafslaan toe te staan. De linksafslaan beweging van de Sontweg naar de Europaweg komt vanwege Aanpak Ring Zuid (ARZ) te vervallen.

De ontsluiting van het Sontplein op de Bornholmstraat gaat via de aansluiting Kotkastraat. De aansluiting kent verkeersveiligheidsproblemen, die zijn verergerd sinds de komst van de Bauhaus. De aansluiting moet worden gereconstrueerd. Te denken valt daarbij aan een rotonde, voorrangsp plein of VRI. Van belang is daarbij om ook de doorstroming te bevorderen. Door het toekomstige programma in de Eemskanaalzone (waaronder het Sontplein) en door de ombouw van de Zuidelijke Ringweg zal het verkeer daar toenemen. In het komende jaar zal een nadere analyse van het knelpunt plaatsvinden.

Interne ontsluiting

Cruciaal voor het succes van het Sontweggebied is een herkenbare centrale route, die zorgt voor een logische en efficiënte doorstroming van verkeer. Langs de centrale route liggen geen parkeerplaatsen. De parkeerplaatsen zijn gegroepeerd op de pleinen.

Voetgangers

Zodra de bezoekers uit de auto stappen zijn het voetgangers. Goede looproutes met zo min mogelijk conflictpunten en een goed verwijssysteem voor voetgangers, de klanten, zijn uiterst belangrijk.

Fietsers

Het Sontplein bevindt zich op korte afstand van het centrum van Groningen. Groningen is een echte fietsstad en vanwege deze korte afstand is het Sontplein dus een prima fietsbestemming. Het is daarom ook niet meer dan logisch dat er in de inrichtingsplannen rekening gehouden wordt met voldoende voorzieningen voor fietsers, een goede fietsroute, fietsstroken, fietsverwijssystemen en fietsenstallingen. Hiervoor moet dus ook ruimte gereserveerd worden. De ontwikkelende partijen hebben aangegeven afspraken met o.a. GCC te maken om een 'witte fietsen plan' op te zetten.

Planologische aspecten

Voor het Sontplein geldt het bestemmingsplan Sontweggebied-Damsterdiep, dat uw raad op 26 juni 2013 heeft vastgesteld. Hierin zijn de percelen rondom het Sontplein hoofdzakelijk bestemd voor Detailhandel. Op grond van deze bestemming is PDV (perifere detailhandel ofwel detailhandel in volumineuze goederen) toegestaan in de branches auto's, boten en caravans, kampeerartikelen, landbouwwerktuigen, grove bouwmaterialen, keukens en sanitair, tuinmeubelen, kantoorinterieur, bouwmarkten en tuincentra. Daarnaast is GDV (grootschalige geconcentreerde detailhandelsvestiging) toegestaan, echter alleen in het voormalige Ikea-pand. Onder GDV wordt verstaan detailhandel in niet-volumineuze goederen, al of niet in combinatie met detailhandel in volumineuze goederen, met een minimum-verkoopvloeroppervlakte van 1.500 m² per vestiging. Horeca is aan het Sontplein niet toegestaan, met uitzondering van de bestaande fastfoodrestaurants.

Enkele projectontwikkelaars zijn inmiddels bezig om op basis van het Masterplan plannen te ontwikkelen voor GDV. Een concreet initiatief betreft het voormalige Praxispand (Sontplein 2 tot en met 4). De eigenaar wil hierin een grootschalige sportwinkel (Decathlon) vestigen. Daarnaast wordt de invulling met een grootschalige woonwinkel beoogd. De voormalige bouwmarkt zal hierbij worden verbouwd, waarbij onder andere de entree wordt gewijzigd. Het bestaande gebouw wordt niet uitgebreid.

De uitoefening van GDV is in strijd met het geldende bestemmingsplan. De eigenaar heeft gevraagd om deze functieverruiming mogelijk te maken door een omgevingsvergunning te verlenen 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 (uitgebreide Wabo-procedure). Tevens heeft de eigenaar daarbij om toepassing van de gemeentelijke coördinatie-regeling (artikel 3.30 Wro) gevraagd.

De gemeentelijke coördinatie-regeling houdt in dat het planologisch besluit (omgevingsvergunning via de uitgebreide Wabo-procedure) wordt gecoördineerd met de andere voor de uitvoering van dit project benodigde besluiten. Hierdoor is een snellere besluitvorming mogelijk.

Een van de te coördineren besluiten is een verkeersbesluit. De verdere ontwikkeling van het Sontplein als GDV-locatie maakt een herinrichting van het plein noodzakelijk, met een gewijzigde verkeerscirculatie. Daarbij rijdt het verkeer het Sontplein op via de bestaande toegang vanaf de Sontweg en verlaat het gebied aan de achterzijde via een aansluiting op de Agunnaryweg. Dat betekent dat bij de entree van het plein eenrichtingsverkeer wordt ingesteld. In verband hiermee worden hier de bekende eenrichtingsverkeersborden geplaatst (de verkeersborden C2 en C3 uit Bijlage 1 van het Reglement verkeersregels en verkeerstekens 1990).

Gelet hierop stellen wij u voor om op grond van artikel 3.30 Wro voor bovengenoemd project een coördinatiebesluit te nemen.

Maatschappelijk draagvlak en participatie

Overleg met vastgoedeigenaren Aprisco, Ahold en diens rechtsopvolger Stichting Exploitatie Winkelpark Sontplein, GCC en bedrijventerreinverenigingen (VBZO en VBGW) zijn meegenomen in de planvoorbereiding van het Masterplan Sontplein.

Financiële consequenties

De ontwikkelende partijen zijn verantwoordelijk voor de kosten.

Overige consequenties

Vervolg

- Omgevingsvergunning aanvragen worden aan het Masterplan getoetst.
- Uw college richt samen met de ontwikkelende partijen een parkmanagementovereenkomst op onder de gemeenschappelijke noemer 'Vereniging Parkmanagement Sontplein Groningen'.
- Uw college stelt een anterieure overeenkomst op met ontwikkelende partijen voor een kostenverhaal.

Lange Termijn Agenda

Het Masterplan Sontplein is opgenomen als "Uitgewerkte visie Sontweggebied" (nummer 2013-196) op de Lange Termijn Agenda van de Raad (commissie Werk en Inkomen).

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,



de loco-burgemeester,
Ton Schroor

LS



de loco-secretaris,
Saskia Gerritsen