Zaaknr.
Ref.nr.
Ingekomen gem. Tynaarlo
02 AUG 2018
Team

Gemeenteraad van Tynaarlo
Postbus 5
9480 AA VRIES

Datum: 31 juli 2018

ZIENSWIJZEN

inzake

ONTWERPBESTEMMINGSPLAN EN ONTWERPBESLUITEN BOUW SUPERMARKT TER BORCH EELDERWOLDE

namens

DE BEWONERS
lijst met namen en adressen is opgenomen als **bijlage 1**

---

1. **INLEIDING**

2. **ZIENSWIJZEN**
   - **2.1 Rijksbeleid en woningbouwopgave (de nut en noodzaak)**
   - **2.2 Het provinciaal beleid**
   - **2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking – Analyse door H.C. Croon**
     - *2.3.1 Samenvatting*
     - *2.3.2 Context*
     - *2.3.3 Goede ruimtelijke ordening*
     - *2.3.4 De bevolkingsprognose*
     - *2.3.5 De behoefte (nut en noodzaak)*
       - *2.3.5.1 Tussenconclusie*
     - *2.3.6 De verdringing*
     - *2.3.7 Marktruimte – bestendigheid*
   - **2.4 Het gemeentelijk beleid**
     - *2.4.1 Het Structuurplan*
     - *2.4.2 De Kadernota*
     - *2.4.3 Tussenconclusie toepasselijkheid beleid*
     - *2.4.4 Masterplan Ter Borch*
     - *2.4.5 Conclusie*
   - **2.5 Verkeersveiligheid en geluidsoverlast in relatie tot de twee basisscholen**
     - *2.5.1 Bevoorrading*
     - *2.5.2 Geluidsoverlast in relatie tot de basisscholen*
     - *2.5.3 Toename van verkeersbewegingen en de samenhangende overlast*
   - **2.6 Geluidsoverlast**
     - *2.6.1 Onjuiste uitganspunten geluidsonderzoek*
     - *2.6.2 Melding Activiteitenbesluit*
   - **2.7 Alternatieve locaties**
   - **2.8 Beeldkwaliteitsplan**
   - **2.9 Afwijkingsregels**
   - **2.10 Beeldkwaliteit**
   - **2.11 In- en uitritten**
   - **2.12 Verlichting parkeerterrein**

3. **CONCLUSIE**

1. INLEIDING

Voor u ligt een zienswijze ingediend namens 72 bewoners van de wijk Ter Borch betreffende het Ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbesluiten bouw supermarkt Ter Borch Eelderwolde (**bijlage 2,** hierna: gezamenlijk te noemen "het Ontwerp" en "de Ontwerpbesluiten"). De stukken hebben vanaf 22 juni 2018 ter inzage gelegen waarbij een ieder in deze periode de gelegenheid is geboden een zienswijze in te dienen.

Een aantal bewoners heeft eveneens een persoonlijke zienswijze ingediend. In die gevallen, waarin een persoonlijke zienswijze is ingediend wordt verzocht deze zienswijze als aanvulling op de persoonlijke zienswijze te beschouwen.

De terinzagelegging van de Ontwerpbesluiten kent een lange voorgeschiedenis. Vanaf het begin af aan is er sprake geweest van een sterke beweging vanuit de wijk die heeft gezorgd voor luide signalen richting uw gemeenteraad tegen de supermarkt. De hiervoor verantwoordelijke (informele) groep bewoners genaamd StopTynaarlo is opgericht met het doel de negatieve gevolgen van een supermarkt in de wijk aan de kaak te stellen. Door deze groep zijn diverse acties gevoerd die er echter niet toe hebben geleid uw gemeenteraad ervan te weerhouden met de terinzagelegging van de Ontwerpbesluiten in te stemmen.

De toename van de verkeersintensiteit, de nadelige gevolgen voor de (verkeers)veiligheid en het bestaande winkelaanbod, het aangetast woongenot en geluidsoverlast die een supermarkt met zich zal brengen achten cliënten onverantwoord en onacceptabel naast twee basisscholen en een kinderopvang. Cliënten maken zich dan ook ernstige zorgen over de gevolgen die de supermarkt voor hun directe woon- en leefomgeving zal hebben. Om deze redenen hebben cliënten besloten zich te verenigen en gezamenlijk uw gemeenteraad aan te spreken via deze zienswijzen.

Samenvattend komen cliënten tot de volgende (hoofd)conclusies:

- er is geen behoefte aan de voorziene ontwikkeling. De onderzoeken die ten grondslag liggen aan de besluitvorming gaan uit van onjuiste feiten en gegevens;
- de voorziene ontwikkeling is in strijd met het eigen beleid terwijl aan de voorwaarden voor het kunnen afwijken van het eigen beleid niet is voldaan;
- de voorziene ontwikkeling maakt het verdwijnen van een woonlocatie mogelijk, terwijl de bestaande behoefte juist op nieuwbouwwoningen ziet;
- de verkeersveiligheid rondom de scholen en op de parkeerplaats is onvoldoende gewaarborgd;
- de voorziene ontwikkeling zal een verkeerssituatie creëren die eerder door uw gemeenteraad als onwenselijk is aangemerkt.

2. ZIENSWIJZEN

2.1 Rijksbeleid en woningbouwopgave (de nut en noodzaak)

Het plangebied heeft in het vigerende bestemmingsplan een ter plaatse uitgewerkte bestemming "woongebied". Ter plaatse zijn in 2007 drie appartementengebouwen voorzien met, in elk gebouw, tien wooneenheden. Als gevolg van de vaststelling van het Ontwerp zal een geplande woningbouwlocatie verdwijnen.

Cliënten vragen zich af of uw gemeenteraad goed over deze keuze heeft nagedacht. Met name de ontwikkeling die is ingezet na de crisis, waarbij op de woningmarkt een verontrustend beeld is ontstaan, maakt dat cliënten vraagtekens zetten bij het realiseren van een supermarkt in plaats van 20 woningen. Woningbouwlocaties zijn schaars, hetgeen niet gezegd kan worden over detailhandellocaties, vooral in de nabijheid van de wijk.

In een relatief recent artikel in de Volkskrant van 23 augustus 2017[1] wordt het schrappen van bouwlocaties zelfs als één van de redenen genoemd, die voor de penibele situatie op de woningmarkt hebben gezorgd. De Groningse woningmarkt wordt hierin zelfs met naam en toenaam genoemd. In dit artikel staat, ten aanzien van het schrappen van bouwlocaties, het volgende:

> *"Bouwbedrijven en projectontwikkelaars waarschuwen dat het aantal bouwlocaties in de grote steden in snel tempo afneemt. 'Het planaanbod is in de meeste provincies te krap in verhouding tot de verwachte groei van het aantal huishoudens', zegt directeur Taco van Hoek van het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB). 'Vooral in de provincie Utrecht zien wij grote tekorten.'*
>
> *Dat komt mede doordat tijdens de jongste bouwcrisis (2008-2014) nauwelijks nieuwe plannen zijn gemaakt, terwijl veel geplande projecten werden geschrapt. Die besluiten van toen hebben een na-ijleffect en daar krijgen we nu de rekening van gepresenteerd."*

In de regio Groningen-Assen wordt in de media een tekort van 7.000 woningen gemeld,[2] waarbij voor de regio Drenthe eveneens een enorme opgave wordt verwacht.[3]

Het feit dat de gemeentelijke *Structuurvisie wonen* uit 2013 nog melding maakt van de effecten van de crisis op de woningmarkt en de gevolgen hiervan, bestaande uit de discrepantie tussen woningvraag en woningbehoefte[4], getuigt ervan dat binnen de gemeente geen enkele aandacht wordt geschonken aan de nieuwe ontwikkelingen op de woningmarkt, terwijl de plannen voor het realiseren van een supermarkt een lange voorgeschiedenis kent. Cliënten zijn dan ook van mening dat uw gemeente zich blind staart op deze plannen, zonder dat de wijzigingen op de woningmarkt en de daarmee samenhangende woningbouwopgave die thans voorligt in de afwegingen wordt meegenomen.

In de toelichting op het ontwerp-bestemmingsplan (hierna: "de Toelichting") wordt gesteld dat de gemeente Groningen gemeente Tynaarlo zou hebben verzocht de mogelijkheden voor de bouw van een supermarkt aan de Borchsingel te onderzoeken. Cliënten hebben uit diverse mediaberichten begrepen dat de gemeente Groningen in de nabijheid van de gemeentelijke grenzen zelf plannen voor een supermarkt heeft afgewezen, omdat deze onaanvaardbaar waren, voor wat betreft de toename van verkeersoverlast. Cliënten waren dan ook benieuwd waarom de gemeente Groningen een supermarkt, op eigen grondgebied, niet aanvaardbaar acht en tegelijkertijd, net over de gemeentegrenzen, mogelijkheden onderzocht wil hebben naar de aanvaardbaarheid van dezelfde ontwikkeling.

---

[1] https://www.volkskrant.nl/economie/grote-stad-zoekt-dringend-woonruimte-~b1d8f50c/.
[2] https://www.rtvnoord.nl/nieuws/187067/Te-weinig-huizenbouw-in-Groningen-woningmarkt-Ommeland-onder-druk.
[3] http://www.dvhn.nl/groningen/Krapte-op-woningmarkt-in-Groningen-en-Assen-22577692.html.
[4] Structuurvisie Wonen 2013, gemeente Tynaarlo, blz. 28.

Ten aanzien van het voorgaande is dan ook een verzoek, zoals bedoeld in de Wet openbaarheid van bestuur, neergelegd bij uw college.

Naar aanleiding hiervan heeft het college geen stukken kunnen overleggen, waaruit blijkt dat de gemeente Groningen verzocht heeft de mogelijkheden voor een supermarkt in de wijk te onderzoeken. Cliënten vragen zich dan ook af wat de voornoemde opmerking in de Toelichting waard is – en ook – wat deze opmerking zegt over de daadwerkelijke beweegredenen van het college als het gaat om het realiseren van een supermarkt.

Daarnaast kan niet onopgemerkt blijven dat de Toelichting op dit punt tegenstrijdig is. In de Toelichting wordt namelijk aangegeven dat de gemeente Groningen van mening is dat de bestaande voorraad winkelvoorzieningen in Groningen-Zuid voldoende was om de vraag in Ter Borch op te vangen[5]. Het voorgaande valt ook niet te rijmen met het vermeende "onderzoeksopdracht" vanuit de gemeente Groningen.

Naar aanleiding van het voorgaande zijn cliënten van oordeel dat de ontwikkeling onwenselijk is, aangezien, als gevolg hiervan, een schaarse woningbouwlocatie verdwijnt. Hierbij wordt een broodnodige functie wegbestemd en ingeruild voor een functie, waarvan zoals later in deze zienswijzen zal blijken, geen behoefte aan bestaat.

2.2 Het provinciaal beleid

In paragraaf 4.3 van de Omgevingsvisie Drenthe 2014 (hierna: de "OVD") wordt uitgebreid aandacht besteed aan zorgvuldig ruimtegebruik. De provincie vindt dan ook dat gemeenten bij nieuwbouwplannen een werkwijze moeten hanteren dat leidt tot zorgvuldig ruimtegebruik. Hiervoor dient de gemeente gebruik te maken van de 'Ladder voor Duurzame Verstedelijking'. In de OVD staat dienaangaande het volgende:

> *"De Structuurvisie Infrastructuur & Ruimte verwijst naar de 'Ladder voor Duurzame Verstedelijking', gebaseerd op de SER-ladder, en wil deze ladder toepassen op alle vormen van ruimtelijke ontwikkeling. Het biedt een redeneerlijn voor het bevorderen van zorgvuldig ruimtegebruik. De treden van de ladder zijn als volgt:*
>
> *Is er een regionale behoefte?*
> *Zo ja: is (een deel van) de regionale behoefte op te vangen binnen het bestaand stedelijk gebied?*
> *Zo nee: zoek een locatie die multimodaal ontsloten is of kan worden gemaakt voor de (resterende) regionale behoefte met een goede landschappelijke inpassing.*
>
> *De ladder dient in de toelichting van ruimtelijke plannen te worden opgenomen en krijgt zo een doorwerking in het besluitvormingsproces rond ruimtelijke ontwikkelingen."*

Vervolgens besteedt de OVD bijzonder veel aandacht aan het onderwerp leegstand:

> *"Leegstand*
> *De zorgen om de groeiende leegstand en de ruimtelijke en sociaaleconomische gevolgen hiervan nemen toe. Landelijk en lokaal is een daling van de vraag naar vastgoed zichtbaar door ontwikkelingen als de economische crisis, demografische krimp, schaalvergroting en digitalisering. Zo neemt de situatie rondom de kantoren-, bedrijfsruimte en winkelmarkt problematische vormen aan en is de leegstand hier steeds meer structureel van aard.*

[5] Toelichting, paragraaf 2.3.1.

In 2013 heeft de provincie onderzoek verricht naar kantorenleegstand in de vier belangrijkste kantorengemeenten in Drenthe: Assen, Emmen, Meppel en Hoogeveen. Hieruit blijkt dat 18.3% van de kantoren in Drenthe leeg staan 1. Drenthe zit daarmee 2.3% boven het landelijke gemiddelde. Een 'gezonde' frictieleegstand ligt rond de 6%. Belangrijke nuancering is wel dat er in Drenthe enkele 'grote' kantoorgebouwen met veel kantooroppervlak leegstaan, die sterke invloed hebben op het leegstandspercentage. Van alle kantoren in Drenthe die leegstaan, staat momenteel 28% structureel leeg (langer dan drie jaar). Het betreft hier in totaal 31 kantoorpanden.

Om vinger aan de pols te houden zullen wij deze leegstand jaarlijks in kaart brengen. Ook voor winkelleegstand zullen wij monitoren wat de stand van zaken is. Voor nieuwe plannen dient de Ladder voor Duurzame Verstedelijking te worden toegepast.

Het is van maatschappelijk belang dat leegstand en verpaupering wordt voorkomen. De aanpak van leegstand is in eerste instantie primair een gemeentelijk belang. We zetten ons in voor de aanpak van leegstand en overcapaciteit, zonder de verantwoordelijkheid daarvoor weg te nemen bij vastgoedeigenaren en gemeenten. Onze rol zien wij vooral als faciliterend c.q. het bij elkaar brengen van partijen. Een voorbeeld hiervan vormt de drieluik economie-lezingen die in 2014 door ons worden georganiseerd over leegstand."

In de Toelichting wordt aangegeven dat uw gemeenteraad niet gehouden is te onderzoeken en te beoordelen of ook elders binnen bestaand stedelijk gebied in de gemeente of in de regio in de behoefte kan worden voorzien. Hierbij is verwezen naar artikel 3.1.6, tweede lid, onder b van het Bro. Cliënten vragen zich echter af of uw gemeenteraad aan deze beoordeling zomaar voorbij kan gaan met het oog op hetgeen bepaald is in de OVD. Hierin wordt immers expliciet voorgeschreven dat niet alleen beoordeeld maar ook onderzocht dient te worden of de behoefte elders opgevangen kan worden. Het voorgaande is immers zeer van belang vanuit het oogpunt van het voorkomen van leegstand in de gemeente, maar vanzelfsprekend ook in de naburige gemeenten.

Cliënten zijn dan ook van oordeel dat de ontwerpbesluiten niet kunnen worden vastgesteld, aangezien niet onderzocht en ook niet beoordeeld is of de veronderstelde behoefte elders in het stedelijk gebied opgevangen kan worden.

2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking – Analyse door H.C. Croon[6]

2.3.1 Samenvatting

Uw gemeenteraad verleent medewerking aan het plan van een projectontwikkelaar om in een woongebied, een woonwijk, een wijk overstijgende supermarkt te realiseren. Op grond van artikel 3.1.6, tweede lid van het Bro dient de toelichting van het bestemmingsplan te worden voorzien van een beschrijving van de behoefte aan de ontwikkeling. Daarnaast is op grond van artikel 3.25, zesde lid van de Provinciale Omgevingsverordening Drenthe 2014 (hierna: de "POD") niet toegestaan een ruimtelijk plan vast te stellen dat voorziet in een nieuwe locatie voor detailhandel, voor zover deze ten koste gaan van het bestaande kernwinkelgebied.

[6] De analyse is opgesteld door de heer H.C. Croon, toegepast wiskundige met specialisatie Systems and Control (Systemen en Regelen). Als toegepast wiskundige ligt het zwaartepunt van de expertise van de heer Croon bij het opstellen, verifiëren en gebruiken van wiskundige modellen. Verificatie behelst het toetsen of een gebruikt model de werkelijkheid kwantitatief met voldoende nauwkeurigheid beschrijft om met behulp van het model acceptabele conclusies te kunnen trekken, waarbij het al of niet acceptabel zijn wordt bepaald door de inherente, maar inschatbare, onnauwkeurigheid van het model in relatie tot de gevolgen van het toepassen van de conclusies. Bij het prognosticeren van marktruimte wordt van dergelijke modellen gebruik gemaakt, hetgeen maakt dat de heer Croon deskundig is om hieromtrent een oordeel te geven door middel van een analyse.

De motivering waarom het Ontwerp voorziet in de behoefte en dat dit plan niet ten koste gaat van het bestaande kernwinkelgebied vindt zijn grondslag in het rapport *Distributieve Toets en Effecten Supermarkt Tynaarlo-Ter Borch* van 25 maart 2017 (hierna: "het DPO") van het Bureau Stedelijke Planning.

Zoals ook eerder is aangegeven was er minimaal twee jaar, voordat de gemeente de ontwerpbesluiten – ter wijziging van het bestaande bestemmingsplan – ter inzage heeft gelegd, bekend dat er in de regio Groningen-Assen grote behoefte is aan nieuwe woningen. Het wekt bij cliënten dan ook verbazing dat de gemeente – zonder nadere inhoudelijke argumentatie – meegaat met een plan van een projectontwikkelaar voor het inruilen van een woningbouwlocatie voor een supermarktlocatie.

Dit klemt des te meer omdat in de hiernavolgende analyse, wordt aangetoond dat het bureau BSP door onjuist gebruik van kengetallen en door onjuiste argumentatie tot een beschikbare marktruimte c.q. bestaande behoefte is gekomen, zijnde een resultaat dat exact uitkomt op het door de initiatiefnemer gewenste vloeroppervlak.

Uw gemeente is eerder en door verschillende partijen geattendeerd op de onjuiste berekeningen en de daarmee samenhangende onjuiste conclusies. Naar aanleiding hiervan is de projectontwikkelaar in de gelegenheid gesteld aanpassingen aan het onderzoek te doen om vervolgens tot dezelfde conclusies te komen. Hierbij is door uw gemeente echter geen enkele poging ondernomen de door de projectontwikkelaar aangeleverde informatie op juistheid te toetsen. Met als gevolg dat uw raad onjuist en onvolledig is voorgelicht omtrent de behoefte en de gevolgen van de ontwikkeling voor overige winkelkerngebieden zodat uw raad ten onrechte het besluit heeft genomen in Ter Borch een supermarkt van 2.000 m² winkelvloeroppervlak te vestigen.

In de hiernavolgende analyse wordt, op basis van expertise op het gebied van modelontwerp, modelgebruik en modelverificatie, aangetoond dat er doelbewust, maar op onjuiste wijze, is toegewerkt naar een vooraf vastgestelde uitkomst. De conclusie van deze analyse is dan ook dat het DPO onjuist en onvolledig is en niet als basis kan dienen voor een bestemmingsplanwijziging. Om tot een juiste beoordeling van nut en noodzaak te komen, is in deze analyse allereerst een objectief criterium ontwikkeld waarmee de supermarktdichtheid in een specifieke woonwijk, naar het al of niet toereikend zijn, kan worden beoordeeld. Ook laat de analyse zien dat de in het DPO geprognosticeerde bevolkingsgroei van de buurt Ter Borch significant te hoog wordt ingeschat. Vervolgens wordt aangetoond dat de behoefte in onvoldoende mate aanwezig is om de vestiging van een supermarkt van 2.000 m² te rechtvaardigen. De conclusie van de analyse is dat er behoefte bestaat aan ongeveer 600 m².

Het DPO doet voorkomen alsof de supermarktdichtheid in het betreffende gebied extreem laag is. In **Bijlage B** wordt aangetoond dat, voor meer dan de helft, van het verzorgingsgebied die dichtheid meer dan drie keer het landelijk gemiddelde bedraagt. Distributieve berekeningen laten zien dat een gemiddelde rentabiliteit haalbaar is voor een supermarkt van ten hoogste 1.300 m² wvo. Om dan 2.000 m² te vestigen maakt die vestiging riskant ten aanzien van de bestendigheid, maar ook zal deze supermarkt ten koste gaan van de bestaande kernwinkelgebieden, hetgeen in strijd is met de DPO. Tot slot zal de analyse laten zien dat de verdringing berekend kan worden met behulp van een transparante aanpak en dat die verdringing, voor de naaste omgeving, hoger is dan wat het DPO doet voorkomen.

2.3.2 Context

In deze paragraaf zal worden onderbouwd dat het vorige college van burgemeester en wethouders heeft verzuimd de gegevens waarop het eerdere DPO is gebaseerd op juistheid te controleren met als gevolg dat uw gemeenteraad onvolledig en onjuist is geïnformeerd.

Een initiatiefnemer heeft immers, als zijn eigen belang dat een behoefteanalyse, zijn initiatief ondersteunt. Hij betaalt een bureau dat de analyse uitvoert. Maar in de wet is niet verankerd dat een dergelijk bureau gecertificeerd onafhankelijk moet zijn, hetgeen bij een bestuursorgaan, dat het initiatief moet beoordelen, de verantwoordelijkheid legt het marktonderzoek onafhankelijk van het onderzoeksbureau te (laten) toetsen.[7] Bij de voorbereiding van een besluit vergaart het bestuursorgaan immers de nodige kennis omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen.

Daarnaast is ook artikel 3:9 van de Awb van belang:

> *"Indien een besluit berust op een onderzoek naar feiten en gedragingen dat door een adviseur is verricht, dient het bestuursorgaan zich ervan te vergewissen dat dit onderzoek op zorgvuldige wijze heeft plaatsgevonden."*

Hoewel uw gemeente meermaals gewezen is op manco's in het DPO van 2016 heeft zij, als reactie hierop, slechts reeds eerder naar voren gebrachte onjuiste argumentaties van het onderzoeksbureau herhaald. Van een onafhankelijke toetsing is geen sprake geweest. In een brief van het college aan zakenkring Eelde/Paterswolde geeft de gemeente aan "Mede omdat het DPO is uitgevoerd door een op dit gebied erkend bureau hebben wij geen redenen te twijfelen over de juistheid van de uitgevoerde berekeningen".

Dit terwijl de belangenverhoudingen een à priori twijfel rechtvaardigen en de gemeente bovendien al was geattendeerd op concrete fouten in het DPO uit 2016. Nadat zakenkring Eelde/Paterswolde een alternatief onderzoek als second opinion publiceerde, heeft de gemeente het DPO door hetzelfde bureau, dat dit heeft opgesteld, laten herzien. Ook deze herziening is niet door de gemeente getoetst.

In de *Nota Inspraak en overleg coördinatieregeling bouw supermarkt aan de Borchsingel in Eelderwolde*[8] wordt dienaangaande het volgende gesteld:

> *"De opmerking van de persoon genoemd onder 17 dat het voor een initiatiefnemer niet moeilijk is om een bureau te vinden dat tegen betaling de door de initiatiefnemer gewenste conclusies, gelardeerd met tabellen en cijfers op papier zet, delen wij niet. Een ieder is in de gelegenheid gesteld om te reageren op het rapport van BSP en daarvan is gebruik gemaakt. In deze notitie reageren wij gemotiveerd op de "rapporten voor en tegen". De hoogste rechtelijke macht in Nederland op het gebied van het bestuursrecht, de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, is heel duidelijk op het gebied van het reguleren van concurrentieverhoudingen. Voor het gemeentebestuur is op dat gebied geen taak weggelegd. Kern van de beoordeling moet zijn of de voorziene ruimtelijke ontwikkeling kan leiden tot een uit oogpunt van goede ruimtelijke ordening relevante leegstand. Voor relevante leegstand is onvoldoende dat de voorziene ontwikkeling leidt tot verminderde vraag naar producten of diensten en daardoor tot daling van omzet en inkomsten in een andere onderneming of vestiging. Zelfs beëindiging van bedrijfsactiviteiten en daardoor leegstand van een bedrijfsgebouw dat in gebruik is, is onvoldoende om van relevante leegstand uit te gaan. Met de ingediende reacties kan niet worden aangetoond dat daarvan sprake is."*

De opmerking van persoon 17 (de heer H.C. Croon) was onderbouwd met concrete marktanalytische berekeningen die door een ieder gestaafd kunnen worden. Die berekeningen tonen twee zaken aan.

---

[7] Artikel 3:2 van de Awb.

[8] Bijlage 25, www.ruimtelijkeplannen.nl.

Ten eerste dat het onderzoeksbureau verkeerde aannames heeft gedaan, waardoor de conclusies overeenkomen met wat de initiatiefnemer wenst. Het bureau BSP wist waar ze mee bezig was en dat is: te komen tot door de opdrachtgever gewenste uitkomsten. Dat de gemeente de mening van genoemde indiener niet deelt is begrijpelijk. Zij verkeert namelijk in een positie waarin instemmen met deze conclusie, ook al is die onloochenbaar, haar doelstelling zou ondermijnen. Overigens laat de gemeente ná te beargumenteren waarom zij die mening niet kan delen.

Ten tweede tonen de berekeningen aan dat de omvang van de beoogde supermarkt fors groter is dan wat een correcte marktanalyse als rendabel exploiteerbaar uitwijst. In haar reactie stelt de gemeente dat zij niet in concurrentie-verhoudingen treedt, dat een initiatiefnemer die brood ziet in een ontwikkeling zijn gang moet kunnen gaan en dat iedereen op het DPO heeft kunnen reageren. Nu kan een zekere behoefte altijd worden aangetoond. Dat er een zekere behoefte bestaat, is altijd waar. Zonder echter kwantitatieve gegevens bij de afweging te betrekken kan men niet komen tot een goede ruimtelijke ordening. Kwantitatieve gegevens zijn door mij aangedragen. Dat de gemeente argumenten uit de marktanalyse naast zich neerlegt, toont aan dat zij voor een zorgvuldige ruimtelijke ordening het voldoende vindt als een dergelijke analyse formeel is ingediend, zonder daar inhoudelijk over te oordelen en dus relevante feiten veronachtzaamt. De ondernemer is bij haar maatgevend.

Hier komt nog bij dat in de reactie volledig is vergeten dat een nieuwe ruimtelijke ordening niet ten koste mag gaan van het bestaand kernwinkelgebied (artikel 3.25, zesde lid van de DPO. Hiermee is dus niet uitsluitend van belang of ruimtelijk relevante leegstand zal ontstaan als gevolg van de ontwikkeling.

In het hiernavolgende zal toetsing van de modellering in het DPO van BSP van 25 maart 2017, dat onderdeel uitmaakt van de onderbouwing van de herziende bestemmingsplan entreegebied Ter Borch, worden uitgevoerd en zullen consequenties worden belicht.

2.3.3 Goede ruimtelijke ordening

Om met betrekking tot het initiatief tot een goede afweging voor wat betreft de ruimtelijke ordening te komen zijn de drie navolgende vragen van belang:

1. Is er behoefte en in welke mate? Zijn nut en noodzaak in voldoende mate aanwezig? (zie paragraaf 2.3.5).
2. Wordt er door het initiatief in nabije winkelgebieden relevante leegstand veroorzaakt? (zie paragraaf 2.3.6).
3. Houdt, gezien de te verwachten rentabiliteit van het initiatief, het ontwerp bestemmingsplan gedurende langere tijd stand? (zie paragraaf 2.3.7.).

2.3.4 De bevolkingsprognose

In deze paragraaf wordt met berekeningen aangetoond dat de omvang van de bevolking in het verzorgingsgebied significant lager ligt dan waar het DPO vanuit gaat. Om de behoefte van de kwantitatief te bepalen dient men te beschikken over een nauwkeurige bevolkingsprognose in 2025 voor Ter Borch en omgeving.

Anders dan het DPO, wordt in het hiernavolgende de modelleringsmethode van de second opinion van bureau DTNP[9] gevolgd waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen een primair en een secundair verzorgingsgebied. Dat heeft als voordeel dat de marktsituatie van de oudere buurten Hoornse Meer en Hoornse Park nauwkeuriger kan worden gemodelleerd.

[9] Door het bureau Droogh Trommelen en Partners (DTNP), Adviseurs voor Ruimte en Strategie is er op 13 september 2016 een second opinion uitgebracht naar aanleiding van het dtp uit 2016. De opdrachtgever was de Ondernemersvereniging EPZakelijk.

Het DPO beschouwt beide gebieden als gelijkwaardig en trekt later het reeds gevestigde wvo in de buurt Hoornse Meer af van de berekende marktruimte.

Op 1 januari 2016 was de bevolking als volgt verdeeld over het beoogde verzorgingsgebied (hierna: "VG"):

	primair VG #inwoners	secundair VG #inwoners	# huis-houdens	huishoud-grootte	gemiddeld inkomen	groei Ter Borch 2025
Hoornse Meer		4480	2430	1,7		
Hoornse Park		715	295	2,4		
van Swieten		5	0	---		
Bruilwering	40		25	1,6		
Ter Borch	1995		585	3,3		1071 *)
Eelderwolde	250		115	2,5		
Piccardthof	1250		425	2,9		
Totaal per gebied	3535	5200				
Totaal VG	8735					9806 *)

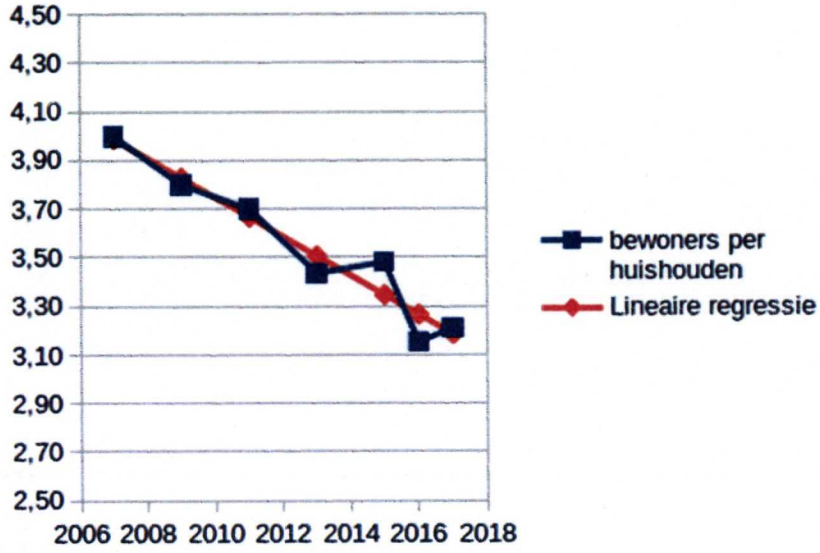
Tabel 1, bron: bevolkingsgegevens CBS per 1 jan 2016
*) niet van CBS maar in het navolgende gedane berekening

Onderdeel van het DPO is een schatting van de omvang van de bevolking in 2025 van de qua bouw nog niet gereed gekomen buurt Verspreide Huizen Eelderwolde (Ter Borch). Op 1 januari 2016 had de CBS-buurt Verspreide huizen Eelderwolde 1.955 inwoners en een aantal huishoudens van 585. Dat levert een gemiddelde bevolkingsdichtheid van 3,3 per huishouding. Er zouden op dat moment nog 415 woningen worden bijgebouwd tot het aantal van 1.000. Vervolgens kent het DPO aan deze buurt met 1.000 woningen in 2025 een gemiddelde bevolkingsdichtheid van 3,3 per huishouding toe.

De bevolkingsdichtheid hier is groter dan het gemiddelde in Nederland. Dat komt door het grote gehalte aan jonge gezinnen. Als de wijk groeit zal het nieuwe deel waarschijnlijk ook door jonge gezinnen worden bevolkt, met ongeveer een gelijke bevolkingsdichtheid van 3,3. Maar inmiddels zullen de oudere delen weer krimpen doordat kinderen de deur uit gaan. Een feit dat dit illustreert is dat de bewonersvereniging Ter Borch reeds enige jaren geleden het verschijnsel "hangjongeren" in de wijk signaleerde. Op zich wordt dat krimpen wel in het DPO vermeld, maar met een begindatum van ca. 2030.

Nu zijn de huizenprijzen in Ter Borch van dien aard dat er zich weinig starters zullen vestigen zodat bij het betrekken van de woning de kinderen vaak al enkele jaren oud zijn. Dat ondersteunt het voorgaande. Het begin van Ter Borch ligt rond 2008, ca. 9 jaar later dan die van Piccardthof, de naastliggende buurt met vergelijkbare bouw en bevolking. In Piccardthof is de bevolkingsdichtheid op 1 januari 2016 gestabiliseerd op 2,9 per huishouden. De krimp van de eerste bewoners zal dus eerder inzetten en uiteindelijk stabiliseren naar 2,9 per huishouden.

Zetten we de bevolkingsdichtheid per huishouding uit tabel 2 van het DPO in een grafiek dan zien we een trend:



Afbeelding 1: Figuur 1, huishoudgrootte Ter Borch

Het is dan ook correcter om (genoemde cijfers zijn alweer 2,5 jaar oud) voor de nabije toekomst voor de huidige bevolking een dichtheid van 2,9 en voor de nieuwe bevolking 3,3 aan te houden. Daarmee wordt de prognose voor 2025: 585 * 2,9 + 415 * 3,3 = 3.066 inwoners, dus een groei van 3.066-1.995=1.071.

Het totaal aantal inwoners voor het primaire verzorgingsgebied komt dan op 4.606.

2.3.5 De behoefte (nut en noodzaak)

In deze paragraaf wordt aangetoond dat de bestaande behoefte een buurtsuper van ten hoogste 600 m² rechtvaardigt. Bij de volgende berekeningen is verdisconteerd dat toevloeiing en afvloeiing geen van beide bijdragen aan de behoefte.

Er is al jaren sprake van een trend naar schaalvergroting[10]. Een nieuw te bouwen supermarkt dient niet kleiner te zijn dan ca. 1.600 m2 wvo. De wvo vergt een koopkracht van 1.600 * 8.381= M€13,4, bestaande uit 70% koopkrachtbinding en 10% toevloeiing. De toevloeiing is dus 1/8 deel. M€1,7 komt dus uit de toevloeiing. De resterende M€11,7 komt van 11,7e6/2.022 = 5.786 inwoners, corresponderend met de gebonden koopkracht. Bij 70% koopkrachtbinding is er dus voor een dergelijke supermarkt een verzorgingsgebied nodig met 100/70 * 5.786 = 8.266 inwoners.

De bevolkingsdichtheid van Ter Borch staat op 1 januari 2016 op 473 inwoners per km² voor 585 huishoudens. Met de uitbreiding tot 1.000 huishoudens zal dit toenemen tot 1.000/585 *473= 809 inwoners per km². Mensen die er voor kiezen om in een ruim gemeten wijk als Ter Borch, "op de grens van stad en land" zoals de slogan luidt, te gaan wonen, accepteren daarvan de bevolkingsdichtheid van 809 inwoners per km² . Voor een supermarkt van 1.600 m² wvo is dus een verzorgingsgebied nodig van 8.266/809=10,2 km². Ter Borch bestaat voor een groot deel uit waterpartijen, zodat de benodigde oppervlakte groter is.

[10] Ontwikkelingen in de detailhandel in Nederland, Dr. M. H. Stijnenbosch, Hanzehogeschool.

Dat is wettelijk minimaal 10% van de totale oppervlakte, dus is de totale oppervlakte minimaal 10/9 * 10,2=11,3 km². Als dat zo gunstig mogelijk ligt, namelijk in een cirkel, is de straal ervan 1,9 km.

Bij een rechthoekig stratenplan en een cirkelvormig verzorgingsgebied is,

de **gemiddelde afstand** tot de supermarkt dan 2/3*1,2*1,9=1,5 km (zie voor uitleg **Bijlage C**) en

de **maximale afstand** 1,4*1,9=2,7 km.

In de praktijk is een verzorgingsgebied niet cirkelvormig. Door de vele waterpartijen en door het ontwerp van het stratenplan in Ter Borch worden de afstanden tot de ingang van de buurt en tot de beoogde vestiging zeer veel (tot een factor 3) groter. De geaccepteerde afstand tot een supermarkt zal dan ook beduidend hoger liggen.

Woongebied	**afstand tot von Suttnerstraat**	**afstand tot Overwinnings-plein**	**afstand tot van Lenneplaan**	**afstand tot Ter Borch**
Hoornse Meer noordelijk	0,46 km	1,2 km	1,4 km	2,7 km
Hoornse Meer zuidelijk en Hoornse Park	0,675 km	2 km	2,3 km	2,5 km
Piccardthof	2 km	3 km	3,5 km	1,2 km
Eelderwolde	2,5 km	3,5 km	4 km	0,45 km
Waterwijk	2,75 km	3,75 km	4,25 km	0,625 km
Tuinwijk	3,2 km	4,2 km	4,75 km	1 km
Rietwijk	4,2 km	5,2 km	5,75	2 km

Tabel 2: afstanden in wegkilometers per auto woongebieden tot aanbieders

Voor de buurt Piccardthof ligt Albert Heijn Von Suttnerstraat gemiddeld op 2 km, en het Overwinningsplein op 3 km afstand. Voor deze buurt is de behoefte zwak: er is geen noodzaak, wel enig nut omdat de afstand tot de beoogde vestiging 800 m kleiner is.

Voor beide Hoornse buurten zijn de afstanden tot de buurtsuper en deels de winkelgebieden Overwinningsplein en de Van Lenneplaan veel korter dan 1,5 km en ook korter dan naar de beoogde vestiging. Daar is geen behoefte en de beoogde vestiging geeft geen enkele verbetering van hun situatie. Dit is de reden dat deze buurten als secundair verzorgingsgebied worden aangeduid. Men zou deze buurten met evenveel recht geheel uit de berekeningen kunnen verwijderen en het primaire verzorgingsgebied als het "natuurlijk" verzorgingsgebied kunnen hanteren.

Voor een deel van Ter Borch en voor Eelderwolde ligt de buurtsuper aan de Albert Heijn Von Suttnerstraat binnen 2,7 km. Daar is de behoefte beperkt: het nut is groter dan voor de andere delen van het VG, de noodzaak beperkt.

2.3.5.1 Tussenconclusie

Voor 6.400 van de 9.806 inwoners van het verzorgingsgebied is er geen behoefte. Er is voor de inwoners van Ter Borch, van Eelderwolde en van Bruilwering een, deels beperkte, behoefte. Dat betreft 3.485 inwoners.

Bij een binding van 60% kan deze behoefte worden gedekt door een supermarkt van 3485 * 2.022 * 0,6/8381=504 m2 waarbij men, inclusief de toevloeiing (1/7 van de binding), 577 m² als marktruimte kan hanteren.

Verder is bij een toenemende mobiliteit en de keuze die bewoners van een gebied "tussen stad en land" maken, de huidige situatie objectief gezien acceptabel.

De voorgenomen en reeds in een gevorderd stadium verkerende vergroting van Jumbo Overwinningsplein maken dat de behoefte nog zal afnemen.

In het DPO[11] wordt op onjuiste wijze beredeneerd dat de supermarktdichtheid in het verzorgingsgebied uiterst laag ligt. De gehanteerde benadering is zeer gevoelig voor willekeur in de keuze van grenzen van het verzorgingsgebied. De redenering houdt dan ook geen stand. Voor het secundaire verzorgingsgebied wordt in Bijlage B zelfs aangetoond dat de supermarktdichtheid meer dan het drievoud van het landelijk gemiddelde bedraagt.

In tabel 4 van het DPO worden afstanden vanaf het midden van het gehele verzorgingsgebied naar aanbieders vermeld. Dat suggereert onder meer dat voor het hele verzorgingsgebied bijvoorbeeld de Albert Heijn Von Suttnerstraat op een afstand van 2,2 km ligt. Door hier gedetailleerder naar te kijken blijkt een deel van het verzorgingsgebied echter ten onrechte in deze bepaling te zijn meegenomen.

2.3.6 De verdringing

In deze paragraaf wordt de verdringing bepaald met een transparante methode in tegenstelling tot de methodiek gebruikt in het DPO die de verdringing uitsmeert over een groot gebied en 50% van de omzet van de beoogde vestiging in rekening brengt.

Een supermarkt van 2.000 m² genereert een omzet van 2.000 * €8.381= M€16,8. Een deel van die omzet komt uit de gebonden bestedingen van de bevolkingsgroei met 1.071 inwoners, dus 0,7 * 1.071 * 2.022 = M€1,5. De resterende M€15,3 komt dus uit de teruggang van bestedingen bij andere aanbieders.

Het DPO stelt nu dat maximaal 50% van deze omzet ten koste gaat van de dichtbij liggende winkelgebieden. De verdringing in de nabije supermarkten is daarom volgens het DPO M€7,6. Zoals ook in de second opinion van DTNP wordt aangegeven ontbreekt in het DPO een argumentatie voor het percentage van 50%.

Het is vreemd om de berekening van de verdringing te baseren op de te verwachten omzet van de beoogde vestiging. Het kan namelijk zijn dat deze vestiging kopers aantrekt die momenteel geen binding hebben met de omliggende supermarkten. Relevant is het deel van de huidige koopkracht-binding van de omliggende supermarkten dat verloren gaat door de beoogde vestiging. In Bijlage B wordt aangetoond dat het secundaire verzorgingsgebied ruim voorzien is van een aanbod in een supermarkt. De binding die dit gebied met dit aanbod heeft zal nauwelijks veranderen en dus de effecten op het aanbod er buiten ook niet. In casu wordt bij dit laatste gedoeld op de Albert Heijn Paterswolde.

Voor het primaire verzorgingsgebied ligt dit anders. Piccardthof, Ter Borch en Eelderwolde hebben beide een koopkrachtbinding met zowel Albert Heijn Paterswolde als met de Albert Heijn Von Suttnerstraat. Maar voor de wekelijkse boodschappen komt de Von Suttnerstraat niet in aanmerking, zowel door haar assortiment als door de beperkte parkeermogelijkheid. Jumbo Eelde zal ook nauwelijks een rol spelen omdat men voor het bereiken ervan de Albert Heijn in Paterswolde voorbij rijdt.

[11] Op bladzijde 27.

Geschat wordt dat de huidige koopkracht binding voor Albert Heijn Paterswolde op ca. 40% ligt, die van de Albert Heijn Von Suttnerstraat op 15%.

Met een huidig inwonertal van 1995 + 1250 +250 = 3.495 is de, voor de verdringing, relevante bestedingsruimte inclusief inkomenscorrectie 3.495 * €2.174 = M€7,6. Voor Albert Heijn Paterswolde is dus het geschatte verlies van omzet 0,4 * M€7,6 = M€3. Bij een wvo van 1900 m² en een gemiddelde vloerproductiviteit is dat 19% van de omzet. Dit is aanzienlijk. Voor de Albert Heijn Von Suttnerstraat is het M€1,1, zijnde 20%, dus ook aanzienlijk. Dat zal deze supermarkten misschien de kop niet kosten. Waar het wel kritiek voor wordt zijn de flankerende winkels in Paterswolde. Het gaat hier concreet om een groenteman, een biologische slager, een bakker/banketbakker, twee drogisten, een dierenwinkel, enige kledingwinkels, een bloemenzaak en een fietsenwinkel. Die winkels draaien marginaal en verlies van de koopkrachtige klandizie uit Ter Borch zal waarschijnlijk enkele kleinere winkels doen stoppen, waarbij de animo voor een andere ondernemer om het pand voor iets anders in gebruik te nemen laag zal zijn.

Ook de winkels op het Overwinningsplein zullen hun, door de komst van zowel Piccardthof als Ter Borch, moeizaam opgebouwd, herstel verliezen. Ook dat zal naar verwachting, als de geplande vergroting van de Jumbo aldaar niet mocht slagen, meerdere winkels doen sluiten. De mening, gelanceerd in het DPO, dat de effecten op winkels die afhankelijk zijn van de aantrekkingskracht van een nabije supermarkt gering zullen zijn is dan ook onterecht. Juist de hoge koopkracht maakt dat Ter Borch een aanzienlijk deel van de omzet van de kleinere winkels in Paterswolde en op het Overwinningsplein voor haar rekening neemt. De winkeliersvereniging Groningen-West benadrukt dit in hun ingezonden brief bij het voor ontwerp bestemmingsplan.

2.3.7 Marktruimte - bestendigheid

Onder deze noemer wordt vastgesteld dat een nieuwe vestiging, die aanzienlijk groter is dan de marktruimte, op termijn zal leiden tot leegstand in het te bouwen object waardoor de bestendigheid van het bestemmingsplan onder druk staat. Een verkenning van de marktruimte is vanuit een economisch standpunt van belang. Het biedt een ondernemer zicht op de verwachte rentabiliteit van de voorgenomen investering. Maar ook voor een goede ruimtelijke ordening is deze analyse belangrijk. Goede ruimtelijke ordening vereist dat een voorgesteld bestemmingsplan bestendig is. Als een nieuwe vestiging na enige jaren niet levensvatbaar blijkt en het gebouw, waarin de toegelaten activiteiten gestaakt worden, beschikbaar komt, dient de gemeente het bestemmingsplan te wijzigen om leegstand te voorkomen.

Die opgedrongen wijziging ontneemt de gemeente de mogelijkheid bestaand beleid en vrijheid van handelen te realiseren. Het is dus voor een goede ruimtelijke ordening wel degelijk noodzakelijk de marktruimte in de besluitvorming te betrekken.

In **Bijlage A** wordt ingegaan op de marktruimteverkenning van het DPO. De meer nauwkeurige berekening die in bijlage A wordt uitgevoerd laat zien dat een supermarkt van 1.193 m² gemiddeld functioneert. Het DPO stelt dat een full service supermarkt mag uitgaan van de bestedingen in dagelijkse behoefte, in plaats van alleen bestedingen in supermarkten. Dat is onjuist. Ten eerste biedt ook een full service supermarkt niet het gehele scala aan dagelijkse behoeften. Denk hier aan een schoenmaker, kledingherstel, de volle breedte van drogisterij-artikelen. Ten tweede is een deel van dat dagelijks aanbod statistisch al verwerkt in de kengetallen voor supermarkten omdat, met name grotere supermarkten, al veel van het dagelijks aanbod in huis hebben.

Het verschil in wvo tussen supermarkten en de gehele dagelijkse sector ontstaat voor een deel door de lagere vloerproductiviteit van kleinere aanbieders in de dagelijkse sector. Nu zijn de supermarkten in de dagelijkse sector inbegrepen terwijl zij een vloerproductiviteit van € 8.381,-- per m² genereren. De besteding in de dagelijkse sector ligt op € 2.540,-- per inwoner, die van de supermarkten op € 2.022,-- per inwoner. Er gaat dus buiten de supermarkten € 518,- per inwoner om in de dagelijkse sector. Hieruit laat zich met wat matrixalgebra berekenen dat de vloerproductiviteit in dagelijkse sector buiten de supermarkten ligt op € 6.487,-- per m² (uitleg bijlage C).

Nu maakt ook de dienstensector als schoenenreparateurs en kledingherstel deel uit van de dagelijkse sector. Die verkopen weinig producten en hebben een navenant klein vloeroppervlak nodig. Het verschil in vloerproductiviteit zit dus in de veel minder efficiënte vloerbenutting in de sector dagelijkse verkoop buiten de supermarkten. Dat vindt zijn oorzaak in de hogere graad van organisatie in supermarkten en in de voorkeur van de klant voor "one stop shopping". Er moet dan ook van worden uitgegaan dat ook, als een supermarkt zich gaat toeleggen op uitbreiding binnen de dagelijkse sector, de vloerproductiviteit van € 8.381,-- per m² gerealiseerd wordt. Daarmee valt de berekende marktruimte, uitgedrukt in wvo, in de dagelijkse sector lager uit.

Verder is het toepassen van kengetallen uit de dagelijkse sector op de berekening van marktruimte voor een supermarkt dubieus. Allerlei deelberekeningen kunnen anders uitvallen en het zicht op juiste modellering vervaagt. Beter is het om de besteding aan te passen. De besteding in de sector supermarkt bedraagt € 2.022,-- en die in de dagelijkse sector € 2.540,--. Een deel van de dagelijkse sector die vroeger nog niet in supermarkten werd aangeboden, wordt dat tegenwoordig wel.

De vraag is wat wordt er extra aangeboden dat je in andere (grotere) supermarkten niet aantreft? Als we dat inschatten op een derde van het bestedingsverschil tussen dagelijkse sector en supermarkt sector worden de besteding per inwoner € 2.022,-- + (€ 2.540,-- - € 2.022,--)/3 = € 2.195,-- per inwoner. Met deze waarde komt de marktruimte voor een supermarkt met een aanmerkelijk deel aan dagelijkse sector uit op 1.289 m² wvo.

Bij dit alles moet worden aangemerkt dat het realiseren van een uitgebreid dagelijks aanbod op de manier waarop de initiatiefnemer dit voor ogen heeft in de kleinere supermarkt waarschijnlijk niet realiseerbaar is. Om het initiatief te laten slagen moet er een grote supermarkt komen en moet er dus buiten wettelijke kaders worden getreden: nut en noodzaak zijn onvoldoende aanwezig en de bestendigheid van het bestemmingsplan loopt gevaar.

2.4 Het gemeentelijk beleid

2.4.1 Het Structuurplan

Het Structuurplan gemeente Tynaarlo uit 2006 (hierna: "het Structuurplan") vormt, bij gebreke aan een structuurvisie economie, het in de gemeente Tynaarlo vigerend beleid. Niet voor niets wordt in de Toelichting[12] vermeld dat het structuurplan dient als communicatiemiddel richting de bevolking inzake toekomstige veranderingen en koersbepaling. Bij de beoordeling van nieuwe projecten, zoals hier aan de orde, dienen de uitgangspunten van het Structuurplan, aldus door uw raad, in acht te worden genomen.

[12] Ontwerpbestemmingsplan "Supermarkt ter Borch Eelderwolde", Toelichting, paragraaf 2.3.2.

In het Structuurplan zijn de volgende uitgangspunten[13] geformuleerd:

"Uitgangspunten

- *Het binnen de kernen Eelde-Paterswolde, Vries en Zuidlaren ruimtelijk en functioneel versterken van de winkelgebieden, zodat de bevolking zoveel mogelijk gebonden raakt aan deze centra.*
- *Eelde-Paterswolde zal kunnen profiteren van het koopkrachtpotentieel uit de nieuwe wijk Ter Borch, waardoor verdere groei en versterking mogelijk is.*
- *In Vries zal een nieuwe investering in de openbare ruimte en een herschikking en uitbreiding van voorzieningen noodzakelijk zijn.*
- *In Zuidlaren zullen de bereikbaarheid en de kwaliteit van de parkeervoorzieningen worden geoptimaliseerd.*
- *De gemeente zal steeds in goed overleg met de middenstand treden om keuzes uit te werken en tot gedragen plannen te komen.*
- *Waar mogelijk zal de gemeente investeren in een opwaardering van de openbare ruimte, in verbetering van de bereikbaarheid en de parkeergelegenheid en in een versterkte verankering van de kern in het landschap.*
- *Ook de ondernemers zullen moeten mee investeren in de aankleding van de openbare ruimte."*

Cliënten vinden het opmerkelijk dat in de Toelichting geen vermelding is gemaakt van voorgaande uitgangspunten, terwijl het Structuurplan vigerend beleid is.

In de Toelichting wordt wel specifiek ingegaan op de functie van de gemeente als Groene Long:

> *"Onze gemeente vormt een 'Groene Long' binnen de overwegend stedelijke regio Groningen-Assen. Het samenhangend stelsel van groene ruimten en veelzijdige, waardevolle landschappen vormt het basiskapitaal van de gemeente. Het zorgt voor een aangenaam en hoogwaardig woon- en verblijfsklimaat, in de schaduw van steden. De gemeente profiteert van de voorzieningen in de steden, maar levert tegelijkertijd een belangrijk aandeel in de woon-, leef- en verblijfskwaliteit van de regio."*

Het moge duidelijk zijn dat deze Groene Long langzamerhand zal afsterven, als gevolg van de komst van een supermarkt. Deze zal immers zorgen voor een toename aan bebouwing, verharding, verkeersbewegingen en afname van groen en vrije ruimte. Deze ontwikkeling achten cliënten dan ook onacceptabel en bovendien flagrant in strijd met het Structuurplan.

2.4.2 De Kadernota

Naast het Structuurplan wordt in de Toelichting ook melding gemaakt van de *Kadernota "Tynaarlo verbindt!"* vastgesteld op 12 november 2013 (hierna: "de Kadernota"). In de inleiding van de Kadernota valt op dat dit het eerste inhoudelijke product is in het proces waarin uw gemeenteraad wenst te komen tot nieuw economisch beleid. Daarnaast is in de Kadernota bepaald dat hierin de kaders zijn gegeven voor de in 2013 vast te stellen Structuurvisie Economie.

Het moge duidelijk zijn dat Structuurvisie Economie tot op de dag van vandaag niet is vastgesteld, hoewel de verplichting daartoe reeds in 2013 in de Kadernota is vastgelegd.

[13] Structuurplan Gemeente Tynaarlo, bladzijde 48 en 49.

In de Kadernota staat, voor zover hier van belang, het volgende[14]:

> *"(...) Door vooral te investeren in kansrijke winkelgebieden en tegelijkertijd kansarme locaties af te bouwen, ontstaat een gezonde en aantrekkelijke winkelstructuur. Kansrijke winkelgebieden zijn, naast de historische centra van de grote steden voor recreatief winkelen, de grotere dorps- en wijkwinkelcentra met een ruime keuze voor het doen van dagelijkse boodschappen en gerichte aankopen. De kracht van de dorpen in de gemeente schuilt in de authenticiteit, kleinschaligheid en de gaafheid van de dorpen. Deze authenticiteit moet behouden blijven en versterkt worden. Het is verder van groot belang keuzes te maken voor de retail en te kiezen voor compacte, complete en comfortabele winkelgebieden die vitaal zijn. Hiervoor zijn investeringsbereidheid en gedragen initiatieven nodig.*
>
> *Ontwikkelrichting en gewenste effecten:*
> *6. Eventuele uitbreiding van detailhandelruimte verdient een zorgvuldige afweging.*
> *7. Zuidlaren en Eelde vervullen hun functie van (recreatieve) winkelkernen, In Vries en Paterswolde wordt verder ingezet op het doen van boodschappen.*
> *(...)."*

2.4.3 Tussenconclusie toepasselijkheid beleid

Uw gemeenteraad heeft in het verleden diverse besluiten genomen ter uitvoering van de uitgangspunten van het Structuurplan en de Kadernota. Immers, uw gemeenraad heeft ingestemd met de inmiddels gerealiseerde uitbreiding van supermarkt- en winkelruimte in Paterswolde (+500 m2 wvo Albert Heijn en +400 m2 overig) en in Eelde (+500 m2 wvo Jumbo en +200 m2 Lidl). Daarnaast hebben de beleidsuitgangspunten uit het Structuurplan en de Kadernota hun weerslag gevonden in diverse ruimtelijke besluiten, zoals het bestemmingsplan *"Centrumplan Eelde"* uit 2011 waarin de volgende passage is opgenomen:

> *"Uitgangspunt van de Structuurvisie is het binnen de kern Eelde-Paterswolde ruimtelijk en functioneel versterken van de winkelgebieden, zodat de bevolking zoveel mogelijk gebonden raakt aan deze centra. Eelde-Paterswolde zal kunnen profiteren van het koopkrachtpotentieel uit de nieuwe wijk Ter Borch, waardoor verdere groei en versterking mogelijk is. De gemeente zal steeds in goed overleg met de middenstand treden om keuzes uit te werken en tot gedragen plannen te komen."*

In de Toelichting wordt over de bestaande beleidskaders gesteld, dat deze (1) verouderd zijn en ook dat deze zijn (2) ingehaald door de besluiten die uw raad heeft genomen ten aanzien van het project supermarkt Ter Borch. Met de voorgaande stelling kunnen cliënten zich niet verenigen. Uw gemeenteraad dient op grond van de wet te handelen conform het eigen beleid[15]. Zolang uw gemeenteraad geen nieuw beleid heeft vastgesteld, is het beleid vervat in het Structuurplan en de Kadernota vigerend beleid. Bovendien wordt in de Kadernota aangegeven dat deze de basis vormt voor het nieuw vast te stellen beleid, welk beleid nog niet door uw raad is vastgesteld. De stelling dat het beleid verouderd is, is dan ook onbegrijpelijk. Hetgeen verouderd is, is het beleid op het terrein van wonen, maar dat terzijde.

Hier komt nog bij dat op basis van het "oude" beleid keuzes en investeringen zijn gemaakt door ondernemers. Deze kunnen nu niet meer worden bestempeld als verouderd, net zoals dat de bewoners van Ter Borch hun euro's maar één keer en in één winkel kunnen uitgeven.

---

[14] Kadernota Economie, Gemeente Tynaarlo, bladzijde 12.
[15] Artikel 4:84 van de Awb.

Cliënten vinden het onacceptabel dat er diverse besluiten worden genomen in een concreet geval die haaks staan op het vigerend beleid om vervolgens te zeggen dat deze besluiten de toon voor de toekomst zullen zetten. Dit is de omgekeerde wereld. Het ad hoc mogelijk maken van ruimtelijke ontwikkelingen, die achteraf ingepast worden in het beleid is bovendien strijdig met artikel 2.1, eerste lid van de Wro, waarin bepaald is dat in Structuurvisies hoofdzaken van toekomstig ruimtelijk beleid dienen te worden vastgelegd.

Tot slot nog de verwijzing in de toelichting naar de tweetal uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, waarin is bepaald onder welke omstandigheden voor bestuursorganen toegestaan is van het eigen beleid af te wijken. Dit is toegestaan wanneer sprake is van dusdanige nadelige gevolgen voor één of meer belanghebbenden, dat de toepassing van het beleidsregel niet in verhouding zal zijn met de met het beleid te dienen doelen. Dat van voorgaande situatie sprake is, zal aldus moeten worden gemotiveerd. Deze motivatie ontbreekt echter volledig. Uw gemeenteraad denkt te kunnen volstaan met de volgende zin:

> *"Er is sprake van omstandigheden die nopen tot afwijking van de structuurvisie en de Kadernota Tynaarlo verbindt!."*

Omtrent wat voor omstandigheden het gaat en wie de belanghebbenden zijn die onevenredig zwaar in hun belangen worden geraakt, wordt geen duidelijkheid gegeven. Ook de disproportionaliteit die vereist is voor het kunnen afwijken van eigen beleid komt niet uit de verf.

Hier komt nog bij dat het gaat om nogal een aanzienlijk aantal beleidsregels, waarvan wordt afgeweken. Zo heeft uw gemeenteraad bijvoorbeeld in het geheel geen overleg gevoerd met de lokale middenstand omtrent de uit te werken keuzes. Sterker nog, de volledige middenstand van uw gemeente is tegen de plannen. Hier wordt echter, in strijd met het eigen beleid, in het geheel geen rekening mee gehouden.

2.4.4 Masterplan Ter Borch

In de toelichting wordt het *Masterplan Ter Borch* uit 2006 aangegrepen om – volkomen ten onrechte en in strijd met de werkelijkheid - de beleidsmatige wenselijkheid en noodzaak voor een megasupermarkt te onderbouwen. In een korte passage, opgenomen in een 160 pagina's tellend stuk, wordt uitsluitend gesproken over een tijdelijk buurtsupersteunpunt, hetgeen op geen enkele wijze gelijk te stellen valt met een supermarkt van 3.000 m^2. In het Masterplan komt het woord "supermarkt" niet voor, terwijl uit de overige vigerende bestemmingsplannen duidelijk blijkt dat een supermarkt in de wijk onnodig is omdat er "op relatief korte afstand voldoende voorzieningen beschikbaar zijn".

2.4.5 Conclusie

Cliënten verzoeken uw gemeente dan ook zich te houden aan het eigen beleid en van vaststelling van het bestemmingsplan (en overige besluiten) af te zien. Het beleid is immers het communicatiemiddel richting uw eigen bewoners, zoals door uw raad ook in de Toelichting is vermeld.

Een megasupermarkt in Ter Borch gaat bovendien lijnrecht in tegen het nieuwe en moderne denken over Retail planologie, zoals ook blijkt uit de Retailagenda en het Rijks- en provinciaal beleid. De visie is om in te zetten op versterking van bestaande winkelcentra; en het juist niet te zoeken in nieuwe megawinkels op nieuwe geïsoleerde locaties.

2.5 Verkeersveiligheid en geluidsoverlast in relatie tot de twee basisscholen

2.5.1 Bevoorrading

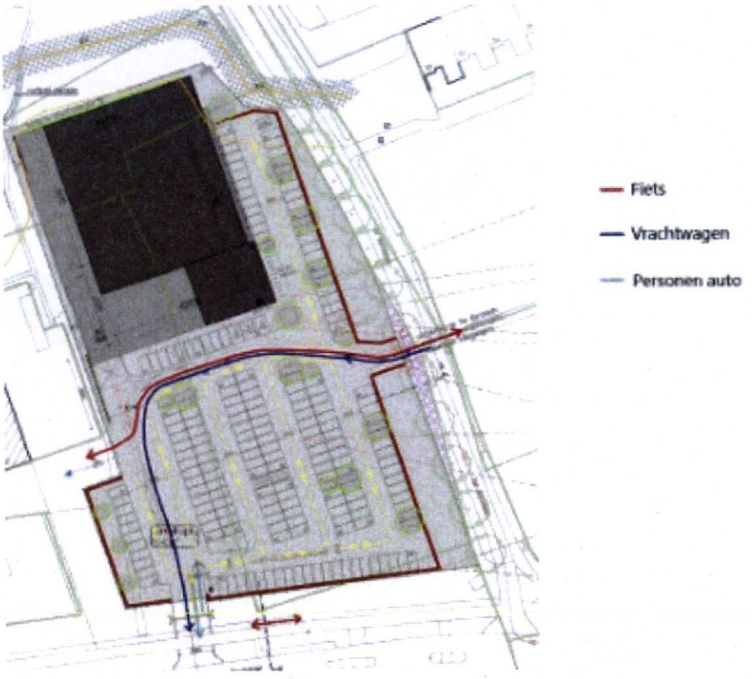
Een aanzienlijk aantal cliënten betreft ook ouders waarvan de kinderen naar de OBS Ter Borch, dan wel naar de CBS De Rietzanger gaan. Beide scholen en ook een kinderopvanginstelling bevinden zich in de directe nabijheid van het plangebied. Uw gemeenteraad lijkt zich bewust te zijn van de gevaren, aangezien in de planregels[16], vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid, beperkingen worden gesteld aan de bevoorradingstijden van de supermarkt.

Echter, niet valt te begrijpen waarom bevoorrading tijdens schoolvakanties van de ene, dan wel van de andere basisschool ineens toegestaan zou moeten worden. Cliënten menen dat bevoorrading op de in de regel genoemde momenten alleen dan toegestaan kan zijn, wanneer beide basisscholen leeg zijn in verband met vakantie.

Daarnaast zijn in de planregels momenten opgenomen, waarop bevoorrading niet is toegestaan. Wanneer de schooltijden van de twee basisscholen wijzigen, zal dit echter geen doorwerking hebben in de regels van het bestemmingsplan. Hiermee schieten de regels, met betrekking tot de bevoorrading, hun doel voorbij.

Overigens blijft het Kindcentrum ook en juist tijdens de schoolvakanties open en juist daar vindt de meeste overlast, als gevolg van de bevoorradende vrachtauto's plaats.

Daarnaast maken cliënten zich ernstige zorgen over de (verkeers)veiligheid op het parkeerterrein, als het gaat om de doorgaande fietsroute van en naar school, die voornamelijk door kinderen zal worden gebruikt. Deze fietsroute loopt immers dwars over de parkeerplaats, zoals ook te zien in de Toelichting:



De fietsroute loopt parallel met de vrachtwagenroute, waarbij de vrachtwagens het fietspad achteruitrijdend zullen passeren. Ook geparkeerde auto's, bij de hoofdentree van de supermarkt, zullen achteruit over deze fietsroute de parkeerplekken moeten verlaten.

[16] Artikel 3.3, onder d van de planregels.

Hier komt nog bij dat een aanzienlijk aantal parkeerplaatsen uitsluiten bereikbaar is door middel van het kruisen van de fietsroute. Cliënten zijn dan ook van oordeel dat de manoeuvres van achteruitrijdende bevoorradingsverkeer op de beoogde locatie niet veilig kunnen worden uitgevoerd, hetgeen eveneens geldt voor het autoverkeer. Dit achten cliënten dan ook onaanvaardbaar. Bij de stukken bevindt zich bovendien geen onderzoeksrapport, waaruit zou blijken dat deze constructie als veilig kan worden aangemerkt, hetgeen in casu zeker verwacht mag worden aangezien op uw raad een verplichting rust tot het onderzoeken van de (verkeers)veiligheid op het parkeerplaats.[17]

2.5.2 Geluidsoverlast in relatie tot de basisscholen

De regels omtrent de momenten van bevoorrading nemen, voor wat betreft cliënten, dan ook niet weg dat de megasupermarkt te dicht gesitueerd zal zijn bij een school en een kinderopvanginstelling, hetgeen onnodig extra geluidsoverlast met zich brengt en onnodig gevaar oplevert voor de kinderen en leerkrachten.

Hierbij moet gedacht worden aan de explosieve toename van het aantal verkeersbewegingen, de af- en aanrijdende vrachtauto's met de bijbehorende zeer storende piepende geluiden en het geluid van de over de parkeerplaats ratelende winkelwagentjes. Cliënten willen dan ook niet hebben dat de veiligheid en de leerprestaties van hun kinderen in gevaar komen.

2.5.3 Toename van verkeersbewegingen en de samenhangende overlast

Eind september 2016 en begin december 2016 is door uw gemeenteraad een verkeersnorm vastgesteld voor de Borchsingel. Heel specifiek is vastgesteld dat op de Borchsingel, ter hoogte van de basisscholen, structureel (gedurende twee weken op doordeweekse dagen) het aantal verkeersbewegingen niet boven 6.000 mag komen.

In de Toelichting wordt vermeld dat het aantal van 6.000 bij de ecozone geldt[18]. Dit is echter in strijd met de waarheid. Hierbij wordt dan ook verwezen naar de inhoud van de tweetal raadsbesluiten van 27 september 2016 en 6 december 2016. Tijdens de vergadering van uw raad van 27 september 2016 is het amendement ingediend door meerdere fracties, alsmede is de motie, ingediend door leefbaar Tynaarlo (**bijlage 3A** en **3B**), unaniem door uw raad aangenomen. In deze amendement staat de volgende passage:

> *"Indien blijkt dat de hoeveelheid verkeer over de Borchsingel, nabij de scholen en/of de kruising met het fietspad, meer wordt dan structureel (gemiddeld aantal motorvoertuigbewegingen op een door-de-weekse dag gedurende twee weken) 6000 motorvoertuigbewegingen per etmaal of 250 voertuigbewegingen per uur op enig moment van de dag, vindt onderzoek plaats naar de oorzaken en zullen er maatregelen genomen worden om motorverkeer over de Borchsingel te ontmoedigen."*

Uw raad is later teruggekomen op de norm van 250 verkeersbeweningen per uur. De norm van 6.000 verkeersbewegingen en de locatie zijn echter blijven staan. De norm geldt dus in de nabijheid van de twee scholen en niet, zoals in de Toelichting wordt vermeld, nabij de ecozone.

Hierbij is aan alle bewoners van de wijk door uw gemeenteraad de toezegging gedaan dat een structurele overschrijding van deze norm zou leiden tot onderzoek naar verkeersbeperkende maatregelen.

Het moge duidelijk zijn dat met de komst van een megasupermarkt ook het aantal verkeersbewegingen explosief zal stijgen en dat juist in het meest kwetsbare gebied. De huidige verkeersnorm belet dan ook, naar het oordeel van cliënten, de komst van de supermarkt.

---

[17] Vergelijk ECLI:NL:RVS:2013:307.
[18] Toelichting, paragraaf 4.5.2.

Sinds september 2016 voert de gemeente verkeersmetingen uit op de Borchsingel. Deze leveren een duidelijk beeld van de belasting en het effect van één van de belangrijkste wijzigingen daarin, namelijk de openstelling van de aansluiting met de A7 op 1 december 2016. Op een zestal punten wordt het verkeer gemeten. De metingen op meetpunt 1 en meetpunt 2 betreft de meetpunten waarvoor de verkeersnorm van toepassing is. Hieronder volgt een overzicht van de verkeersmetingen:

datum	week	Norm	Meetpunt 1	Meetpunt 2	Meetpunt 3	Meetpunt 4	Meetpunt 5	Meetpunt 6	Totaal
19-sep-16		6000	3646	2197	667	420	61	92	7083
26-sep-16		6000	3659	2216	694	430	71	94	7164
3-okt-16		6000	3682	2251	648	499	20	228	7328
10-okt-16		6000	3580	2137	592	466	9	191	6975
17-okt-16		6000	2867	1863	563	285	7	183	5768
24-okt-16		6000	3605	2186	618	395	14	234	7052
31-okt-16		6000	3691	2256	642	401	6	102	7098
7-nov-16		6000	3672	2215	618	421	10	65	7001
14-nov-16		6000	4011	2317	641	283	9	102	7363
21-nov-16		6000	3916	2268	677	164	11	133	7169
28-nov-16		6000	4072	2482	995	527	389	548	9013
5-dec-16		6000	4289	2731	1486	1119	1151	1244	12000
12-dec-16		6000	4446	2850	1574	1248	1257	1383	12760
19-dec-16		6000	4232	2815	1488	1180	1201	1382	12298
26-dec-16		6000	2684	2082	1117	911	976	1067	8837
2-jan-17		6000	2921	2228	1204	1014	1047	1227	9641
9-jan-17		6000	3944	2834	1632	1371	1396	1880	13057
16-jan-17		6000	3872	2779	1619	1337	1396	1860	12863
29-jan-17		6000	3986	2873	1692	1436	1476	2017	13480
12-feb-17		6000	4017	2943	1777	1591	1596	2160	14084
26-feb-17		6000	3530	2545	1614	1559	1458	2000	12706
12-mrt-17		6000	4773	3232	1973	1729	1749	2339	15795
26-mrt-17		6000	4316	2977	2005	1771	1806	2420	15295
16-apr-17		6000	4397	3329	2172	1943	2036	2671	16548
30-apr-17		6000	2970	2395	1585	1424	1544	2028	11946
7-mei-17		6000	4238	3257	2156	1860	1957	2556	16024
14-mei-17		6000	4508	3401	2231	1933	1963	2714	16750
21-mei-17		6000	4494	3357	2244	1996	2079	2803	16973
28-mei-17		6000	3801	2926	1974	1774	1916	2428	14819
4-jun-17		6000	4528	3453	2297	2032	2146	2778	17234
25-jun-17		6000	4328	3338	2339	2103	2132	2793	17033
2-jul-17		6000	4435	3379	2339	2135	2207	2905	17400
16-jul-17		6000	4627	3481	2437	2215	2288	2907	17955
23-jul-17		6000	4442	3462	2402	2142	2265	2877	17590
30-jul-17		6000	3288	2648	1953	1804	1908	2444	14045
6-aug-17		6000	2909	2357	1775	1649	1729	2210	12629
13-aug-17		6000	2533	2032	1469	1366	1412	1890	10702
20-aug-17		6000	2428	1954	1409	1331	1360	1812	10294
27-aug-17		6000	2988	2435	1791	1701	1755	2283	12953
3-sep-17		6000	3808	3037	2163	2027	2092	2653	13780
10-sep-17		6000	4563	3559	2489	2276	2384	3048	18319
17-sep-17		6000	4800	3756	2642	2426	2524	3261	19409
24-sep-17		6000	4597	3577	2492	2291	2398	3085	18440
1-okt-17		6000	4545	3512	2498	2298	2424	3213	18490
8-okt-17		6000	4988	3912	2765	2567	2689	3465	20386
15-okt-17		6000	4880	3864	2730	2582	2672	3439	20167
22-okt-17		6000	4844	3775	2682	2491	2611	3371	19774
29-okt-17		6000	4001	3290	2418	2275	2359	3044	17387
5-nov-17		6000	4962	3864	2749	2548	2650	3563	20336
12-nov-17		6000	5069	4067	2994	2772	2839	3821	21562
19-nov-17		6000	5173	4068	2879	2660	2790	3723	21293
26-nov-17		6000	5158	4066	2885	2647	2757	3690	21203
3-dec-17		6000	4946	3890	2705	2530	2609	3498	20178
10-dec-17		6000	4872	3835	2669	2491	2552	3485	19904
17-dec-17		6000	4949	3836	2676	2467	2533	3562	20023
24-dec-17		6000	2862	2364	1637	1578	1629	2386	12436
1-jan-18		6000	3189	2628	1780	1699	1775	2390	13461
8-jan-18		6000	4633	3618	2562	2288	2382	3156	18639
15-jan-18		6000	4970	3894	2744	2554	2615	3585	20362
21-jan-18		6000	4820	3792	2701	2508	2554	3511	19886
29-jan-18		6000	4919	3878	2775	2577	2697	3612	20438
5-feb-18		6000	4764	3744	2655	2464	2644	3550	19821
19-feb-18		6000	4795	3796	2717	2568	2638	3588	20102
19-mrt-18		6000	4960	3938	2789	2614	2662	3722	20685
	13-2018	6000	4989	4016	2892	2714	2823	3806	21240
	14-2018	6000	4888	3990	2933	2759	2861	3843	21274
	15-2018	6000	5034	4013	3015	2817	3046	4048	21973
	16-2018	6000	5113	4060	3083	2893	3005	4058	22212
	17-2018	6000	4703	3638	2847	2661	2730	3622	20201
	18-2018	6000	4015	3375	2671	2584	2623	3393	18661
	19-2018	6000	4268	3482	2669	2523	2626	3363	18945
	20-2018	6000	5021	4035	3040	2869	2940	3876	21781
	21-2018	6000	4807	3916	3008	2833	2968	3837	21369
	22-2018	6000	5248	4242	3235	3019	3113	4188	23045
	23-2018	6000	4876	4016	3028	2854	2978	3874	21726
	24-2018	6000	5094	4145	3102	2892	2958	3961	22152
	25-2018	6000	5100	4091	3065	2837	2948	3939	21980
	26-2018	6000	5089	4107	3195	2944	3017	3960	22312

Zoals eerder aangegeven zijn voor de door uw gemeenteraad vastgestelde verkeersnorm de meetpunten 1 en 2 van belang. In dit tabel zijn twee belangrijke periodes te onderkennen, namelijk de periode voor de openstelling van de aansluiting met de A7 en de periode daarna.

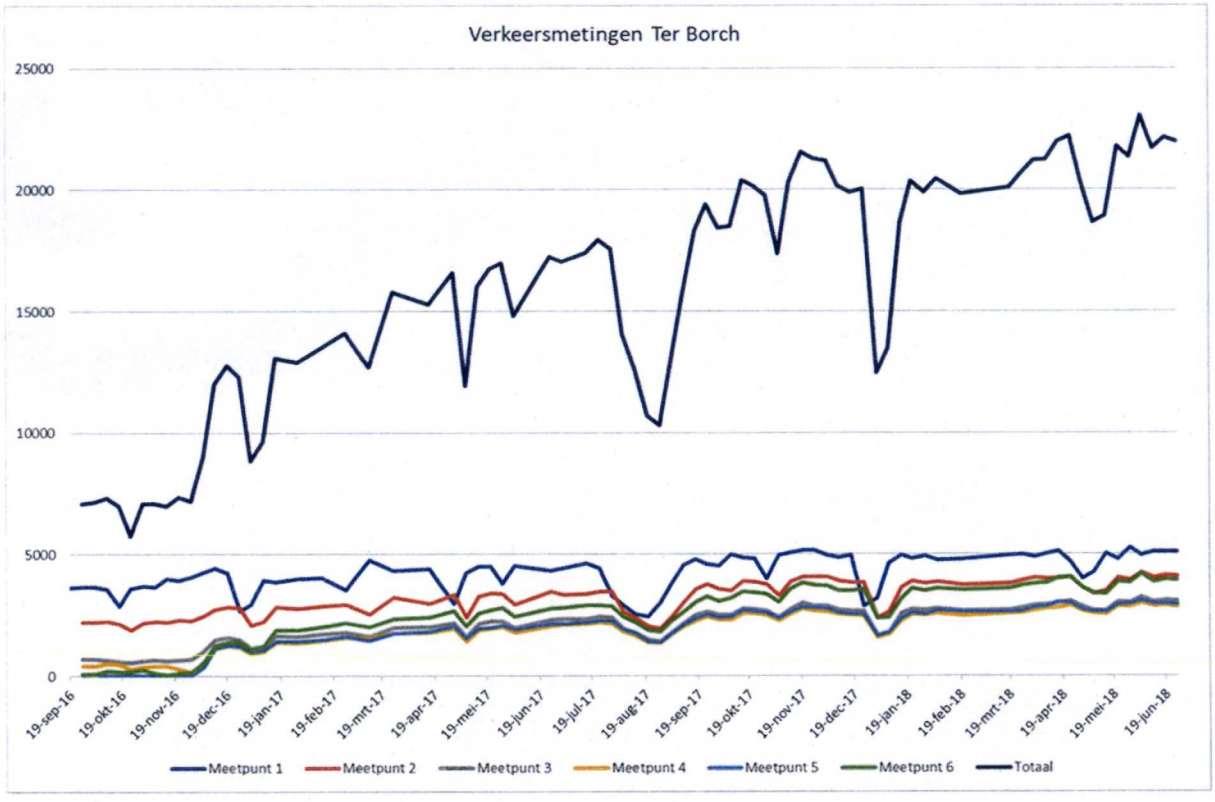
tot	tot 1 dec 16	na 1 dec 16	% toename
Telpunt 1	3673	4363	18,8%
Telpunt 2	2217	3385	52,7%
Telpunt 3	669	2363	253,5%
Telpunt 4	390	2166	455,1%
Telpunt 5	55	2244	3966,4%
Telpunt 6	181	2959	1534,1%
totaal	**7185**	**17480**	**143,3%**

Het effect van de openstelling van de aansluiting is tweeledig:

1. Een deel van de bewoners van de wijk neemt de uitgang via het Transferium Hoogkerk. Zij komen dus niet meer langs meetpunt 1 en 2.

2. De Borchsingel wordt, na openstelling van de aansluiting met de A7, door een grote groep niet-bewoners van Ter Borch gebruikt (transito-verkeer). Het voorgaande blijkt met name uit de stijging van het aantal motorvoertuigbewegingen op meetpunten 4 en 5.

Als we kijken naar de ontwikkeling voor alle meetpunten zien we een stijging van het aantal motorvoertuigbewegingen per dag (zie onderstaande grafiek).



Het totaal aantal gemeten motorvoertuigbewegingen per dag is sinds de openstelling van de aansluiting met de A7 meer dan verdrievoudigd.

In de toelichting wordt verwezen naar het, als bijlage 10, opgenomen rapport *Effecten aansluiten Ter Borch op A7* van 4 december 2015, waarin het zojuist aangetoonde effect door de verkeersadviseur van de gemeente in het geheel niet is voorspeld. In dit rapport staat namelijk de volgende passage[19]:

Doorgaand verkeer (sluipverkeer) tijdens Aanpak Ring Zuid
Er is nog weinig tot niets bekend over de fasering van de Aanpak Ring Zuid, dus het is moeilijk iets te zeggen over eventueel sluipverkeer dat gebruik gaat maken van de Borchsingel tijdens Aanpak Ring Zuid. Gezien de ligging, de wettelijke snelheid, het profiel van de route en de invulling van de wijk, zijn er echter alternatieve sluiproutes die aantrekkelijker lijken, zoals de N372 en de N386.

De voornoemde conclusie is, met het oog op actuele en feitelijke gegevens, aldus onjuist. Het onderzoek voldoet bovendien ook niet aan het gestelde in artikel 3.1.1a van het Bro op grond waarvan bij de vaststelling van een bestemmingsplan gebruik kan worden gemaakt van gegevens en onderzoeken die niet ouder zijn dan twee jaar. De aantrekkelijkheid van de Borchsingel voor sluipverkeer is door bovenstaande cijfers bewezen, terwijl in casu sprake is van een 'ongedwongen' situatie. Op moment dat de Aanpak Ring Zuid gaat leiden tot verkeersbelemmeringen, zal er meer 'gedwongen' sluipverkeer over de Borchsingel worden geleid. Met andere woorden: het effect van 1 december 2016 zou wel eens vergroot van toepassing kunnen zijn op de dan geldende situatie.

Met de kennis van nu kan uw gemeenteraad dan ook niet afzien van actualisatie van de verkeersgegevens op basis van de meetresultaten. De verdrievoudiging van het totaal aantal verkeersbewegingen op de gehele Borchsingel valt tenslotte niet te verklaren door autonome groei van verkeer door de bewoners van de wijk. Bovendien wordt in de diverse onderzoeken naar de gevolgen voor verkeer volledig voorbij gegaan aan de aantrekkingskracht van een megasupermarkt aan de Borchsingel, waardoor de sluiproute door Ter Borch zelfs nog aantrekkelijker wordt. Op grond van het DPO wordt immers rekening gehouden met een aanzienlijke toestroom van bewoners 'vreemd-van-de-wijk', waar de megasupermarkt ook het bestaansrecht aan lijkt te ontlenen.

Conclusie is dat de aansluiting met de A7 met de Borchsingel niet heeft geleid tot een verlaging van het aantal motorvoertuigbewegingen op de meetpunten 1 en 2 maar zelfs heeft geleid tot een stijging hiervan.

Cliënten hanteren, op basis van de metingen, de volgende aantallen als structureel aantal motorvoertuigbewegingen per dag (tussen haakjes de afstand tot de vastgestelde verkeersnorm):

- Meetpunt 1: 5.000 (1.000)
- Meetpunt 2: 4.000 (2.000)

datum	week	Norm	Meetpunt 1	Meetpunt 2
26-mrt-18	13-2018	6000	4989	4016
2-apr-18	14-2018	6000	4888	3990
9-apr-18	15-2018	6000	5034	4013
16-apr-18	16-2018	6000	5113	4060
23-apr-18	17-2018	6000	4703	3638
30-apr-18	18-2018	6000	4015	3375
7-mei-18	19-2018	6000	4268	3492
14-mei-18	20-2018	6000	5021	4035
21-mei-18	21-2018	6000	4807	3916
28-mei-18	22-2018	6000	5248	4242
4-jun-18	23-2018	6000	4976	4016
11-jun-18	24-2018	6000	5094	4145
18-jun-18	25-2018	6000	5100	4091
25-jun-18	26-2018	6000	5089	4107

[19] Effecten aansluiten Ter Borch op A7, Goudappel Coffeng, 4 december 2015, hoofdstuk 4.

Op grond van het rapport *Verkeersafwikkeling Borchsingel – Ter Borch, Actualisatie effecten ontwikkeling supermarkt* van 30 augustus 2016 blijkt dat de supermarkt 4.700 motorvoertuigen per dag zal aantrekken. Naar aanleiding van het voorgaande kan dan ook niet anders dan worden geconcludeerd dat op beide meetpunten de komst van de megasupermarkt zal leiden tot een structurele en omvangrijke overschrijding ten opzichte van de door uw gemeenteraad vastgestelde norm van 6.000. Tot slot dient hier nog opgemerkt te worden dat het schoolplein, behorende bij de basisschool veel te klein is voor het aantal kinderen van de school/kinderopvang. Zodoende spelen de kinderen dagelijks in de pauzes en buiten schooltijden op het grasveld waar het megasupermarktgebouw zal moeten komen. De bestemming wijzigen naar commerciële doeleinden is voor wat betreft cliënten dan ook onwenselijk.

Naar aanleiding van het voorgaande verzoeken cliënten uw gemeenteraad dringend om het bestemmingsplan niet vast te stellen, aangezien de gevolgen voor de verkeersintensiteit onaanvaardbaar zullen zijn. De normen die door uw raad zijn gesteld worden ruimschoots overschreden. De ruimtelijke aanvaardbaarheid hiervan is immers niet onderbouwd met actuele verkeersgegevens die wel degelijk voorhanden zijn.

2.6 Geluidsoverlast

2.6.1 Onjuiste uitganspunten geluidsonderzoek

In het document *Vraag en antwoord notitie Supermarkt Entreegebied Ter Borch* van 8 november 2016 (**bijlage 4**), welk document tot stand is gekomen naar aanleiding van de eerste informatieavond, gehouden op 12 september 2016, wordt de vraag van de bewoners naar het aantal verkeersbewegingen, als gevolg van bevoorrading als volgt, beantwoord:

> *"23. Vraag: op welke dagen vindt bevoorrading plaats en hoeveel verkeersbewegingen zijn daarmee gemoeid?*
> *Antwoord: de initiatiefnemer geeft aan dat die gegevens nog niet bekend zijn. Vuistregel is 0,7 vrachtwagenbewegingen per 100 vierkante meter winkelvloeroppervlak. Bij 2.000 vierkante meter winkelvloeroppervlak, zoals in Ter Borch, komt dit neer op 14 vrachtautobewegingen per etmaal."*

In het rapport van Peutz, genaamd *Nieuwbouw supermarkt entreegebied Ter Borch Eelderwolde, Onderzoek naar geluid in de omgeving ten gevolge van de supermarkt* van 9 februari 2017 wordt echter expliciet uitgegaan van 4 vrachtwagens per etmaal[20], hetgeen neerkomt op 8 vrachtwagenbewegingen per etmaal. Uit het rapport blijkt dat Peutz in de berekeningen is uitgegaan van de gegevens, zoals deze zijn aangeleverd door de toekomstige gebruiker. Dit betekent dus ook dat de juistheid van deze gegevens uitsluitend afhankelijk is van de "eerlijkheid" van de supermarktexploitant. Nu de door de exploitant doorgegeven aantal verkeerbewegingen aan Peutz sterk afwijkt van de landelijke vuistregel, op grond waarvan 7 verachtwagens per etmaal bij een supermarkt van 2.000 m2 passend is, betwijfelen cliënten dan ook de juistheid van de gegevens waarop het rapport van Peutz gebaseerd is. Hier komt nog bij dat, naar aanleiding van het voorgaande, ook de omvang van de te verwachten emissies op losse schroeven zal komen.

De mogelijkheid van volledig nachtelijke bevoorrading is inmiddels losgelaten, aangezien een aanzienlijk aantal nachtelijke verkeersbewegingen geluidstechnisch onacceptabel is midden in een woonwijk. Naar het oordeel van cliënten wordt hiermee niet één probleem opgelost, maar gelijk een nieuw probleem gecreëerd.

---

[20] *Nieuwbouw supermarkt entreegebied Ter Borch Eelderwolde, Onderzoek naar geluid in de omgeving ten gevolge van de supermarkt* van 9 februari 2017, paragraaf 3.2.

Hierbij is de locatie van de bevoorradingssluis uitermate opmerkelijk, aangezien deze ervoor zorgt dat op nog geen twee meter van de zandbak op het plein van CBS De Rietzanger en BSO De Kameleon vrachtwagens achteruit zullen rijden.

Hoeveel roet en fijnstof worden op deze manier wel niet door de vrachtwagens het plein op geblazen? Op dit plein zijn namelijk kinderen van 08.00 tot en met 18.00 uur aanwezig.

2.6.2 Melding Activiteitenbesluit

In de Toelichting wordt gesteld dat het stellen van maatwerkvoorschriften noodzakelijk is, als het gaat om geluidsoverlast. Het stellen van maatwerk is, net als het weigeren daarvan, op verzoek van een derde, een besluit in de zin van de Awb. Het besluit tot het stellen van maatwerkvoorschriften is, in tegenstelling tot hetgeen in de Toelichting is vermeld, niet ter inzage gelegd.

2.7 Alternatieve locaties

Het mag wel gezegd worden dat in de wijk ook stemmen te horen zijn van bewoners die wel graag een supermarkt op korte afstand van hun woning zouden willen hebben. Voor wat betreft cliënten is het juist de combinatie tussen de gekozen locatie en de bijzonder grote omvang, hetgeen maakt dat zij deze ontwikkeling niet kunnen steunen.

Ten aanzien van de locatie mag ook gezegd worden dat, in de nabijheid van het plangebied, voldoende ruimte voor het verkennen van alternatieven is die mogelijk wel op meer draagvlak zouden kunnen rekenen. Uit diverse enquêtes, gehouden onder de bewoners, blijkt dat er naast tegenstanders ook voorstanders zijn van de supermarkt. Deze voorstanders bevinden zich voornamelijk in het noorden van de wijk (Rietwijk, noorden Tuinwijk). De bewoners van het centrale deel, daarentegen, voelen zich uitstekend bediend door het winkelbestand aan het Overwinningsplein, Hoornse Meer en Eelde/Paterswolde. Deze bewoners hechten belang aan het contact dat ze met deze kernen hebben. Zij hebben destijds hun huizen gekocht op basis van een belofte dat de wijk gekenmerkt wordt en zal blijven door haar open en landschappelijk karakter. Voornamelijk deze bewoners geven in de enquêtes in meerderheid dan ook aan geen behoefte te hebben aan de supermarkt.

Het gebied ten noorden van het plangebied kent geen enkele bewonersvoorziening en komt, er in dat opzicht, dan ook bekaaid af vergeleken met de Tuin- en Waterwijk. Dit terwijl de ruime opzet en infrastructuur, de ligging nabij het Transferium en de snelweg, een garantie zal zijn voor een grote bereikbaarheid, veel bezoekers en weinig overlast voor bewoners.

In het entreegebied komen veel bestemmingen samen: wonen, zorg en onderwijs waarbij nu nog een detailhandelbestemming bij zal moeten komen. Dat is wel veel op een kleine, maar beeldbepalende ruimte. Bovendien heeft een dergelijke concentratie aan functies impact op verkeersveiligheid, overlast en de uitstraling van het gebied. En dat het dringen wordt, wordt duidelijk zichtbaar wanneer het schoolplein van de CBS vrijwel direct aan de muren van de supermarkt zal grenzen.

Als gevolg van plaatsing van de supermarkt aan de noordzijde van het gebied wordt het entreegebied ontlast. Deze optie kan ook rekenen op meer draagvlak zodat de lusten en lasten gelijkmatig over de wijk zullen worden verdeeld.

Cliënten vragen zich dan ook af of deze alternatieve locatie überhaupt is bekeken en is onderzocht door uw gemeente. Het voorgaande achten cliënten juist van belang nu de detailhandelbestemming ten koste zal gaan van woningbouw, hetgeen als bijzonder onwenselijk kan worden geacht.

2.8 Beeldkwaliteitsplan

Veel bewoners hebben hun woningen gekocht en zijn in de wijk gaan wonen dankzij de beloftes van uw gemeente omtrent de uitstraling, de structuur en de kenmerken van de wijk. Voor velen is het Beeldkwaliteitsplan Entreegebied van 5 maart 2008 van doorslaggevende betekenis geweest bij de keuze voor een woning.

Het beeld van het entreegebied wijkt in dit Beeldkwaliteitsplan (onder links) zeer sterk af van het toekomstig beeld (onder rechts).

Cliënten vragen zich dan ook af wat voor waarde een Beeldkwaliteitsplan nog heeft, wanneer dit zomaar vervangen kan worden door een ander plan, waarbij belangrijke uitgangspunten, voor het entreegebied zoals deze zijn vastgelegd in het Beeldkwaliteitsplan uit 2008, volledig worden losgelaten. Het gaat cliënten met name om het volgende[21]:

> *"Het Entreegebied wordt gezien als een uitloopgebied voor de bewoners van heel Ter Borch, centraal gelegen in de wijk, met een open, parkachtige uitstraling in aansluiting op de noord-zuid verlopende bomenweide langs de ter Borchlaan en de open zone in de naastliggende wijk Piccardthof. In dit park, met verspreide, solitaire, inheemse bomen en boomgroepen (1e grootte) in combinatie met open, deels glooiende gazons, wordt vrijstaande bebouwing opgenomen met verschillende functies en bouwhoogtes. De parkachtige omgeving bevat verwijzingen naar elementen uit de Noord-Nederlandse landgoederentraditie."*
>
> *"Naast de functionele ontsluiting van het Entreegebied door middel van de Borchsingel met bijbehorende fiets- en voetpaden wordt aanvullend in het park een loom slingerend voetpad gerealiseerd. Daarmee ontstaat, samen met de boomweides langs de ter Borchlaan, een groot uitloopgebied voor de (toekomstige) bewoners van de woonwijk Ter Borch."*

Aan cliënten is door uw gemeente een rustig, groen en open entreegebied beloofd, waarvan vooral zij, als bewoners van de wijk, profijt zouden hebben. Het contrast met hetgeen een supermarkt voor het gebied zal betekenen (druk in verband met toename verkeer, grijs in plaats van groen en massale bebouwing waardoor geen enkele sprake meer is van zichtlijnen) kan naar het oordeel van cliënten niet groter zijn. Cliënten verzoeken uw raad dan ook dringend van vaststelling van het bestemmingsplan (en alle overige besluiten) af te zien.

2.9 Afwijkingsregels

De bouwregels bevatten geen eisen ten aanzien van de inhoud van bouwwerken. Zo wordt in de planregels uitsluitend een beperking gesteld aan de hoogte, welke hoogte niet meer mag bedragen dan 8 meter (artikel 3.2.1 onder b van de planregels).

---

[21] Beeldkwaliteitsplan Entreegebied, 5 maart 2008, paragraaf 2.3.

Artikel 10, onder A, tweede lid van de planregels, maakt het mogelijk dat gebouwen, in afwijking van het bestemmingplan, worden vergoot tot 10% van de inhoud.

In casu houdt het voorgaande in dat de supermarkt met nogmaals 1.870 m^3 zou kunnen worden vergroot. Deze vergroting kan ook leiden tot het vergroten van het winkeloppervlak, hetgeen mogelijk zou kunnen leiden tot toename van winkeloppervlakte, waarvoor echter geen behoefte is aangetoond.

Hierbij wordt dan ook verzocht het bestemmingsplan (en de overige besluiten) niet vast te stellen en wanneer uw gemeenteraad meent tot vatstelling te moeten overgaan, hetgeen cliënten zullen betreuren, dan wordt verzocht artikel 10, onder A, tweede lid van de planregels, weg te laten uit het bestemmingsplan.

2.10 Beeldkwaliteit

Uit de Toelichting blijkt dat, voor wat betreft de massa en vorm van het gebouw, sprake dient te zijn van verschillende hoogtes in geveldelen, zodat het gebouw beter aansluit bij de omgeving. De functies dienen bij voorkeur gestapeld te worden.

Uit de stedenbouwkundige impressie en ook uit de aanvraag voor de omgevingsvergunning blijkt dat van dit uitgangspunt weinig terecht is gekomen. Het gebouw bestaat voornamelijk uit één grote en gelijke massa. Daarnaast blijkt uit de ontwerp-omgevingsvergunning dat de oppervlakte van het bebouwd terrein 3.000 m^2 bedraagt, hetgeen inhoudt dat alle gebruiksfuncties op de begane grond worden gerealiseerd en dat dus geen aansluiting wordt gezocht bij het nieuwe Beeldkwaliteitsplan.

Hetgeen cliënten stoort is dat in de Toelichting veel aandacht wordt besteed aan de beeldkwaliteit, terwijl de binding hiervan juridisch gezien niet wordt geborgd (het Beeldkwaliteitsplan is als bijlage opgenomen bij de toelichting en daarmee juridisch dus niet bindend). De aanvraag voor de omgevingsvergunning hoeft dan ook hier niet aan te worden getoetst. Het Beeldkwaliteitsplan heeft ook niet de status van een Welstandsnota gekregen. Het voorgaande verdraagt zich dan ook niet met artikel 3.25, negende lid van het DPO.

2.11 In- en uitritten

Uit de Toelichting blijkt dat de parkeerplaats één inrit en één in- en uitrit krijgt. De inrit vanuit de Ter Borchlaan is uitsluitend bedoeld voor vrachtwagens en mag niet gebruikt worden door personenauto's. De in- en uitrit, gericht op de Borchsingel, fungeert als uitrit voor vrachtwagens en tegelijkertijd als in- en uitrit voor personenauto's.

Ten eerste dient opgemerkt te worden dat de bepaling[22], omtrent strijdig gebruik voor wat betreft de inrit aan de Ter Borchlaan, geenszins garandeert dat deze inrit dan ook niet door personenauto's zal worden gebruikt. Om het door uw raad gewenste effect te kunnen bereiken, dient een verkeersbesluit te worden genomen, welk besluit, gezien de gecoördineerde voorbereiding van de besluitvorming, reeds in het ontwerp ter inzage had moeten liggen. De verplichting voor de exploitant tot het aanbrengen van voorzieningen, die het voor personenauto's onmogelijk maken de inrit te gebruiken, blijken bovendien niet uit de ontwerp-omgevingsvergunning, dan wel uit de acceptatie van 1 februari 2018 van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Groningen.

Ten tweede is van belang op te merken dat het feit dat personenauto's geen gebruik kunnen maken van de inrit aan de Ter Borchlaan verwarrend is, hetgeen tot gevaarlijke situaties zou kunnen leiden.

---

[22] Artikel 3.3, sub d, onder 3 van de planregels.

Ten derde – maar wellicht het meest voor de handliggend – is het feit dat, doordat deze inrit niet gebruik mag worden door personenauto's, ertoe leidt dat extra veel druk komt te staan op de in- uitrit die juist in de directe nabijheid van de basisschool is gesitueerd. De logica van de indeling van de in- en uitritten ontgaat cliënten dan ook volledig. Een inrit op een acceptabele afstand van de basisscholen mag niet gebruikt worden door personenauto's, terwijl een in- en uitrit naast een bijzonder gevoelige bestemming, als het gaat om verkeersveiligheid, zowel door vrachtwagens als door alle personenauto's die het terrein betreden, mag worden gebruikt.

De melding voor de in- en uitrit aan de Borchsingel bevindt zich bovendien niet tussen de ter inzage gelegde stukken.

Naar aanleiding van het voorgaande wordt uw raad verzocht het beleid, voor wat betreft de in- en uitritten, nogmaals scherp tegen het licht te houden.

2.12 Verlichting parkeerterrein

In de Toelichting is de volgende passage opgenomen:

> *"De belangrijkste bronnen van lichthinder vallen onder de bevoegdheid van de gemeenten. Te denken valt aan openbare verlichting, glastuinbouw, open melkstallen, sportveldverlichting, terreinverlichting, sierverlichting en reclameverlichting. De provincie onderzoekt samen met de gemeente Tynaarlo en andere de Drentse gemeenten welke mogelijkheden er zijn om lichthinder terug te dringen en duisternis te bevorderen. Dit draagt ook bij aan energiebesparing. Het streven om minder openbare verlichting langs de provinciale wegen te gebruiken, is vastgelegd in de nota Openbare verlichting, provinciale wegen Drenthe.*
>
> *Als tegemoetkoming aan de inspraakreacties heeft de initiatiefnemer besloten dat de terreinverlichting na sluitingstijd van de supermarkt uit gaat. Dit is in de regels van dit* (de zin is niet afgemaakt, opmerking gemachtigde)."

Met het voorgaande wordt gedoeld op artikel 3.3, sub d, onder 1 van de planregels waarin is bepaald dat het gebruik van terreinverlichting na sluitingstijden niet is toegestaan. Cliënten maken zich echter zorgen over een in de nacht onverlicht terrein, welk terrein vaak aantrekkingskracht heeft voor hangjongeren. Een onverlicht terrein zal dan ook bijdragen aan het gevoel van onveiligheid. Daarentegen zal een verlicht terrein bijdragen aan overlast bij de bewoners die naast de supermarkt wonen. Kortom, uit het voorgaande blijkt ook maar weer dat het inpassen van een megasupermarkt in een rustige woonwijk niet wenselijk, zo niet, onmogelijk is.

3. CONCLUSIE

Gezien het voorafgaande wordt hierbij namens cliënten verzocht het bestemmingsplan en de bijbehorende besluiten niet vast te stellen.

Groningen, 31 juli 2018

gemachtigde

Auteur	: mevrouw mr. A. Kwint-Oceliková
Correspondentie	: Postbus 723, 9700 AS Groningen
Telefoon	: +31 (0)50 5757 427
Fax	: +31(0)50 57 57 444
E-mail	: a.kwint@dehaanlaw.nl
Referentie	: \AK\16817574 - Ter Borch/bestemmingsplan supermarkt

Bijlage 2

STAATSCOURANT

Officiële uitgave van het Koninkrijk der Nederlanden sinds 1814

Nr. 34078
20 juni
2018

Gemeente Tynaarlo - Ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbesluiten bouw supermarkt Ter Borch Eelderwolde ter inzage

gemeente Tynaarlo

De gemeenteraad heeft op 14 juni 2016 besloten om de coördinatieregeling van artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing te verklaren op het project "bouw supermarkt Ter Borch".

De procedure is inmiddels zover gevorderd, dat het bestemmingsplan, de omgevingsvergunning en andere besluiten in ontwerp voor de vaststelling ter inzage kunnen worden gelegd.

Inhoud.
Het bestemmingsplan en de daarbij behorende besluiten maken de bouw van een supermarkt met bijbehorende (bouw)werken en parkeervoorzieningen op het perceel Borchsingel 25 te Eelderwolde mogelijk. Daarnaast voorziet het bestemmingsplan in aanpassing van de Borchsingel ter verhoging van de verkeersveiligheid bij de scholen. Voor de supermarkt is een afzonderlijk beeldkwaliteitsplan gemaakt.

Inzien van de stukken.
De onderstaande documenten met bijlagen liggen in ontwerp met ingang van 22 juni 2018 gedurende zes weken voor een ieder tijdens onze openingstijden ter inzage op het gemeentehuis, Kornoeljeplein 1 te Vries. In die periode is buiten de openingstijden inzage van de documenten na telefonische afspraak mogelijk. Daarnaast kunt u de documenten vanaf 22 juni 2018 gedurende zes weken ook bekijken op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl. U kunt daarbij gebruik maken van het identificatienummer NL.IMRO.1730.BPSupermarktTBEW-0301.

a. Het bestemmingsplan "supermarkt Ter Borch Eelderwolde" (NL.IMRO.1730.BPSupermarktTBEW-0301);

b. De omgevingsvergunning, onderdelen "bouwen van een bouwwerk" en "vellen of doen vellen van houtopstand";

c. De acceptatie van de melding brandveilig gebruik;

d. Het besluit tot vaststelling van maatwerkvoorschriften voor het vertrekken van vrachtauto's richting de Borchsingel en de melding krachtens het Activiteitenbesluit milieubeheer;

e. Het m.e.r.- beoordelingsbesluit en de aanmeldingsnotitie m.e.r.- beoordeling stedelijke ontwikkeling entreegebied Ter Borch;

f. Het besluit inzake inzameling van glas en textiel in de wijk Ter Borch;

g. Het besluit tot toekenning van het nummer Borchsingel 25 te Eelderwolde aan het nieuwe verblijfsobject.

i. Het Beeldkwaliteitsplan Supermarkt Borchsingel Eelderwolde.

j. Het plan tot aanpassing van de Borchsingel.

Crisis- en herstelwet.
De documenten genoemd onder a en j worden te zijner tijd mede vastgesteld ten behoeve van de wijziging van wegen als bedoeld in bijlage I onder punt 3.4 van de Crisis- en herstelwet.

Wilt u een zienswijze indienen?
Met ingang van 22 juni 2018 gedurende zes weken kan een ieder schriftelijk een zienswijze over de documenten genoemd onder a t/m j indienen bij de gemeenteraad en burgemeester en wethouders van Tynaarlo, postbus 5, 9480 AA Vries. Tevens bestaat de mogelijkheid om vanaf 22 juni 2018 gedurende zes weken mondeling een zienswijze over de documenten a t/m j kenbaar te maken. Wij maken hiervoor graag een afspraak met u.

Informatie.
Meer informatie? Neem contact met ons op via info@tynaarlo.nl of via telefoonnummer 0592 266 662.

Bijlage A

Bijlage A:

1. Het DPO van BSP

Bij de ter inzage gelegde documenten was als marktanalyse toegevoegd het rapport:

DISTRIBUTIEVE TOETS EN EFFECTEN SUPERMARKT TYNAARLO-TER BORCH

25 MAART 2017

Uitgevoerd door:
Bureau Stedelijke Planning bv
Silodam 1E
1013 AL Amsterdam
020 - 625 42 67
www.stedplan.nl
amsterdam@stedplan.nl

Projectnummer: 2016.A.648
Referentie: 2016.A.648

2. Het verzorgingsgebied

In het DPO wordt gesteld dat het verzorgingsgebied de buurten Ter Borch, Piccardthof, Hoornse Meer, Hoornse Park, Bruilwering en van Swieten omvat. Die keuze kan men maken. Maar vervolgens gaat het fout: in het DPO wordt aan dit gehele verzorgingsgebied een koopkrachtbinding van 70% toegekend, terwijl de buurten Hoornse Meer en Hoornse Park, met meer dan de helft van de bevolking van het verzorgingsgebied, een tamelijk ruim winkel en supermarkt aanbod heeft op een kortere afstand dan tot de beoogde vestigingslocatie Ter Borch.

Bij het berekenen van een omzetprognose is het gebruikelijk de verwachte klandizie in te delen in twee categorieën. De ene behelst de klanten uit het verzorgingsgebied met een daaraan gekoppelde koopkrachtbinding, de andere behelst incidentele klanten van buiten het verzorgingsgebied die worden ingedeeld in de toevloeiing waaraan een omzet percentage van 10% wordt toegekend. Met dit uitgangspunt kan men elke buurt met een te verwachten koopkrachtbinding van meer dan 10% tot een verzorgingsgebied rekenen. Doorgaans kiest men echter een verzorgingsgebied met een hogere koopkrachtbinding over de gehele oppervlakte waarbij dan een koopkrachtbinding van 70% voor een supermarkt met de geprojecteerde omvang realistisch is. In het onderhavige DPO heeft men enerzijds deelbuurten met zeer lage koopkrachtbinding tot het verzorgingsgebied gerekend en anderzijds toch de koopkrachtbinding van 70% voor het gehele gebied aangenomen. Dit is een modelleringsfout.

Het DPO stelt in sectie 2.1:

"De koopkrachtbinding van 70% en een toevloeiing van 10% is gebaseerd op ervaringsgegevens van situaties elders, waar aan de rand van stedelijk gebied in een moderne en volwaardige full service supermarkt wordt voorzien. Met deze binding en toevloeiing is ook in de toekomstige situatie sprake van een negatief saldo als het gaat om dagelijkse koopstromen: er vloeit immers meer dagelijkse koopkracht af (30%) dan er toevloeit (10%)."

Het genoemde ervaringscijfer van 70% is duidelijk niet van toepassing op het gekozen verzorgingsgebied. Dit zal verderop blijken waar we een realistische koopkrachtbinding voor dit gebied gaan bepalen. Een extra factor is hier de omvang van het initiatief. Wordt het realistisch berekend, dan blijkt het metrage flink lager uit te vallen waardoor de koopkrachtbinding ook weer lager wordt. 60% is dan een betere waarde.

Het is om bovengenoemde reden in het onderhavige geval noodzakelijk voor elk onderdeel van het verzorgingsgebied zo gefundeerd mogelijk een koopkrachtbinding in te schatten en zo tot een realistische gemiddelde koopkrachtbinding voor het gehele gebied te komen. In de second opinion van DTNP die door zakenkring Eelde/Paterswolde is gepubliceerd is het verzorgingsgebied opgesplitst in een primair en een secundair verzorgingsgebied. Voor het secundaire verzorgingsgebied is in de second opinion de koopkrachtbinding op 35% gesteld, dus de helft van Ter Borch en Piccardthof. We zien dit als een ruimhartige tegemoetkoming aan de initiatiefnemer. Immers een potentieel toekomstige klant stoot je niet voor het hoofd.

Ook het DPO van BSP zelf steunt op pagina 15 deze indeling:

> *"De supermarkt in Ter Borch heeft primair een functie voor de inwoners die globaal binnen de 1,5 kilometer straal vanaf de supermarkt wonen."*

Daar is dan, als een geruststellende suggestie, een kaartje bijgevoegd (fig. 7) met een gebied dat **hemelsbreed** binnen 1,5 km van de beoogde vestiging ligt en dat een groot deel van Hoornse Meer en geheel Hoornse Park omvat. Maar zolang we nog niet gezellig met de drone naar de supermarkt gaan, dienen we rekening te houden met **weg**-kilometers. En dan ligt de beoogde supermarkt in Ter Borch voor autoverkeer op 1,8 km van de ingang van genoemde buurten.

2.1 Geografische situatie

Voor de buurten Ter Borch (verspreide huizen Eelderwolde), Piccardthof, Eelderwolde en Bruilwering is de situatie duidelijk: er zou geen beter bereikbare supermarkt zijn dan de beoogde vestiging. De second opinion van DTNP hanteert daarvoor de term *primair verzorgingsgebied* met een koopkrachtbinding van 70% voor een grote en 60% voor een kleinere supermarkt.

Voor Hoornse Meer, Hoornse Park en omgeving van Swietenlaan, met een inwonertal van 5200 (dus ruim de helft van de totale bevolking van het verzorgingsgebied), ligt dat anders. DTNP noemt dit dan ook het *secundaire verzorgingsgebied.*

Hoornse Meer is voor autoverkeer ontsloten door twee wegen: de Sportlaan in het noorden en de C.G. Wichmannstraat in het Westen. Voor het bereiken van de beoogde nieuwe supermarkt levert de C.G. Wichmannstraat de kortste route, voor het winkelgebied Overwinningsplein is dat alleen voor het noordelijke stuk van Hoornse Meer de Sportlaan en voor het winkelgebied van Lenneplaan is dit voor geheel Hoornse Meer de Sportlaan. Om deze reden modelleren we de situatie voor het noordelijk deel afzonderlijk van die van het zuidelijke deel. Aldi Merodelaan is bereikbaar op de route naar de van Lenneplaan en vergt dan een zijstapje van 350 m (enkele reis).

Hoornse Meer (4480 inwoners) is in het noordelijke deel voorzien van veel flatwoningen en rijtjeshuizen in het middensegment. Het zuidelijke deel heeft flatwoningen, villa's, geschakelde

woningen met garage en een deel rijtjeswoningen. De er aan grenzende buurten van Swieten (15 inwoners) en Hoornse Park (710 inwoners) sluiten zowel in ligging als in bouwsegment goed aan bij het zuidelijke deel van Hoornse Meer. Vandaar dat we de combinatie Hoornse Meer / Hoornse Park opdelen in het noordelijke stuk met als ontsluitingsweg de Sportlaan en het zuidelijke stuk met als ontsluitingsweg de C.G. Wichmannstraat. Ingeschat wordt dat de bevolkingsverdeling ongeveer filty fifty is, dus 2600 inwoners elk.

2.2 Koopkrachtbinding per aanbod

Het supermarkt-aanbod bestaat in de beoogde situatie uit

- de buurtsuper van AH

- winkelgebied Overwinningsplein

- winkelgebied van Lenneplaan inclusief de Aldi aan de Merodelaan.

- de beoogde vestiging in Ter Borch

2.2.1 Buurtsuper AH

Deze is voor de gehele wijk op korte afstand. Het aanbod is beperkt. We kunnen de werkelijke koopkrachtbinding eenvoudig berekenen met behulp van de gegevens uit de tabellen 7 en 9 in het DPO.

In tabel 9 van het DPO toont BSP haar inschattingen over het verlies aan omzet voor diverse supermarkten. (In deze tabel dient in de kolomkoppen 'k€/week" te staan i.p.v. '€/week'). Voor de buurtsuper wordt een omzetverlies verwacht van k€40/week ofwel M€2/jaar. Er wordt in de tabel vermeld dat in de nieuwe situatie deze supermarkt nog boven gemiddeld (+ = goed, 0 = gemiddeld) zal functioneren. Laten we eens aannemen dat in de beoogde nieuwe situatie de omzet zou teruglopen tot gemiddeld. Bij een oppervlak van 671 m² wvo en een omzet van €8381 (ex BTW) per m² is de omzet dan M€5,6. Van deze omzet komt 1/8 deel uit toevloeiing zodat M€4,9 uit de buurten Hoornse Meer, Hoornse Park en van Swieten komen, met een inwonertal van 5200. Buiten de toevloeiing kan voor de buurtsuper geen ander klantenpotentieel dan uit genoemde buurten worden verdedigd. Die mening wordt gedeeld door het DPO van BSP dat op pag. 36 vermeldt:

> *"Gelet op het bovengemiddeld functioneren van zowel Albert Heijn-Paterswolde als Albert Heijn-Von Suttnerstraat zullen geen van beide supermarkten als direct gevolg van de komst van de supermarkt in Ter Borch de deuren moeten sluiten. Voor de laatstgenoemde supermarkt geldt dat deze zich meer in zijn oorspronkelijk beoogde, buurtverzorgende functie zal gaan terugtrekken."*

De besteding in supermarkten per hoofd is €2022 (ex BTW). De koopkracht supermarkt in de buurt is dus €10,5 mln. De buurtsuper houdt in dit geval dus een koopkrachtbinding van 47%. De overige 53% wordt verdeeld over bindingsverlies, de winkelgebieden Overwinningsplein en van Lenneplaan en de beoogde super in Ter Borch.

2.2.2 Bindingsverlies

Bindingsverlies treedt op door

- afwezigheid van inwoners door bezoeken aan familie en vrienden en door vakantie. Als we dit voor een bovengemiddeld welvarende wijk met een flink aandeel vergrijzing stellen op 3 weken per jaar levert dat alleen al een verlies op van 5%. De tegenbeweging, namelijk kopers van buiten de buurten is statistisch al verdisconteerd in de toevloeiing.

- inkopen via internet

- inkopen gecombineerd met woon/werkverkeer

- toeristisch winkelen elders, zoals aankopen over de grens in Bunde en Lehr, wat bij Groningers nogal populair is

- inkopen door verzorgingscentrum Maartenshof bij de groothandel

Naar inschatting gaat dit verlies de 15% te boven, maar om de initiatiefnemer het voordeel van de twijfel te gunnen stellen we dat er 85% koopkrachtbinding overblijft, die verdeeld moet worden over de buurtsuper, beide winkelgebieden en de beoogde nieuwe vestiging. Volgens de getallen uit het DPO van BSP neemt de buurtsuper daarvan minstens 47 procentpunten in beslag. De overige 43% gaat naar de winkelgebieden en de beoogde vestiging.

2.2.3 Verdeling resterende binding

De verdeling tussen deze aanbieders wordt bepaald door:

1. de af te leggen wegafstand van huis tot de winkel
2. combinatie met bezoek aan andere winkels die annex zijn met de keuze
3. combinatie met woon-werkverkeer
4. het assortiment dat de winkel biedt
5. de prijsklasse waarmee de winkel zich profileert
6. aanwezigheid van parkeervoorzieningen

2.2.4 Beoogde locatie in relatie tot secundair verzorgingsgebied

1. **Wegafstand:** Het autoverkeer uit deze buurten kan de Ter Borch locatie slechts bereiken via de rotonde Paterswoldseweg/C.G. Wichmannstraat. Deze rotonde is gelegen op een wegafstand van 1,8 km (https://afstandmeten.nl) van de beoogde locatie. Voor de buurten Hoornse Meer / Park zuidelijk en Hoornse Meer noordelijk komen daar gemiddeld respectievelijk bij:

Hoornse Meer: 0,910 km, dus totaal 2,7 km

Hoornse Park: 0,600 km, dus totaal 2,4 km

Voor autoverkeer is de gemiddelde afstand van het secundaire verzorgingsgebied tot beoogde locatie is dus 2,55 km.

Fietsverkeer uit een deel van Hoornse Meer en uit Hoornse Park kan een kortere route nemen. Overigens zullen fietsboodschappen doorgaans ook uit de kleinere AH in de wijk zelf kunnen worden betrokken.

2. **Flankerend winkelaanbod:** die zijn, met uitzondering van de apotheek, op de beoogde locatie niet aanwezig. Aangegeven wordt dat het een full service supermarkt wordt met "extra's" als drogisterijartikelen en vers specialiteiten. Maar dat levert toch elke moderne grotere supermarkt? Bovendien heeft de naastliggende apotheek ook handverkoop van veel drogisterijartikelen. Zeker ten opzichte van Overwinningsplein en van Lenneplaan lijkt de beoogde locatie in dit opzicht achter te blijven.

3. **Combinatie met woon-werkverkeer:** Zoals al eerder opgemerkt ligt er nauwelijks werkgelegenheid in de richting van Ter Borch. In dit opzicht vertoont de locatie vanuit het secundaire verzorgingsgebied geen aantrekkingskracht van betekenis.

4. **Assortiment:** Met een full service supermarkt tracht men een deel van het flankerende winkelaanbod te vervangen. Daarbij zal men het aanbod van beide andere winkelgebieden niet evenaren. In dit aspect vormt de beoogde vestiging geen extra aantrekking.

5. **Prijsklasse:** Hoewel het DPO onduidelijk is over de te vestigen formule, en zelfs of een exploitant voor de beoogde supermarkt gevonden is, is de kans groot dat gedoeld wordt op een Albert Heijn vestiging omdat Jan Bun als projectontwikkelaar de koper van de supermarkt is en Jan Bun daarnaast optreedt als franchise holder voor Albert Heijn. AH zit in het duurdere prijssegment. Het Overwinningsplein huisvest Jumbo die qua prijs aantrekkelijk is en van Lenneplaan heeft zowel een Lidl als een Aldi, beide in het goedkopere prijssegment. In dit opzicht heeft de beoogde vestiging geen aantrekkingskracht.

6. **Parkeervoorzieningen:** Hier is de beoogde vestiging duidelijk in het voordeel. Evenwel hebben Overwinningsplein en van Lenneplaan beide parkeergelegenheid die tot nu toe voldoende blijkt te zijn.

Opmerking: waar de omvang van de beoogde supermarkt beduidend kleiner lijkt te worden dan de initiatiefnemer voor ogen heeft, zal ook haar concurrentievermogen afnemen.

2.2.5 Overwinningsplein

Het Overwinningsplein heeft momenteel één kleine (709 m² wvo) Jumbo supermarkt, terwijl de plannen voor een grote (2500 m² wvo) Jumbo ver gevorderd zijn. Daarnaast is er een bakker, een slager, een Hema, een Kruidvat, een fruithandel, opticien, audicien, dierenwinkel, kaashandel, comestibleszaak, witgoedwinkel, schoenlapper, kleermaker, bloemenzaak, fotografiezaak, apotheek. Daarbij is een extra trekker de wekelijkse warenmarkt. Kortom een ruim aanbod t.b.v. dagelijkse behoeften. Parkeergelegenheid is aanwezig. In het hierboven gegeven overzicht van de aantrekkingskracht van de beoogde locatie is een vergelijking getrokken met zowel Overwinningsplein als van Lenneplaan. Die punten zullen we hier niet afzonderlijk nalopen. Wel vermelden we de relevante afstanden in de hierna volgende Tabel 1.

2.2.6 van Lenneplaan

De van Lenneplaan biedt een AH van 1250 m², een Lidl van 988 m², een Aldi van 625 m² bijna op de route (zijstap van 350 m), apotheek, Wibra, bloemenzaak, kiosk, café/snackbar. Ook hier een ruim aanbod voor de dagelijkse behoefte terwijl ook hier parkeergelegenheid aanwezig is. De discount supers zijn in dit gebied goed vertegenwoordigd.

Werkgelegenheid is in zuidelijke richting nauwelijks aanwezig, dus de heersende richting naar het werk is globaal noordelijk. (Dit geldt ook voor de buurten Ter Borch en Piccardthof.)

Tabel 1 geeft een overzicht van wegafstanden van Hoornse Meer en Hoornse Park tot de winkelgebieden Overwinningsplein, van Lenneplaan en beoogd Ter Borch.

Woongebied	AH buurtsuper	afstand Overwinningsplein	afstand van Lenneplaan	afstand Ter Borch
Hoornse Meer noordelijk	0,46 km	1,2 km	1,4 km	2,7 km
Hoornse Park en Hoornse Meer zuidelijk per auto	0,675 km	2 km	2,3 km	2,5 km
Hoornse Park en Hoornse Meer zuidelijk per fiets	0,675 km	2 km	2,3 km	1,4 km

Tabel A1: weg-afstanden secundair verzorgingsgebied tot winkelgebieden

2.2.7 Koopkrachtbinding per locatie

Aangetoond is dat er geen reden is om aan de beoogde vestiging een hogere koopkracht toe te kennen dan aan de winkelgebieden Overwinningsplein en van Lenneplaan. Er resteerden voor het secundaire verzorgingsgebied nog 42,5 procentpunten aan koopkrachtbinding. Door elk van de drie aanbiedende winkelvoorzieningen een gelijk deel ervan toe te kennen doen we de beoogde vestiging zeker niet te kort. Dat wil zeggen dat de koopkrachtbinding voor het secundaire verzorgingsgebied ten hoogste op 15% mag worden gesteld.

2.2 Consequentie voor de geprognosticeerde marktruimte

Het DPO van BSP berekent in tabel 7 een marktruimte van 1355 m² gebaseerd op een koopkrachtbinding van 70% op het gehele verzorgingsgebied. Die koopkrachtbinding is voor een supermarkt met genoemde omvang te hoog. Hiervoor is 60% voor het primaire verzorgingsgebied een juiste waarde. Met de nieuwe getallen voor het secundaire gebied wordt de koopkrachtbinding voor het gehele verzorgingsgebied [5200 * 0,15 + (9995-5200)*0,6]/9995 =37%. Daarmee lopen de gebonden bestedingen terug van M€15 naar M€8,8.

DAGELIJKSE SECTOR TOTAAL	2016	2025
Inwoners	8.735	9.806

Bestedingen per hoofd in €	€ 2.540	€ 2.540
Bestedingspotentieel in € mln.	€ 22	€ 24,9
Bestedingspotentieel in € mln., incl. inkomenscorrectie	€ 23,9	€ 26,8
Koopkrachtbinding	37%	37%
Gebonden bestedingen in € mln.	€ 8,8	€ 9,9
Koopkrachttoevloeiing	10%	10%
Omzet door toevloeiing in € mln.	€ 2,2	€ 2,5
Totale bestedingen in € mln.	€ 11	€ 12,4
Gemiddelde vloerproductiviteit in € per m2 wvo	€ 8.381	€ 8.381
Haalbaar aanbod in m2 wvo	1.313	1.480
AH Suttnerstraat is reeds verdisconteerd in koopkrachtbinding		
Uitbreidingsruimte in m2 wvo	1.313	1.480

TABEL 6 DISTRIBUTIEVE BEREKENING DAGELIJKSE SECTOR TOTAAL
Uit deze berekening blijkt in Ter Borch voor de dagelijkse sector met het huidige

SUPERMARKTSECTOR	2016	2025
Inwoners	8.740	9.806
Bestedingen per hoofd in €	€ 2.022	€ 2.022
Bestedingspotentieel in € mln.	€ 17,7	€ 19,8
Bestedingspotentieel in € mln., incl. inkomenscorrectie	€ 19	€ 21,7
Koopkrachtbinding	37%	37%
Gebonden bestedingen in € mln.	€ 7	€ 8
Koopkrachttoevloeiing	10%	10%
Omzet door toevloeiing in € mln.	€ 1,8	€ 2,0
Totale bestedingen in € mln.	€ 8,8	€ 10
Gemiddelde vloerproductiviteit in € per m2 wvo	€ 8.381	€ 8.381
Haalbaar aanbod in m2 wvo	1.050	1.193
AH von Suttnerstraat reeds verdisconteerd in koopkrachtbinding		
Uitbreidingsruimte in m2 wvo	1.050	1.193

TABEL 7 DISTRIBUTIEVE BEREKENING SUPERMARKTSECTOR

DAGELIJKSE SECTOR EXTRA T.O.V. ANDERE SUPERMARKTEN	2016	2025
Inwoners	8.735	9.806
Bestedingen per hoofd in €	€ 2.195	€ 2.195

Bestedingspotentieel in € mln.	€ 19,2	€ 21,5
Bestedingspotentieel in € mln., incl. inkomenscorrectie	€ 20,6	€ 23,1
Koopkrachtbinding	37%	37%
Gebonden bestedingen in € mln.	€ 7,6	€ 8,6
Koopkrachttoevloeiing	10%	10%
Omzet door toevloeiing in € mln.	€ 2	€ 2,2
Totale bestedingen in € mln.	€ 9,6	€ 10,8
Gemiddelde vloerproductiviteit in € per m2 wvo	€ 8.381	€ 8.381
Haalbaar aanbod in m2 wvo	1.145	1.289
AH von Suttnerstraat is reeds verdisconteerd in koopkrachtbinding		
Uitbreidingsruimte in m2 wvo	1.145	1.289

TABEL 8 DISTRIBUTIEVE BEREKENING DAGELIJKSE SECTOR DEELS

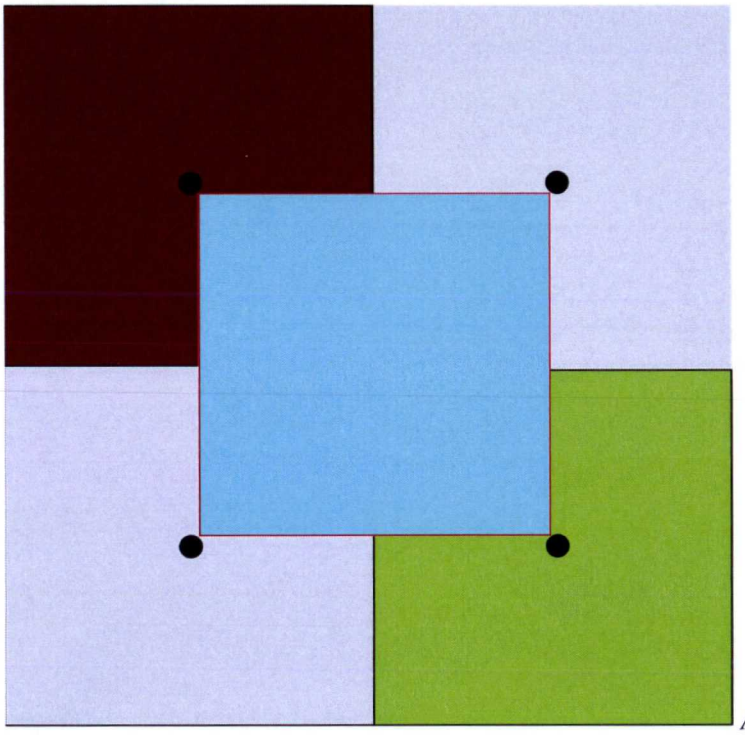
Bijlage B

Bijlage B

Supermarktdichtheid in de buurten Hoornse Meer en Hoornse Park

Het DPO stelt op pag. 27 dat de supermarktdichtheid in het verzorgingsgebied 77 m² per 1000 inwoners is. Een dergelijke waarde kan gemakkelijk worden gegenereerd door eerst een gebied te kiezen met nauwelijks of geen supermarkten. Fig. B1 demonstreert dit. Er zijn in die figuur in de hoeken van het grote vierkant vier aan elkaar grenzende verzorgingsgebieden van gelijke grootte aanwezig, gelegen op een manier die in de praktijk waarschijnlijk nooit vóórkomt, maar die wel illustreert wat het DPO gedaan heeft.

De zwarte stippen stellen de



Afbeelding 2: Figuur B1: kunstmatig gecreëerd supermarkt vacuüm

verzorgende supermarkten vóór. Een initiatiefnemer kiest een gebied (blauw) net binnen de supermarkten en beweert dat de supermarktdichtheid daar nul is en dat er een nieuwe supermarkt moet komen.

Een dergelijke situatie doet zich vóór in het secundaire verzorgingsgebied. Daar zijn op geringere afstand dan tot de beoogde vestiging twee winkelgebieden aanwezig waarin supermarkten gelegen zijn. Ook de buurtsuper in Hoornse Meer speelt hier een rol. De afstanden tabel Tabel 2 in sectie 6 toont dat de buurtsuper, winkelgebied Overwinningsplein en winkelgebied van Lenneplaan alle binnen 1,5 km van het secundaire verzorgingsgebied liggen. Zij moeten dus volgens het in sectie 6 onderbouwde criterium worden toegerekend aan het secundaire verzorgingsgebied. Dat ook andere buurten dezelfde supermarkten benutten doet aan de **beschikbaarheid** voor het secundaire verzorgingsgebied niets af.

Dit verzorgingsgebied heeft 5200 inwoners en momenteel in totaal een wvo supermarkt van 3925 m². Dat levert een beschikbare supermarkt dichtheid voor het secundaire verzorgingsgebied van 755 per 1000 inwoners. Dat is ruim drie keer het landelijk gemiddelde!

supermarkt	**wvo in m²**
AH von Suttnerstraat	671
Jumbo Overwinningsplein (wordt vergroot naar 2500)	709
AH van Lenneplaan	1130
Lidl van Lenneplaan	790
Aldi Merodelaan	625
Huidig totaal (met plan voor uitbreiding ca. 5700)	**3925**

Tabel B1: beschikbaar supermarkt-metrage secundair verzorgingsgebied.

Bijlage C

Bijlage C

Enkele gebruikte wiskundige methoden

1. Gemiddelde af te leggen afstand in cirkelvormig gebied

In een cirkelvormig verzorgingsgebied met straal *R*, met de supermarkt in het middelpunt berekenen we de gemiddelde afstand die een inwoner moet afleggen naar de supermarkt.

De gemiddelde **hemelsbrede** afstand is de som van alle afstanden die de bewoners moeten afleggen vanaf hun woning tot het middelpunt, gedeeld door het aantal bewoners.

Figuur B.1 geeft de situatie. De buitenste cirkel is het

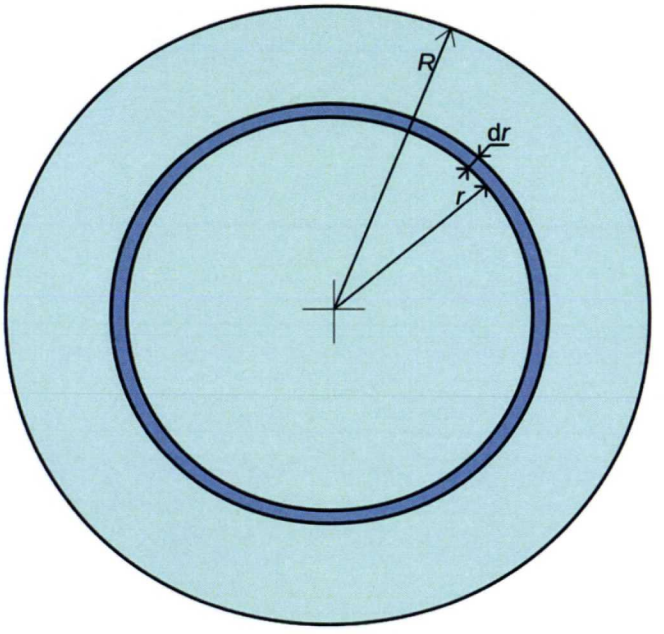


Fig. B.1 Cirkelvormig verzorgingsgebied

verzorgingsgebied met een straal *R* . De twee binnenste cirkels hebben stralen *r* en *r*+d*r*. d*r* is het verschil tussen beide stralen en is klein. Alle inwoners die tussen deze twee cirkels in wonen moeten ongeveer de zelfde hemelsbrede afstand *r* tot de supermarkt in het middelpunt afleggen. Als er *b* inwoners per oppervlakte-eenheid wonen, is het aantal inwoners tussen deze beide cirkels $2.\pi.r.b.\mathrm{d}r$ (omtrek van de cirkel maal de dikte van de ring maal de bevolkingsdichtheid). Zij moeten een afstand van *r* km afleggen, dus de gesommeerde afstanden van alle bewoners tussen beide cirkels is $2.\pi.r.b.r.\mathrm{d}r = 2.\pi.r^2.b.\mathrm{d}r$.

Laat *r* nu lopen van 0 tot *R* en sommeer over al die *r*'s. Dat levert als som van alle afstanden die door alle bewoners moeten worden afgelegd een integraal op:

$$\int_0^R 2.\pi.r^2.b.dr = \frac{2}{3}.\pi.R^3.b.$$

Het totaal aantal bewoners van het verzorgingsgebied is de oppervlakte van de cirkel maal de bevolkingsdichtheid, dus

$\pi . R^2 . b.$

Delen we het totaal van de afstanden door het aantal inwoners, dan krijgen we de gemiddelde afstand per inwoner:

$\frac{\frac{2}{3}.\pi.R^3.b.}{\pi.R^2.b} = \frac{2}{3}R$, zijnde de gemiddeld af te leggen afstand naar de supermarkt.

Bij een **rechthoekig stratenplan** zullen inwoners die zonder afslag door één straat naar hun woning gaan de hierboven berekende afstand afleggen. Inwoners die onder 45 graden moeten reizen, leggen een 1,4 keer zo grote afstand af. Gemiddeld over alle inwoners is de verlenging als gevolg van het stratenplan dus ongeveer een factor 1,2.

2. Bepaling vloerproductiviteit in de dagelijkse sector niet zijnde supermarkt

Het gaat om de dagelijkse sector in de markt. De sector supermarkt maakt daar deel van uit. Er is dus een restant dat wel tot de dagelijkse sector behoort, maar niet onder de supermarkten valt.

Er is sprake van variabelen die een rol spelen in het marktgebeuren. Die duiden we aan met letters en definiëren ze:

n = totaal aantal inwoners in Nederland

m = totaal wvo in m² dagelijkse sector in Nederland

p = totaal wvo in m² supermarkt in Nederland

q = totaal wvo in m² dagelijkse sector niet vallend onder de sector supermarkt in Nederland

vpd = jaarlijkse vloerproductiviteit in € per m² in de dagelijkse sector

vpds = jaarlijkse vloerproductiviteit in € per m² in supermarkten

vpdns = jaarlijkse vloerproductiviteit in € per m² in de dagelijkse sector niet zijnde supermarkt

bd = jaarlijkse besteding per inwoner in de dagelijkse sector

bds = jaarlijkse besteding per inwoner in supermarkten

bdns = jaarlijkse besteding per inwoner in de dagelijkse sector niet zijnde supermarkt

Omdat de supermarkten en de dagelijkse sector niet zijnde supermarkt tezamen de dagelijkse sector vormen geldt dat

$m = p + q \quad (1)$

De totale besteding in de dagelijkse sector in Nederland = n*bd

De totale besteding in supermarkten in Nederland = n*bds

De totale besteding in de dagelijkse sector niet zijnde supermarkt in Nederland = n*bdns

De totale omzet in de dagelijkse sector in Nederland = m*vpd

De totale omzet in supermarkten in Nederland = p*vpds

De totale omzet in de dagelijkse sector niet zijnde supermarkt in Nederland = q*vpdns

Nu geldt voor elk van de drie categorieën de balanswet dat omzet = besteding:

n*bd = m*vpd (2)

n*bds = p*vpds (3)

n*bdns = q*vpdns (4)

De volgende getallen zijn bekend (peildatum 2015):

vpd = €7910

vpds = €8381

bd = €2540

bds = €2022

bdns = bd - bds = €518

Met deze gegevens worden de vergelijkingen (1) tm (4):

	m	-p	-q	=	0
2540 * n	-7910 * m			=	0
2022 * n		-8381 * p		=	0
518 * n			-vpdns * q	=	0

We schrijven dit in matrix-vorm:

$$\begin{bmatrix} 0 & 1 & -1 & -1 \\ 2540 & -7910 & 0 & 0 \\ 2022 & 0 & -8381 & 0 \\ 518 & 0 & 0 & -vpdns \end{bmatrix} \begin{bmatrix} n \\ m \\ p \\ q \end{bmatrix} = \begin{bmatrix} 0 \\ 0 \\ 0 \\ 0 \end{bmatrix}$$

De matrix is een lineaire transformatie van $\mathbb{R}^4 \rightarrow \mathbb{R}^4$. Deze transformatie heeft een niet triviale kern, want er is daadwerkelijk een van nul verschillende vector $[n\ m\ p\ q]^t$ die als beeld $[0\ 0\ 0\ 0]^t$ heeft. De rang van de matrix is dus kleiner dan 4. Daarvoor is noodzakelijk en voldoende dat de determinant van de matrix = 0 is. Dus

$$\begin{vmatrix} 0 & 1 & -1 & -1 \\ 2540 & -7910 & 0 & 0 \\ 2022 & 0 & -8381 & 0 \\ 518 & 0 & 0 & -vpdns \end{vmatrix} = 0$$

Uitrekenen van deze determinant geeft de vergelijking

$$(2540 * 8381 - 2022 * 7910) * vpdns = 7910 * 8381 * 518$$

Deze vergelijking heeft als oplossing

vpdns = €6487 per m² per jaar.

Bijlage 3a

Amendement nr 1

(artikel 35 Reglement van Orde voor de gemeenteraad)

Amendement ingediend door meerdere fracties

Agendapunt 7
Raadsvergadering d.d. 27 september 2016
Onderwerp: Verkeer ter Borch

Tekstvoorstel:

De tekst op pagina 4 en 5 vanaf
"Het college heeft verkeersveiligheid hoog in het vaandel …"
tot en met
"We bieden de verkeerscommissies uit de wijk Ter Borch aan om structureel overleg te voeren net als alle andere inwoners uit de wijk."

vervangen door:

Afspraak met alle inwoners van Ter Borch:
Indien blijkt dat de hoeveelheid verkeer over de Borchsingel, nabij de scholen en/of de kruising met het fietspad, meer wordt dan structureel (gemiddeld aantal motorvoertuigbewegingen op een door-de-weekse dag gedurende twee weken) 6000 motorvoertuigbewegingen per etmaal of 250 voertuigbewegingen per uur op enig moment van de dag, vindt onderzoek plaats naar de oorzaken en zullen er maatregelen genomen worden om motorverkeer over de Borchsingel te ontmoedigen.

Uit de recente doorrekeningen van de verkeersmodellen blijkt dat dit aantal van 6000 motorvoertuigbewegingen niet gehaald zal worden en maatregelen dus niet genomen hoeven worden. Mocht blijken dat deze wel noodzakelijk zijn dan kunnen eventuele voorzieningen binnen de bestemming "Verkeer" worden gerealiseerd.

Hier blijft het echter niet bij. De verkeersintensiteit en bewegingen worden nu op zes plaatsen op de Borchsingel continue gemeten. De gegevens worden minimaal iedere twee weken gedeeld met de verkeerscommissie van de scholen, de bewonersvereniging en andere belangstellenden. In goed overleg worden de ontwikkelingen (bijvoorbeeld eventuele opening van een supermarkt, in gebruik name van het crematorium, werkzaamheden aan de ringweg, constatering onveilig gedrag) besproken en worden waar nodig die maatregelen getroffen die nodig zijn om een goede afwikkeling van verkeer en de verkeersveiligheid te borgen, ook onder de grens van 6000 motorvoertuigbewegingen per etmaal.

Toelichting:

Uit meerdere discussies in de raad en uit reacties en gesprekken met inwoners van Ter Borch is duidelijk geworden dat de oorspronkelijke belofte over maximaal 6000 motorvoertuigbewegingen over de Borchsingel gehandhaafd moet worden. Voor de gemeente Tynaarlo is dat geen probleem want de verkeersmodellen voorspellen dat dat aantal nooit gehaald gaat worden. Het risico is dus nihil maar voor de inwoners van Ter Borch is het cruciaal dat deze belofte gecontinueerd wordt en de overheid zich een betrouwbare partner toont.

Inmiddels wordt de wijk Ter Borch nog beter bediend want onafhankelijk van die bovengrens wordt er nu op zes plaatsen op de Borgsingel gemeten wat de verkeersintensiteit is. De gegevens worden ook met de verkeerscommissie en bewonersvereniging gedeeld. Andere belangstellenden moeten ook deze gegevens kunnen krijgen en wellicht is automatische publicatie op een open data platform mogelijk. De toezegging is gedaan dat als er onveilige verkeerssituaties gesignaleerd worden met minder dan 6000 motorvoertuigbewegingen dan worden er in goed overleg toch maatregelen genomen. Het meten is al begonnen en dus is er een aantal weken aan gegevens over de Borchsingel, zonder aansluiting op de A7, beschikbaar. Daarna zal er een jaar lang data verzameld kunnen worden in de situatie met de aansluiting op de A7 maar nog zonder werkzaamheden aan de ringweg. Als de werkzaamheden aan de ringweg van start gaan is er genoeg vergelijkingsmateriaal om te zien of er daadwerkelijk sluipverkeer ontstaat.
Sluipverkeer is wellicht eenvoudig af te schrikken door tussen het bedrijventerrein en de woonwijk een verkeerslicht te plaatsen dat slechts een beperkt aantal auto's per tijdseenheid door laat.
Elke auto of het nu bestemmingsverkeer, doorgaand verkeer of sluipverkeer betreft wordt meegeteld. Meer auto's betekent minder veiligheid en dat is onafhankelijk van de herkomst of bestemming van die motorvoertuigen. Als er maatregelen genomen zullen worden zullen ook alle motorvoertuigen daar last van hebben want alleen op die manier is het totaal aantal motorvoertuigbewegingen terug te dringen.

Bijlage 3b

MOTIE nr. 1

(artikel 36 Reglement van Orde voor de gemeenteraad van Tynaarlo)

Motie ingediend door raadslid/fractie Leefbaar Tynaarlo

Agendapunt 7
Raadsvergadering d.d. 27 september 2016
Onderwerp: Verkeer in Ter Borch

De raad van de gemeente Tynaarlo;
in vergadering bijeen op 27 september 2016

overwegende/ constaterende, dat:

- in de raad van 13 september de toezeggingen zijn gedaan om het verkeersmodel Borchsingel te updaten met de nieuwste kengetallen voor de supermarkt en wordt uitgebreid met de plangegevens van de aannemer van de 'ombouw Zuidelijke Ringweg' zoals in de brief van het college aan de raad is aangegeven.
- Bij de planvorming van de supermarkt rekening wordt gehouden met een oplossing voor de kruisende verkeersstromen van de scholen.
- Zodra de situatie zich voordoet met behulp van een externe deskundige zal worden gekeken naar te treffen maatregelen welke onderscheid maken tussen sluipverkeer en bestemmingsverkeer.
- De leesbaarheid en juridische status bij het bestemmingsplan verduidelijkt zal worden.
- Het moment waarop in het masterplan de onderbouwing van het maximaal aantal motorvoertuigen is opgenomen.

spreekt uit / verzoekt het college / draagt het college op:
in het verkeersmodel Borchsingel op te nemen:

- de nieuwste kengetallen voor de supermarkt.
- de plangegevens van de aannemer van de zuidelijke Ringweg toe te voegen aan het document met de voorgestelde werkwijze en uitgangspunten omtrent de afwikkeling van verkeer en de borging van verkeersveiligheid.
- rekening te houden met de kruisende verkeersstromen van de scholen en de planvorming van de supermarkt.
- met externe deskundige bekijken en het treffen van maatregelen, welke onderscheid maakt tussen sluipverkeer en het bestemmingsverkeer.
- te zorgen voor een goede leesbaarheid en verduidelijking van de juridische status van het bestemmingsplan.
- dat in het masterplan de onderbouwing van het maximaal aantal voertuigen wordt opgenomen.
- dat gesprekken zullen plaats vinden met een zo een breed mogelijke afvaardiging uit zowel de wijk Ter Borgh als Piccardthof.

En gaat over tot de orde van de dag.

Bijlage 4

VRAAG EN ANTWOORD NOTITIE

08-11-2016

Supermarkt Entreegebied Ter Borch

Tijdens en na de eerste informatieavond op 12 september 2016 zijn veel vragen, opmerkingen en suggesties binnengekomen naar aanleiding van de plannen van de projectontwikkelaar. In deze notitie zijn ze gebundeld en vindt u de reactie van de projectontwikkelaar en het college van B&W van de gemeente Tynaarlo daarop. Vanuit ieders eigen rol en verantwoordelijkheid.

VOF TER BORCH

gemeente Tynaarlo

Vraag en antwoord notitie

SUPERMARKT ENTREEGEBIED TER BORCH

Inleiding

De VOF Ter Borch (Heijmans Vastgoed en Hollestelle Vastgoedontwikkeling) heeft het voornemen een middelgrote supermarkt te ontwikkelen op de hoek van de ter Borchlaan en Borchsingel. De kavel is aan de ontwikkelaar verkocht, nadat de gemeenteraad achtereenvolgens op 10 september 2013, 17 maart 2015 en 14 juni 2016 besloot om medewerking te verlenen aan het project. In die laatste vergadering stelde de gemeenteraad de kaders voor de verdere ontwikkeling van het entreegebied vast, waarbinnen het bestemmingsplan en het bouwplan voor de supermarkt moeten worden uitgewerkt.

Het idee van een supermarkt in Ter Borch is niet nieuw. Al in het Masterplan Ter Borch was de komst ervan opgenomen: "Door de combinatie van onderwijsinstellingen, sociaal-maatschappelijke voorzieningen en winkelvoorzieningen ontstaat voldoende 'kritische massa' voor een levendig centrum in Ter Borch" (Masterplan TB, blz. 15). Bij het opstellen van het bestemmingsplan bleek echter dat er op dát moment onvoldoende marktruimte was voor een supermarkt. De omstandigheden zijn in tien jaar tijd echter veranderd. Omdat op bestaande supermarktlocaties in het gebied Groningen-Zuid onvoldoende uitbreidingsmogelijkheden bestaan én de marktbehoefte voor supermarkten is toegenomen, kunnen deze nu wél in Ter Borch gebouwd worden. Zo wordt alsnog invulling gegeven aan dit deel van het Masterplan.

De raad wil dat de bewoners van Ter Borch nauw betrokken worden bij de plannen. Daarom kunnen zij, voordat de formele procedure van start gaat, meedenken over het (stedenbouwkundig) ontwerp en het beeldkwaliteitsplan. Tijdens en na de eerste informatieavond op 12 september 2016 zijn veel vragen, opmerkingen en suggesties binnengekomen naar aanleiding van de plannen van de projectontwikkelaar. In deze notitie zijn ze gebundeld en vindt u de reactie van de projectontwikkelaar en het college van B&W van de gemeente Tynaarlo daarop. Vanuit ieders eigen rol en verantwoordelijkheid. Per onderwerp is aangegeven of de opgehaalde suggesties kunnen worden gehonoreerd en hoe wij daar in het vervolgproces mee omgaan.

Inhoudsopgave

Thema	Beantwoord door	Pagina
1. Verkeer	Gemeente Tynaarlo	2
2. Distributieplanologisch onderzoek	Gemeente Tynaarlo	8
3. Milieu en geluidsbelasting	Gemeente Tynaarlo	10
4. Toets ladder duurzame verstedelijking	Gemeente Tynaarlo	11
5. Architectuur, landschap en stedenbouw	Projectontwikkelaar VOF Ter Borch	15
6. Waarom een supermarkt	Gemeente Tynaarlo	18
7. Procedureschema	Gemeente Tynaarlo	19

Verkeer

Vragen en opmerkingen

1. ***Vraag: het CROW kent minimum en maximum aantallen verkeersbewegingen; waarmee is gerekend?***
   Reactie: Om de verkeersgeneratie van een ontwikkeling te kunnen schatten wordt gebruik gemaakt van de rekentool "verkeersgeneratie" van het CROW. In deze toepassing wordt niet meer uitgegaan van minimale en maximale kengetallen. Hierin wordt met een zekere spreiding aangegeven hoeveel bewegingen een bepaalde functie op een bepaalde locatie kan genereren. Er is uitgegaan van een full-service supermarkt met een laag tot middel-laag prijsniveau en 3.000 m2 bruto vloeroppervlak in het gebied "rest bebouwde kom". De verkeersgeneratie ligt tussen 3.417 en 4.665 verkeersbewegingen per etmaal. De berekening is gemaakt op basis van een aantal factoren, zoals het type supermarkt en de omvang en de ligging ervan. Verder is uitgegaan van het drukste uur van de dag, tijdens de avondspits van 17:00 tot 18:00 uur.

   Een gemiddelde supermarkt heeft een BVO/WVO (bruto- en verkoop-vloeroppervlak) van 1,25. Bij de supermarkt in Ter Borch is de verhouding maximaal 1,50 (3.000 m2: 2.000 m2). Voornamelijk het verkoopvloeroppervlak genereert de meeste bewegingen.
   De uitkomst is vergeleken met de "oude" kengetallen. Het blijkt dat onze berekening nog boven de oude kengetallen zit. We gaan dus uit van een "worst case scenario".

2. ***Vraag: in hoeverre is de invloed van Hoogkerk meegenomen in de berekeningen, in verband met de aansluiting op A7?***

   Reactie: die is meegenomen in de berekeningen. Er is uitgegaan van de situatie in 2030, dus inclusief de aansluiting van de Borchsingel op de A7.

3. ***Opmerking: graag ook metingen verrichten van het aantal verkeersbewegingen in de woonstraten van de wijken Ter Borch en de Piccardthof, om te kunnen beoordelen wat het aandeel van de bewoners is in het verkeer op de Borchsingel.***

   Reactie: die informatie is er al. Het zijn de tellingen op de Borchsingel en aansluitende zijwegen. Het verkeer dat daar gemeten is, bestaat voor het overgrote deel uit bewoners op weg van en naar huis, hun bezoek en bezorgdiensten. Het gaat om bestemmingsverkeer, want de Borchsingel was immers nog geen doorgaande weg.

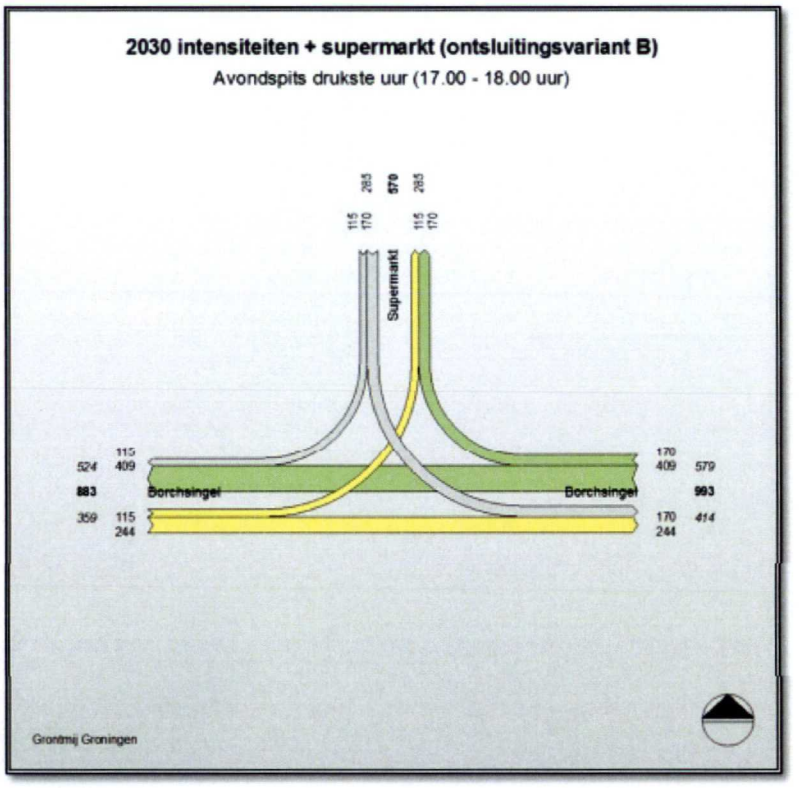
4. ***Opmerking: extra autoverkeersbewegingen door de wijk zijn niet gewenst.***

   Reactie: "het wordt steeds drukker" is een veelgehoorde opmerking. Zeker voor degenen die al sinds het begin in de wijk wonen, is dat ook feitelijk juist. Want de wijk groeit, en daarmee ook het aantal verkeersbewegingen. Op dit moment moet alle verkeer nog via de Groningerweg Ter Borch in én uit. Het verkeer in de wijk gaat zich meer spreiden, door de aansluiting op de A7. Hierdoor komt er minder druk op het entreegebied bij de scholen te liggen. En dat is een ontwikkeling die al in het Masterplan en het bestemmingsplan is beschreven. De Borchsingel is een zogenoemde gebiedsontsluitingsweg, of zelfstandige doorlopende verkeersstructuur. De weg is zo aangelegd dat hij de toekomstige verkeersbewegingen technisch gezien aan kan. Wat dat betreft is er zelfs sprake van overcapaciteit. Echter is en blijft het verkeer in de wijk een gedeelde zorg. Daarom houdt de gemeente nauwlettend in de gaten hoe het verkeersbeeld op de Borchsingel zich ontwikkelt. Daarvoor brengen we in overleg met de

bewonersvereniging Ter Borch speciale tellussen in het wegdek aan om het aantal passerende auto's te tellen. Mocht er overlast of een onveilige situatie ontstaan, dan gaan we op zoek naar de oorzaak hiervan om het probleem op een goede manier op te lossen.

5. ***Vraag: kan scherper worden aangegeven hoe de verkeersaantallen en stromen in de piekmomenten verlopen (8-9 uur en 16-18 uur)?***

Antwoord: het drukste uur vormt de basis voor de beoordeling van de verkeersafwikkeling. Dat is tijdens de avondspits tussen 17:00 en 18:00 uur. In onderstaande afbeelding zijn de gehanteerde verkeersstromen (situatie 2030 plus supermarkt) weergegeven, met als uitgangspunt ontsluitingsvariant B.



6. ***Vraag: van welke aantallen vierkante meters winkeloppervlak is Goudappel Coffeng in zijn berekening uitgegaan?***

Antwoord: Goudappel Coffeng ging uit van twee supermarkten van respectievelijk 1.500 en 1.800 vierkante meter bruto vloeroppervlak. Het bruto vloeroppervlak is het buitenwerks gemeten vloeroppervlak (de buitenmuren). Nu de gemeenteraad op 16 april 2016 heeft ingestemd met één supermarkt van maximaal 3.000 vierkante meter bruto vloeroppervlak, worden de berekeningen daarop aangepast.

7. ***Vraag: wat is de invloed op overstekend fietsverkeer vanuit de Bakkerslaan/Woltsingel?***

Antwoord: een supermarkt genereert verkeer. Hierdoor gaat de verkeersintensiteit op de Borchsingel toenemen en kan het tijdens de spits iets langer duren voordat men kan oversteken. Omdat er op de kruising met de Bakkerslaan/Woltsingel gescheiden rijbanen zijn en voetgangers en fietsers via de midden geleider in twee keer de oversteek kunnen maken, is de veilige oversteekbaarheid voldoende gewaarborgd.

We houden nauwlettend in de gaten hoe het verkeersbeeld op de Borchsingel zich ontwikkelt. Daarvoor brengen we in overleg met de bewonersvereniging Ter Borch speciale tellussen in het wegdek aan om het aantal passerende auto's te tellen. Mocht er overlast of een onveilige situatie ontstaan, dan gaan we op zoek naar de oorzaak hiervan om het probleem op een goede manier op te lossen.

8. ***Vraag: wat zijn de kaders van de opdracht aan Sweco? Berekeningen niet regionaal maar locatie-specifiek maken.***

Antwoord: Sweco is gevraagd de effecten van een supermarkt aan de Borchsingel op de verkeersafwikkeling in beeld te brengen en te adviseren over de ontsluiting van de supermarkt. Voor het bepalen van de verkeersgeneratie heeft Sweco gebruik gemaakt van de geldende CROW rekenmethodiek en verkeerstellingen op de Borchsingel.

9. ***Opmerking: de basis van het verkeersonderzoek is een telling van september 2015. Echter zijn er een aantal zaken al gewijzigd of worden nog gewijzigd. Er is onvoldoende aangetoond dat deze gegevens zijn meegenomen in het verkeersonderzoek. Gewezen wordt op de gewijzigde verkeerssituatie rondom het Martiniziekenhuis. 's Morgens en 's avonds heeft dit grote impact op de bereikbaarheid van de wijken rondom het Martiniziekenhuis. Deze situatie is niet meegenomen in de beoordeling.***

Reactie: de gewijzigde situatie bij het Martiniziekenhuis is inderdaad niet meegenomen. We gaan het onderzoek daarom niet opnieuw doen. Want anders zouden we bij iedere nieuwe ontwikkeling in de stad Groningen die mogelijkerwijs extra verkeersbewegingen veroorzaakt een nieuw verkeersonderzoek moeten doen. Het daadwerkelijke probleem is dat alle verkeer nu nog via de Groningerweg de wijk Ter Borch uit moet. Het verkeer in de wijk Ter Borch gaat zich meer spreiden, zodra de aansluiting op de A7 een feit is. Hierdoor komt er minder druk op het entreegebied te liggen. En dat is een ontwikkeling die al in het Masterplan en het bestemmingsplan is beschreven.

De Borchsingel is een zogenoemde gebiedsontsluitingsweg, of zelfstandige doorlopende verkeersstructuur. De weg is zo aangelegd dat hij de toekomstige verkeersbewegingen technisch gezien aan kan. Wat dat betreft is er zelfs sprake van overcapaciteit. Echter is en blijft het verkeer in de wijk een gedeelde zorg. Daarom houdt de gemeente nauwlettend in de gaten hoe het verkeersbeeld op de Borchsingel zich ontwikkelt. Daarvoor brengen we in overleg met de bewonersvereniging Ter Borch speciale tellussen in het wegdek aan om het aantal passerende auto's te tellen. Mocht er overlast of een onveilige situatie ontstaan, dan gaan we op zoek naar de oorzaak hiervan om het probleem op een goede manier op te lossen.

Om de verkeersafwikkeling op de Borchsingel te beoordelen, is er een prognose gemaakt van de verkeerssituatie in 2030. Daar is de verkeersgeneratie van de supermarkt in meegenomen en is gebruik gemaakt van de tellingen uit 2015. Dit is een door de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State geaccepteerde wijze van berekening.

10. *Opmerking: de verkeerssituatie aan het begin van de ter Borchlaan is gewijzigd. Achter het tijdelijke gezondheidscentrum zijn parkeerplaatsen gemaakt ter compensatie van de verdwenen parkeerplekken door de plaatsing van een tijdelijke uitbreiding van de scholen. Verwachting is dat dit gebouw 14 jaar zal blijven staan en daarmee ook de parkeerplaatsen aan de overzijde. Naast overstekende voetgangers geeft dit ook extra afslaand verkeer naar de parkeerplaatsen toe. Deze situatie is niet meegenomen in de beoordeling.*

Reactie: Het klopt dat we die situatie niet hebben meegenomen. Maar dat is ook niet nodig. U doet namelijk een aanname die onjuist is. Het is de verwachting dat we over veertien jaar al een definitieve invulling hebben gevonden voor de zuidzijde van het entreegebied. Alle tijdelijke bouwwerken en parkeerplaatsen zijn dan weg.

Het is de bedoeling dat de tijdelijke parkeerplaatsen aan de zuidkant van het entreegebied komen te vervallen zodra de supermarkt klaar is. Bij de supermarkt is dan voldoende ruimte om te parkeren om kinderen naar school te brengen. En gezien de tijdstippen van het in- en uitgaan van de school overlapt dat het supermarktverkeer niet of nauwelijks. Verder verhuist het gezondheidscentrum naar verwachting nog dit jaar naar zijn uiteindelijke locatie aan de noordkant van het entreegebied. En gezien de verwachting dat we over veertien jaar definitief invulling hebben gegeven aan de zuidkant van het entreegebied, zal ook de blauwe opzichterskeet zijn verdwenen.

11. *Opmerking: het Julianaplein/A7 Groningen wordt in 2017-2022 grootschalig aangepakt. De straks te verwachten verkeersdrukte op de Borchsingel is niet meegenomen in de berekeningen terwijl dit 5 jaar lang voor (veel?) extra verkeer zal gaan zorgen.*

Reactie: het is inderdaad denkbaar dat deze grootschalige werkzaamheden voor extra verkeersbewegingen gaan zorgen in de wijk. Maar we hebben ze niet meegenomen in de berekeningen. Juist vanwege de tijdelijkheid van de werkzaamheden aan de ringweg, zijn we uitgegaan van de eindsituatie "2030 met supermarkt".

De gemeente voert overleg met het projectbureau Groningen Bereikbaar over het beperken van hinder tijdens de ombouw van onder andere het Julianaplein. Inmiddels is bekend dat de Borchsingel geen onderdeel uitmaakt van de omleidingsroutes, en dat er gedurende de werkzaamheden twee rijstroken beschikbaar blijven voor het verkeer. Ook komen Eelderwolde, Eelde en Ter Borch niet op het grote verkeersbord voorafgaand aan de afslag langs de A7 te staan.

Ook wij begrijpen dat geen van deze feiten de garantie biedt dat de Borchsingel niet als alternatieve route richting Groningen-Zuid gebruikt gaat worden. Daarom houdt de gemeente nauwlettend in de gaten hoe het verkeersbeeld op de Borchsingel zich ontwikkelt. Daarvoor brengen we in overleg met de bewonersvereniging Ter Borch speciale tellussen in het wegdek aan om het aantal passerende auto's te tellen. Mocht er overlast of een onveilige situatie ontstaan, dan gaan we op zoek naar de oorzaak hiervan om het probleem op een goede manier op te lossen.

12. *Opmerking: in het model is ten onrechte geen rekening gehouden met wandelaars.*

Reactie: wandelaars worden standaard niet meegenomen in de berekeningsmethodieken omdat hun invloed over het algemeen beperkt is. Er is wel een gevoeligheidsanalyse uitgevoerd door ophoging van het aantal kruisende fietsers ter plaatse van de uitrit van de supermarkt. Ook met hogere aantallen fietsers blijft de verkeersafwikkeling op een acceptabel niveau. Bij de verdere uitwerking is de verkeersveiligheid van alle weggebruikers een randvoorwaarde.

13. ***Opmerking: over de CROW norm parkeren wordt in de presentatie gesteld dat aan de minimale norm zal worden voldaan. Even googelen leert dat er tussen de 0.1 en 30 parkeerplaatsen per gebruiker mogen zijn. De minimale norm is dan 0,1 parkeerplek per winkelend individu. Dus 1 parkeerplek per 10 personen. Die norm lijkt erg laag.***

Reactie: allereerst relateert het CROW in zijn parkeerkencijfers het aantal parkeerplaatsen niet aan het aantal bezoekers, maar aan het bruto vloeroppervlak (zie F. voor een toelichting op deze term). Het CROW gaat uit van 5,5 tot 7,5 parkeerplaatsen per 100 vierkante meter bruto vloeroppervlak. Dat komt neer op 165 tot 225 parkeerplaatsen bij de supermarkt in Ter Borch.

14. ***Opmerking: volgens de uitleg hoeft er geen saldering plaats te vinden voor het verkeer dat straks de wijk niet meer hoeft te verlaten i.v.m. supermarkt dichtbij. Dit is niet terecht omdat een supermarkt niet volledig kan voorzien in alle behoeftes van de bewoners. Er zal voor andere boodschappen nog steeds naar buiten het verzorgingsgebied moeten worden gegaan. Er lijkt eerder sprake van een toename omdat straks ook mensen van buiten de wijk en wellicht buiten verzorgingsgebied boodschappen gaan doen in de nieuwe supermarkt.***

Reactie: De supermarkt brengt extra verkeersbewegingen met zich mee. En daar is ook rekening mee gehouden. Voor de prognose 2030 is het verkeer meegerekend dat door de nieuwe supermarkt gegenereerd wordt.

15. ***De huidige verkeerssituatie rondom de school 's morgens en 's middags is buiten beschouwing gelaten omdat deze niet interfereert met het verkeer voor de supermarkt. De praktijk leert ons dat op 2 momenten op een dag er al sprake is van een verkeerschaos met minder voertuigen. Het is daarmee aannemelijk dat met meer voertuigbewegingen de chaos ook kan ontstaan rondom de inrit van de supermarkt. Bij school is er sprake van ca 100-125 voertuigbewegingen per kwartier. Omgerekend 400-500 per uur. In de plannen voor de supermarkt wordt uitgegaan van 500 - 600 voertuigbewegingen in de piekperiode. Laat zich raden dat dezelfde situatie gaat ontstaan als ook op de foto getoond is gisteravond.***

De uitgevoerde berekeningen geven aan dat sprake is van een acceptabele verkeersafwikkeling in de situatie met supermarkt. Zie ook de beantwoording van E.

Verder wordt de ervaren drukte voor een deel ook veroorzaakt doordat alle verkeer nu nog via de Groningerweg de wijk Ter Borch in en uit moet. Het verkeer in de wijk Ter Borch gaat zich meer spreiden, zodra de aansluiting op de A7 een feit is. Hierdoor komt er minder druk op het entreegebied te liggen. En dat is een ontwikkeling die al in het Masterplan en het bestemmingsplan is beschreven.

Echter is en blijft het verkeer in de wijk een gedeelde zorg. Daarom houdt de gemeente nauwlettend in de gaten hoe het verkeersbeeld op de Borchsingel zich ontwikkelt. Daarvoor brengen we in overleg met de bewonersvereniging Ter Borch speciale tellussen in het wegdek aan om het aantal passerende auto's te tellen. Mocht er overlast of een onveilige situatie ontstaan, dan gaan we op zoek naar de oorzaak hiervan om het probleem op een goede manier op te lossen.

16. ***Opmerking: maak het parkeerterrein en entree supermarkt toegankelijk door de verbindingsweg tussen A. Beerlinglaan en O. Cluivinglaan (oostzijde) door te trekken.***

Reactie: De Borchsingel is de doorgaande hoofdroute binnen de wijk. De ontsluiting van de voorzieningenstrook vindt plaats via de hoofdstructuur. Het is ongewenst om de ontsluiting (deels) via woonstraten te laten plaatsvinden. Daarnaast zorgt een ontsluiting aan twee zijden van het terrein voor negatieve effecten ten aanzien van de efficiëntie en helderheid wat betreft de indeling van het terrein.

17. Opmerking: maak het Jan Evenhuispad tot een volwaardige fietsverbinding ook voor bereikbaarheid bewoners Snip – Grutto.

Reactie: de haalbaarheid hiervan wordt onderzocht.

18. Opmerking: goede route creëren voor vrachtauto's. Voorkom indien nodig draaiend en achteruitstekend verkeer, zeker met een school/kinderen in de buurt. Zorg voor een goede afscheiding tussen het wandelpad dat naar de school loopt en het laad/losperron van de geplande winkel.

Reactie: de suggestie is voorgelegd aan de initiatiefnemer. Deze komt er t.z.t. op terug.

19. Opmerking: zorg voor een goede veilige situatie bij het opdraaien van de parkeerplaats. Dode hoek kwesties kunnen letterlijk dodelijk zijn. Als er ter plaatse veel wandelaars zijn is de kans op ongelukken groter.

Reactie: de suggestie is voorgelegd aan de initiatiefnemer. Deze komt er t.z.t. op terug.

20. Vraag: is het verwachte vrachtverkeer in de berekeningen meegenomen?

Antwoord: ja.

21. Opmerking: het verkeer vanaf de Woltsingel op de Borchsingel loopt nu al vast in de spits.

Reactie: zie het antwoord bij O.

22. Vraag: wat zijn de openingstijden van de supermarkt?

Antwoord: de initiatiefnemer geeft aan dat die nog niet bekend zijn.

23. Vraag: op welke dagen vindt bevoorrading plaats en hoeveel verkeersbewegingen zijn daarmee gemoeid?

Antwoord: de initiatiefnemer geeft aan dat die gegevens nog niet bekend zijn. Vuistregel is 0,7 vrachtwagenbewegingen per 100 vierkante meter winkelvloeroppervlak. Bij 2.000 vierkante meter winkelvloeroppervlak, zoals in Ter Borch, komt dit neer op 14 vrachtautobewegingen per etmaal.

24. Vraag: waar zijn de verkeerstellingen verricht?

Op de Borchsingel zijn visuele kruispunttellingen uitgevoerd, o.a. op de kruising ter Borchlaan – Borchsingel.

25. *Vraag: kan er onder het gebouw worden geparkeerd en kan er op het terrein éénrichtingsverkeer worden ingevoerd om te voorkomen dat verkeersstromen elkaar kruisen?*

Antwoord: de initiatiefnemer laat weten dat ondergronds parkeren niet nodig is, omdat er voldoende parkeerruimte bovengronds is De suggestie van éénrichtingsverkeer zal nader worden bestudeerd.

Distributieplanologisch onderzoek

Vragen en opmerkingen

A. *Vraag: hoe is het relevante verzorgingsgebied bepaald? Welke situatie geeft nu aanleiding tot het verkennen van een vergunning voor het bouwen van een supermarkt van 3.000 m2, waarbij 2/3 van het verzorgingsgebied inwoners van de stad Groningen betreft?*

Reactie: artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Ladder voor duurzame verstedelijking) schrijft voor dat behoefte en effecten getoetst worden in een gebied dat in omvang en begrenzing in lijn is met de omvang en aard van het initiatief. In dit geval gaat het om een wijkverzorgende supermarkt. Daarbij hoort een gebied dat logischerwijs in meer of mindere mate op de nieuwe voorziening georiënteerd zal zijn. Het gekozen gebied, met op termijn ruim 10.000 inwoners, voldoet daaraan. Overigens ontslaat ons dat niet van de plicht ook buiten het gebied relevante ontwikkelingen (waaronder plancapaciteit) in ogenschouw te nemen. Dat is ook hier geschied.

Volgens constante jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (bijv. uitspraak 201508445/1/R2) mag het gemeentebestuur geen concurrentieverhoudingen reguleren. Kernpunt van de beoordeling moet zijn of de voorziene ruimtelijke ontwikkeling kan leiden tot een uit oogpunt van goede ruimtelijke ordening relevante leegstand. Voor relevante leegstand is onvoldoende dat de voorziene ontwikkeling kan leiden tot een verminderde vraag naar producten of diensten en daardoor tot daling van omzet en inkomsten in een andere onderneming of vestiging. Zelfs beëindiging van bedrijfsactiviteiten en daardoor leegstand van een in gebruik zijnd bedrijfsgebouw is onvoldoende om van relevante leegstand uit te gaan.

B. *Vraag: waarom geen kleine supermarkt?*

Reactie: de maat van de supermarkt moet passend zijn bij de verzorgingsfunctie en bij de huidige en naar verwachting toekomstige wensen van zowel consumenten als exploitant. Alleen met een eigentijdse omvang kan een supermarkt de functie van primaire supermarkt voor de bewoners van het verzorgingsgebied vervullen.

C. *Vraag: zijn de ontwikkelingsplannen op het Overwinningsplein meegenomen in het onderzoek?*

Reactie: ja, die zijn meegenomen in het onderzoek.

D. *Vraag: is ook een alternatief met twee elkaar aanvullende supermarkten onderzocht?*

Antwoord: nee, dat is niet gedaan. De kavel is te klein om hier met een hoog kwaliteitsniveau twee supermarkten te huisvesten. Door nu uit te gaan van 1 supermarkt van maximaal 3.000 m2 b.v.o. kan het maximum bebouwd oppervlak met 300 m2 b.v.o. worden verminderd en is meer ruimte beschikbaar voor parkeren en de inrichting van het openbare gebied.

E. *Vraag: mag de supermarkt op zondag dicht blijven?*

Dit kan de toekomstige exploitant niet worden opgelegd als dit elders in de gemeente wel wordt toegestaan.

F. ***Vraag: hoe komt het dat onderzoek uit 2003 andere uitkomsten had, namelijk geen behoefte aan een supermarkt?***

Antwoord: in het rapport van Droogh, Trommelen en Broekhuis van oktober 2003 werd aanbevolen om in de wijk Ter Borch geen winkelvoorzieningen te realiseren omdat er weinig draagvlak zou zijn voor een volwaardige supermarkt en er binnen redelijke afstand voldoende alternatieven zijn in zowel Groningen/Hoogkerk als Eelde-Paterswolde. Vooral de ontwikkeling van de wijk Ter Borch bood mogelijkheden voor de ontwikkeling van een extra discount-super in Eelde-Paterswolde. Dat "draagvlak" sloeg op afspraken met de gemeente Groningen eind jaren 90 van de vorige eeuw. Het is zeker niet ongewoon dat er in 13 jaar tijd zaken fundamenteel veranderen: veranderende consumentenvoorkeuren, formulewisselingen, bereikbaarheidsprofielen e.d. We kunnen vaststellen dat er anno 2016 een aantoonbare behoefte is aan deze voorziening, en dat deze geen negatieve effecten heeft voor de bestaande dagelijkse verzorgingsstructuur, noch in de gemeente Tynaarlo noch in de gemeente Groningen.

G. ***Vraag: is meegenomen dat Hoogkerk dichterbij komt te liggen door de nieuwe verbinding met de A7 en dat Albert Heijn daar ook een uitbreidingswens heeft?***

Antwoord: wij hebben in het kader van het onderzoek kennis genomen van deze infrastructurele ontwikkeling en weten ook dat Hoogkerk daarmee makkelijker te bereiken is dan nu het geval is. Het is echter niet zodanig van invloed dat het de conclusies van ons onderzoek ondergraaft. Hetzelfde geldt voor de genoemde ontwikkeling van Albert Heijn in Hoogkerk.

H. ***Vraag: in de inleiding wordt aangegeven dat de supermarkt een functie zal vervullen voor de wijken Hoornse Park, Piccardthof en Ter Borch/Eelderwolde, terwijl later in het rapport duidelijk wordt dat ook Corpus Den Hoorn-Zuid onderdeel van het verzorgingsgebied uitmaakt. Is het eerste een vergissing?***

Antwoord: ja, dat is een vergissing. De functie van de supermarkt is er ook voor Corpus Den Hoorn-Zuid. Deze vergissing heeft overigens geen invloed op de uitkomsten van ons onderzoek, omdat in de distributieve berekening is uitgegaan van de juiste begrenzing.

I. ***Opmerking: De Jumbo op het Overwinningsplein wordt niet in de distributieve berekening verdisconteerd. Dit is een omissie die de uitkomsten van het onderzoek beïnvloedt.***

*Reactie: d*at klopt niet. Het Overwinningsplein ligt buiten het verzorgingsgebied van de nieuwe supermarkt. De noordelijke grens van het verzorgingsgebied wordt gevormd door de Laan Corpus Den Hoorn. Dit is de noordelijke grens van de buurt Corpus Den Hoorn-Zuid.

J. ***Opmerking: de nieuwe Jumbo op het Overwinningsplein is niet meegenomen in de distributieve toets.***

Reactie: dat is onjuist. Ofschoon de Jumbo niet in het verzorgingsgebied gevestigd is, is wel rekening gehouden met planvorming rondom het gebied. De plannen van Urban Interest zijn daarin meegenomen. Zie ook pagina 15 van het distributieplanologisch onderzoek.

K. ***Opmerking: in het onderzoek is geen rekening gehouden met het groeiende belang van e-commerce, ook bij het doen van de dagelijkse boodschappen (incl. thuisbezorging).***

Reactie: er is hiermee wel degelijk rekening gehouden, en wel op pagina16 van het rapport. Daarin is ook gesteld dat het belang in de toekomst naar verwachting zal toenemen, maar dat dit de komende jaren geen hoge vlucht zal nemen. Aan goede supermarktproposities is ook in de toekomst behoefte. Overigens wordt dit standpunt over het belang van e-commerce in de foodsector in de branche breed gedragen.

L. ***Vraag: is er sprake van een situatie waarin de gemeente Tynaarlo de gemeente Groningen probeert af te troeven in het bouwen van een supermarkt of is sprake van een situatie waarin de gemeente Groningen en de gemeente Tynaarlo specifieke afspraken hebben gemaakt?***

In het hoofdstuk "Toets ladder duurzame verstedelijking" concluderen wij dat er regionale behoefte aan de bouw van de supermarkt is. Ook is daarin een paragraaf gewijd aan het beleid ter van de gemeente Groningen. Burgemeester en wethouders van Groningen krijgen t.z.t. het voorontwerp van het bestemmingsplan en het bouwplan voor vooroverleg toegezonden en kunnen daarop reageren.

Milieu- en geluidsbelasting

Vragen en opmerkingen

A. ***Vraag: wat gaat u doen aan de milieuhinder van de supermarkt?***

Antwoord: In de brochure "Bedrijven en Milieuzonering" van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten worden richtafstanden gegeven ten opzichte van een milieugevoelige bestemming om hinder van milieufactoren, waaronder geluid, uit te sluiten of althans tot een aanvaardbaar niveau te beperken. De VNG-brochure kan worden gebruikt bij de beoordeling van nieuwe situaties. Volgens constante jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (bijv. uitspraak 201403079/1/R4) geldt als uitgangspunt dat de aangegeven indicatieve afstanden gemotiveerd kunnen worden toegepast.
De wijk Ter Borch valt onder het omgevingstype "rustige woonwijk". De brochure omschrijft dit als volgt: "*Een rustige woonwijk is ingericht volgens het principe van de functiescheiding. Afgezien van de wijk gebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies zoals (bedrijven of kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer*".

Een supermarkt valt volgens de VNG-brochure in milieucategorie 1, waarvoor een richtafstand van 10 meter wordt aanbevolen tot milieugevoelige bestemmingen in een rustige woonwijk. In een "gemengd gebied" zou die afstand 0 meter mogen bedrijven.

Daarnaast vinden wij het – in het kader van een goede ruimtelijke ordening – belangrijk om onderzoek in te stellen naar de akoestische gevolgen van het als zodanig bestemmen van de supermarkt. Daarmee maken wij inzichtelijk of als gevolg van het plan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van milieugevoelige bestemmingen nabij de supermarkt kan worden gewaarborgd. Dit conform het vermelde in de hiervóór genoemde uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State nr. 201403079/1/R4.

We toetsen aan de grenswaarden van het Activiteitenbesluit Milieubeheer en de volgende etmaalwaarden voor woningen in een rustige woonwijk:
45 dB(A) langtijdgemiddeld beoordelingsniveau;
65 dB(A) maximaal geluidniveau;
50 dB (A) verkeer van en naar de inrichting.

B. *Vraag: hoe wordt geluidshinder en luchtkwaliteit onderzocht?*

Antwoord: bij **geluidhinder** kijken wij onder andere naar de bedrijfstijden van de laad- en losactiviteiten, de aantallen vrachtwagens, personenwagens, winkelwagens en de bedrijfsduur van de stationaire installaties. Hierbij maken we gebruik van gegevens van vergelijkbare supermarkten.

Op basis van deze gegevens wordt een akoestisch rekenmodel opgesteld, waarmee de geluidbelasting op de omgeving wordt berekend. Deze geluidbelasting wordt vervolgens getoetst. Als sprake is van een overschrijding van de grenswaarden, wordt aangegeven voor welke geluidbronnen voorzieningen noodzakelijk zijn, welke geluidreductie daarbij nagestreefd dient te worden en op welke wijze dit gerealiseerd kan worden.

Ten aanzien van de **luchtkwaliteit** (fijn stof) kan het volgende worden opgemerkt. Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. De in de wet gehanteerde normen gelden overal, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing).

Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer er sprake is van overschrijding van de normen voor luchtkwaliteit en hoe die moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Ontwikkelingen die passen in het programma hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor de luchtkwaliteit. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

Ook projecten die "niet in betekenende mate" (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden. De criteria om te kunnen beoordelen of voor een project sprake is van nibm zijn vastgelegd in de "amvb-nibm". Daarin is vermeld dat een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit als "niet in betekende mate" wordt beschouwd.

Voor kleinere ruimtelijke plannen en verkeersplannen die effect hebben op de luchtkwaliteit heeft het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer in samenwerking met InfoMil een rekentool ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier de toename van de stoffen NO2 en PM10 worden bepaald.

C. *Vraag: wat is een vormvrije m.e.r.- beoordeling en is daarop inspraak mogelijk?*

Antwoord: Een milieueffect rapportage (m.e.r.) is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een te nemen besluit belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. In het Besluit m.e.r. is onder 11.2 van de D-lijst vermeld dat een m.e.r.-beoordeling moet plaatsvinden indien de activiteit betrekking heeft op:

- Een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- Een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen;
- Een bedrijfsoppervlakte van 200.000 m2 of meer

De supermarkt met 3.000 m2 bruto vloeroppervlak en een terreinoppervlakte van 10.600 m2 ligt ver beneden de normen. We moeten motiveren of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. In het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan worden de in het raadsvoorstel d.d. 19 april 2016 genoemde onderzoeken verricht. De resultaten van die onderzoeken vormen de "vormvrije m.e.r.-beoordeling" komt in de toelichting op het bestemmingsplan te staan.

Inspraak is mogelijk door het indienen van een zienswijze op het bestemmingsplan en het bouwplan. Daarna kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrecht van de Raad van State.

D. Vraag: is een supermarkt vlakbij een grote gasleiding wel veilig?

Antwoord: de initiatiefnemer heeft onlangs met de Gasunie overlegd over de plaats van de supermarkt in relatie tot de in de nabijheid gelegen gasleiding. Bij de situering van de supermarkt moet een afstand van vijf meter tot de gasleiding in acht worden genomen. Na ontvangst van het schetsplan toetst de Regionale Uitvoeringsdienst het aspect "externe veiligheid". De resultaten daarvan worden in het bouwplan en het bestemmingsplan verwerkt.

Toets ladder duurzame verstedelijking

I. Samenvatting

De locatie waar de supermarkt is geprojecteerd kan – gelet op de vigerende bestemmingen en het vermelde in de Provinciale Omgevingsverordening Drenthe - worden aangemerkt als "**bestaand stedelijk gebied**". Het initiatief betreft een "nieuwe stedelijke ontwikkeling", want het is niet voorzien in de vigerende bestemmingsplannen. Met verwijzing naar het rapport "Tynaarlo-Ter Borch Distributieve toets en effecten supermarktontwikkeling" van Bureau Stedelijke Planning van 12 april 2016 is sprake van een **actuele regionale behoefte**. Het detailhandelsaanbod speelt een belangrijke rol in het verder ontwikkelen van het zogenaamde "daily urban system" van de Regio Groningen-Assen, het gebied waarin men zijn min of meer dagelijkse en reguliere activiteiten onderneemt. De gemeenteraad is, in het kader van artikel 3.1.6, tweede lid, onder b van het Besluit ruimtelijke ordening, niet gehouden om te beoordelen of ook elders binnen bestaand stedelijk gebied in de gemeente of in de regio in de behoefte kan worden voorzien. **Dit aangezien in de actuele regionale behoefte binnen bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien.**

Volgens constante jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (bijv. uitspraak 201508445/1/R2) mag het gemeentebestuur geen concurrentieverhoudingen reguleren. De voorziene ruimtelijke ontwikkeling leidt niet tot een uit oogpunt van goede ruimtelijke ordening relevante leegstand elders.

De bouw van de supermarkt is op basis van de "ladder voor duurzame verstedelijking" gerechtvaardigd.

II. Wettelijk kader

Volgens artikel 3.1.6, tweede lid, Bro voldoet de toelichting bij een bestemmingsplan dat een **nieuwe stedelijke ontwikkeling** mogelijk maakt aan de volgende voorwaarden:

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 bestaande 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.

III. Provinciaal en Regionaal Beleid

A. Provinciaal beleid

In de Provinciale Omgevingsverordening (POV) is de wijk Ter Borch aangemerkt als "bestaand stedelijk gebied". Bestaand stedelijk gebied is gedefinieerd als een "bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten dienste van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal-culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur".

Artikel 3.15 van de POV geeft aan dat een ruimtelijk plan slechts in ruimte vragende ontwikkelingen voorziet op het gebied van woon-werklocaties, detailhandel en infrastructuur indien uit het desbetreffende ruimtelijk plan blijkt dat dit op basis van de "ladder voor duurzame verstedelijking" gerechtvaardigd. Onderstaand een overzicht van de jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

1. Een voormalig kassengebied kan worden beschouwd als bestaand stedelijk gebied (ABRvS 4 maart 2015, ECLI:NL:RVS:2015:653)
2. Niet bebouwd gebied kan onderdeel zijn van bestaand stedelijk gebied: (ABRvS, 18 juni 2014, ECLI:NL:RVS:2014:2228)
3. Niet bebouwde openbare ruimte is bestaand stedelijk gebied (ABRvS, 15 oktober 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3672)
4. Niet gebruikte planologische ruimte is bestaand stedelijk gebied (ABRvS, 24 december 2014, ECLI:NL:RVS:2014:4654)

Gedeputeerde staten van Drenthe hebben ons bij brief van 28 oktober 2016 medegedeeld dat – vrij vertaald - de gemeenteraad met het raadsbesluit van 14 juni 2016 niet in strijd met de wet of het algemeen belang heeft gehandeld. Er is immers nog geen sprake van een bestemmingsplan.

B. Samenwerking in de Regio Groningen-Assen

Ruimtelijke en economische vraagstukken van vandaag en morgen stoppen niet bij gemeente- of provinciegrenzen. Vanuit dat besef is in 1996 de **samenwerking Regio Groningen-Assen** ontstaan. Twaalf gemeenten en twee provincies werken samen aan de onderwerpen wonen, werken en mobiliteit. Sinds de start van de samenwerking is de context aanzienlijk veranderd, maar de betekenis van en het perspectief voor de Regio Groningen-Assen zijn blijvend. De verwachting is dat de regio ook de komende decennia een groeiende bevolking kent. De concentratie van werk, opleiding en voorzieningen zet zich door. De werkgelegenheid zal zich vooral concentreren in beide steden, waardoor de dagelijkse pendel naar de steden toeneemt en de stedelijke voorzieningen beter bezocht worden. De invloedssfeer van de steden groeit naarmate het landelijk gebied krimpt. De sociaal-demografische ontwikkelingen trekken zich weinig aan van de bestuurlijke regio. Het gaat om één complementair, samenhangend functionerend systeem met de steden als kloppend hart. Voor de hele noordelijke regio neemt het belang van een gezond economisch kerngebied toe. In 2013 heeft de Stuurgroep Regio Groningen-Assen dit in de vernieuwde "Regiovisie, Veranderende context, blijvend perspectief" vastgelegd. Het benutten en uitbreiden van de economische kansen en behoud en versterken van de gebiedskwaliteiten zijn de doelen van de regionale samenwerking. Vanuit de volgende drie speerpunten wordt daaraan gewerkt:

a. Het economisch kerngebied verder ontwikkelen;

b. De interne samenhang tussen steden en regio versterken;

C. De kwaliteit van stad en land behouden en versterken.

Het verder ontwikkelen van het economisch kerngebied vraagt om het verbeteren van het ondernemers- en vestigingsklimaat, bedrijfsontwikkeling en –vestiging, verbondenheid met andere regio's en het profileren van de regio als attractieve stadsregio, waarin het prettig wonen en werken is. Het detailhandelsaanbod speelt een belangrijke rol in het verder ontwikkelen van het zogenaamde "daily urban systeem", het gebied waarin men zijn min of meer dagelijkse en reguliere activiteiten onderneemt.

De deelnemers van de Regio Groningen-Assen zijn de provincies Drenthe en Groningen en de gemeenten Assen, Bedum, Groningen, Haren, Hoogezand-Sappemeer, Leek, Noordenveld, Slochteren, Ten Boer, Winsum, Zuidhorn en Tynaarlo.

C. **Beleid gemeente Groningen**

In de "**besluitnota RO/EZ gemeente Groningen** d.d. 20 juli 2011 over "Initiatief wijkwinkelvoorziening ter Borchlaan" is het volgende vermeld:

"Stedenbouwkundig gezien is een supermarktconcentratie aan de iets westelijker gelegen Borchsingel een goed alternatief. Dit is het deel van Ter Borch dat het "Entreegebied" wordt genoemd. Ook deze locatie ligt in de buurt van de bewoners die gebruik zullen maken van de voorzieningen en sluit bovendien aan bij aanwezige voorzieningen (scholen en kinderopvang) van het gebied. Ook ligt zij op een minder markant punt als de "witte boerderij" aan de ter Borchlaan. De locatie ligt echter wel buiten de gemeente Groningen. Wij stellen voor om in afstemming met de gemeente Tynaarlo te onderzoeken of een supermarktontwikkeling aan de Borchsingel haalbaar is".

Met verwijzing naar de pagina's 17 en 18 van het rapport van het Bureau Stedelijke Planning d.d. 12 april 2016 zet Groningen in haar **Structuurvisie detailhandel 2011-2020** in op het verder clusteren van het boodschappenaanbod op vanuit het beoogde verzorgingsgebied goed bereikbare locaties. Zo kunnen de inwoners ook op termijn blijven beschikken over een attractief boodschappenaanbod op acceptabele afstand van de woning. Voor Groningen Zuid wordt specifiek genoemd dat de haalbaarheid en wenselijkheid van de versterking van het boodschappenaanbod in het gebied Hoornsepark/Piccardthof/Ter Borch onderzocht dient te worden.

Nadat de gemeenteraad het bestemmingsplan en het bouwplan voor de supermarkt heeft vrijgegeven voor vooroverleg en inspraak, wordt het bestemmingsplan voor vooroverleg toegezonden aan de gemeente Groningen.

Conclusie 1.

Het initiatief voldoet aan een actuele regionale behoefte en daarmee aan het bepaalde in artikel 3.1.6 onder a van het Besluit ruimtelijke ordening.

IV. **Toets aan artikel 3.1.6 onder b en c van het Besluit ruimtelijke ordening.**

Artikel 3.1.6 onder b van het Besluit ruimtelijke ordening vermeldt het volgende. 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 bestaande stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins.

Bestemmingsplan "Ter Borch" (2004) en Masterplan "Ter Borch".

In het globale **bestemmingsplan "Ter Borch"** zijn de gronden bestemd voor "uit te werken gemengd gebied". Volgens artikel 4, lid 1 van de regels zijn de gronden o.a. bestemd voor wonen, maatschappelijke voorzieningen, verkeers- en verblijfsdoeleinden, openbare nutsvoorzieningen en groenvoorzieningen. Een strook grond met een breedte van 4 meter ter weerzijden van de lijn aangegeven met "aardgasleiding" is bestemd voor "aardgastransportleiding".

In **hoofdstuk 3.12** van de toelichting is dit als volgt verwoord:

"Bij de ontwikkeling van Ter Borch is de vraag naar boven gekomen in hoeverre binnen de wijk ruimte moet worden gerealiseerd voor voorzieningen, zowel maatschappelijk als winkels. Omdat de wijk ook onderdeel is van de stedelijke structuur, is afstemming met de gemeente Groningen noodzakelijk. De gemeente heeft

distributieplanologisch onderzoek laten verrichten om zicht te krijgen op de behoefte aan winkelvoorzieningen in relatie met de bestaande centra in zowel Groningen als Eelde-Paterswolde.

In het rapport van Droogh, Trommelen en Broekhuis van oktober 2003 wordt aanbevolen om in de wijk Ter Borch geen winkelvoorzieningen te realiseren omdat er weinig draagvlak is voor een volwaardige supermarkt en er binnen redelijke afstand voldoende alternatieven zijn in zowel Groningen/Hoogkerk als Eelde-Paterswolde. Vooral de ontwikkeling van de wijk Ter Borch biedt mogelijkheden voor de ontwikkeling van een extra discount-super in Eelde-Paterswolde".

In hoofdstuk 2.1 van het **Masterplan Ter Borch** is het volgende vermeld:

"*Ten aanzien van de winkelvoorzieningen is van belang dat in Ter Borch sprake zal zijn van mobiele bewoners met hoge inkomens. Dat brengt met zich mee dat een behoorlijke zuigkracht uitgaat van de winkelcentra in de omgeving. Tegen deze achtergrond wordt in het bestemmingsplan uitgegaan van een* ***tijdelijk buurtsteunpunt*** *waarin een verzorgende supermarkt de economische drager is. Door de combinatie van onderwijsinstellingen, sociaal-maatschappelijke voorzieningen en winkelvoorzieningen ontstaat voldoende kritische massa voor een levendig centrum in Ter Borch".*

Op dit onderdeel is Masterplan niet overgenomen in het bestemmingsplan "Ter Borch".

Motivering

Binnen de bestemming zijn geen winkels toegestaan als gevolg van afspraken die eind van de vorige eeuw met de gemeente Groningen zijn gemaakt. De gemeente Groningen was van mening, dat de bestaande voorraad winkelvoorzieningen in Groningen-Zuid die behoefte kon opvangen. Die voorzieningen zijn daar echter tot op heden niet gerealiseerd.

Volgens het d.p.o. is behoefte aan één supermarkt van maximaal 2.000 m2 die voornamelijk een functie gaat vervullen voor de wijken Ter Borch/Eelderwolde, Hoornse Park, Piccardthof en Corpus Den Hoorn-Zuid. De locatie bevindt zich bij de entree van de woonwijk Ter Borch, op de hoek van de ter Borchlaan en de Borchsingel. Naast de supermarkt is een gezondheidscentrum gepland, die nu nog is gehuisvest in tijdelijke units. Op de kavel naast deze geplande voorzieningen is al een multifunctionele wijkaccommodatie gevestigd. Hierin zijn twee basisscholen, een sportlokaal, een kinderdagverblijf en een buitenschoolse opvang gehuisvest.

Qua functie past een supermarkt prima binnen een voorzieningengebied grenzend aan een rustige woonbuurt. Op die manier zijn alle dagelijkse voorzieningen in de wijk geclusterd.

Conclusie 2

In de regionale behoefte kan binnen het bestaande stedelijk gebied worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins.

Conclusie 3

Nu de stedelijke ontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden is realisatie op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld, niet aan de orde.

Conclusie 4

Volgens constante jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (bijv. uitspraak 201508445/1/R2) mag het gemeentebestuur geen concurrentieverhoudingen reguleren. Kernpunt van de beoordeling moet zijn of de voorziene ruimtelijke ontwikkeling kan leiden tot een uit oogpunt van goede ruimtelijke ordening relevante leegstand. Voor relevante leegstand is onvoldoende dat de voorziene

ontwikkeling kan leiden tot een verminderde vraag naar producten of diensten en daardoor tot daling van omzet en inkomsten in een andere onderneming of vestiging. Zelfs beëindiging van bedrijfsactiviteiten en daardoor leegstand van een in gebruik zijnd bedrijfsgebouw is onvoldoende om van relevante leegstand uit te gaan.

De voorziene ruimtelijke ontwikkeling leidt niet tot een uit oogpunt van goede ruimtelijke ordening relevante leegstand elders.

Architectuur, landschap en stedenbouw

Vragen en opmerkingen

A. *Vraag: hoeveel bouwlagen krijgt de supermarkt?*

Antwoord: Over de bouwhoogte en het aantal bouwlagen valt op dit moment nog niets te zeggen. De supermarkt krijgt aan de voorzijde (Borchsingel zijde) een transparant beeldbepalend aanzicht, dat in hoogte afwijkt van het overige gebouw. Dit komt de uitstraling van het geheel volgens de initiatiefnemer ten goede. Daarmee wil initiatiefnemer voorkomen dat de supermarkt een platte doos wordt zonder uitstraling.

B. *Vraag: kan het gebouw ook de diepte in? Optie vorm rechthoekig.*

Antwoord: onderzoek hierover is gaande. Naast de door de gemeenteraad vastgestelde kaders is ook de gewenste indeling en inrichting van de supermarkt bepalend.

C. *Vraag: is de initiatiefnemer bereid tot een grotere investering om de bewoners van de wijk meer tevreden te stellen?*

Antwoord: de initiatiefnemer geeft aan dat een prachtig gebouw wordt neergezet dat past binnen de kaders die de raad heeft vastgesteld.

D. *Vraag: hoe komt de wand aan de ter Borchlaan eruit te zien?*

Antwoord: de initiatiefnemer vindt dat het gebouw aan deze zijde een aantrekkelijke, uitnodigende uitstraling moet hebben die harmoniseert met de omgeving.

E. *Vraag: kan er minder verlichting komen aan de kant van de woonwijk?*

Antwoord: de initiatiefnemer is het hiermee eens. Dit argument pleit voor optie 2. Uiteindelijk worden alle voor- en nadelen gewogen om tot een definitieve keuze te komen.

F. *Vraag: is een doorgaande route voor vrachtwagens mogelijk, zodat ze niet achteruit hoeven te rijden?*

Antwoord: om geluidoverlast tot een minimum te beperken wordt de los- en laadruimte overkapt uitgevoerd. In de eerste opzet is het achteruit rijden van de vrachtwagens en daarmee het "piepen" beperkt tot hooguit circa 20 meter. De initiatiefnemer laat onderzoeken of dit nog beter kan.

G. *Vraag: wat voor afscheiding komt er tussen supermarkt en school?*

Antwoord: de initiatiefnemer denkt aan een afscheiding van palen die in een haag zijn verwerkt. Een mogelijke uitvoering is op onderstaande foto aangegeven. Samen met de buren zorgt de initiatiefnemer ervoor dat de afscheiding zodanig aangelegd wordt, dat er geen gevaarlijke situaties kunnen ontstaan.

H. Vraag: hoe voorkom je overlast door hangjeugd op deze plek?

Antwoord: een hangplek voor de jeugd valt buiten de orde van de voorgenomen bouw van de supermarkt.

I. Vraag: kan op een nader te bepalen plaats in de wijk Ter Borch een ontmoetingsplek voor de oudere jeugd worden gemaakt, aangezien er nauwelijks voorzieningen voor deze groep in de wijk Ter Borch zijn?

Antwoord: het maken van een ontmoetingsplaats voor de oudere jeugd valt buiten de orde van de voorgenomen bouw van de supermarkt.

J. Vraag: Wandelpad blijft bestaan! Maar wat is dan de route voor fietsverkeer?

Antwoord: de huidige wandelpaden blijven inderdaad bestaan, maar zijn straks niet meer toegankelijk voor fietsers. Voor fietsers komt er een ingang naar de supermarkt aan de ter Borchlaan. Daarnaast komt er een verbinding voor fietsers tussen het parkeerterrein van de supermarkt en de school.

K. Vraag: Supermarkt en parkeerterrein worden geknutseld op een te kleine locatie; is iedereen daar straks blij mee?

Antwoord: de kavel is circa 10.600m2 groot. In vergelijking met andere supermarktlocaties is dit een ruime kavel, die ruimte biedt voor veel parkeerplaatsen.

L. Vraag: zijn de schooltijden hetzelfde als laad/lostijden van de vrachtwagens?

Antwoord: de laad- en lostijden van de vrachtwagens kunnen buiten de spitstijden van de scholen worden georganiseerd.

M. Vraag: Kan het afval van de supermarkt ondergronds opgeslagen worden en komen er maatregelen tegen stankoverlast?

Antwoord: de supermarkt veroorzaakt geen stankoverlast. Het afval wordt in afgesloten rolcontainers in de laad- en losruimte opgeslagen en twee tot drie keer per week opgehaald.

N. Vraag: kunt u geluidsschermen toepassen, bijvoorbeeld in de vorm van schanskorven?

Antwoord: Een reële optie is projectie van het gebouw aan de achterzijde van de kavel (optie 2). Initiatiefnemer verwacht dan weinig geluidsoverlast voor de omgeving en geluidsschermen zijn dan niet nodig.

O. Vraag: past het gebouw bij de overige gebouwen, zoals BSO/ kinderdagverblijf en gezondheidszorggebouw?

Antwoord: de initiatiefnemer is van mening dat, door het gebouw een open en vriendelijke uitstraling te geven, de supermarkt de entree kan worden naar de overige voorzieningen. Door het ontwerp in combinatie met het materiaalgebruik ontstaat een eenheid met de overige gebouwen.

P. Vraag: wat gaat u doen aan de lichtbelasting van het terrein naar de omgeving?

Antwoord: er wordt een verlichtingsplan opgesteld, waarin rekening gehouden wordt met het voorkomen van strooilicht. Er komen lichtmasten met Ledlampen, waarmee strooilicht tot een minimum wordt beperkt.

Q. Vraag: is ondergronds parkeren mogelijk?

Antwoord: ondergronds parkeren ligt minder voor de hand omdat er voldoende ruimte op het terrein is om aan de parkeernormen te kunnen voldoen.

R. Vraag: Kan er een groen dak op de supermarkt?

Antwoord: de initiatiefnemer ziet de toegevoegde waarde van een dak met natuurlijke begroeiing niet in.

S. Vraag: hoe voorkomt u overlast van winkelwagens?

Antwoord: winkelwagentjes hebben tegenwoordig andere wielen en zijn voorzien van klipjes die het 'kletteren' tegengaan. Daarnaast komen er zo weinig mogelijk drempels en wordt er gekozen voor bestrating die het geluid van de winkelwagens beperkt.

T. Vraag: hoe duurzaam is het gebouw? Wat is uw visie op 'groen' bouwen?

Antwoord: Initiatiefnemer wil duurzaam bouwen. Bij de bouw wordt bijv. rekening gehouden met hoge isolatiewaarden. Er wordt uitsluitend LED verlichting gebruikt. De supermarkt heeft geen gas nodig, omdat de warmte van de koelmeubels wordt hergebruikt. Daarnaast wordt bij de selectie van de bouwmaterialen rekening gehouden met hergebruik van materialen en duurzaamheid. Het bouwplan moet voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit.

U. Vraag: wat gebeurt er met de huidige bomen?

Antwoord: Dat is nog niet bekend. De vitaliteit en de inpasbaarheid van deze bomen moet worden onderzocht. De bomen staan niet op een lijst van monumentale of te behouden bomen. Als het bouwplan is ontvangen en bekend is of er bomen moeten worden gekapt dan wordt een omgevingsvergunning,

onderdeel "vellen van houtopstand", ingediend die met het bestemmingsplan gecoördineerd wordt behandeld.

Waarom een supermarkt?

Vragen en opmerkingen

A. Vraag: waarom een supermarkt en geen appartementen?

Antwoord: In het Masterplan Ter Borch is de komst van een supermarkt al opgenomen. Deze functie is in 2004 niet in het bestemmingsplan opgenomen. Oorspronkelijk zouden er appartementen komen. Daar bleek geen markt voor te zijn. Vervolgens is met ontwikkelaars gesproken over herontwikkeling, waarna besloten is tot de bouw van een supermarkt.

B. Vraag: waarom is discussie over de locatie van de supermarkt niet mogelijk?

Antwoord: de gemeenteraad heeft op 14 juni 2016 ingestemd met de bouw van een supermarkt op de hoek Borchsingel/ter Borchlaan. Dit betekent dat andere locaties niet in beeld zijn. Dat is ook niet nodig; wat betreft de functie leent een supermarkt als wijkvoorziening voor de wijken Ter Borch/Eelderwolde, Piccardthof en Groningen-Zuid met ca. 10.000 inwoners zich prima voor clustering met andere voorzieningen en woningen binnen de bestemming "gemengd gebied".

Inspraak is wel mogelijk op het bestemmingsplan en op het bouwplan.

Procedureschema.

Fase I Voorbereiding bestemmingsplan en bouwplan.

12 september 2016 (**stap 2**)	Informatieavond met presentatie vlekkenplan en 1e resultaten onderzoeken.
1 oktober 2016	Opstarten voorbereiding Flora- en faunaonderzoek.
8 november 2016	College stelt vast de beantwoording van de vragen n.a.v. de infoavond.
1 december 2016	Initiatiefnemer verstrekt 1e opzet bouwtekeningen aan BugelHajema Adviseurs.
1 december 2016 – 1 januari 2017	Opstellen conceptbestemmingsplan door BugelHajema Adviseurs. Oplevering milieuonderzoeken door initiatiefnemer.
1e week januari 2017	Toets bestemmingsplan en bouwplan door team Publiekszaken en Veiligheid.
11 januari 2017 (**stap 3**)	Presentatie conceptbestemmingsplan en bouwplan aan de bevolking.

Fase II Inspraak en overleg.

14 februari en 7 maart 2017 (**stap 4**)	Gemeenteraad wordt gevraagd het bouwplan en het bestemmingsplan vrij te geven voor inspraak en wettelijk overleg. Machtiging college om – na afronding van die procedure – het bestemmingsplan en het bouwplan – in ontwerp voor de vaststelling ter inzage te leggen.
24 maart 2017 – 4 mei 2017 (**stap 5**)	Bestemmingsplan en bouwplan liggen in voorontwerp ter inzage.
17 april 2017	Inloopbijeenkomst.
23 mei 2017 (**stap 6**)	College stelt de nota inspraak en overleg vast. De indieners van zienswijzen krijgen daarvan bericht.

Fase III Vaststelling bestemmingsplan.

16 juni 2017 – 27 juli 2017 (**stap 7)**	Bouwplan en bestemmingsplan liggen" in ontwerp voor de vaststelling" ter inzage.
22 juli – 3 september 2017 (zomervakantie)	Voorbereiding behandeling zienswijzen in ` het college.
26 september 2017 (**stap 8**)	Vaststelling bestemmingsplan door de gemeenteraad en verlening omgevingsvergunning door het college.

Fase IV Beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State.

Er wordt uitgegaan van de veronderstelling dat het bestemmingsplan **ongewijzigd** wordt vastgesteld door de gemeenteraad. Mocht het plan wel gewijzigd worden vastgesteld, dan moet het bestemmingsplan eerst aan gedeputeerde staten worden voorgelegd. Gedeputeerde staten hebben dan 6 weken de tijd om met een vervangingsbesluit te komen. In dat geval kan pas daarna onderstaande procedure starten.

27 oktober 2017 – 7 december 2017	Bestemmingsplan en omgevingsvergunning (**stap 9**) liggen ter inzage met de mogelijkheid van het instellen van beroep bij de ABRvS.
7 december 2017 (**stap 10**)	Bestemmingsplan en omgevingsvergunning treden in werking. Is er beroep ingesteld en bij de Voorzieningenrechter een verzoek om voorlopige voorziening gedaan, dan treedt beide pas in werking na een positief besluit van de Voorzieningenrechter.
December 2018 (**stap 11**)	Einduitspraak Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State.

N.B. Crisis- en herstelwet is niet van toepassing.

De Haan
VOCATEN & NOTARISSEN

Port Betaald
Port Payé
Pays-Bas
postnl

De Haan Advocaten & Notarissen
t.a.v. mevrouw T. Roede, Locatie Van Elmptstraat
Van Elmptstraat 2 , 9723ZL GRONINGEN

Port Betaald postnl

Aangetekend

Recommandé

NL 3SAUCH700004009

G-A-1

Gemeenteraad van Tynaarlo

AFLEVERADRES

Afleveren bij PostNL locatie
Uitreiken aan: Postbushouder (9480AA, 5)
Brink 10
9481BE Vries

3SAUCH700004009 (9480AA 5)

3SAUCH700004009

P 2202