

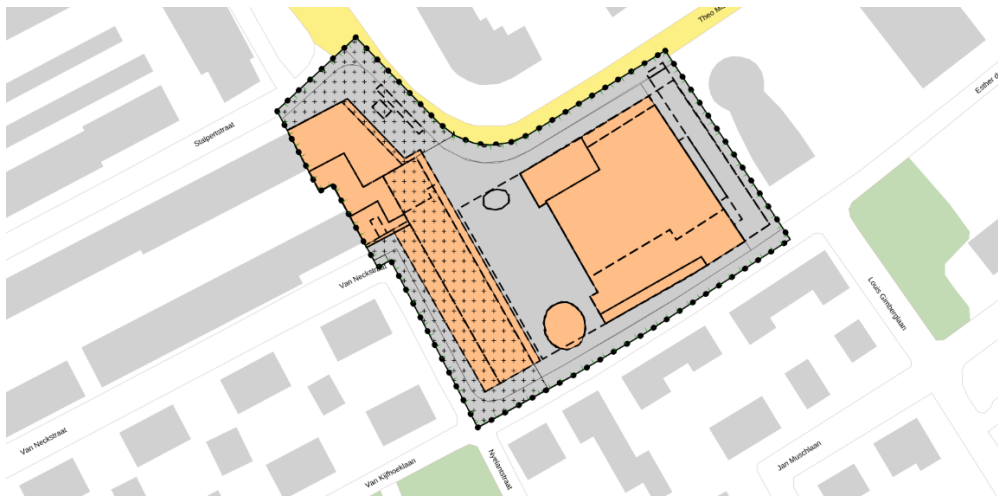
## Oplegnotitie bij raadsvoorstel Willem Royaardsplein

### Waarom dit raadsvoorstel?:

Met het raadsvoorstel wordt de raad verzocht om het bestemmingsplan Willem Royaardsplein vast te stellen. Het doel van het bestemmingsplan is het mogelijk maken van de herontwikkeling van winkelcentrum Duinzigt, dat ondanks zijn gunstige geografische ligging en een ruim verzorgingsgebied aan aantrekkingskracht verliest en tekenen van leegstand vertoont.

Het winkelcentrum stamt uit de jaren '70 en is centraal gelegen. De komst van het ICC, de uitbreiding van de NATO en TNO alsmede de veranderende bevolkingssamenstelling in de wijk zijn ingrediënten voor een succesvol winkelcentrum voor de komende 15 tot 20 jaar, maar dan moet het aanbod en de sfeer meegaan met de eisen van deze tijd.

De herontwikkeling omvat de realisatie van een eigentijds woon-winkelcomplex inclusief ondergrondse parkeervoorziening. Om deze plannen te kunnen realiseren, is een aanpassing van de beheersverordening 'Benoordenhout Noord-Oost' nodig.



### Beoogd effect:(maatschappelijke) doel(en) en (publiek) belang:

- Realisatie nieuw kopgebouw (locatie huidige Albert Heijn) vervangen door 1470 m<sup>2</sup> winkelruimte (was 2100 m<sup>2</sup>), waarboven 15 nieuwe woningen. De verkleining van het aantal m<sup>2</sup> winkelruimte is ter uitvoering van de motie van de raad;
- Kwaliteitsverbetering bestaande winkelstrip;
- Realisatie nieuw bouwblok met 2<sup>e</sup> supermarktmogelijkheid, waar Albert Heijn zich na de herontwikkeling zal vestigen. Het betreft 1200 m<sup>2</sup> BVO winkelruimte, waarboven 24 nieuwe woningen;
- Realisatie ondergrondse parkeergarage in plaats van bovengronds parkeerterrein;
- Realisatie twee solitair geplaatste paviljoengebouwen;
- Terugkeergarantie van de huidige 'kiosken' conform de motie van de raad;
- In totaal wordt het woningaanbod in de buurt Duinzigt verruimd met 39 appartementen.
- Herinrichting buitenruimte in en rond het winkelcentrum waardoor de verblijfskwaliteit en leefbaarheid wordt verbeterd. In het verlengde hiervan wordt ook de bomenstructuur herzien en waar mogelijk verbeterd.

### Context/voorgeschiedenis:

Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor de invoering van de Omgevingswet (op 1 januari 2024) ter inzage gelegen van 12 september tot en met 23 oktober 2023.

### Eerdere Besluitvorming

5 juli 2016: Nota van Uitgangspunten Winkelcentrum Duinzigt (Willem Royaardsplein), RIS 294730;

22 september 2016: NvU besproken in Commissie Ruimte en op basis hiervan voert het college nog extra besprekingen met belanghebbenden. Dit leidt tot,  
31 januari 2017: gewijzigde Nota van Uitgangspunten, RIS 296212.

**Dictum: beslispunten:**

met overneming van de door het college in het hiervoor vermelde voorstel aangegeven overwegingen, welke worden geacht deel uit te maken van dit besluit:

- I. de zienswijzen in het bij dit besluit behorende voorstel onder “Ingekomen zienswijzen” opgenomen, ontvankelijk te verklaren en daarop het volgende te besluiten;
- II. de zienswijzen nr. 01 (Ra 10630249), nr. 02 (Ra 10632515), nr.03 (Ra 10630141), nr.04 (Ra 10632331), nr.05 (Ra 10632387), nr.07 (Ra 10632487), nr. 10 (Ra 10626057), nr. 11 (Ra 10633749), nr. 12 (Ra 10630206), in het bij dit besluit behorende voorstel onder “ingekomen zienswijzen” opgenomen, ongegrond te verklaren;
- III. de zienswijzen nr.06 (Ra 10632442), nr.08 (Ra 106335560), nr.09. (Ra 10629930), in het bij dit besluit behorende voorstel onder “ingekomen zienswijzen” opgenomen, gedeeltelijk gegrond te verklaren en voor het overige ongegrond;
- IV. tot herziening van de op het plangebied Willem Royaardsplein betrekking hebbende regelingen:
  - Beheersverordening Benoordenhout Noord Oost, vastgesteld bij raadsbesluit 31, d.d. 11 oktober 2012;
  - Parapluherziening (fiets)parkeren, vastgesteld bij raadsbesluit RIS300391, d.d. 20 september 2018.
- V. met in achtneming van de Staat van wijzigingen vast te stellen het bestemmingsplan Willem Royaardsplein bestaande uit de kaart NL.IMRO.0518.BP0320GWRoyplein-40ON.dgn met ondergrond o\_ NL.IMRO.0518.BP0320GWRoyplein-ond.dgn en regels, zoals deze bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte bescheiden zijn aangegeven, toegelicht en beschreven;
- VI. dat bij het bestemmingsplan voor Willem Royaardsplein geen exploitatieplan wordt vastgesteld.

**Vervolg:**

Om de herontwikkeling planologisch mogelijk te maken zal, met toepassing van de Coördinatieverordening Den Haag 2018, het bestemmingsplan worden vastgesteld onder gelijktijdige afstemming met de af te geven omgevingsvergunning en een ontwerp-beschikking ontheffing hogere grenswaarden Wet geluidhinder. Daarnaast is de Crisis- en herstelwet van toepassing.

**Kanttekeningen:**

1. Onderzoeken: in de zienswijzen zijn twijfels geuit over het actualiteitsgehalte van meerdere in het bestemmingsplan opgenomen onderzoeken. Zowel de gemeente als de ontwikkelaar hebben dit ter harte genomen. De gedateerde onderzoeken hangen direct samen met het feit dat de aanloop tot herontwikkeling van winkelcentrum Duinzigt -en daardoor ook het bestemmingsplan- helaas een langer traject is geweest dan tevoren kon worden voorzien.

Dit betekent dat in totaal 6 bijlagen bij de toelichting van het bestemmingsplan zijn geactualiseerd en als ambtshalve wijziging in de Staat van Wijzigingen van het concept-raadsvoorstel zijn opgenomen.

De geactualiseerde onderzoeken leiden niet tot andere inzichten voor de beoogde herontwikkeling van het winkelcentrum. Deze onderzoeken zijn het uitgangspunt voor de beantwoording van de zienswijzen, het betreft:

- Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï d.d. 11 maart 2024;
- Notitie “Winkelcentrum Duinzigt: Stikstofdepositie gebruiksfase” d.d. 8 oktober 2024;
- Mobiliteitstoets d.d. 14 maart 2024;
- Distributie Planologisch Onderzoek d.d. 15 maart 2024;
- Puntensysteem NIB d.d. 6 september 2022;
- Quicksan Wet Natuurbescherming d.d. 24 februari 2024.

2. Ambulante handel: Binnen het plangebied bevinden zich drie kiosken. Het nieuwe bestemmingsplan voorziet erin dat alle drie kiosken gehandhaafd kunnen blijven door twee solitair geplaatste

paviljoengebouwen mogelijk te maken. Ter plaatse van de op het plein (zie plaatje hierboven, binnen de grijze verblijfsgebied-bestemming) ovaal vormgegeven aanduiding mogen twee kiosken van elk 25m<sup>2</sup> worden gebouwd. Daarnaast is er een rechthoekige aanduiding langs de Theo Mann-Bouwmeesterlaan, dit betreft de huidige locatie van “de Bloemendoos”. Daarmee wordt het mogelijk gemaakt dat de ondernemer kan terugkeren op de huidige locatie.

Tijdens de bouwwerkzaamheden is voor alle kiosken een tijdelijke locatie gereserveerd zodat de exploitatie is geborgd, als volgt:

1. Vis- en Snacktiëk: De kiosk van de “Vis en Snacktiëk” is zo mobiel, dat deze tijdens de bouw van de parkeergarage verplaatst zal worden naar een locatie nabij de Bloemendoos. Na het gereedkomen van de parkeergarage zal de kiosk worden teruggeplaatst op de huidige locatie. In beginsel zal de “Vis en Snacktiëk” een nieuwe kiosk moeten bouwen, die aan het kioskenbeleid moet voldoen.
2. Döner: de kiosk van deze ondernemer zal gesloopt moeten worden om de bouw van de parkeergarage mogelijk te maken. Voor de Döner is een winkelruimte gereserveerd, die ingericht zal worden om geschikt te zijn voor de uitoefening van de bedrijfsvoering. Op dit moment wordt er overlegd met een adviseur die de inrichting zal ontwerpen en zal zorgen voor de nodige stukken om een vergunning aan te vragen. Deze ondernemer zal zelf een nieuwe kiosk bouwen binnen de hiervoor gereserveerde ruimte.
3. De Bloemendoos: deze ondernemer heeft al een kiosk die aan het geldende kioskenbeleid voldoet. Er wordt een huurovereenkomst opgesteld, welke op korte termijn (verwachting week 41) zal worden toegezonden naar de ondernemer. In de huurovereenkomst zal worden opgenomen, dat er enige tijd geen gebruik gemaakt kan worden van de kiosk omdat de veiligheid niet te garanderen is. De kiosk zelf kan blijven staan. Ook voor de Bloemendoos is een winkelruimte gereserveerd van waaruit de exploitatie gevoerd kan worden. Over de nadere afspraken voor de tijdelijke verplaatsing van de exploitatie zullen nog nadere afspraken gemaakt worden.

#### **Overwogen alternatieven of scenario's:**

Nee, gelet op de uitvoerige planvoorbereiding en de beperkte geografische scope van de herontwikkeling zijn in de bestemmingsplanprocedure geen alternatieven of scenario's overwogen.

#### **Kosten/baten:**

n.v.t.

#### **Financiële consequenties:**

Het kostenverhaal van de herontwikkeling is hier primair anderszins verzekerd omdat hier sprake is van een gemeentelijke grondexploitatie. Daarbij is er sprake van maximaal kostenverhaal door het uitgeven van de gronden tegen marktconforme prijzen. Ondergeschikt hieraan is er sprake van een nieuw bouwplan op private grond (het met woningen optoppen van bestaande bebouwing). Hiertoe is een anterieure overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en gemeente en is hiermee het kostenverhaal anderszins verzekerd. Op grond van artikel 6.12 tweede lid Wro wordt dan ook besloten om geen exploitatieplan vast te stellen.

Alle gemeentelijke kosten die voortvloeien uit dit bestemmingsplan zijn gedekt binnen de kaders van de vastgestelde grondexploitatie HA-74 /FJ083 Winkelcentrum Duinzigt (Willem Royaardsplein) (RIS298751). Alle hierbij behorende risico's worden afgedekt vanuit de Reserve Grondbedrijf. Dit bestemmingsplan is voor de gemeente economisch uitvoerbaar.

#### **Juridische consequenties:**

Na vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad treedt het vastgestelde plan na afloop van de beroepstermijn in werking, tenzij tijdens de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening (een schorsingsverzoek) wordt ingediend bij de Raad van State. Het bestemmingsplan wordt onherroepelijk de dag na afloop van de ter inzagelegging van het vastgestelde plan, tenzij er bij de Raad van State beroep is ingesteld. De verwachting is, gelet op de zienswijzen, dat er wel beroep zal worden aangetekend bij de Raad van State.

#### **Uitvoeringsconsequentie:**

Met het bestemmingsplan worden de gebruiks- en de bouw mogelijkheden vastgelegd voor het bouwplan vastgelegd.

**Informatie over hoe het voorstel tot stand is gekomen:**

-

**Participatie, participatieverordening 2024:**

Ja door raadplegen.

Op 8 juli 2023 zijn de bewoners van het plangebied met een huis-aan-huis bewonersbrief geïnformeerd dat de ontwerp-omgevingsvergunning en het ontwerpbestemmingsplan kort na de zomervakantie ter inzage zullen worden gelegd, met een uitleg over het verloop van de procedure.

Met de start van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan op 12 september 2023 hebben de bewoners van het plangebied opnieuw een huis-aan-huis brief ontvangen met informatie over de terinzagelegging en de datum en locatie van de inloopbijeenkomst.

Op 26 september 2023 is een goed bezochte inloopbijeenkomst voor belangstellenden georganiseerd in de direct naast het plangebied gelegen Amerikaanse Kerk.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 12 september 2023 tot en met 23 oktober 2023 ter inzage gelegen.

Er zijn tegen het bestemmingsplan 12 zienswijzen ingediend.

**Communicatie:**

Het college van burgemeester en wethouders publiceert de kennisgeving van de terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan in het Gemeenteblad. De beroepsmogelijkheid bij de Raad van State wordt hierin vermeld. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt ter inzage gelegd in het Omgevingsloket.

Daarnaast wordt de kennisgeving en het raadsbesluit gestuurd aan degenen die zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan hebben ingediend. De overlegpartners, bewonersorganisaties en andere betrokken worden ook geïnformeerd over het vastgestelde bestemmingsplan.

**Publicatiedatum van het besluit:**

Nog onbekend.

**Is er sprake van termijngebondenheid?:**

Nee

**Openbaar / Geheim:**

Openbaar

Bijlage(n):