

**Datum**

14 oktober 2024

Ons Kenmerk

DSO/10799529

RIS320219

Geamendeerd voorstel van het college inzake Vaststelling bestemmingsplan Willem Royaardsplein

INLEIDING

Bij raadsmededeling van 4 juli 2023 (RIS316039) is aan de raad toegezonden het ontwerpbestemmingsplan Willem Royaardsplein.

- *Begrenzing van het plangebied*

Het plangebied ligt in de wijk Benoordenhout van de gemeente Den Haag. De begrenzing van het plangebied wordt gevormd door de Esther de Boer - van Rijklaan, Nyelantstraat, Theo Mann-Bouwmeesterlaan en de American Protestant Church of The Hague.

- *Aanleiding voor het bestemmingsplan*

Het winkelcentrum Duinzigt stamt uit de jaren '70 en is gebouwd als laatste uitbreiding van de wijk Benoordenhout in de gemeente Den Haag. Het winkelcentrum is centraal gelegen in de wijk en heeft een ruim verzorgingsgebied. Door de sterke positie van de huidige supermarkt (AH) is het winkelcentrum dominant ten opzichte van de andere boodschappencentra in de wijk. De komst van het ICC, de uitbreiding van de NATO en TNO alsmede de veranderende (met name verjonging van de) bevolkingssamenstelling in de wijk zijn ingrediënten voor een succesvol boodschappencentrum voor de komende 15 tot 20 jaar, maar dan moet het aanbod en de sfeer meegaan met de eisen van deze tijd. Daartoe zijn al vanaf 1988 door opeenvolgende investeerders pogingen ondernomen om het winkelcentrum te revitaliseren, voor het laatst in 2007 toen een Nota van Uitgangspunten (NvU) is vastgesteld (RIS149008) die uiteindelijk niet tot een herontwikkeling heeft geleid. Het winkelcentrum is een belangrijke ontmoetingsplaats voor de bewoners van Benoordenhout. Echter door het almaar uitblijven van investeringen is de aantrekkingskracht ten opzichte van andere centra teruggelopen en is leegstand ingetreden. Het winkelcentrum aan het Willem Royaardsplein is in 2014 aangekocht door WP Retail Invest Duinzigt CV (WPRI). WPRI heeft hiervoor overleg gezocht met diverse belanghebbenden rondom het winkelcentrum door een klankbordgroep in te stellen. In nauw overleg met deze klankbordgroep heeft WPRI een plan ontwikkeld dat onder meer ruimte biedt aan een nieuwe en gelijkvloerse supermarkt en een grote ondergrondse parkeergarage. Op 5 juli 2016 heeft het college vervolgens de nieuwe Nota van Uitgangspunten Winkelcentrum Duinzigt (Willem Royaardsplein) vastgesteld (RIS294730) waarin de randvoorwaarden voor de herontwikkeling zijn opgenomen. De NvU is op 22 september 2016 besproken in de commissie Ruimte en op basis van deze bespreking heeft het college nog extra besprekingen met belanghebbenden gevoerd. Deze besprekingen hebben geleid tot de vaststelling van een gewijzigde Nota van Uitgangspunten (NvU) op 31 januari 2017 (RIS296212). In de gewijzigde NvU is ten opzichte van de eerdere NvU het bouwprogramma verkleind, de oppervlakte van het nieuwe plein vergroot en is de gemeentelijke projectorganisatie aangepast waarmee zij de regie op de herontwikkeling heeft genomen. Op 22 februari 2017 heeft de commissie Ruimte tijdens een werkbespreking zich laten informeren over de plannen en is gesproken met verschillende belanghebbenden. Tijdens de tweede behandeling in de commissie Ruimte op 29 maart 2017 bleek brede steun voor deze gewijzigde NvU.

De gemeenteraad heeft vervolgens in de raadsvergadering van 13 april 2017 de NvU tezamen met een tweetal moties aangenomen waarbij de gemeenteraad zich uitspreekt over het behoud van de drie ondernemers op het plein en de ontwikkelaar en winkeleigenaren en belanghebbenden oproept om het overleg verder op te starten. Daarnaast heeft de gemeenteraad verzocht om de winkeloppervlakte voor de tweede trekker te verkleinen, dan wel het anders in te delen - op een financieel haalbare wijze, zodat tegemoetgekomen wordt aan de (resterende) bezwaren in de wijk. Beide moties zijn inmiddels afgedaan. Op 19 december 2017 heeft het college van B&W ingestemd met de inhoud van het projectdocument Winkelcentrum Duinzigt en ingestemd met de onderliggende grondexploitatie winkelcentrum Duinzigt (HA-74), waarna deze stukken ter goedkeuring aan de gemeenteraad zijn voorgelegd. Op 15 februari 2018 heeft de gemeenteraad haar goedkeuring verleend. Vervolgens ondertekenden de nieuwe eigenaar van het winkelcentrum WP Retail Invest (WPRI) en de gemeente Den Haag op 7 juni 2018 de samenwerkingsovereenkomst voor de herontwikkeling van het winkelcentrum Duinzigt aan het Willem Royaardsplein. Het plan voorziet in modernisering van het verouderde winkelcentrum, uitbreiding van het (winkel)areaal en het toevoegen van een woonprogramma. Hoewel de door de gemeenteraad goedgekeurde (her)ontwikkeling niet past binnen de vigerende beheersverordening Benoordenhout Noordoost (vastgesteld op 19 april 2012) sluit het wel volledig aan bij de ambitie van de gemeente om het Willem Royaardsplein als levendig plein te herontwikkelen. Daarvoor is een bestemmingsplanwijziging benodigd waartoe dit (postzegel)bestemmingsplan is opgesteld. De projectlocatie wordt bepaald op basis van de hiervoor genoemde stukken (waaronder de NvU).

- *Doel van het bestemmingsplan*

Het doel van het bestemmingsplan Willem Royaardsplein is het vastleggen van de planologisch-juridische kaders voor de nieuwe ontwikkeling. Voorts wordt dit bestemmingsplan in overeenstemming gebracht met de huidige wet- en regelgeving alsook het op dit moment geldende gemeentelijke beleid. Een volledige beschrijving van deze herontwikkeling is opgenomen in hoofdstuk 5.2 van de toelichting van het bestemmingsplan.

- *Geldende planologische regelingen*

Het bestemmingsplan Willem Royaardsplein vervangt (gedeeltelijk) de beheersverordening Benoordenhout Noord Oost, vastgesteld op 11 oktober 2012 en onherroepelijk geworden op 3 mei 2012.

Naast bestemmingsplannen die op een specifiek plangebied van toepassing zijn, kent de gemeente Den Haag een aantal parapluperzoningen die op heel het gemeentelijke grondgebied van toepassing zijn en die door dit bestemmingsplan voor wat betreft het plangebied worden vervangen:

- Parapluperzoning (fiets) parkeren, vastgesteld 20 september 2018, geheel onherroepelijk 16 december 2018, waardoor actuele (fiets)parkeernormen in vigerende plannen worden gehanteerd. De wijze waarop bestemmingsplan Willem Royaardsplein het beleid in de parapluperzoningen vervangt, is beschreven in hoofdstuk 5.5 Keuze en verantwoording van bestemmingen.

- *Coördinatieregeling*

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

PROCEDURE

- Vooroverleg

Op 1 april 2019 is het voorgaande ontwerpbestemmingsplan in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro toegestuurd aan overlegpartners, waaronder de Provincie Zuid-Holland, het Hoogheemraadschap van Delfland, Rijkswaterstaat, de bewonersorganisaties en overige bij het plan betrokken instanties.

- Inspraak

Bij besluit van burgemeester en wethouders, d.d. 4 juli 2023, RIS316041, heeft het college besloten het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen zoals voorgeschreven in artikel 3.8 Wro en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

- Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan

Op 11 september 2023 is de kennisgeving van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan toegestuurd aan overlegpartners, waaronder de Provincie Zuid-Holland, Rijkswaterstaat, het Hoogheemraadschap van Delfland, de bewonersorganisatie en overige bij het plan betrokken instanties.

Het ontwerpbestemmingsplan, ontwerp- omgevingsvergunning en de ontwerp-beschikking ontheffing hogere grenswaarden hebben van 12 september tot en met 23 oktober 2023 ter inzage gelegen. Het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning waren in te zien op www.ruimtelijkeplannen.nl. Op dinsdag 26 september 2023 is een inloopbijeenkomst gehouden voor het bestemmingsplan. Er zijn 12 zienswijzen tegen het bestemmingsplan ingediend.

Het college biedt de raad hierbij het ontwerpbestemmingsplan ter vaststelling aan. Het plan bestaat uit de plankaart met kenmerk NL.IMRO.0518. BP0320GWRoyplein-40ON en regels, en gaat vergezeld van een toelichting.

INGEKOMEN ZIENSWIJZEN

<u>Nr.</u>	<u>Ra-nr.</u>	<u>Indiener zienswijze</u>
01.	10630249	Belanghebbende
02.	10632515	VVE Theo Mann-Boumeesterlaan-Else Mauhsaan
03.	10630141	VVE Theo Mann-Boumeesterlaan 19-49
04.	10632331	mr. drs. M.C. van Meppelen Scheppink namens VOF Vishandel h/o Vis en Snackiek Duinzigt
05.	10632387	VOF de Bloemendoos
06.	10632442	Algemene Vereniging voor Natuurbescherming (1e)
07.	10632487	Algemene Vereniging voor Natuurbescherming (2e)
08.	10633560	Belanghebbende
09.	10629930	Stichting Voorall
10.	10626057	mr. S.W. Boot namens American Protestant Church of The Hague
11.	10633749	Belanghebbenden
12.	10630206	Stichting Hart voor Meijendel

Ontvankelijkheid zienswijzen

De zienswijzen zijn tijdig ingekomen en voldoen aan de wettelijke eisen.

Behandeling zienswijzen

Coördinatieprocedure

Voordat inhoudelijk op de beantwoording van de ingekomen zienswijzen wordt ingegaan volgt eerst een nadere toelichting en uitleg op de werkwijze in relatie tot de gevoerde coördinatieprocedure op grond van artikel 3.30 Wet ruimtelijke ordening (Wro).

De gemeentelijke coördinatieregeling maakt het mogelijk om een procedure voor benodigde vergunningen gelijktijdig op te laten lopen met de procedure van het bestemmingsplan. Met de coördinatieregeling worden de betrokken besluiten gezamenlijk voorbereid en gelijktijdig bekendgemaakt. Ook vindt bundeling van rechtsbescherming plaats zodat kan worden volstaan met het indienen van één zienswijze tegen één of meer van de gecoördineerde besluiten. Hierdoor kan de besluitvorming efficiënter, sneller en meer inzichtelijk plaatsvinden.

Initiatiefnemer heeft in deze procedure verzocht om de volgende procedures te coördineren:

- het ontwerpbesluit tot het verlenen van hogere grenswaarden voor geluid op basis van de Wet Geluidhinder (Wgh)
- het ontwerpbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro)
- het ontwerpbesluit tot het verlenen van de omgevingsvergunning op grond van de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht (Wabo).

Op het ontwerpbesluit hogere grenswaarden zijn zienswijzen ingediend en het besluit is overeenkomstig het bepaalde in de Wgh en Wro en voorafgaande aan de vaststelling van het bestemmingsplan door de Omgevingsdienst Haaglanden (ODH), namens het college, verleend. In dit raadsvoorstel is ter kennisgeving dit concept besluit bijgesloten (zie bijlagen bij dit raadsvoorstel). De bij de gemeente ingekomen zienswijzen hebben zowel betrekking op het ontwerpbestemmingsplan waartoe uw raad is bevoegd en op het ontwerpbesluit omgevingsvergunning waartoe het college is bevoegd.

De (onderdelen van) zienswijzen, welke zich specifiek richten tegen het ontwerpbesluit omgevingsvergunning, worden inhoudelijk behandeld in het ontwerpbesluit omgevingsvergunning en het voorstel tot besluitvorming hiertoe. Het besluit tot verlening van de omgevingsvergunning zal plaatsvinden eerst nadat uw raad over het voorliggende bestemmingsplan tot vaststelling heeft besloten.

In dit raadsvoorstel is ter kennisgeving het ontwerpbesluit tot het verlenen van de omgevingsvergunning door het college bijgesloten (zie bijlagen bij dit raadsvoorstel).

In de hiernavolgende behandeling van de ingekomen zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan wordt, waar dat aan de orde is, verwezen naar de beantwoording in het ontwerpbesluit omgevingsvergunning, dan wel het ontwerpbesluit hogere grenswaarden.

Nadat in de aangegeven volgorde en over alle benodigde te coördineren besluiten is besloten vindt er publicatie plaats met een gezamenlijke termijn tot tervisielegging van zes weken van de betreffende stukken waardoor voor alle besluiten en op grond van artikel 3.32 Wro er een gecoördineerde beroepsmogelijkheid openstaat bij de Raad van State.

Thematische beantwoording van zienswijzen

Voordat wordt overgegaan tot de behandeling van de zienswijzen tegen het bestemmingsplan wordt geconstateerd, dat in de zienswijzen- hoewel anders verwoord- veel gelijke onderwerpen worden aangevoerd. Om die reden wordt in het kader van de overzichtelijkheid allereerst thematisch ingegaan op onderwerpen. Aansluitend volgt behandeling van de (overige) zienswijzen per reclamant. Vervolgens worden de zienswijzen in verband met de omvang samengevat weergegeven.

De thematische beantwoording betreft achtereenvolgens de onderwerpen als volgt:

- a. Nut en noodzaak uitbreiding winkelcentrum en tweede trekker;
- b. Bomen en groen
- c. Vleermuizen en soortenbescherming
- d. Kiosken en ambulante handel
- e. Verkeer en parkeren
- f. Stikstof
- g. Horeca en pakketdiensten
- h. Bodemstabiliteit
- i. Financiële uitvoerbaarheid en planschade;
- j. Zienswijze reclamant nr. 1 (belanghebbende) en nr. 2 (VVE Theo Mann-Bouwmeesterlaan-Else Mauhsloot)
- k. Zienswijze reclamant nr. 3 (VVE Theo Mann-Bouwmeesterlaan 19-49)
- l. Zienswijze reclamant nr. 4 (mr. drs. M.C. van Meppelen Scheepink namens VOF Vishandel h/o Vis en Snacktek Duinzigt)
- m. Zienswijze reclamanten nr. 5 (VOF De Bloemendoos)
- n. Zienswijze reclamant nr. 6 (Algemene Vereniging voor Natuurbescherming voor 's Gravenhage e.o)
- o. Zienswijze reclamant nr. 7 (Algemene Vereniging voor Natuurbescherming voor 's Gravenhage e.o)
- p. Zienswijze reclamant nr. 8 (belanghebbende)
- q. Zienswijze reclamant nr. 9 (Stichting Voorall)
- r. Zienswijze reclamant nr. 10 (mr. S.W. Boot namens American Protestant Church of The Hague)
- s. Zienswijze reclamant nr. 11 (belanghebbenden)
- t. Zienswijze reclamant nr. 12 (Stichting Hart voor Meijendel)

a. Nut en noodzaak uitbreiding winkelcentrum en tweede trekker

Dit thema komt naar voren in meerdere zienswijzen. De noodzaak van vernieuwing van het uit de jaren 70 van de vorige eeuw daterende winkelcentrum wordt ook door reclamanten onderschreven. Reclamanten betwisten echter de omvang en vorm van de herontwikkeling, de detailhandelsmogelijkheden en de mogelijke komst van een tweede supermarkt. Dit geeft grond tot de navolgende uiteenzetting.

Daarnaast hebben reclamanten in algemene zin terechte twijfels geuit over de ouderdom van meerdere onderzoeken. Zowel de gemeente als de ontwikkelaar hebben dit ter harte genomen. Deze (ver)oudere onderzoeken hangen direct samen met het feit dat de herontwikkeling van winkelcentrum Duinzigt -en daardoor ook het bestemmingsplan- helaas een langer traject is geweest dan tevoren kon worden voorzien. Dit betekent dat meerdere bijlagen bij de toelichting dienden te worden geactualiseerd.

Alle geactualiseerde bijlagen worden als ambtshalve wijziging bij de vaststelling vervangen. De geactualiseerde onderzoeken zijn het uitgangspunt voor de beantwoording van de zienswijzen.

1. Distributie planologisch onderzoek 2024

Evenals reclamanten onderschrijven wij de noodzaak van actualisering van het distributie planologisch onderzoek d.d. 10 augustus 2018, dat als bijlage 17 in de toelichting van het bestemmingsplan is opgenomen.

De actualisatie van het distributie planologisch onderzoek d.d. 15 maart 2024 (zie de bijlagen bij dit raadsvoorstel), wordt als ambtshalve wijzigingen opgenomen in de Staat van wijzigingen en vervangt daarmee het voorgaande onderzoek (bijlage 17 van de plantoelichting).

Dit onderzoek, getiteld “actualisatie distributieve toets en effecten herontwikkeling Winkelcentrum Duinzigt”, beantwoordt in positieve zin de vragen naar de behoefte (kwantitatief en ruimtelijk-kwalitatief) aan een uitbreiding en modernisering van winkelcentrum Duinzigt en naar de effecten van de ontwikkeling op het functioneren van het dagelijkse winkelaanbod elders in Den Haag en de regio. Het onderzoek constateert, dat de beoogde ontwikkeling voldoet aan de eisen van de Ladder voor duurzame verstedelijking en voorziet in een grote ruimtelijk-economische impuls. Door het winkelcentrum te versterken neemt de (aantrekkings-)kracht van Duinzigt verder toe. Hiermee wordt voldaan aan de wensen vanuit gemeentelijk beleid en het past bij de status van Duinzigt als goed functionerend onderdeel van de gemeentelijke Hoofdwinkelstructuur. Niet alleen worden lokale en bovenlokale bewoners beter gebonden aan het dagelijkse aanbod in het winkelcentrum, ook stelt de versterking Duinzigt in staat een groter aantal werkconsumenten en bezoekers van omliggende instellingen aan te trekken. Tot slot wordt de verkeers- en parkeersituatie rondom het winkelgebied verbeterd: niet alleen kwantitatief (meer parkeerplaatsen) maar ook kwalitatief (geconcentreerd ondergronds, grotere verkeersveiligheid).

In het onderzoek is in paragraaf 5.4 de uitbreidingsruimte voor dagelijkse artikelen berekend per 2024 (1.740 m² WVO of 2.176 m² BVO), terwijl de uitbreidingsruimte als gevolg van de bevolkingstoename in de wijk naar 2029 sterk toeneemt (naar 3.188 m² WVO of 3.982 m² BVO). De berekeningen in het onderzoek zijn gebaseerd op de meest recente gegevens uit het grote Koopstromen onderzoek Randstad en Noord-Brabant 2021 voor de cijfers over koopkrachtbinding en -toevoeiing, als ook klantenherkomst gegevens van Ahold over de vestiging in Duinzigt. Kortom, het betreft een betrouwbare raming van de uitbreidingsruimte.

Uit het geactualiseerde onderzoek “actualisatie distributieve toets en effecten herontwikkeling Winkelcentrum Duinzigt” kunnen wij geen doorslaggevende argumenten afleiden op basis waarvan besloten zou moeten worden om geen vernieuwing en uitbreiding van het winkelcentrum mogelijk te maken.

2. Hoofdwinkelstructuur en buurtverzorgend aanbod

Winkelcentrum Duinzigt behoort tot de Haagse hoofdwinkelstructuur zoals ook beschreven in de Kadernota detailhandel en de Retailmonitor van Den Haag. Het is een gedateerd maar perspectiefrijk winkelcentrum dat goed functioneert en beschikt over een grote supermarkt. Echter, met het oog op toekomstbestendigheid gaat het winkelcentrum met de beoogde herontwikkeling van minder dan 2.000 m² uitbreiding en de mogelijke toevoeging van een tweede trekker voldoen aan moderne proporties en eisen voor dit winkelgebied.

Perspectiefrijke winkelgebieden hebben een aanbod dat voor minstens 50% bestaat uit winkels en hebben en minste één supermarkt met een omvang groter dan 1.000 m² bvo. Deze winkelgebieden mogen volgens het Haagse detailhandelsbeleid versterken, ook als dit ten koste gaat van nabijgelegen kleinere winkelgebieden (minder maar beter). Het uitgangspunt dat elke inwoner binnen 1.000 meter moet kunnen beschikken over een buurtverzorgend aanbod blijft gehandhaafd.

Duinzicht is het grootste en enige wijkwinkelcentrum in de gehele wijk Benoordenhout. Naast inwoners vormen ook werkconsumenten en bezoekers van onder andere de nabijgelegen internationale instellingen, waaronder het International Criminal Court, een aanzienlijk klantenpotentieel.

In tegenstelling tot wat reclamanten stellen, is binnen een straal van 1 kilometer geen sprake van een alternatief volledig supermarktaanbod en is de afstand tot concurrerende buurt- en wijkwinkelcentra groot tot zeer groot. Hierdoor is de oriëntatie op winkelcentrum Duinzigt voor inwoners, werkconsumenten en bezoekers in de directe omgeving aanzienlijk.

De dichtstbijzijnde losstaande winkel, gelegen op de hoek Waalsdorperweg 103, voorbij het Bronovo ziekenhuis, is op minimaal 1 kilometer loopafstand, ongeveer 14 minuten in gematigd tempo. Het beleid is sinds vele jaren gericht op het zoveel mogelijk concentreren en het tegengaan van losstaande winkels (waaronder losstaande supermarkten). In de oudere vooroorlogse Haagse wijken zijn uiteraard van oudsher nog zulke hoekwinkelcentra aanwezig.

De andere door reclamanten genoemde supermarktlocaties aan de Breitnerlaan, Hoytemastraat en Weissenbruchstraat en de Westfield Mall of The Netherlands liggen nog verder weg op respectievelijk circa 1,8 -, 1,8 -, 2,2 - en 10 kilometer afstand.

Al deze locaties vallen niet onder het Haagse beleidsstreven, dat elke inwoner binnen een straal van 1.000 meter toegang heeft tot voldoende basisvoorzieningen.

Naast het feit dat de dekkingsgraad in de omgeving van het Willem Royaardsplein derhalve laag is, is het bestedingspotentieel in deze welvarende omgeving hoog.

In tegenstelling tot wat reclamanten stellen, toont het recente onderzoek (opnieuw) aan dat binnen winkelcentrum Duinzigt wel ruimte is voor een tweede trekker en dit niet onnodig zal concurreren. Consequent Haags detailhandelsbeleid leert dat afname van verspreide bewinkeling en concentratie van winkelaanbod in de hoofdwinkelstructuur een positief effect op de omzet heeft en een beter perspectief biedt. Ondernemers varen daarom wel bij concentratie, evenals dat omwonenden en gebruikers baat hebben bij een toekomstbestendig winkelcentrum.

De beoogde ontwikkeling voorziet derhalve, onder verwijzing naar het onderzoek "actualisatie distributieve toets en effecten herontwikkeling Winkelcentrum Duinzigt" van 15 maart 2024, in een grote ruimtelijk-economische impuls. Door het winkelcentrum te versterken neemt de (aantrekkings-)kracht van Duinzigt verder toe. Hiermee wordt voldaan aan de wensen vanuit gemeentelijk beleid en het past bij de status van Duinzigt als goed functionerend en toekomstbestendig onderdeel van de gemeentelijke Hoofdwinkelstructuur.

Tevens wordt de verkeers- en parkeersituatie rondom het winkelgebied met deze ontwikkeling verbeterd. Niet alleen kwantitatief door meer parkeerplaatsen, maar ook kwalitatief door geconcentreerd ondergronds parkeren en daarmee samenhangend grotere verkeersveiligheid.

Geconstateerd wordt dat de wens van reclamanten om het winkelcentrum in ongewijzigde vorm te behouden, onvoldoende rekening houdt met andere gezamenlijke belangen, waaronder de toekomstbestendigheid van dit grootste en enige wijkwinkelcentrum in het Benoordenhout, een noodzakelijke ruimtelijk-economische impuls, ondernemersbelangen, het beleidsuitgangspunt dat elke inwoner binnen 1.000 meter moet kunnen beschikken over een buurtverzorgend aanbod en het feit dat supermarkten naar hun aard bijdragen aan de mogelijkheid te voorzien in eerste levensbehoeften. De voorziene uitbreiding van het winkelcentrum is bovendien niet van een zodanige omvang is dat sprake is van een onaanvaardbare aantasting van het woon-, leef- en ondernemersklimaat.

3. *Fysieke uitbreiding versus actuele ontwikkelingen*

Voor zover in zienswijzen wordt aangevoerd, dat het aandeel online boodschappen aanzienlijk zal stijgen en ten gevolge daarvan in de toekomst minder fysieke supermarktmeters benodigd zullen zijn, wordt het volgende overwogen.

Reclamanten gebruiken voor hun argumenten een publicatie van CBRE (n.b. een afkorting voor “Coldwell Banker Richard Ellis”, een internationaal commercieel bedrijf voor vastgoeddiensten en – investeringen, met hoofdkantoor in Los Angeles).

Los van de waarde welke aan een dergelijke publicatie moet worden gehecht, merken wij op dat de daarin gehanteerde percentages voor het marktaandeel online vanaf 2023 niet juist zijn.

Verwezen wordt in dat kader naar het onderzoek van het Platform Supermarkt en Ruimte https://www.supermarktenruimte.nl/wp-content/uploads/2023/06/SER_Publicatie_Online-Supermarktomez-2023_A6-Digi.pdf. Dit platform onderzocht de afgelopen 8 jaren ieder jaar tweemaal via een representatief onderzoek de online bestedingen in de foodsector. Dit percentage bedroeg per april 2023 4,6%, en per april 2024 4,5%. Tot april 2022 was het aandeel – mede door de corona - geleidelijk gestegen naar 5,6% en is daarna dus dalende. Een stijging naar 9% in 2027 zou min of meer neerkomen op een verdubbeling van het online supermarkt aandeel ten opzichte van april 2023. Afgezet tegen dit gedegen onderzoek is de door reclamanten aangehaalde te verwachten stijging niet realistisch te noemen. Integendeel, sinds 2022 is sprake van stagnatie en zijn bepaalde bezorgers inmiddels zelfs uit Nederland verdwenen.

Geconstateerd wordt, dat hetgeen reclamanten aanvoeren over de mogelijkheid van online boodschappen niet van doorslaggevende invloed is op nut en noodzaak van de herontwikkeling van wijkwinkelcentrum Duinzigt.

4. *Geen advies noodzakelijk van de Adviescommissie Detailhandel Zuid-Holland*

Reclamanten stellen dat ten onrechte geen advies van de Adviescommissie Detailhandel Zuid-Holland is ingewonnen omtrent de uitbreiding. Een dergelijk advies is noodzakelijk indien sprake is van een detailhandelsuitbreiding van meer dan 2.000 m2 BVO.

Onder verwijzing naar pagina's 16 en 17 van het al genoemde “actualisatie distributieve toets en effecten herontwikkeling Winkelcentrum Duinzigt” van 15 maart 2024 stellen wij vast dat uit de daarin opgenomen tabellen blijkt dat er geen sprake is van een uitbreiding van 2.000 m2 BVO of meer.

In de huidige situatie tonen de tabellen aan dat er bij elkaar opgeteld (Detailhandel-supermarkt en Detailhandel-winkel) sprake is van 4243 m2 BVO detailhandel. In de toekomstige situatie tonen de tabellen aan, dat er bij elkaar opgeteld (Detailhandel-supermarkt twee keer en Detailhandel-winkel) sprake is van een totaal van 5442 m2 BVO.

Er is derhalve sprake van een verschil van 1199 m2 BVO, hetgeen ruim onder de adviesgrens van 2000 m2 BVO ligt. Om die reden is het inwinnen van een advies van de Adviescommissie Detailhandel Zuid-Holland voor een uitbreiding van deze grootte niet aan de orde.

5. *Motie Winkeloppervlak tweede trekker winkelcentrum Willem Royaardsplein (RIS296770)*

De raad heeft tijdens de bespreking van het tweeminutendebat op 13 april 2017 de door het raadslid mevrouw Van de Bijl ingediende motie Winkeloppervlak tweede trekker winkelcentrum Willem Royaardsplein (RIS296770) aangenomen. In de motie heeft de raad de noodzaak tot herontwikkeling van het Willem Royaardsplein onderschreven en daarnaast verzocht het winkeloppervlak voor de tweede trekker te verkleinen of anderszins in te delen op een financieel haalbare wijze.

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 27 december 2017 de motie afgedaan (RIS296771) en geantwoord op de uitspraken van de raad.

Daarbij is het volgende aangegeven (citaat):

“Ontwikkelaar WPRI heeft een schetsontwerp ingediend voor een nieuw kopgebouw, op de plek van de huidige vestiging van de Albert Heijn. Het huidige kopgebouw zal worden gesloopt. In het nieuwe kopgebouw is 1.500 m2 bvo detailhandel opgenomen gecombineerd met 15 appartementen en 16 (ondergrondse) parkeerplaatsen. De 1.500 m2 bvo detailhandel is een verkleining met 29 %, te weten 623 m2 bvo detailhandel ten opzichte van de huidige vestiging van de Albert Heijn op deze plek. Deze substantiële vermindering van het winkelloppervlak is voor de ontwikkelaar en de gemeente passend binnen de financiële mogelijkheden. De gemeente heeft als voorwaarde gesteld, dat er op korte termijn een Brancherings Advies Commissie (verder: BAC) voor het winkelcentrum wordt opgericht. In deze commissie zijn de stakeholders in en rondom het winkelcentrum evenwichtig vertegenwoordigd, alsmede externe deskundige(n) en de gemeente. De Brancherings Advies Commissie is weliswaar een adviesorgaan richting de ontwikkelaar, maar zowel gemeente als ontwikkelaar zetten in op zwaarwegende/gekwalificeerde advisering. De gemeente bewaakt de afspraken van de BAC en maakt hierover nadere afspraken met ontwikkelaar. Het college beschouwt de motie hiermee als afgedaan.”

In tegenstelling tot hetgeen in de zienswijzen wordt gesuggereerd, is de motie RIS 296770 gericht op verkleining van het winkelloppervlak van een tweede supermarkt en niet gericht op afwijzing hiervan. Integendeel, in de motie wordt gesteld dat “de wijk geen bezwaren heeft tegen een kleinschaligere supermarkt...”.

Overeenkomstig de motie en de afdoening daarvan biedt het bestemmingsplan de planologisch-juridische ruimte voor de noodzakelijk herontwikkeling van het Willem Royaardsplein en een verkleining van het detailhandelsoppervlak ter plaatse van het kopgebouw.

Voor zover de afdoening zich ook richt op het instellen van een Brancherings Advies Commissie (nader te noemen BAC) wordt het volgende opgemerkt.

De samenwerkingsovereenkomst (verder: SOK) tussen de gemeente Den Haag en de ontwikkelaar is op 7 juni 2018 getekend en ziet toe op de herontwikkeling van het winkelcentrum Duinzigt (zie RIS300443). In deze samenwerkingsovereenkomst hebben partijen over en weer de rechten en verplichtingen vastgelegd. Deze overeenkomst is een uitwerking van het Projectdocument zoals door de raad op 15 februari 2018 is vastgesteld (zie RIS298751).

Deze voorwaarde om een BAC op te richten, zoals benoemd in de afdoening van de motie, is opgenomen in de Samenwerkingsovereenkomst als bijlage 9. Deze commissie is kort na de ondertekening van de SOK ingesteld en heeft vervolgens het opstellen van een brancheringsrapport opgedragen aan een deskundig bureau (Brancheringsrapport W. Royaardsplein d.d. 10 aug. 2018 Bureau Stedelijke Planning en ook bij Locatus, juni 2019). De rapporten zijn besproken in de BAC. De BAC heeft vervolgens een brancheringsadvies uitgebracht. Dit advies omvat de volgens de BAC meest gewenste invulling voor de winkels van het winkelcentrum en is hieronder integraal weergegeven.

WILLEM ROYAARDSPLEIN

BRANCHERING ADVIESCOMMISSIE



IDEALE BRANCHERING (IN ALFABETISCHE VOLGORDE)

Ambulante handel	Schoenmaker
Boeken / cadeauwinkel	Slijterij
Daghoreca (brasserie)	Speciaalzaak expats
Delicatessen	Stomerij
Drogist	Toko
Familie horeca (bijv. pizzeria)	Traiteur / poelier 2.0
Fiets speciaalzaak	
Groente & fruit	
Horeca Aziatisch	
Kapper	
Kledingreparatie	
Mode (heren & dames)	
Opticien	



BEOOGDE SUBTREKKERS:

- Biologische supermarkt (klein)
- Huishoudelijk
- Sport en/of fitness
- Verswinkels (vijf in 1)



UITGANGSPUNTEN

2 SUBTREKKERS (MIDDELGROTE WINKELS)

Er wordt gestreefd naar het vinden van 2 middelgrote winkels met een vloeroppervlakte van circa 500 m2.



NIEUWBOUW EERST

De winkelruimte voor de middelgrote winkels worden echter als laatste opgeleverd, dus er kan eerst inspanning worden gegeven op het vinden van horeca in de nieuwbouw.

AFSPRAKEN VERTROUWELIJK

Afspraken tussen huurder en verhuurder, waaronder financiële afspraken, zijn vertrouwelijk. Er zal dan ook alleen worden gecommuniceerd of een partij interesse heeft of niet.

HUIDIGE HUURDERS

WPRI gaat in gesprek met de huidige huurders om mogelijkheden voor (ver)plaatsing te bespreken.



PROCES



Inspanningsverplichting

WPRI heeft inspanningsverplichting om tot de ideale branchering te komen. WPRI communiceert via branchering adviescommissie (BAC) over de stand van zaken.

Field research WPRI

Welke van bovenstaande opties is mogelijk met de beschikbare ruimte en indeling van de beschikbare panden?

12 maanden voor oplevering

Indien er na inspanning geen partijen gevonden zijn, dan heeft WPRI de vrijheid om buiten de gestelde branchering een passende huurder te vinden.

Voor zover het uitgangspunt van het Brancheringsadvies het streven naar twee subtrekkers is, in plaats van een grotere trekker in het kopgebouw, wordt het volgende toegelicht.

In bijlage 9 van de SOK is een inspanningsverplichting opgenomen om de splitsing in twee units van de commerciële ruimte in het nieuw op te richten kopgebouw als eerste serieuze mogelijkheid te onderzoeken in samenwerking met de Brancheringsadviescommissie. Indien 12 maanden voor de bouwkundige oplevering geen geschikte kandidaten zijn gevonden is de ontwikkelaar vrij om een haalbare invulling te zoeken voor de verhuur van de ruimte in zijn geheel. Voor de duidelijkheid wordt hieronder een gedeelte uit bijlage 9 van de SOK weergegeven:

Invulling van de commerciële ruimte in het nieuw op de richten kopgebouw

WPRI heeft de inspanningsverplichting om de splitsing van de commerciële ruimte in het nieuw op te richten kopgebouw in twee units als eerste serieuze mogelijkheid te onderzoeken in samenwerking met de BrancheringAdviesCommissie.

Indien 12 maanden voor de oplevering van het kopgebouw WPRI en BrancheringAdviesCommissie niet de geschikte gegadigden hebben gevonden voor de invulling van de twee units, dan is WPRI vrij om de commerciële ruimte in zijn geheel te verhuren.

Bij de afdoening van de motie is aangegeven dat 1.500 m² bvo detailhandel in het nieuwe kopgebouw een verkleining is van 29 %, te weten 623 m² bvo detailhandel ten opzichte van de huidige vestiging van Albert Heijn op deze plek. In het definitieve ontwerp dat ter visie heeft gelegen is dat zelfs nog meer geworden, namelijk 656,2 m² kleiner. De huidige supermarkt heeft volgens het NEN-2580 (m² bvo) meetcertificaat van 2007 een oppervlak van 2.123,2 m². In de nieuwbouw is slechts 1.467 m² bvo winkelruimte voorzien, inclusief 243 m² magazijn in de kelder en 103 m² op de verdieping voor kantoor en kantine voor het personeel. De winkelruimte op de begane grond wordt daarmee slechts 1.121 m² groot.

De in het bestemmingsplan vastgelegde mogelijkheden zijn daarmee in lijn met de gemeentelijke Kadernota Detailhandel (RIS300626), welke inzet op versterking voor perspectiefrijke winkelgebieden (die bijvoorbeeld voor minstens 50% uit winkels bestaan of een supermarkt hebben die groter is dan 1000 m² winkelvloer) en maatwerk per gebied.

Tot slot wordt opgemerkt dat de wijkvereniging Benoordenhout ten tijde van de bijeenkomsten van de Brancherings Advies Commissie in 2018 onderzoek heeft verricht onder de bewoners door middel van een bewonersenquête. Op de vraag welke winkels wijkgenoten graag willen zien kwam een kleine Hema (40%) op een eerste plaats. Daarnaast kwam uit de categorie open antwoorden als suggestie naar voren, dat men graag een concurrerende supermarkt zoals de Lidl wil zien en geen discounter. Zie Wijkblad Benoordenhout april 2019 (via link naar het archief: <https://www.wvbn.nl/wijkbladen-benoordenhout-archief-compleet/#2019>)

De uitkomsten van het onderzoek sluiten daarmee aan op de motie RIS 296770, welke zich richtte op verkleining van het winkeloppervlak van een tweede supermarkt en waarin is gesteld dat de wijk geen bezwaren heeft tegen een kleinschaligere supermarkt.

Conclusie:

- 1. Uit voorgaande overwegingen vloeit voort dat het college de raad adviseert de zienswijzen gericht tegen dit thema ongegrond te verklaren.*
- 2. Uit voorgaande overwegingen vloeit tevens voort dat het college de gemeenteraad adviseert om als ambtshalve wijziging bijlage 17 (Brancheringsonderzoek (DPO) van de toelichting te vervangen door de geactualiseerde versie d.d. 15 maart 2024 (zie bijlagen bij dit raadsvoorstel).*

b. Bomen en groen

Dit thema wordt naar voren gebracht door reclamanten nummers. 1, 2, 3, 10 en 6. Reclamanten maken zich met name zorgen over compensatie van bomen en groen, de verwijdering van bomen en de terugkeer daarvan.

1. *Compensatie van bomen binnen het plangebied en in de omgeving*

Allereerst wordt aangegeven dat de gemeente het belang van bomen en groen in de stad volledig onderschrijft. Bomen zorgen immers voor biodiversiteit, ze maken Den Haag mooier, gezonder en leefbaarder om in te wonen.

In de toelichting van het bestemmingsplan is in hoofdstuk 3.4 het beleidskader voor groen beschreven, waaronder is in hoofdstuk 3.4.3 een beschrijving van de Nota Stadsbomen (15 april 2021, RIS 307827) en de betekenis voor het plangebied opgenomen.

Voor wat betreft de betekenis voor het plangebied is aangegeven dat in 2019 een bomeninventarisatie is uitgevoerd voor het Willem Royaardsplein en omgeving. Hieruit blijkt dat er op het inventarisatiemoment op de locatie 67 bomen aanwezig waren. Er zijn geen monumentale bomen aanwezig of bomen die deel uitmaken van de hoofdboomstructuur. Ook maakt het gebied geen deel uit van de Stedelijke Groene Hoofdstructuur. Voor wat betreft de ontwikkeling van het winkelcentrum en voor de bouw van de parkeergarage zullen er circa 38 bomen verwijderd moeten worden. Van deze bomen zijn er circa 6 verplantbaar. Uitgangspunt is om de bomen te compenseren in het nieuwe ontwerp of in de nabije omgeving (in de wijk Duinzigt). Op het plein zullen circa 9 bomen terugkeren. In totaal zullen er circa 25 bomen herplant worden in de directe omgeving van het Willem Royaardsplein. Indien dit niet mogelijk blijkt, dan moet compensatie plaatsvinden middels storting in het Bomenfonds van de gemeente. Uit de bomeninventarisatie blijkt dat voor alle te kappen en eventueel te verplanten bomen een kapvergunning moet worden aangevraagd. Zo'n vergunning is nog niet aangevraagd en is ook geen procedure welke in het kader van de vaststelling van een bestemmingsplan kan spelen.

Eerst wanneer sprake is van een aanvraag om bomen te kappen –en dat is dus nog niet het geval- kan na onderzoek een gewogen beslissing over compensatie worden genomen. Bij een dergelijke beslissing dient het gehele plangebied in ogenschouw te worden genomen. Er bestaan namelijk binnen het plangebied meer mogelijkheden voor compensatie dan alleen ter plaatse van de functieaanduiding “parkeergarage”. De regels van het bestemmingsplan staan bovendien de plaatsing van nieuwe bomen, het behoud van bestaande bomen en een groenere invulling van het plangebied geheel niet in de weg.

Pas als duidelijk is geworden dat niet alle bomen binnen het plangebied herplant kunnen worden, is de volgende stap te bezien of er ruimte kan worden gevonden in de directe omgeving.

Ter borging van de compensatie zijn tijdens de planvorming verschillende locaties verkend, waar herplant in het plangebied dan wel in de directe omgeving kan plaatsvinden. Waar mogelijk zijn deze locaties opgenomen in voorontwerpen voor het inrichtingsplan voor de buitenruimte in en rond het winkelcentrum. Zo zijn in de meest recente versies van het VO inrichtingsplan van december 2021 en februari 2022 in overleg met het stadsdeel voorlopige locaties aangewezen als aanvulling van de bomenrij als rand en markering van de hele strook van het winkelcentrum tot en met de Cees Laseurlaan. Daarbij zijn verschillende mogelijke locaties voor het herplanten van bomen gevonden, te weten de Theo Mann-Bouwmeesterlaan (tussen de Cees Laseurlaan en de Fritz Hirschlaan) en de groenstrook van de Else Mauhslaan. Zoals al aangegeven kan een exacte invulling eerst bij de uitvoering van de plannen en de aanvraag voor het kappen van bomen worden gegeven. De inrichtingsplannen voorzien in principe dus in de compensatie van te kappen bomen: gedeeltelijk direct buiten het plangebied langs Theo Mann-Bouwmeesterlaan en de Esther de boer-van Rijklaan. Als laatste optie – als kappen aantoonbaar onvermijdelijk is en verplanten en herplanten echt niet mogelijk is- kan in lijn met het beleid besloten worden tot compensatie door middel van storting in het Bomenfonds van de gemeente.

Om zeker te weten dat deze bomen toch in onze stad terugkomen, moet de aanvrager van de kapvergunning voor iedere boom die niet meer in zijn plan past, geld storten in het Bomenfonds van de gemeente. Daarmee plant de gemeente nieuwe bomen, bij voorkeur zo dicht mogelijk bij de plek van de kap. Als dat niet kan, komt de boom overeenkomstig het beleid ergens anders in het stadsdeel terug. Uit voorgaande overwegingen volgt, dat van strijd met het beleid geen sprake is.

2. *Madurodam en begripsbepalingen*

Reclamant nr.6, de Algemene Vereniging voor Natuurbescherming voor Den Haag en omstreken (nader: "de AVN") stelt, dat -naar analogie van het bestemmingsplan Madurodam- een begripsbepaling daktuin ten behoeve van bomen dient te worden geïntroduceerd als verplichting in de regels.

Geconstateerd wordt, dat deze vergelijking met het bestemmingsplan Madurodam onjuist is en van een verkeerde lezing getuigt.

Niet alleen zijn beide plangebieden onvergelijkbaar, het bestemmingsplan Madurodam, waarbij een klein deel, 0,6 hectare bosgebied, van de Scheveningse Bosjes wordt gebruikt voor de uitbreiding van Madurodam, kent géén regel dat daken van een daktuin met bomen moeten worden voorzien.

Wat in het bestemmingsplan Madurodam wel is vastgelegd in de regels (onder verwijzing naar de artikelen 1.37, 1.47 en 3.2.1 onder e en f, van het betreffende bestemmingsplan) ziet onder meer op een groenfunctie van daken met beplanting tot struikhoogte. De in de regels vastgelegde ecowal en gevels en daken met een groenfunctie zorgen voor een overloop en inpassing in dit bijzondere gebied. In het plan voor Madurodam is derhalve niet vastgelegd dat er ook bomen op daken moeten worden geplant.

De raad heeft in 2016 de motie Natuurinclusief bouwen (2016, RIS288182) aangenomen met als doel dat ruimtelijke ontwikkelingen kunnen bijdragen aan het verbeteren van het leefklimaat voor mens en dier. De aandachtspunten uit deze motie hebben destijds hun weerslag gevonden in de regels van het bestemmingsplan Madurodam, zoals vastgesteld door de raad op 18 juli 2019. Zo is onder meer in de regels van dat plan verankerd, dat gebouwen welke worden gebouwd in de uitbreidingszone (ofwel het voormalig deel van de Scheveningse Bosjes) dienen te zijn ingepast in het landschap en de groene omgeving. Deze gebouwen dienen te worden voorzien van daken met een groenfunctie, bestaande uit inheemse mantel en zoomvegetatie, derhalve tot struikhoogte.

Een bijzonder en ingrijpend plan als Madurodam, waarbij de AVN zelf in adviserende rol betrokken is geweest, en waarbij eenmalig een deel van de Scheveningse Bosjes onttrokken wordt en gecompenseerd is van een geheel andere orde. Het plan Madurodam en het (ook door de AVN genoemde en) door de Raad van State vernietigde bestemmingsplan Steenzicht en Ruimzicht zijn niet vergelijkbaar met het plan Willem Royaardsplein, dat ziet op de vernieuwing van een verouderd winkelcentrum en een bestaand openbaar verblijfsgebied.

3. *Het vastleggen van de gebiedsinrichting in de regels en compensatie op het parkeerdak*

In de zienswijze van de AVN wordt verzocht om in de regels vast te leggen, dat het openbare gebied in het winkelcentrum, gelegen boven de ondergrondse parkeergarage, als daktuin moet worden ingericht, en dat bomen op het parkeerdak moeten worden gecompenseerd.

Geconstateerd wordt dat de AVN feitelijk beoogt dat de inrichting van het overgrote gedeelte van de gronden met de bestemming Verkeer-Verblijfsgebied dwingend wordt vastgelegd, terwijl de beheersverordening Benoordenhout Noordoost dergelijke vergaande beperkingen niet kent. Zowel de beheersverordening als het bestemmingsplan bieden de mogelijkheid tot een groenere inrichting van het plein.

Voor zover deze zienswijze zich specifiek richt op compensatie van bomen op het parkeerdak, heeft dit niet alleen betrekking op een civieltechnisch uitvoeringsaspect, te weten draagkracht van het parkeerdak, maar ook op de financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Het verplichten van compensatie van bomen op het parkeerdak kan van invloed zijn op de uitvoering van de parkeergarage, zonder dat dit vooraf is betrokken bij de financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Een dergelijke verplichting, welke ook niet voortvloeit uit de beheersverordening, wordt in dit kader niet als redelijk gezien en onevenredig in verhouding tot het daarmee te dienen doel.

De door de AVN gewenste aanpassingen van de regels, achten wij ook niet in verhouding tot de hoofdfunctie van het gebied, een winkelcentrum.

De gemeente onderschrijft en stimuleert uiteraard volledig het waar mogelijk aantrekkelijker en groener vormgeven van openbaar verblijfsgebieden zoals het Willem Royaardsplein. De regels in het ontwerpbestemmingsplan maken dit ook volledig mogelijk.

Echter, in heroverweging, geeft de zienswijze van de AVN wel aanleiding om de functie van groen in de bestemmingsomschrijving van artikel 7 (Verkeer-Verblijfsgebied) te versterken en als een hoofdfunctie van het verblijfsgebied toe te voegen. Daarbij is aansluiting gezocht bij de bestemmingsomschrijving van het voorplein bij Madurodam, dat eveneens de bestemming Verkeer-Verblijfsgebied heeft. Op deze wijze komt de waarde van groen als hoofdfunctie beter tot zijn recht.

4. Overige compensatie, aanwijzen compensatieterrein

De AVN acht de in de toelichting beschreven compensatiemogelijkheden te vrijblijvend en stelt voor om een compensatieplan aan het bestemmingsplan toe te voegen en (op voorhand) een compensatieterrein aan te wijzen.

Hierboven is reeds beschreven dat de in het bestemmingsplan vastgelegde herontwikkeling niet strijdig is met het beleid. De regels van het bestemmingsplan staan bovendien niet in de weg staat aan een groenere invulling van het plangebied.

Voor zover reclamant van mening is een groene invulling, inclusief de bomen, nu al vergaand dient te worden vastgelegd, onderschrijven wij dit niet.

Gewezen wordt op het feit, dat er nog geen omgevingsvergunning is aangevraagd voor de kap van bomen door de ontwikkelaar van het winkelcentrum. Het gelijktijdig aanvragen van (alle) vergunningen is ook geen wettelijk vereiste.

Op dit moment in de tijd is een beoordeling van een toekomstige vergunningaanvraag voor het kappen van bomen, en daaraan verbonden de compensatievraag, daarom nog niet aan de orde. Een vergunningaanvraag voor het kappen van bomen zal wanneer deze is aangevraagd moeten worden beoordeeld aan de hand van de Algemene Plaatselijke Verordening voor de gemeente Den Haag (APV) en de daarin opgenomen regels ten aanzien van het vellen van houtopstanden, dan wel aan de regelgeving zoals die op dat moment hiervoor geldt.

Het gemeentelijk beleid bevat geen verplichting welke bij de herontwikkeling van een bestaand winkelgebied in een stedelijke omgeving, het aanwijzen van elders gelegen compensatieterreinen in een bestemmingsplan vereist.

5. Overige compensatie, puntensysteem Groen en Natuurinclusief Bouwen

De gemeente Den Haag wil groen- en natuurinclusief bouwen in de stad bevorderen. Groen- en natuurinclusief bouwen levert een bijdrage aan de biodiversiteit, aan de klimaatopgave door vermindering van hittestress en wateroverlast, aan de mogelijkheden voor natuurbeleving in de stad en daarmee samenhangend aan het welzijn en de gezondheid van mensen.

Den Haag was in 2016 de eerste stad in Nederland met een puntensysteem Groen en Natuurinclusief Bouwen. Grootchalige nieuwbouwprojecten in Den Haag moeten veelal voldoen aan het Puntensysteem groen- en natuurinclusief bouwen.

Hierdoor moeten ontwikkelaars van gebouwen zorgen voor genoeg groen op en rondom de bouwlocatie. Een ontwikkelaar kan punten krijgen door bijvoorbeeld groene muren of daken in het gebouw te maken. Of door bijvoorbeeld te zorgen voor nestplekken voor vogels.

Na evaluatie van het puntensysteem is op 6 september 2022 een verbeterde compacte versie van het 'Puntensysteem groen- en natuurinclusief bouwen' vastgesteld (RIS313059). De toepassing daarvan is meestal verplicht bij grootchalige nieuwbouwwontwikkelingen en de vergunningverlening en daarmee afdoende zeker gesteld. Of het (nieuwste) puntensysteem op een ontwikkeling van toepassing is, en op welke wijze invulling zal worden gegeven, dient per geval te worden beoordeeld. Dit betreft echter een uitvoeringsaspect en zal in de desbetreffende vergunningsprocedure worden beoordeeld aan de hand van het puntensysteem zoals dat op dat moment geldt.

Om die reden kan voor het bestemmingsplan worden volstaan met het als ambtshalve wijziging opnemen van deze verbeterde versie van het puntensysteem groen- en natuurinclusief bouwen (6 september 2022, RIS313059) als bijlage 18 van de plantoelichting. Deze versie vervangt daarmee het voorgaande Puntensysteem groen- en natuurinclusief bouwen d.d. 26 september 2018 (RIS301953). De zienswijzen op dit punt geven ons geen aanleiding voor een oordeel dat het bestemmingsplan in strijd is met een goede ruimtelijke ordening, dan wel dat er sprake is van strijd met het beleid.

Concluderend stellen wij het volgende vast. De opvatting van reclamanten dat de compensatie tekortschiet, dan wel een compensatieterrein moet worden aangewezen, onderschrijven wij niet. Noch het bestemmingsplan, noch het gemeentelijk beleid staan in de weg aan vergroening van het plangebied, dan wel herbepplanting op andere gronden. De zienswijzen op dit punt geven ons op voorhand van nog te doorlopen (bomenkap)procedures geen aanleiding voor een oordeel dat de uitvoerbaarheid in redelijkheid zou moeten worden betwijfeld. Het bestemmingsplan voorziet bovendien naar ons oordeel in voldoende waarborgen voor de te beschermen groene waarden.

6. Motie "Nieuwe natuurbuffer Meijndel" en Nationaal Park Hollandse Duinen

In aanvulling op voorgaande overwegingen wordt over de te beschermen groene waarden in de ruimere omgeving van het plangebied ter informatie het volgende toegelicht.

Vanaf 2017 wordt gewerkt aan het organiseren van Nationaal Park Hollandse Duinen. Het is één van de eerste nationale parken nieuwe stijl en is daarmee veel meer dan alleen natuur. Hollandse Duinen is uniek door de nabijheid van de zee, de dorpen en steden, de waardevolle natuur in en rond de duinen en de rijke cultuur en historie. Het nabij het plangebied Willem Royaardsplein gelegen Natura 2000 gebied Meijndel maakt daar ook deel van uit.

In het coalitieakkoord 2022-2026 is de inzet voor dit park bekrachtigd met onder meer de overweging: "Den Haag is trotse bestuurlijke partner van het Nationaal Park Hollandse Duinen. We willen hiermee de bescherming en toegankelijkheid van de natuurgebieden en buitenplaatsen verbeteren. Ook ontwikkelen we de zone 'van Zee tot Zweth' om de natuur- en recreatiegebieden De Uithof, Madestein, Ockenburgh, Solleveld en Kijkduin te verbinden tot een park met regionale betekenis".

Tijdens de behandeling van het voorstel inzake Nationaal Park Hollandse Duinen (RIS315026) op 7 september 2023 is de door het raadslid de heer Groenewold ingediende motie Nieuwe natuurbuffer Meijndel (RIS316527) aangenomen.

Hierbij informeert het college de raad over de afdoening van de motie. De motie luidt als volgt:

“Constateernde, dat: - de gemeente Den Haag bestuurlijk partner is van Nationaal Park Hollandse Duinen i.o.; - de gemeente binnen NPHD i.o. speciale aandacht heeft voor de volgende vier projecten: * Groene entree (Koekamp/Haagse bos); * Solleveld-Ockenburg-Madestein-Kijkduin (‘Groot Solleveld’); * Campagne gericht op ‘Bekendheid NPHD’ en ‘Schoonheid en kwetsbaarheid Haagse natuur’; * Educatiecampagne; - Meijendel een Natura 2000-status heeft en dat er momenteel al veel druk op het natuurgebied is. Van mening dat: – het wenselijk is een bufferzone te creëren aan de rand van Meijendel om bezoek daar al op te vangen; – er kansen liggen om een dergelijke bufferzone te realiseren in het gebied bij TNO/Willem Royaardsplein. Verzoekt het college: - om bij de verdere uitwerking van plannen voor Nationaal Park Hollandse Duinen in kaart te brengen wat de mogelijkheden zijn voor de realisatie van een bufferzone bij Meijendel in het gebied bij TNO/Willem Royaardsplein.”

Bij de afdoening van de motie “Nieuwe natuurbuffer Meijendel” (RIS316527 d.d. 19 december 2023) heeft het college de raad op de volgende manier antwoord gegeven:

“Het college ondersteunt het idee om te zoeken naar manieren om de toenemende recreatieve druk op Natura 2000-gebieden te beperken. In het geval van Meijendel gaat het college in kaart brengen wat de mogelijkheden zijn om in de buitenruimte van het aangrenzende gebied een meer robuust groen- en natuurnetwerk te realiseren en, daarmee samenhangend, hoe de bufferzonefunctie ingericht kan worden. Het in beschouwing te nemen gebied definiëren we breder dan alleen het gebied bij TNO/Willem Royaardsplein. De scope zal lopen van Duindigt tot Scheveningse Bosjes en van Haagse Bos tot Landscheidingsweg. Bij het onderzoek betreft het college dan ook de gemeente Wassenaar en Dunea. Verder zal er afstemming plaatsvinden met gemeentelijk beleid voor groen en natuur, met de gebiedsvisie internationale zone (RIS304182), met de doelstellingen van Nationaal Park Hollandse Duinen (RIS306766) en met het Zuid-Hollands Programma Landelijk Gebied, deelgebied Kust Duinen (ZH-PLG). De resultaten van dit onderzoek, dat moet resulteren in een ‘position paper’, zullen gedeeld worden met de provincie in het kader van de projectuitwerking voor dit ZH-PLG. De mogelijkheden op de locatie TNO/Willem Royaardsplein zullen bij dit onderzoek in elk geval onderzocht worden. De kosten van het onderzoek bedragen € 40.000,-. De oplevering van het onderzoek verwachten we in Q2 2024. Het college beschouwt de motie hiermee als afgedaan.”

Conclusie:

1. Uit voorgaande overwegingen vloeit voort dat het college de gemeenteraad adviseert zienswijze nr.6 gedeeltelijk gegrond te verklaren voor zover gericht tegen de functie groen in de regels en voor het overige ongegrond.

2. Uit voorgaande overwegingen vloeit tevens voort dat het college de gemeenteraad adviseert zienswijzen nrs.1, 2, 3 en 10 ongegrond te verklaren voor wat betreft dit thema.

De regels worden gewijzigd als volgt:

- in artikel 7.1 (Verkeer-Verblijfsgebied, bestemmingsomschrijving) wordt in de laatste zin het woord “groen” als bijbehorende voorziening geschrapt en wordt als sub e, onder vernummering van de overige subleden als een hoofdfunctie van het verblijfsgebied toegevoegd:

“e. Groenvoorzieningen, zoals grasvelden, plantsoenen, gazons en plantvakken;”

3. Uit voorgaande overwegingen vloeit tevens voort dat het college de gemeenteraad adviseert om als ambtshalve wijziging bijlage 18 (Puntensysteem NIB) van de toelichting te vervangen door de geactualiseerde versie d.d. 6 september 2022, RIS 313059 (zie bijlagen bij dit raadsvoorstel).

c. Vleermuizen en soortenbescherming

Dit thema wordt naar voren gebracht door reclamanten nrs 1,2, 11 en 12.

Reclamanten merken op dat het vleermuizenonderzoek (bijlage 7 van de toelichting) gedateerd is en niet kan dienen als grondslag voor besluitvorming. Daarnaast wordt er in de zienswijzen aangevoerd dat er een actueel onderzoek moet komen naar de aanwezigheid van andere beschermde diersoorten.

1. *Vleermuizenonderzoek en andere soorten*

Wij zijn het met reclamanten eens dat dit onderzoek d.d. 19 oktober 2017 gedateerd is en dient te worden geactualiseerd. Bovendien was de door de Omgevingsdienst Haaglanden verleende ontheffing Wet natuurbescherming slechts geldig tot 1 mei 2023.

De achterliggende reden is de onvoorziene vertraging die de herontwikkeling van het winkelcentrum heeft opgelopen.

Om die reden heeft de ontwikkelaar door het bureau Eelerwoude allereerst op 24 februari 2024 een Actualisatie Quickscan Wet Natuurbescherming laten uitvoeren. De quickscan wordt ambtshalve als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen (zie bijlagen bij dit raadsvoorstel).

In de quickscan is geconstateerd dat de huidige situatie nagenoeg gelijk is met de situatie in 2017. De bebouwing is in tussentijd niet gewijzigd: de buitenkant is gelijk en er is niets gesloopt. Het openbaar groen is in gelijke mate aanwezig en op dezelfde plekken. Zo zijn er geen bomen gekapt of struiken gerooid. Het eerdere onderzoek uit 2017, toonde aan dat aan de kopse kant van de Strip een zomerverblijfplaats van één gewone dwergvleermuis aanwezig is. Doordat de situatie ongewijzigd is gebleven, kan ervanuit worden gegaan dat de functie van het gebouw voor vleermuizen, hetzelfde is gebleven.

Gelet op de tijd die is verstreken sinds 2017 wordt in het kader van de zorgvuldigheid een nieuw onderzoek en een nieuwe aanvraag omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit (de benaming van de ontheffing sinds 1 januari 2024) door de gemeente noodzakelijk geacht.

Op 14 mei 2024 is de aanvraag voor flora- en fauna-activiteiten als bedoeld in artikel 5.1, tweede lid, aanhef en onder g, van de Omgevingswet ingediend bij de Omgevingsdienst Haaglanden. De aanvraag betreft het herontwikkeling van het winkelcentrum Duinzigt met de aanwezigheid hierbij van de gewone dwergvleermuis op locatie Willem Royaardsplein en omgeving te Den Haag. De aanvraag is door de omgevingsdienst geregistreerd met het zaaknummer 01105536. De kennisgeving hiervan is gepubliceerd op www.officiëlebe bekendmakingen.nl

Geconcludeerd wordt het volgende. Gelet op het feit dat:

- *in 2017 al een ontheffing is verleend, welke door het langdurige proces is verlopen,*
- *er een Actualisatie Quickscan Wet natuurbescherming is gedaan in februari 2024,*
- *er op 14 mei 2024 een aanvraag voor flora- en fauna-activiteiten als bedoeld in artikel 5.1, tweede lid, aanhef en onder g, van de Omgevingswet is ingediend bij de Omgevingsdienst Haaglanden,*
- *het buro Eelerwoude bezig is om het Nader Onderzoek Vleermuizen te actualiseren. Dit zal naar verwachting in oktober 2024, voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan worden afgerond,*
- *de situatie in het plangebied vrijwel onveranderd is tussen 2017 en 2024,*

is er naar ons oordeel onvoldoende aanleiding om op voorhand te besluiten dat de soortenbescherming aan de uitvoerbaarheid en vaststelling van het bestemmingsplan in de weg staat.

Echter, sinds de Wet natuurbescherming 1 januari 2024 is opgenomen in de Omgevingswet, is er geen sprake meer van onlosmakelijkheid. Dit betekent, dat een initiatiefnemer nu alle vergunningen los mag aanvragen. In dat kader wordt gewezen op de volgende relevante jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, de uitspraak van 31 januari 2024, ECLI:NL:RVS:2024:353 (Gemeente Peel en Maas inzake het bestemmingsplan "Veersepad 13, Kessel"). Gezien het belang dat is gediend met de voltooiing van een actueel onderzoek naar vleermuizen en de verlening van de benodigde omgevingsvergunning(en) flora- en fauna-activiteit, is dit voor ons aanleiding om ambtshalve een voorwaardelijke verplichting ecologie in de regels op te nemen.

Conclusie:

1. *Uit voorgaande overwegingen vloeit voort, dat het college de raad adviseert om de zienswijzen gericht tegen het thema "Vleermuizen en soortenbescherming" ongegrond te verklaren.*
2. *Uit voorgaande overwegingen vloeit tevens voort, dat het college de raad adviseert om ambtshalve een voorwaardelijke verplichting ecologie in de regels op te nemen.*
De regels worden gewijzigd als volgt:
 - *Aan artikel 11 (Algemene bouwregels) wordt als lid r, en aan artikel 12 (Algemene gebruiksregels) wordt als lid m, de volgende regel toegevoegd:*

"m. Voorwaardelijke verplichting ecologie: Het slopen van de bestaande bebouwing en het bebouwen en gebruiken van de gronden overeenkomstig het bepaalde in de regels is uitsluitend toegestaan, voor zover wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - a. *vervolgonderzoek heeft plaatsgevonden naar het daadwerkelijk voorkomen van vleermuizen;*
 - b. *de noodzakelijk gebleken omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit voor de onder a genoemde soort op grond van de Omgevingswet door het bevoegd gezag zijn verleend en*
 - c. *voldaan is aan alle verplichtingen die uit deze omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit voortvloeien."*
3. *Uit voorgaande overwegingen vloeit tevens voort dat het college de gemeenteraad adviseert om als ambtshalve wijziging als bijlage bij de toelichting toe te voegen de Actualisatie Quickscan Wet Natuurbescherming d.d. 24 februari 2024 (zie bijlagen bij dit raadsvoorstel).*

d. Kiosken en behoud ambulante handel

Dit thema komt naar voren in de zienswijzen nummers 4 en 5. Reclamanten zijn ondernemers, kioskhouders in het plangebied.

1. *Motie Ondernemers Willem Royaardsplein (RIS296771)*

De raad heeft tijdens de bespreking van het tweeminutendebat op 13 april 2017 de door het raadslid de heer Dubbelaar ingediende motie Ondernemers Willem Royaardsplein (RIS296771) aangenomen. Het college van Burgemeester en wethouders heeft op 27 december 2017 de motie afgedaan (RIS296771) en geantwoord op de uitspraken van de raad. Daarbij is het volgende aangegeven (citaat):

“Gesprekken met de ondernemers

Op initiatief van de gemeente is de projectontwikkelaar gestart met gesprekken met de huidige (ambulante) ondernemers. In deze gesprekken biedt de projectontwikkelaar deze ondernemers de mogelijkheid om een ruimte te huren van de projectontwikkelaar na de verbouwing van het winkelcentrum. Dit kan zijn in de bestaande winkelstrip, in het te realiseren paviljoen dan wel in een voor deze ondernemers op te richten kiosk/ standplaats op het plein. De gemeente heeft eveneens de afgelopen twee jaar regelmatig individuele gesprekken met de kioskhouders (standplaatsvergunninghouders en de grondhuurder) gevoerd. Tijdens deze gesprekken is de stand van zaken van het project, de verschillende juridische positie van de drie ondernemers toegelicht, welke gevolgen de planontwikkeling voor hen heeft en welke keuzes aan hen zullen worden voorgelegd.

Terugkeren op het plein en standpunt raad

De projectontwikkelaar kan niet garanderen dat hij met de ondernemers tot een overeenstemming komt over het huren van een ruimte in het vastgoed. In het huidige schetsontwerp van het plein worden drie plekken gereserveerd voor kiosken of standplaatsen voor de huidige (ambulante) ondernemers. Dit voor het geval dat de gesprekken tussen projectontwikkelaar en de huidige drie (ambulante) ondernemers niet tot overeenstemming leiden. Dit is zowel door de ontwikkelaar als de gemeente aan de drie ondernemers tijdens de gesprekken medegedeeld. De ruimtereserveringen gelden alleen voor de drie huidige ondernemers. Indien één of meerdere ondernemers wel tot overeenstemming komt/komen met de ontwikkelaar, dan zullen deze ruimtereserveringen vervallen. Deze zijn niet beschikbaar voor nieuwe ambulante ondernemers, dit vanwege de fysiek beperkte ruimte op het plein.

Het standpunt van de raad verwoord in onderhavige motie is bekend bij de ondernemers. Het college beschouwt de motie hiermee als afgedaan.” (einde citaat).

Overeenkomstig de motie en de beantwoording daarvan biedt het bestemmingsplan meerdere kioskmogelijkheden, waarvan twee op het plein en één voor de huidige Albert Heijn (Kopgebouw). Deze drie mogelijkheden zijn vastgelegd binnen de bestemming “Verkeer-Verblijfsgebied” (artikel 7 van de regels) en op de verbeelding voorzien van een functieaanduiding “gemengd” ten behoeve van detailhandel en/of horeca in de categorie licht zoals opgenomen in de Staat van horeca-categorieën van de regels.

In tegenstelling tot de stelling van reclamanten, biedt het bestemmingsplan daarmee wel degelijk een dekkende juridisch-planologische mogelijkheid voor drie kiosken en staat niets in de weg aan terugkeer en voortzetting van ambulante handel binnen het plangebied.

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.*

2. *Rechtsongelijkheid*

Voor zover wordt aangevoerd dat er sprake is van rechtsongelijkheid, wordt dit niet onderschreven. Het bestemmingsplan biedt immers de juridisch-planologische mogelijkheden voor 3 kiosken binnen een herontwikkeling van een winkelcentrum.

De juridisch-planologische mogelijkheden in het bestemmingsplan nemen niet weg, dat individuele gesprekken over de besteding van bedrijfsactiviteiten tot verschillen in vervolgafspraken kunnen leiden. Dergelijke verschillen zijn echter geen gevolg van beleidsmatige uitgangspunten aan de kant van de gemeente, maar van individuele randvoorwaarden met betrekking tot de exploitatiegeschiedenis, vestigingseisen of bestaande contractuele randvoorwaarden, die per bedrijf kunnen verschillen. Deze verschillen kunnen ook verschillen in bedrijfseconomische of planologische zin tot gevolg hebben. Van ongelijke behandeling, of juridische regels welke leiden tot rechtsongelijkheid, is daarmee echter geen sprake.

Voor zover wordt aangevoerd dat geen rekening wordt gehouden met de bestaande kiosken wordt het volgende opgemerkt. De voortzetting van de ambulante handel is gegarandeerd zoals hierboven al aangegeven.

Uit de aard van deze herontwikkeling vloeit voort, dat voor het bestemmingsplan niet de huidige locaties van kiosken, maar de situering van de op de verbeelding weergegeven (toekomstige) bebouwing en rooilijnen van doorslaggevende aard is. De kiosken zijn alle opgenomen op de verbeelding. Reclamanten hebben geen dragende argumenten aangevoerd welke zouden moeten leiden tot het oordeel dat daarmee sprake is van ruimtelijke onaanvaardbaarheid, dan wel rechtsongelijkheid.

3. *Bouw- en uitvoeringsfase*

Voor zover wordt ingaan op hinder tijdens de uitvoeringsfase, de periode van bouwwerkzaamheden, het bouwterrein en exploitatie in die periode wordt opgemerkt, dat dit uitvoeringsaspecten betreft, welke volgens vaste jurisprudentie niet in een bestemmingsplanprocedure aan de orde kunnen komen, of in een bestemmingsplan kunnen worden geregeld.

Voor wat betreft deze fase is de continuïteit van de exploitatie van de kiosken tijdens de werkzaamheden van gemeentelijke zijde gegarandeerd; voor twee kiosken is een winkelruimte gereserveerd van waaruit de exploitatie tijdelijk gevoerd kan worden. Een kiosk is eenvoudig verplaatsbaar, hiervoor is een tijdelijke locatie gereserveerd. Met de kioskhouders wordt overleg gevoerd om te komen tot afspraken om de exploitatie in de tijdelijke situatie in een overeenkomst te borgen.

4. *Rooilijn kopgebouw*

Reclamant nr.5 richt zich in de zienswijze ook op de rooilijn van het kopgebouw ten opzichte van zijn kiosk. Volgens reclamant kan het verleggen van het kopgebouw alleen gebeuren als er overeenstemming bereikt is met de exploitant van de kiosk, de Bloemendoos. Reclamant heeft geen schriftelijke stukken overlegd, waaruit het bestaan van zulke afspraken tussen reclamant en gemeente naar voren komt.

Geconstateerd wordt dat reclamant een andere interpretatie en uitleg geeft over afspraken waar door hem rechten aan ontleend kunnen worden, en over aan te houden afstanden.

De gemeente heeft noch schriftelijk, noch mondeling met reclamant afgesproken dat het kopgebouw alleen verlegd kan worden als er overeenstemming is met de exploitant van de kiosk.

Daarnaast wordt opgemerkt dat reclamant geen partij is van de tussen gemeente en ontwikkelaar op 7 juni 2018 gesloten privaatrechtelijke samenwerkingsovereenkomst en dat hij als zodanig hieraan geen rechten kan ontleen.

Ook aan de andere genoemde documenten, de Nota van Uitgangspunten en het ontwerpbestemmingsplan, kunnen geen concrete in rechte afdwingbare toezeggingen tussen gemeente en reclamant worden ontleend, op basis waarvan de rooilijnen op de verbeelding afhankelijk zouden zijn geworden van overeenstemming met een exploitant van een kiosk.

Voor wat betreft de Nota van Uitgangspunten (NvU) Winkelcentrum Duinzigt (RIS298751), zoals gewijzigd vastgesteld door burgemeester en wethouders op 31 januari 2017, wordt opgemerkt dat in de nota ruimtelijke en financiële kaders en overige uitgangspunten zijn vastgelegd voor de transformatie van het winkelcentrum.

In tegenstelling tot hetgeen reclamant aanvoert, is in de NvU niet beschreven dat een afstand van 5 meter tot deze kiosk dient te worden aangehouden.

Het betreffende citaat uit de NvU luidt als volgt:

“de rooilijn langs de Theo Mann-Bouwmeesterlaan ligt deels loodrecht op de huidige winkelpui en volgt deels de richting van de rijbaan; minimale afstand tot de rand van de rijweg is 5 meter;”

De NvU beschrijft daarmee de rooilijn langs de Theo Mann-Bouwmeesterlaan, de huidige winkelpui, en een minimale afstand tot de rijweg van 5 meter. De werkelijke afstand van pui tot de rand van de rijweg is ongeveer 11 meter. Uit de NvU valt niet af te leiden dat (ook) rondom de aanwezige ambulante handel een afstand van 5 meter tot de rijweg en/of de rooilijn van de winkelpuilen dient te worden aangehouden.

Voor wat betreft de afstand tussen het bouwvlak voor een kiosk en de bestemming Gemengd-1, zoals op de verbeelding vastgelegd, wordt het volgende overwogen.

Op 9 mei 2023 heeft de Stuurgroep Willem Royaardsplein ingestemd met het uitbouwen/opvullen van de plint tot aan de rooilijn van de huidige luifel/overkraging, met dien verstande dat de ontwikkelaar pogingen zal blijven ondernemen om met de exploitant van de Bloemendoos overeenstemming te verkrijgen over verplaatsing conform artikel 3.15 van de

Samenwerkingsovereenkomst. Dit ofschoon de verplaatsing/uitkoop strikt genomen niet noodzakelijk is gebleken, doordat het plan Openbare Inrichting door de ACOR (Adviescommissie Openbare Ruimte) is goedgekeurd met medeneming van de positie van de Bloemendoos en de beoogde uitbreiding van de plint. Tevens is in het recente APV-besluit (BWT-0229869GGB22), dat is genomen door de ACOR op verzoek van de exploitant van de Bloemendoos, onder andere de vergunningsvoorwaarde gesteld dat er minimaal 1,5 meter aan vrije ruimte moet zijn tussen de plint en de Bloemendoos.

Gelet op verbeelding zal er na uitbreiding van de plint 3,45 meter aan vrije loopruimte voor de voetganger zijn tot het op de verbeelding aangegeven bouwvlak van de kiosk. Dit is meer dan het dubbele van de hiervoor aangehaalde vergunningsvoorwaarde van minimaal 1,5 meter.

Ter illustratie een vergelijkbare locatie binnen de gemeente, op de recentelijk heringerichte Frederik Hendriklaan, waar naast de winkels ook vernieuwde kiosken het straatbeeld aanvullen en verfraaien:



Geconcludeerd wordt dat reclamant geen dragende argumenten heeft aangevoerd op grond waarvan aangenomen moet worden dat een kortere afstand dan 5 meter vrije loopruimte tussen het nieuwe Kopgebouw of de rijweg en een te (her)plaatsen kiosk in de gegeven plaatselijke omstandigheden zonder meer te smal, onaanvaardbaar of in strijd met een goede ruimtelijke ordening zou zijn.

Conclusie

Uit voorgaande overwegingen vloeit voort dat het college de raad adviseert om de zienswijzen op dit punt en voor zover gericht tegen het bestemmingsplan ongegrond te verklaren.

e. Verkeer en parkeren

Dit thema komt naar voren in meerdere zienswijzen en richt zich met name op zorgen over:

- *toename van de parkeerdruk en parkeerplaatsen,*
- *bouw van de parkeergarage in 2 fasen en tijdelijke parkeerlocaties,*
- *verkeerstoename en verkeersveiligheid.*

1. Toename parkeerdruk en parkeerplaatsen

Meerdere reclamanten maken zich zorgen over de parkeerdruk in het algemeen en tijdens de bouwfase in het bijzonder. Wij begrijpen deze zorgen.

Wij willen daarom allereerst, gebaseerd op recente cijfers en vergelijkingen, het voor bewoners zo concreet mogelijk maken en de omvang van een tijdelijk parkeertekort kwantificeren, meetbaar maken in aantallen.

Op basis daarvan kan vervolgens worden beoordeeld of en hoeveel extra parkeerplaatsen tijdelijk aangewezen moeten worden met een verkeersbesluit.

Voor het meetbaar maken van het tijdelijk parkeertekort maken we gebruik van de huidige parkeersituatie vóór en na het invoeren van betaald parkeren in deze buurt. Waarom? Tot juni 2022 was er nog geen sprake van betaald parkeren in de openbare ruimte van Duinzigt. Op het parkeerterrein Willem Royaardsplein is echter al sinds 1 oktober 2019 sprake van betaald parkeren met een gelimiteerde parkeerduur.

Dit verschil en deze situatie geeft daarmee verkeerskundig een goed beeld van het parkeergedrag van bewoners en bezoekers bij het ‘tijdelijk wegvallen’ van het parkeerterrein Willem Royaardsplein tijdens de bouwfase.

Na juni 2022 is betaald parkeren ook in de openbare ruimte van Duinzigt ingevoerd (maandag t/m vrijdag, 9.00-17.00). Daarmee was er geen sprake meer van onderscheid tussen parkeergedrag op het Willem Royaardsplein en elders in de wijk.

Op basis van deze twee verschillende situaties kan de tijdelijke parkeerbehoefte worden gemeten, en kan worden aangetoond in hoeverre deze tijdelijke parkeerbehoefte in de omliggende omgeving opgevangen kan worden. We doen dit aan de hand van diverse tabellen met metingen.

Analyse Willem Royaardsplein:

Parkeerdruk Willem Royaardsplein 1^e meting (2019):

Meetmoment	Parkeerbezetting	Parkeercapaciteit
Dinsdag 29/10 ochtend	15	70
Dinsdag 29/10 middag	13	70
Dinsdag 29/10 avond	15	70
Zaterdag 2/11 middag	51	70

Parkeerdruk Willem Royaardsplein 2^e meting (juni 2024):

Meetmoment	Parkeerbezetting	Parkeercapaciteit
Donderdag 20/6 ochtend	13	69
Donderdag 20/6 middag	15	69
Donderdag 20/6 avond	21	69
Zaterdag 22/6 middag	22	69

Uit bovenstaande tabellen blijkt dat de invoering van het parkeerregime in Duinzigt niet in een noemenswaardige toename in parkeergebruik op het Willem Royaardsplein heeft geresulteerd. Op de zaterdag is er zelfs sprake van een afname in parkeergebruik ten opzichte van 2019.

Gelet op het ontbreken van een noemenswaardige toename in parkeergebruik van het plein als gevolg van het invoeren van betaald parkeren, is de schatting van deze analyse dat er een totale parkeerbehoefte bestaat van 25 parkeerplekken (afgerond naar boven) tijdens de bouwperiode.

De volgende vraag is of deze parkeerbehoefte van 25 parkeerplekken kan worden opgevangen op de direct aangrenzende wegen? Dit zijn de Esther de Boer-van Rijklaan en de Theo Mann-Bouwmeesterlaan, waar sinds juni 2022 betaald parkeren tussen 9.00-17.00 op doordeweekse dagen is ingevoerd.

Analyse direct aanliggende wegen:

Parkeerdruk Esther de Boer-van Rijklaan (2^e meting, 2024):

Meetmoment	Parkeerbezetting	Parkeercapaciteit
Donderdag 20/6 ochtend	32	84
Donderdag 20/6 middag	29	84
Donderdag 20/6 avond	16	84

Zaterdag 22/6 middag	34	84
----------------------	----	----

Parkeerdruk Theo Mann-Bouwmeesterlaan (2^e meting, 2024):

Meetmoment	Parkeerbezetting	Parkeercapaciteit
Donderdag 20/6 ochtend	55	172
Donderdag 20/6 middag	57	172
Donderdag 20/6 avond	117	172
Zaterdag 22/6 middag	79	172

Geconcludeerd kan worden op basis van deze analyses, dat het tijdelijk wegvallen van de parkeercapaciteit op het Willem van Royaardsplein op zowel de Esther de Boer-van Rijklaan als op de Theo Mann-Bouwmeesterlaan zonder problemen opgevangen kan worden. De analyses tonen geen noodzaak aan voor het tijdelijk aanwijzen van extra parkeerplaatsen met een verkeersbesluit.

Voor zover reclamanten verwachten dat de parkeerdruk in de nieuwe situatie op onaanvaardbare wijze zal toenemen kan zo'n conclusie niet alleen op basis van aantallen (niet toegewezen) parkeerplaatsen worden gebaseerd. De conclusie van reclamanten staat bovendien haaks op de hierboven weergegeven analyses van tellingen van parkeerbezetting en parkeercapaciteit tijdens de bouwfase. Uit de analyses blijkt, dat het tijdelijk wegvallen van de parkeercapaciteit op het Willem van Royaardsplein op zowel de Esther de Boer-van Rijklaan als op de Theo Mann-Bouwmeesterlaan zonder problemen opgevangen kan worden.

Voor zover reclamanten ook zorgen hebben over het totale aantal (extra) parkeerplaatsen in de beoogde situatie en de verwachting hebben dat er een nettoverlies zal zijn aan parkeerplaatsen, wordt het volgende opgemerkt.

Een absolute parkeerplaatsentelling van plussen en minnen, zoals naar voren komt in de zienswijzen, is niet volgens de methodiek waarop parkeerbalansen en mobiliteitstoetsen worden uitgevoerd. Daarbij gaat het om de maatgevende parkeerbehoefte.

De ontwikkelaar heeft in het kader van uiterste zorgvuldigheid en duidelijkheid voor iedereen een parkeerbalans laten opstellen als onderdeel van de Mobiliteitstoets en deze rapportage is op 14 maart 2024 geactualiseerd.

In de Staat van Wijzigingen, behorend bij het besluit, wordt in de ambtshalve wijzigingen van de toelichting opgenomen dat Bijlage 17 (Mobiliteitstoets) wordt vervangen door een geactualiseerde versie d.d. 14 maart 2024. Korthedshalve wordt verwezen naar de geactualiseerde Mobiliteitstoets en de daarin opgenomen Parkeerbalans.

De conclusie in dit onderzoek (p. 13) op dit punt luidt:

“...In de huidige situatie geldt volgens de gemeentelijke parkeernormen een parkeerbehoefte van 120 parkeerplaatsen. In de huidige situatie zijn 124 parkeerplaatsen aanwezig. In de beoogde situatie zijn 209 parkeerplaatsen aanwezig in de parkeergarages en op maaiveld. De maatgevende parkeerbehoefte bedraagt 179 parkeerplaatsen, berekend op een zaterdagmiddag. Er ontstaat een overschot van 30 parkeerplaatsen.”

Gelet op deze conclusie en het geconstateerde overschot van 30 parkeerplaatsen, is naar ons oordeel voldoende aannemelijk gemaakt dat er in de toekomstige situatie meer parkeergelegenheid aanwezig zal zijn dan voor het bouwprogramma noodzakelijk is. Het aspect parkeren staat de ontwikkeling dan ook niet in de weg.

Geconcludeerd wordt, dat uit de tabellen blijkt dat het parkeergebruik in de beschouwde periode van 2019-2024 relatief constant is en de parkeercapaciteit ruim voldoende is. Niet is gebleken van zodanig te wijzigen toekomstige omstandigheden op grond waarvan op voorhand zou moeten worden aangenomen dat de parkeerdruk wezenlijk hoger zal worden dan het was.

Daarnaast blijkt uit het geactualiseerde Mobiliteitsonderzoek dat er ruimschoots zal worden voldaan aan de maatgevende parkeerbehoefte in de beoogde situatie.

Parkeren en parkeerproblematiek hebben natuurlijk in deze stad onze blijvende aandacht. Ook in de toekomst zal worden gemonitord en waar nodig zullen passende maatregelen worden genomen.

2. Bouw parkeergarage in 2 fasen en tijdelijke locaties

In de zienswijzen wordt ook gesteld dat de bouw van de parkeergarage in 2 fasen zou moeten plaatsvinden. Hierdoor zouden er tijdens de bouw bovengronds parkeerplaatsen aanwezig kunnen blijven. Als de parkeergarage in een keer wordt gebouwd zijn er volgens reclamanten tijdens de bouwfase geen of onvoldoende parkeerplaatsen beschikbaar.

Hierboven is al geconcludeerd op basis van parkeeranalyses, dat het tijdelijk wegvallen van de parkeercapaciteit op het Willem van Royaardsplein op zowel de Esther de Boer-van Rijklaan als op de Theo Mann-Bouwmeesterlaan zonder problemen opgevangen kan worden. De analyses tonen geen noodzaak aan voor het tijdelijk aanwijzen van extra bezoekersparkeerplaatsen met een verkeersbesluit.

In artikel 33 van de SOK tussen gemeente en de ontwikkelaar is een inspanningsverplichting voor de bereikbaarheid van winkels en woningen tijdens de bouwwerkzaamheden opgenomen. De gemeentelijke diensten zullen zo nodig de benodigde ondersteuning verlenen voor aanvullende verkeersmaatregelen. In de SOK is geen verplichting opgenomen om de parkeergarage in 2 fasen te bouwen. Er bestaat ook geen wettelijke verplichting om een faseringsregeling in het bestemmingsplan op te nemen.

De ontwikkelaar heeft tezamen met de aannemer in de voorbereidingsfase overwogen of het technisch en financieel haalbaar is om de parkeergarage in 2 fasen te realiseren conform de Nota van Uitgangspunten.

Dit is echter inmiddels – onder meer door de zeer sterk gestegen bouwkosten en rente in de laatste paar jaar - niet meer haalbaar. Het (versneld) dichtleggen van het dak van de parkeergarage, ten behoeve van een tijdelijk parkeerterrein gedurende de verdere bouwphase, vergt bijzondere, kostbare, tijdelijke maatregelen. Hiervan staat de omvang van de financiële consequenties niet vast.

Ook zal het (versneld) dichtleggen van het dak van de parkeergarage, ten behoeve van een tijdelijk parkeerterrein, leiden tot een langere bouwtijd, waardoor de bestaande winkels, de omwonenden en bezoekers nog langer last hebben van de bouw.

Deze combinatie van factoren is naar ons oordeel in alle redelijkheid zodanig zwaarwegend, dat bij de afweging van alle belangen een groter gewicht wordt toegekend aan een zo spoedig mogelijk verlopende bouwphase. Ook gelet op de financiële aspecten is een zo spoedig mogelijke bouwphase van groter gewicht dan de belangen die zijn gediend met een gefaseerde realisatie en tijdelijke parkeermogelijkheden op het dak van de parkeergarage tijdens de bouw.

Ter voldoening aan de inspanningsverplichting, zoals deze is beschreven in de SOK, heeft de ontwikkelaar -tevens de eigenaar van de gronden van het huidige winkelcentrum en de parkeerplaats- diverse tijdelijke parkeerlocaties onderzocht.

Hij heeft aangegeven, dat het wenselijk zou zijn als een tijdelijke parkeerlocatie tijdens de bouwfase beschikbaar zou zijn. Hierdoor zou de autobereikbaarheid van het winkelcentrum in die fase nog beter kunnen worden gewaarborgd. De continuïteit van de bereikbaarheid is niet alleen in het belang van de bezoekers en huurders. Het is vanzelfsprekend ook in het belang van de ontwikkelaar, gelet op de afhankelijkheid van verhuurder/eigenaar van de huurinkomsten.

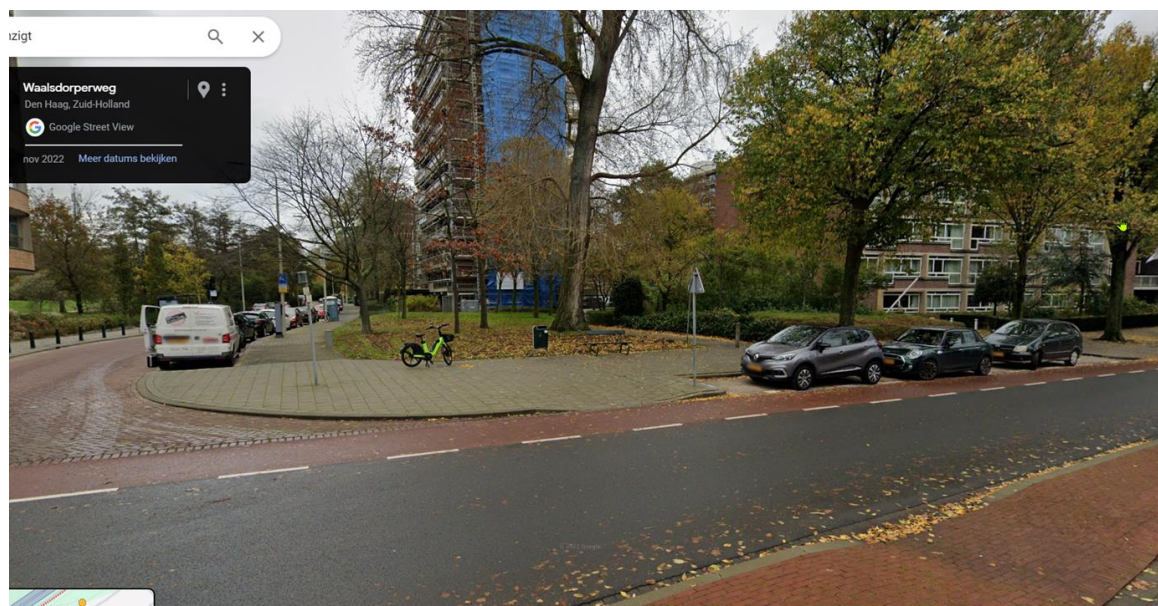
De mogelijkheden zijn in deze stedelijke omgeving echter niet eenvoudig te vinden.

De ontwikkelaar heeft zowel in het verleden als recent in 2024 de mogelijkheden voor tijdelijke parkeerplaatsen voor zowel bezoekers als voor de aannemer tijdens de bouwwerkzaamheden onderzocht en besproken met de weg- en groenbeheerder.

Een mogelijke oplossing voor tijdelijk parkeren voor de aannemer zou de tijdelijke parkeerplaats aangelegd op gemeentelijke grond voor de nieuwbouw van de NATO vestiging kunnen zijn. Deze locatie is gelegen nabij de Oude Waalsdorperweg/Nato vestiging links van de rotonde. Dit moet nog verder worden uitgezocht op haalbaarheid.

Voor bezoekers kwamen twee tijdelijke locaties naar voren welke kansrijk leken te zijn.

De eerste mogelijke bezoekerslocatie ligt ter hoogte van de bocht Waalsdorperweg en Else Mauhslaan. De afstand tot het kopgebouw is ongeveer 110 meter. Voor de duidelijkheid is de locatie te zien op de volgende foto:



De locatie Waalsdorperweg/Else Mauhslaan is al in een eerder stadium aan de orde gekomen. In de afdoening van de motie Informeren over afspraken bij het voorlopig ontwerp Willem Royaardsplein d.d. 25 september 2018 (RIS299204) heeft het college aangegeven dat naar haar mening het verlies van groen (met name bomen) niet opweegt tegen het belang van tijdelijke parkeerplaatsen langs de Else Mauhslaan.

In heroverweging is ook nu de conclusie dat de schade en het verlies van groen niet opweegt tegen het belang dat wordt gediend met tijdelijke parkeerplaatsen. Gelet op de bomenposities, zoals deze te zien zijn op de foto, valt op deze locatie ook geen verhoogd dek te maken tussen en rondom de bomen. Om deze redenen valt de locatie af.

De andere mogelijke bezoekerslocatie ligt aan de Esther de Boer-van Rijklaan, de oostelijk gelegen groenstrook tussen de Cees Laseurlaan en de Louis Gimberglaan. Deze locatie ligt pal naast het plangebied en naast de Amerikaanse kerk. Voor de duidelijkheid is de locatie te zien op de volgende foto:



Ook voor deze locatie is de conclusie, dat het belang dat wordt gediend met tijdelijke parkeerplaatsen in de groenstrook niet opweegt tegen de schade en het verlies aan groen die dit kan opleveren. De grote zorg is dat de druk van de auto's op de onderliggende boomwortels ertoe zal leiden dat de bomen op deze locatie het niet overleven.

Andere geschikte tijdelijke bezoekerslocaties binnen acceptabele loopafstand van de winkels zijn helaas niet aanwezig in deze buurt.

Geconcludeerd wordt, dat het belang dat wordt gediend met tijdelijke parkeerplaatsen in groenstroken niet opweegt tegen de schade en het verlies aan groen die dit kan opleveren. Het grotere gewicht dat naar ons oordeel moet worden toegekend aan het voorkomen van schade en verlies aan groen wordt versterkt doordat op basis van parkeeranlyses is aangetoond dat het tijdelijk wegvallen van de parkeercapaciteit op het Willem van Royaardsplein in de directe omgeving zonder problemen op straat kan worden opgevangen.

3. Verkeerstoename en verkeersveiligheid

In meerdere zienswijzen komen de zorgen van reclamanten over de verkeerstoename en de verkeersveiligheid naar voren. Ook wordt aangevoerd dat mogelijke filevorming bij het buiten het plangebied gelegen stoplicht op de Waalsdorperlaan een gehuidsverhogende werking zal hebben, welke boven de normen uit zou kunnen komen.

Zoals hierboven al beschreven, heeft de ontwikkelaar in het kader van uiterste zorgvuldigheid en duidelijkheid voor iedereen de Mobiliteitstoets (14 maart 2024) laten actualiseren, evenals het Akoestisch rapport wegverkeerslawaai (11 maart 2024). De geactualiseerde onderzoeken worden als ambtshalve wijziging bij de vaststelling meegenomen en zijn het uitgangspunt bij de beantwoording van zienswijzen (zie bijlagen bij dit raadsvoorstel).

In de Mobiliteitstoets wordt onder meer geconcludeerd, dat het plan een nieuwe verkeersaantrekkende werking heeft. Ten opzichte van de voormalige functies leidt de ontwikkeling tot een verkeerstoename van 932 mv/etmaal. Dit verkeer zal zich spreiden in de wijk en over de ontsluitingswegen. Gezien de functie van het winkelcentrum zal een deel van het verkeer ook binnen de wijk blijven. Het merendeel heeft via de Waalsdorperweg een goede verbinding met de ontsluitingsstructuur van Den Haag. In het najaar van 2019/voorjaar van 2020 is de Waalsdorperweg heringericht. Hierdoor is de verkeersveiligheid verbeterd en de weg duurzaam veilig ingericht. Gezien de ontsluitende functie en de fietsvoorziening heeft de weg en het eveneens heringerichte kruispunt met de Oude Waalsdorperweg genoeg capaciteit om de verkeerstoename van de ontwikkeling zonder problemen af te wikkelen. De aspecten verkeer en parkeren staan de ontwikkeling zodoende volgens de Mobiliteitstoets niet in de weg.

Verder dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening inzichtelijk te worden gemaakt of er sprake is van een aanvaardbaar akoestisch klimaat. In het Akoestisch rapport wegverkeerslawaai wordt onder meer geconcludeerd dat als gevolg van het wegverkeer op de Waalsdorperweg en de Theo Mann-Bouwmeesterlaan de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden (respectievelijk bedraagt de geluidbelasting 53 dB en 58 dB). In beide gevallen wordt wel voldaan aan de maximale ontheffingswaarde van 63 dB en daarmee aan het gemeentelijk geluidbeleid hogere waarden.

Hierdoor is het mogelijk hogere grenswaarden te laten vaststellen. Gelet op het feit dat het een coördinatieregeling betreft zoals eerder in dit voorstel beschreven, wordt het bestemmingsplan vastgesteld onder gelijktijdige afstemming met de af te geven omgevingsvergunning en een beschikking ontheffing hogere grenswaarden Wet geluidhinder. Het aspect geluidshinder staat de ontwikkeling op grond van het Akoestisch rapport wegverkeerslawaai niet in de weg.

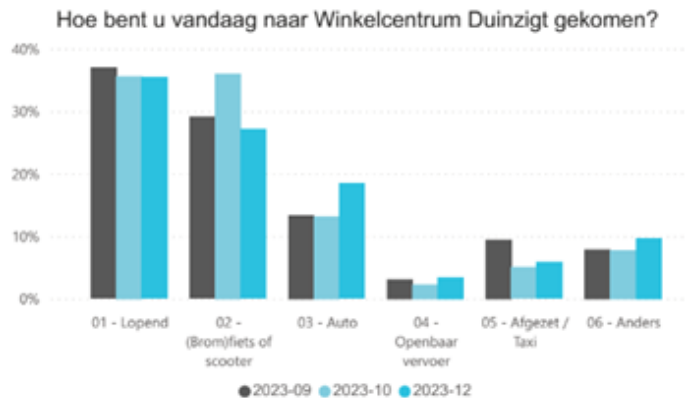
Voor wat betreft de in de zienswijzen aangevoerde toegenomen drukte in de wijk als gevolg van bezorgbusjes, scooters, sportclubs etc., wordt opgemerkt dat de verkeersgeneratiecijfers in de Mobiliteitstoets gaan over de totale verwachte verkeerstoename, dus ook de toename door ander verkeer. Deze in de zienswijzen benoemde verkeersbewegingen hebben geen direct verband met de herontwikkeling van het winkelcentrum. Bovendien geeft het normeringsinstituut CROW, welke de normgetallen aanlevert voor berekening van de verwachte verkeerstoename, aan dat dergelijke verkeersbewegingen verwerkt zijn in de norm.

Voor wat betreft de stelling in de zienswijzen dat de verkeerstoename van het plan wordt onderschat, doordat het vergeleken wordt met onjuiste en verouderde verkeerstellingen wordt dit niet onderschreven.

Voor de verschilberekening in verkeersgeneratie tussen de huidige en toekomstige situatie (na realisatie van het project) wordt namelijk eerst de huidige situatie geëxtrapoleerd met de autonome groeiverwachting van het autoverkeer (dat is op basis van toename van gemiddeld autobezit en eventuele toename van het aantal inwoners) naar 2028. De verschilberekening van de verkeersintensiteit van de toekomstige situatie (met het gerealiseerde plan) en de huidige situatie incl. de autonome groei, zal zodoende een getrouwe vergelijkingsbasis zijn.

Voor zover in de zienswijzen ook wordt gesteld dat 'de afslag' op CROW-norm, die in de Mobiliteitstoets wordt gehanteerd op basis van het onderzoek van Strabo (2017), niet terecht is en die (oude data) niet representatief zijn voor 2023, wordt het volgende opgemerkt.

Op basis van onderzoek uitgevoerd door het bureau Locatus in december 2023 in het winkelcentrum (zie onderstaande grafiek) is gebleken, dat het aandeel van de autobezoekers over de laatste 2 kwartalen van 2023 tussen de 14 en 18% lag. Gemiddeld dus circa 16%. Vermoedelijk ligt dit percentage lager dan in 2017, doordat inmiddels betaald parkeren is ingevoerd op het parkeerterrein van het winkelcentrum en in de omgeving.



Ook als het aandeel autobezoekers na realisatie van het project zou verdubbelen naar 32%, wat niet ondenkbaar is doordat enerzijds het aanbod/winkelcentrum wordt vergroot en anderzijds de bezoekers het eerste uur gratis mogen parkeren in de parkeergarage, dan komt het autogebruik alsnog op circa 35%. Dit komt overeen met de in de Mobiliteitstoets gehanteerde afslag op de CROW-norm.

Reclamanten zijn van mening, dat de verkeersveiligheid nu al in het geding is, omdat veel autobezoekers kruisend door de wijk rijden naar het winkelcentrum. Bij het ontwerp en de situering van de entree van de parkeergarage is juist rekening gehouden met de ontsluiting van de wijk en hoe ervoor te zorgen dat er zo min mogelijk verkeer door de wijk gaat rijden. Door de situering van de entree van de parkeergarage aan de Theo Mann-Bouwmeesterlaan is de verwachting niet dat het van buiten komend bestemmingsverkeer voor het winkelcentrum door de wijk zal rijden. Dit kan tegen die tijd nog worden bevorderd door op de Van Alkemadeaan en omgeving goede bewegwijzering op te nemen als hulpmiddel naast het wijdverspreide gebruik van navigatiesystemen. Er is geen redelijke grond om de aanname, dat circa 30% van de verkeersgeneratie binnen de buurt Duinzigt blijft en 70% van het verkeer zal afwikkelen via de Waalsdorperweg, als onjuist te bestempelen. Ook kan dit geen grond zijn om, zoals verzocht door reclamanten nummers 11 en 12, de Louis Gimberglaan en de Esther de Boer-van Rijklaan af te sluiten voor niet-bewoners, dan wel de gehele wijk tot verboden gebied te maken voor vrachtverkeer.

De belangrijkste locatie voor autobezoekers om in de nieuwe situatie te parkeren is de nieuwe ondergrondse parkeergarage. Autobezoekers van het winkelcentrum kunnen in de toekomst het eerste uur gratis parkeren in de parkeergarage, terwijl het op straat betaald parkeren is, net als in de huidige situatie op het parkeerterrein. Door deze voor parkeergarages bij winkelcentra niet ongebruikelijke maatregel, wordt het gebruik van de parkeergarage maximaal gestimuleerd, onnodige overlast voor de omliggende wijk voorkomen en de hoeveelheid (winkelcentrum)verkeer door de wijk tot een minimum beperkt.

Voor de zienswijzen gericht tegen de afwikkeling van het bevoorradingsverkeer wordt het volgende overwogen. Er is een functieaanduiding "Laad- en losplaats" langs de Theo Mann-Bouwmeesterlaan ter hoogte van het kopgebouw. Daarnaast ligt er een bevoorradingsstraat tussen de nieuwbouw en de Amerikaanse kerk, eveneens met een functieaanduiding "Laad- en losplaats".

Juist om de wijk te ontlasten van vrachtverkeer wordt het inrijden alleen mogelijk vanaf de Theo Mann-Bouwmeesterlaan. De positionering van de toegang tot het magazijn is daar precies op afgestemd. Vanaf de laad- en losplaats zal er met een klein blokje door de woonstraten worden gereden, te weten vanaf de Theo Mann-Bouwmeesterlaan rechtsaf de laad- en losplaats in, dan linksaf Esther de Boer-van Rijklaan en linksaf Cees Lasseurlaan en nogmaals linksaf de Theo Mann-Bouwmeesterlaan en de wijk uit. Door middel van de inrichting zal de goede route benadrukt worden. Indien dit nodig blijkt te zijn zullen er maatregelen worden genomen om er voor te zorgen dat een andere route niet kan. Dit laatste is ook met de wegbeheerder besproken. Dit betreft de uitvoeringsfase en zijn geen maatregelen welke in het bestemmingsplan worden geregeld.

Alleen voor de kleinere winkels in de huidige strip, die veelal aan de achterzijde bevoorraadt worden door de eigenaar van de winkel met een gewone auto of bestelbus, zal men nog vanaf de Alkemadelaan naar de Nyelantstraat moeten rijden. Zoals dat nu ook het geval is. In tegenstelling tot wat reclamanten stellen, zal het vrachtverkeer in de nieuwe situatie dus niet over erftoegangswegen rijden, maar over gebiedsontsluitingswegen. Het bevoorradingsverkeer voor de winkels is in de CROW-normen al meegenomen in het aantal voertuigbewegingen. De verwachting is daarom op dit moment niet dat er fysieke maatregelen nodig zijn om te zorgen dat het bevoorradingsverkeer de gewenste route zal rijden. Wanneer dit in de toekomst toch nodig zal blijken te zijn zal de gemeente uiteraard maatregelen nemen om bijvoorbeeld het inrijden van de Louis Grimbergenlaan te voorkomen. Er is geen aanleiding om zulke maatregelen (verkeersbesluiten) op voorhand te nemen.

Voor zover er zorgen bestaan over de toename van de verkeersdruk tijdens de bouwfase en de verkeersveiligheid wordt het volgende opgemerkt. De toename van 2114 + 534 verkeersbewegingen is van tijdelijke aard en betreft daarnaast het totaal aantal bewegingen in het maatgevende jaar van de aanlegfase. Voor de aanleg zijn circa 200 werkdagen per jaar gepland. Dit zijn gemiddeld 13 extra bewegingen per dag. Filevorming bij de verkeersregelininstallatie (VRI) tegenover het Internationaal Strafhof kan worden uitgesloten. Voor de specifieke fase van intensieve grondafoer bij aanleg van de parkeerkelder (gedurende circa 5 weken) betreft het maximaal 1 vrachtwagen per 10 minuten. Aangezien een cyclus voor een VRI hooguit 1,5 - 2 minuten in beslag neemt is het vrijwel uitgesloten dat er meer dan 1 vrachtwagen gelijktijdig bij de VRI op de Waalsdorperweg zal staan wachten. Dit geldt temeer voor de overige duur van de aanlegfase waarin het slechts om enkele bewegingen door vrachtverkeer per dag gaat. De extra verkeersbewegingen ten behoeve van de aanlegfase zijn op jaarbasis en tevens in de maatgevende periode van de aanlegfase dermate beperkt dat extra oponthoud en filevorming op de Waalsdorperweg kunnen worden uitgesloten.

Geconcludeerd wordt dat de verkeers- en parkeersituatie rondom het winkelgebied met deze ontwikkeling wordt verbeterd. Niet alleen kwantitatief door meer parkeerplaatsen, maar ook kwalitatief door geconcentreerd ondergronds parkeren en daarmee samenhangend grotere verkeersveiligheid. Daarnaast speelt een rol dat de Waalsdorperweg is heringericht, waardoor de verkeersveiligheid in algemene zin is verbeterd en de weg duurzaam veilig is ingericht. Gezien de ontsluitende functie en de fietsvoorziening heeft de weg en het eveneens heringerichte kruispunt met de Oude Waalsdorperweg genoeg capaciteit om de verkeerstoename van de ontwikkeling zonder problemen af te wikkelen. De aspecten verkeerstoename, geluidshinder en verkeersveiligheid staan de ontwikkeling daarom niet in de weg.

Conclusie:

1. Uit voorgaande overwegingen vloeit voort dat het college de raad adviseert de zienswijzen op dit punt en voor zover gericht tegen het bestemmingsplan ongegrond te verklaren.

2. Uit voorgaande overwegingen vloeit tevens voort dat het college de gemeenteraad adviseert om als ambtshalve wijziging bijlage 3 (Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï) bij de toelichting te vervangen door de geactualiseerde versie d.d. 11 maart 2024 (zie bijlage bij dit raadsvoorstel).

3. Uit voorgaande overwegingen vloeit tevens voort dat het college de gemeenteraad adviseert om als ambtshalve wijziging bijlage 16 (Mobiliteitstoets) bij de toelichting te vervangen door de geactualiseerde versie d.d. 14 maart 2024 (zie bijlage bij dit raadsvoorstel).

f. Stikstofdepositie

Dit thema komt naar voren in zienswijze 1, 2, 11 en 12, als volgt.

De zienswijzen, voor zover gericht tegen het bestemmingsplan, voeren aan dat de verkeersbewegingen niet goed, te laag, zijn berekend door Rho Adviseurs in de Mobiliteitstoets van maart 2023. Daarnaast voeren reclamanten aan dat de stikstofdepositie niet juist is berekend in de door bureau Peutz uitgevoerde Aeries-berekening uit maart 2023 in relatie tot de toename van stikstofdepositie in het naastgelegen Natura 2000-gebied Meijndel/Berkheide. Reclamanten hebben door Apollon (verder geen gegevens bekend) een notitie d.d. 10 juli 2023 laten opstellen, nader te noemen “tegenrapport”.

In het voorgaande thema e (e. “Verkeer en parkeren”) is al toegelicht dat (onder andere) de Mobiliteitstoets is geactualiseerd, waarin de verkeersgeneratie opnieuw is berekend. Daarbij is rekening gehouden met de opmerkingen van reclamanten ten aanzien van de inconsistentie in functie-indeling in de oude mobiliteitstoets. In de geactualiseerde Mobiliteitstoets van 14 maart 2024 is aangegeven, dat daardoor de verschilberekening in voertuigbewegingen per etmaal als gevolg van het winkelcentrum tussen de nieuwe en huidige situatie hoger uitkomt. De verkeersgeneratie is bijgesteld tot 932 mv/etmaal.

Als gevolg van die hogere uitkomst diende uiteraard ook de verschilberekening voor de stikstofdepositie (nieuwe situatie versus de referentiesituatie) in de gebruiksfase van het winkelcentrum opnieuw uitgevoerd te worden. Daartoe heeft adviseur Peutz de Aeries modellen opnieuw doorgerekend met de meest recente AERIEUS calculator, versie v1 van 1 oktober 2024 en een notitie (kenmerk H 7926-1-NO-006) “Winkelcentrum Duinzigt: stikstofdepositie gebruiksfase”, opgeleverd d.d. 1 november 2024 (zie bijlagen bij dit raadsvoorstel). Uit de berekeningen volgt dat het verschil in stikstofdepositie op de binnen de Natura 2000-gebieden gelegen, maatgevende gevoelige habitats tussen de bestaande en de toekomstigesituatie 0,00 mol/ha/jaar bedraagt. De herontwikkeling van winkelcentrum Duinzigt voldoet daarmee aan de bepalingen die gesteld wordt vanuit de Wet natuurbescherming voor Natura 2000 gebieden. Het nabij gelegen Natura-2000 gebied Meijndel/Berkheide zal dan ook geen extra stikstofbelasting ondervinden als gevolg van de herontwikkeling.

Reclamanten betogen onder verwijzing naar het tegenrapport, dat de verkeersbewegingen als gevolg van het plan onvolledig en onjuist door Peutz zijn meegenomen in de Aeries-berekening. Volgens reclamanten is ten onrechte een deel van het verkeer niet in de berekening betrokken omdat is uitgegaan van opname in het heersende verkeersbeeld.

Onder verwijzing naar (onder meer) de uitspraak van de Raad van State van 5 april 2023, ECLI:NL:RVS:2023:1354, zien wij in de argumenten van het tegenrapport geen aanleiding voor een oordeel dat Peutz in haar notities het heersende verkeersbeeld onjuist heeft berekend. Peutz heeft voor de berekening van stikstofdepositie als gevolg van wegverkeer gebruik gemaakt van paragraaf 2.5.2 van de Instructie gegevensinvoer voor AERIEUS Calculator 2024, versie 1v van 1 oktober 2024. De zogenaamde verkeersaantrekkende werking is beschouwd tot aan het punt dat het verkeer geacht kan worden te zijn opgenomen in het heersende verkeersbeeld. Volgens de Instructie gegevensinvoer en bestendige jurisprudentie ten aanzien van andere milieuaspecten betreft dit het moment dat het aan- en afvoerende verkeer zich door zijn snelheid en rij- en stopgedrag niet meer onderscheidt van het overige verkeer dat zich op de betrokken weg kan

bevinden. Bij een 50-kilometerweg binnen de bebouwde kom is dit voor personenverkeer reeds het geval na circa 50 m en voor vrachtverkeer na circa 150 m².

Peutz heeft het heersende verkeersbeeld op die manier berekend. De Raad van State heeft in haar uitspraak van 8 juni 2022, ECLI:NL:RVS:2022:1629, onder 14.7, aanvaard dat in stikstofberekeningen wat betreft het verkeer van en naar inrichtingen kan worden aangesloten bij de uitgangspunten die in de instructie over het heersende verkeersbeeld vermeld zijn.

De twijfel bij reclamanten en in het aangeleverde tegenrapport over de gehanteerde methode waarbij de effecten van het verkeer niet worden meegenomen wanneer het verkeer is opgenomen in het heersende verkeersbeeld, geven geen aanleiding voor het oordeel dat deze in het algemeen aanvaarde methode in dit geval niet mag worden toegepast.

Voor zover in het tegenrapport tot slot in de conclusie wordt opgemerkt, dat er nog andere factoren zijn die kunnen leiden tot een toename van deposities, wordt dat onderschreven. Als voorbeeld kan worden genoemd het midden in Meijndel gelegen pannenkoekenrestaurant en de klimmuur, waar bezoekers met de auto tot in het hart van het gebied naartoe kunnen rijden om daar te kunnen parkeren op de grote parkeerterreinen.

De herontwikkeling van winkelcentrum Duinzigt voldoet echter aan de bepalingen die gesteld wordt vanuit de Wet natuurbescherming voor Natura 2000 gebieden. Het nabij gelegen Natura-2000 gebied Meijndel/Berkheide zal dan ook geen extra stikstofbelasting ondervinden als gevolg van deze herontwikkeling.

Conclusie:

1. Uit voorgaande overwegingen vloeit voort dat het college de raad adviseert de zienswijzen op dit punt en voor zover gericht tegen het bestemmingsplan ongegrond te verklaren.

2. Uit voorgaande overwegingen vloeit tevens voort dat het college de gemeenteraad adviseert om als ambtshalve wijziging bijlage 9 (Notitie Stikstof (AERIUS) – berekening gebruiksfase) bij de toelichting te vervangen door de geactualiseerde versie d.d. 1 november 2024, kenmerk H 7926-1-NO-006 (zie bijlage bij dit raadsvoorstel).

g. Horeca en pakketdiensten

Dit thema komt naar voren in zienswijze 8, 11 en 12, als volgt.

De zienswijzen, voor zover gericht tegen het bestemmingsplan richten zich op:

- horecamogelijkheden;
- onduidelijke regels;
- wettelijk vooroverleg op grond van het Besluit ruimtelijke ordening;
- afhaalpunten van webwinkels en pakketdiensten.

1. Horecamogelijkheden

In de regels van de beheersverordening Benoordenhout Noordoost is in artikel 5 (bestemming Gemengd) opgenomen dat de gronden (onder meer) bestemd zijn voor horeca in de categorie middelzwaar, uitsluitend ter plaatse van het winkelcentrum aan het Willem Royaardsplein tot een maximum van zes vestigingen, uitsluitend op de begane grond.

Deze horecamogelijkheden ter plaatse van het Willem Royaardsplein zijn ook aan de orde gekomen in twee uitspraken van de Raad van State (uitspraak: ECLI:NL:RVS:2014:4651 dd 18 december 2014 en ECLI:NL:RVS:2021:2822 d.d. 15 december 2021). In de uitspraak van 15 december 2021 heeft de Raad van State aangegeven, dat bij het bepalen van het aantal toegelaten horeca-inrichtingen op grond van de beheersverordening geen horeca-inrichtingen in de categorie licht als omschreven in artikel 1.36 van de regels van de beheersverordening kunnen worden meegerekend. De Raad van State was van oordeel dat artikel 5.1, aanhef en onder c, van de regels van de beheersverordening duidelijk was en zag daarom geen reden om dit artikel wegens strijd met het rechtszekerheidsbeginsel onverbindend te verklaren.

In het voorliggende bestemmingsplan is overeenkomstig gemeentelijk beleid de begripsbepaling horeca-inrichting, ondergeschikte horeca en aan de hoofdfunctie gerelateerde horeca (artikel 1.47) en de Staat van horeca-categorieën (bijlage 1 bij de regels) ongewijzigd overgenomen, en identiek aan de regeling in andere bestemmingsplannen en beheersverordeningen binnen de gemeente. De verschillende categorieën, exploitatie-accenten en bijbehorende openingstijden zijn daarin voldoende duidelijk uiteengezet.

Het behoud van bestaande juridische planologische rechten zoals neergelegd in de regels van de beheersverordening Benoordenhout Noord Oost staat voor de gemeente in principe voorop. Dit uitgangspunt houdt daarmee zowel rekening met de belangen van zowel omwonende bewoners, als ondernemers en andere eigenaren.

De stelling van reclamant nr.8, dat de gemeente (ook) overleg had moeten voeren met omwonenden over het aantal en de aard van de horeca-inrichtingen, wordt niet onderschreven. Reclamant ziet over het hoofd dat er geen sprake is van een volledig nieuwe nulsituatie. Het uitgangspunt zijn bestaande juridische planologische rechten zoals neergelegd in de regels van de beheersverordening Benoordenhout Noord Oost.

Door de jaren heen zijn er in het winkelcentrum zes horecavestigingen aanwezig en vergund, zo blijkt ook uit de in hoofdstuk 3.8.3.1 van de plantoelichting opgenomen inventarisatie. Het feit dat er onder invloed van onder andere al dan niet tijdelijke economische schommelingen dit aantal kan variëren, geeft geen aanleiding om af te wijken van de regeling in de beheersverordening welke uitgaat van een maximum van 6 vestigingen.

Door geen van de reclamanten zijn er dragende gronden aangevoerd voor een oordeel dat in het kader van een goede ruimtelijke ordening dit aantal van zes vestigingen of de mogelijkheden van (middelware) horeca naar beneden zou moeten worden bijgesteld en beperkt.

Niettemin, gelet op het gemeentelijk horecabeleid waarbij rekening wordt gehouden met openingstijden in relatie tot de gewenste leefbaarheid van winkelcentra voor de nabije omgeving, is in overleg met initiatiefnemer een nuancering aangebracht in de mogelijke categorie van horeca-inrichtingen. Daarmee wordt tevens recht gedaan aan het feit dat er in de bestaande situatie naast middelware horeca ook lichte horeca in het winkelcentrum aanwezig is.

Het bestemmingsplan zet in het verlengde hiervan in op het positief bestemmen van vestigingsmogelijkheden voor lichte horeca, met dien verstande dat binnen de gegeven mogelijkheden maximaal vier zelfstandige horecabedrijven in de categorie middelwaar blijven toegestaan.

Voor zover in de zienswijzen wordt gesteld, dat dat er sprake is van verzwaaarde mogelijkheden en uitbreiding van middelware horeca van drie naar vier vestigingsmogelijkheden, is dit onder verwijzing naar aangehaalde jurisprudentie onjuist. Er is sprake van een onjuiste interpretatie van de regels in zowel de beheersverordening als het bestemmingsplan.

2. Onduidelijke regels

Voor zover reclamant nr. 8 stelt dat sprake is van onduidelijkheid over het aantal mogelijke vestigingen op grond van het bestemmingsplan wordt het volgende overwogen.

In de specifieke gebruiksregels van de gemengde bestemmingen is het opgenomen, dat horeca in de categorie licht en middelzwaar is toegestaan, en dat in maximaal 30% van het aantal niet-woonpanden binnen een aaneengesloten bestemmingsvlak binnen deze bestemming mag op de begane grond een horeca inrichting in de categorie "licht" en "middelzwaar" worden gevestigd. Daarnaast is bepaald, dat in totaal vier horeca-inrichtingen in de categorie "middelzwaar" en verdeeld binnen de bestemmingen worden gevestigd;

Geconstateerd wordt dat de verwijzing naar "maximaal 30% ...", volgt uit het Haagse horecabeleid voor winkelstraten. Het beleid gaat daarbij uit van enkel lichte horeca. In hoofdstuk 3.8.3.1 van de toelichting van het bestemmingsplan is dit nader toegelicht.

Nadere bestudering van de artikelen 3.4, 4.4 en 5.3 (de specifieke gebruiksregels van de gemengde bestemmingen) leidt echter tot de constatering, dat de verwijzing in de regels naar "maximaal 30% ...", en de vermelding van zowel lichte als middelzware horeca, niet volledig overeenkomt met het Haagse horecabeleid.

Het maximum aantal vestigingen middelzware horeca is weliswaar duidelijk vastgelegd, maar feitelijk maakt de formulering van "maximaal 30%" regeling in het specifieke geval van het Willem Royaardsplein onvoldoende juridisch bepaalbaar wat de maximale mogelijkheden voor (lichte) horecavestigingen zijn. Het betreft hier bovendien een winkelcentrum en geen winkelstraat. In het winkelcentrum is behalve de aanwezigheid van entrees naar de op de etages gelegen appartementen, ook geen sprake is van woonpanden op de begane grond.

Zoals al aangegeven gaat de gemeente uit van het behoud van bestaande juridische planologische rechten en de met de initiatiefnemer gemaakte afspraken omtrent middelzware horeca. Daarnaast wordt een overschrijding van het in de beheersverordening genoemde maximum aantal van zes vestigingen ook niet wenselijk geacht. De formulering van de regels dient derhalve overeenkomstig verduidelijkt en gewijzigd te worden. Dit onderdeel van zienswijze nr.8 wordt gegrond geacht.

3. Wettelijke vooroverleg op grond van het Besluit ruimtelijke ordening

Reclamant nr.8 stelt dat uit hoofdstuk 7 van de toelichting blijkt, dat het concept-ontwerpbestemmingsplan in het kader van het wettelijke vooroverleg ex artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening (Bro) niet aan individuele eigenaren van de woningen aan de Esther de Boer van Rijklaan en Nyelantstraat is toegezonden en meent dat dit alsnog dient te gebeuren. In een overzichtsuitspraak (ECLI:NL:RVS:2020:2706) van 11 november 2020, overweegt de Raad van State met betrekking tot artikel 3.1.1, eerste lid, van het Bro het volgende. Voor het wettelijke vooroverleg pleegt de gemeente bij voorbereiding van een bestemmingsplan overleg met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

De Raad van State stelt dat het artikellid niet strekt ter bescherming van de belangen van de individuele inwoners van de gemeente waarvan de raad op grond van deze bepaling overleg dient te initiëren of de belangen van in die gemeente gevestigde bedrijven.

Voor het toezenden van exemplaren van het concept-ontwerpbestemmingsplan aan individuele omwonenden bestaat, zoals ook bepaald in jurisprudentie, geen wettelijke basis.

Dat vooropgesteld, is het niet zo dat individuele omwonenden nooit in de gelegenheid zijn gesteld om actief betrokken te zijn. Zoals beschreven in de samenvatting van de plantoelichting heeft de eigenaar van het winkelcentrum, bij het maken van de plannen door de jaren heen de buurt nauw betrokken. Zo was er een klankbordgroep van bewoners, winkeliers en de wijkvereniging, die mee heeft gedacht over verschillende onderwerpen, zoals de vormgeving van het plein. In inloopbijeenkomsten zijn overige omwonenden, winkeliers en andere belangstellenden geïnformeerd over de ontwikkelingen. Verder heeft een brancheringsadviescommissie meegedacht over het soort winkels dat past bij een vernieuwd winkelcentrum. En tot slot is er tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan op 26 september 2024 een inloopbijeenkomst georganiseerd voor belangstellenden. Dit vond plaats in de Amerikaanse kerk en iedereen kreeg daarbij de gelegenheid om het plan en diverse tekeningen te bestuderen, en vragen te stellen aan de gemeente.

Concluderend wordt vastgesteld dat gemeente en ontwikkelaar door de jaren heen zo goed als mogelijk hebben getracht belangstellenden en belanghebbenden bij de planvorming te betrekken en te informeren. Wat naar voren is gebracht geeft onvoldoende grond voor een oordeel dat -in aanvulling op wat de wet vereist- er wat heeft geschort in de wijze van communicatie over het ontwerpbestemmingsplan en de herontwikkeling van het winkelcentrum. Ook is er op dit punt onvoldoende grond voor een oordeel dat het bestemmingsplan om die reden niet kan worden vastgesteld.

4. afhaalpunten van webwinkels

Reclamanten nrs.11 en 12 verzoeken verkeersgenererende activiteiten zoals pakketdiensten en uitgiftepunten van webwinkels expliciet uit te sluiten als toegestane activiteit in het winkelcentrum. Geconstateerd wordt dat afhaalpunten van webshops al in de regels zijn uitgesloten. Immers in artikel 12 (Algemene gebruiksregels) onder f is bepaald:

“tenzij in de regels anders is bepaald, is een webshop alleen toegestaan mits geen afhaalpunt wordt gerealiseerd en geen uitstalling van goederen plaatsvindt;”. In de regels van dit bestemmingsplan is nergens anders bepaald dat afhaalpunten van webshops zijn toegestaan.

Voor wat betreft pakketten, welke volgens reclamanten onder andere bij Albert Heijn kunnen worden opgehaald, wordt het volgende overwogen.

Om dit concreter te maken is een voorbeeld een huishoudelijke winkel, waar men een online besteld koffiezetapparaat afhaalt, omdat dit niet in de fysieke winkel aanwezig is. Of dat een pakket van Postnl of DHL wordt opgehaald op een afhaalpunt, omdat men niet thuis was. Dergelijke dienstverlening voorziet in een duidelijke behoefte. Dienstverlening is ook op grond van de beheersverordening Benoordenhout Noordoost toegestaan. Zoals ook hierboven aangegeven staat het behoud van bestaande juridische planologische rechten zoals neergelegd in de regels van de beheersverordening voor de gemeente in principe voorop. Dit uitgangspunt houdt daarmee zowel rekening met de belangen van zowel omwonende bewoners, als ondernemers en andere eigenaren. Onder verwijzing naar thema e (e. “Verkeer en parkeren”), is in de geactualiseerde Mobiliteitstoets geconcludeerd dat de aspecten verkeer en parkeren de ontwikkeling niet in de weg staan. Volgens het normeringsinstituut CROW, welke de normgetallen aanlevert voor berekening van de verwachte verkeerstoename, zijn dergelijke verkeersbewegingen verwerkt in de norm.

De verkeersgeneratiecijfers in de Mobiliteitstoets gaan dan ook over de totale verwachte verkeerstoename, dus ook de toename door ander verkeer.

In hetgeen reclamanten hebben aangevoerd, wordt geen aanleiding gezien tot het uitsluiten van pakketdiensten en het beperken van dienstverlening in de regels.

Conclusie:

Uit voorgaande overwegingen vloeit voort dat het college de gemeenteraad adviseert zienswijze nr.8 gedeeltelijk gegrond te verklaren voor zover gericht tegen onduidelijkheid over het aantal mogelijke horecavestigingen en voor het overige ongegrond.

Uit voorgaande overwegingen vloeit tevens voort dat het college de gemeenteraad adviseert zienswijzen nr.11 en nr.12 voor zover gericht op thema g (g. "Horeca en pakketdiensten") ongegrond te verklaren.

De regels worden gewijzigd als volgt:

in artikel 3.4 van de regels worden de leden f, g en h geschrapt en vervangen door het volgende lid, onder vernummering van de overige leden:

"f. in aanvulling op het gestelde onder a en artikel 3.1 onder c mogen binnen de bestemmingen Gemengd - 1, Gemengd - 2 en Gemengd - 3, niet meer dan maximaal zes horeca-inrichtingen in de categorie "licht" en "middelzwaar" worden gevestigd, met dien verstande dat het maximaal aantal horeca vestigingen in de categorie middelzwaar niet meer dan vier mag bedragen;

in artikel 4.4 van de regels worden de leden e en f geschrapt en vervangen door het volgende lid, onder vernummering van de volgende leden:

"e. in aanvulling op het gestelde onder a en artikel 4.1 onder c mogen binnen de bestemmingen Gemengd - 1, Gemengd - 2 en Gemengd - 3, niet meer dan maximaal zes horeca-inrichtingen in de categorie "licht" en "middelzwaar" worden gevestigd, met dien verstande dat het maximaal aantal horeca vestigingen in de categorie middelzwaar niet meer dan vier mag bedragen;"

in artikel 5.3 van de regels worden de leden b en c geschrapt en vervangen door het volgende lid:

"b. in aanvulling op het gestelde onder a en artikel 5.1 onder c mogen binnen de bestemmingen Gemengd - 1, Gemengd - 2 en Gemengd - 3, niet meer dan maximaal zes horeca-inrichtingen in de categorie "licht" en "middelzwaar" worden gevestigd, met dien verstande dat het maximaal aantal horeca vestigingen in de categorie middelzwaar niet meer dan vier mag bedragen;"

h. Bodemstabiliteit

Reclamanten nrs. 1,2, 3, 10, 11 en 12 voeren aan dat de bebouwing in en rondom het plangebied gefundeerd is op zand en daardoor kwetsbaar is voor bodemverzakkingen die door de aanleg van de parkeergarage kunnen gebeuren. Reclamanten betwijfelen of in het bestemmingsplan deugdelijke onderzoeken zijn opgenomen. Gesteld wordt dat er een groot risico op schade is.

Dit onderdeel van de zienswijzen ziet met name op de constructieplannen voor de parkeergarage en de daarvoor uitgevoerde onderzoeken, en is derhalve gericht tegen het ontwerpbesluit omgevingsvergunning. Om die reden wordt korthedshalve verwezen naar de beantwoording in het ontwerpbesluit omgevingsvergunning en het voorstel tot besluitvorming hiertoe.

Voor een algemeen beeld hoe de parkeergarage zal worden gerealiseerd en waarom bodemverzakking niet aannemelijk wordt geacht, wordt het volgende hierover toegelicht. De bouwput voor de parkeergarage zal met een zogenaamde CSM-wand (een cutter soil mix wand) worden uitgevoerd. Dit is een rondom sluitende, in de grond door speciale techniek gevormde kerende wand. Met de gekozen bouwsystematiek van trillingsvrije en zettingsvrije CSM-wanden voor de parkeergarage wordt er juist niet geheid of getrild. Het maken van een CSM-wand kan strak tegen belendende bebouwing worden uitgevoerd.

Een goed voorbeeld hiervan is een recent project in Scheveningen op de Vuurtorenweg direct naast de monumentale vuurtoren. Voor wat betreft de grondwateronttrekking in relatie tot de diepte van de CSM-wand is er voor de gehele uitvoering een risicoprofiel opgesteld, die per uitvoeringswijze beschouwd zal worden. Om dit goed te kunnen beoordelen zal er tevens voor de uitvoeringsfase een monitoringsplan worden opgesteld met signaal- en interventiewaarden en een daarbij horend "Fall-back plan".

In het kader van het ontwerp van de fundering, bouwput en bemaling is een geotechnisch onderzoek uitgevoerd dat ruim voldoet aan de NEN-9971. Maatregelen die zijn genomen om schade te voorkomen is dat in het ontwerp een CSM-wand wordt toegepast die wordt doorgezet tot NAP -16 m. Deze lengte is gekozen om voldoende geohydrologische afsluiting van de bouwput van de omgeving te bewerkstelligen. Uitsluitend op basis van (de vereiste) sterkte zou de CSM-wand aanzienlijk korter kunnen worden ontworpen. Er is juist gekozen voor dit trillingvrij ontwerp met langere/diepere wanden, omdat dit het risico voor zettingen in de omgeving minimaliseert. De lange wanden gaan door een kleilaag heen, die van nature waterremmend is, waardoor feitelijk een bijna geheel gesloten bouwkuip wordt gevormd. Het grondwater in de omgeving (buiten de bouwput) kan hierdoor niet wegglopen naar en/of in de bouwput. Het risico voor bebouwing in de omgeving is door het gebruik van deze methode marginaal.

In het Monitoringsplan (bijlage 23 van de plantoelichting) is aangegeven dat:

- de nieuwbouw zal worden gefundeerd op staal en,*
- de funderingswijze van de bebouwing in de omgeving is in principe onbekend, maar waarschijnlijk op staal gefundeerd.*

Om die reden wordt in het Monitoringsplan geadviseerd, ondanks dat er bij een gedegen uitvoering geen schade wordt verwacht, de omgeving tijdens de werkzaamheden te monitoren. Daarnaast wordt geadviseerd om van bepaalde nabijgelegen panden een vooropname te laten maken.

De ontwikkelaar heeft aangegeven dat dit advies zal worden overgenomen door de aannemer. Voor uitbreiding van het vooropnamegebied naar verder van het plangebied weg gelegen straten, zoals de Van Neckstraat, Ruychrocklaan, Stalpertstraat en Van Kijfhoeklaan bestaat onvoldoende doorslaggevende aanleiding. Bij verder van het plangebied gelegen panden is er geen sprake van te verwachten grondwaterverlaging.

Als voorbeeld van het risico van verzakking wordt in de zienswijzen een verbouwing van een woning aan de Jan Muschlaan genoemd, waarbij de kelder werd uitgebreid. Dit zou volgens reclamanten hebben geleid tot scheurvorming en verzakkingen in de directe omgeving. Wij merken hierover op dat dit geval niet concreet wordt gemaakt door reclamanten (kelderdiepte, hoe bemalen, hoe ontgraven, waar is schade opgetreden en waarom) en om die reden niet als vergelijking kan dienen voor de te bouwen parkeergarage.

Voor de duidelijkheid zal deze specifieke woning worden betrokken bij de te maken vooropnames, evenals het kerkgebouw.

Geconcludeerd wordt dat in de zienswijzen niet aannemelijk is gemaakt dat de onderzoeken behorend bij het bestemmingsplan fouten of onjuistheden bevatten. Ook geven de zienswijzen onvoldoende grond voor een oordeel, dat de bouw van de parkeergarage dusdanige risico's met zich mee zal brengen, dat het bestemmingsplan om die reden niet in redelijkheid kan worden vastgesteld.

Conclusie:

Uit voorgaande overwegingen vloeit voort dat het college de gemeenteraad adviseert zienswijzen nummers 1,2, 3, 10, 11 en 12 voor zover gericht op het thema bodemstabiliteit ongegrond te verklaren.

i. Financiële uitvoerbaarheid en planschade

Reclamanten nummers 1,2, 3, 10, 11 en 12 richten zich op de financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan en spreken hun zorgen uit over de waarborgen en het kunnen verhalen in geval van schade.

In hoofdstuk 6 van de plantoelichting is de economische uitvoerbaarheid toegelicht. Daarin is uiteengezet dat het kostenverhaal hier primair anderszins verzekerd is, omdat hier sprake is van een gemeentelijke grondexploitatie. Er is hier sprake van maximaal kostenverhaal door het uitgeven van de gronden tegen marktconforme prijzen. Ondergeschikt daaraan 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.

Alle gemeentelijke kosten die voortvloeien uit dit bestemmingsplan zijn gedekt binnen de kaders van de vastgestelde grondexploitatie HA-74 /FJO83 Winkelcentrum Duinzigt (Willem Royaardsplein) (RIS298751). Alle hierbij behorende kansen en risico's worden afgedekt vanuit de Reserve Grondbedrijf. Dit bestemmingsplan is voor de gemeente economisch uitvoerbaar.

Voorts is niet gebleken van (bijzondere) omstandigheden aan de zijde van de ontwikkelaar die tot een oordeel moeten leiden dat op voorhand moet worden ingezien dat het plan niet uitvoerbaar is binnen de planperiode.

Op basis van het onderzoek naar het gemeentelijk kostenverhaal en de afzetbaarheid van het programma kan daarom geconcludeerd worden dat dit plan financieel economisch uitvoerbaar is.

Voor zover reclamanten zich zorgen maken over eventuele toekomstige (plan)schade en herstelkosten wordt het volgende opgemerkt.

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Daarmee is de planschadeprocedure gewijzigd.

Op schade die is veroorzaakt door een bestemmingsplan dat als ontwerp ter inzage is gelegd vóór inwerkingtreding van de Ow blijft echter het oude recht van toepassing tot 5 jaar na van kracht worden van het bestemmingsplan (art. 4.19, lid 2, Invoeringswet). Indien reclamanten in de toekomst menen schade te ondervinden kan een verzoek worden ingediend om toekenning van planschade. Dit betreft echter een aparte -toekomstige- procedure met eigen rechtsbeschermingsmogelijkheden en is in deze procedure voor vaststelling van het bestemmingsplan niet aan de orde.

Conclusie:

Uit voorgaande overwegingen vloeit voort dat het college de gemeenteraad adviseert zienswijzen nrs. 1,2, 3, 10, 11 en 12 voor zover gericht op het thema financiële uitvoerbaarheid en planschade ongegrond te verklaren.

j. Zienswijze reclamant nummer 1 (belanghebbende) en nummer 2 (VVE Theo Mann-Bouwmeesterlaan-Else Mauhslaan)

Zienswijze nr.2 (VVE Theo Mann-Bouwmeesterlaan-Else Mauhslaan) is op 1 passage na gelijkloidend aan zienswijze nr. 1 (een bewoner). Het betreft de passage over individueel - en groepsbelang. Beide belangen richten zich volgens reclamanten op een mogelijk dalen in het aandeel in de reserves van de Vereniging van Eigenaren en bijstorten om schade te herstellen.

De zienswijzen richten zich op de volgende onderwerpen:

1. De ontwikkelaar en verhaal bij schade

Korthedshalve wordt verwezen naar onze overwegingen onder thema i. (i. “Financiële uitvoerbaarheid en nadeelcompensatie”), waarbij de zorgen van reclamanten op dit punt aan de orde zijn gekomen.

2. Vleermuizenonderzoek

Korthedshalve wordt verwezen naar onze overwegingen onder thema c. (c. “Vleermuizen en soortenbescherming”), waarbij de zorgen van reclamanten op dit punt aan de orde zijn gekomen.

3. Bomen en groen

Korthedshalve wordt verwezen naar onze overwegingen onder thema b. (b. “Bomen en groen”), waarbij de zorgen van reclamanten op dit punt aan de orde zijn gekomen.

4. Waalsdorperweg en onderzoeken

Reclamanten stellen dat in diverse documenten onjuist is aangegeven dat de inmiddels heringerichte Waalsdorperweg een tweebaans weg is. Er is voor wat betreft de stukken behorend bij het bestemmingsplan niet aangegeven waar -onder andere- het woord “tweebaansweg” staat. Wij hebben geconstateerd dat het woord zich niet bevindt in de juridisch bindende regels en verbeelding van het bestemmingsplan, maar ook niet in de plantoelichting. In algemene zin wordt daarom het volgende opgemerkt.

De toelichting van een bestemmingsplan komt volgens vaste jurisprudentie van de Raad van State geen juridisch bindende betekenis toe. Mocht het zo zijn dat de plantoelichting een verschrijving of onvolkomenheid bevat, maakt dat nog niet een goede belangenafweging onmogelijk, of leidt dat tot het niet kunnen vaststellen van het bestemmingsplan door de raad.

Reclamanten menen dat het akoestisch rapport wegverkeerslawaaï (bijlage 3 bij de plantoelichting) ten onrechte stelt dat er in de buurt Duinzigt 30 km/u-zones zijn. Volgens hen zijn er nergens in Duinzigt zulke wegen. Zij vragen zich af wat een onjuiste aanname betekent voor de conclusies van het rapport.

Wij merken op dat er geen sprake is van onjuiste aannames in het rapport en aan de conclusies hoeft dan ook niet getwijfeld te worden. Het gegeven dat er geen verkeersbord aan het begin van elke verblijfsstraat staat is niet leidend. Reclamanten zijn kennelijk niet op de hoogte dat de raad al in 2007 in navolging van het landelijke verkeersveiligheidsbeleid “Duurzaam Veilig” heeft vastgesteld dat alle woonbuurten in Den Haag worden ingericht als 30 km/u-zone. Het doel van een 30 km/u-zone is om met een inrichting van verkeersremmende maatregelen een verkeersveilige woonomgeving te creëren, die het aantal en de ernst van verkeersongevallen minimaliseert. Ook Duinzigt is een woonbuurt en op 16 juli 2007 het plan van de inrichting van de 30 km/u-zone Benoordenhout-Duinzicht tijdens een inloopavond aan de bewoners en belangstellenden gepresenteerd.

Evenals elders staan 30 km/u borden ook in Duinzigt aan het begin van het gebied en worden niet telkens herhaald.

Een voorbeeld van zo'n bord is te zien aan het begin van de Stalpertstraat, komend vanaf de Theo Mann-Bouwmeesterlaan evenals bij de Van Neckstraat aan de zijde Alkemadelaan. Op basis van het programma verkeersveiligheid zijn inmiddels ook de Ruyschrocklaan en de Cees Laseurlaan omgevormd. Hierdoor hebben in Duinzigt alleen de Theo Mann-Bouwmeesterlaan en de Else Mauhslaan nog een 50 km/u regime.

5. *Verkeersdruk, filevorming, geluidhinder en verkeersveiligheid*

Kortheidshalve wordt verwezen naar onze overwegingen onder thema e. (e. “Verkeer en parkeren”), waarbij de zorgen van reclamanten aan de orde zijn gekomen.

6. *Stikstofrapport*

Kortheidshalve wordt verwezen naar onze overwegingen onder thema f. (f. “Stikstofdepositie”), waarbij de zorgen van reclamanten aan de orde zijn gekomen.

Conclusie:

Uit voorgaande overwegingen en zoals overwogen onder thema b (b. “Bomen en groen”), thema c (c. “Vleermuizen en soortenbescherming”), thema e (e. “Verkeer en parkeren”), thema f (f. “Stikstofdepositie”) en thema i. (i. “Financiële uitvoerbaarheid en nadeelcompensatie”) vloeit voort dat het college de gemeenteraad adviseert de zienswijzen nummers 1 en 2 ongegrond te verklaren.

k. *Zienswijze nr. 3 (VVE Theo Mann-Boumeesterlaan 19-49)*

De zienswijze richt zich op de volgende onderwerpen:

1. *Toename parkeerdruk*
2. *Verwijdering van bomen*
3. *Het plein*
4. *Infrastructuur*
5. *Droogloop*
6. *Brandgevaar in de garage*
7. *Bodemstabiliteit*
8. *Planning bouwwerkzaamheden*
9. *Wijkwinkelcentrum*

1. *Toename parkeerdruk*

Kortheidshalve wordt verwezen naar onze overwegingen onder thema e. (e. “Verkeer en parkeren”), waarbij de zorgen van reclamant omtrent toename van parkeerdruk en het gestelde verlies aan parkeerplaatsen aan de orde zijn gekomen.

2. *Verwijdering van bomen*

Kortheidshalve wordt verwezen naar onze overwegingen onder thema b. (b. “Bomen en groen”), waarbij de zorgen van reclamant omtrent het verwijderen en vervangen van bomen aan de orde zijn gekomen.

3. *Het plein, bestemming Verkeer-Verblijfsgebied*

De stelling van reclamant, dat er een brede straat ter plaatse van het huidige plein zal worden aangelegd zonder faciliteiten voor onder meer fietsen, wordt niet onderschreven en is gebaseerd op een verkeerde lezing van de regels. Het bestemmingsplan staat dergelijke faciliteiten niet in de weg. De gemeente Den Haag heeft in de “Beleidsregels Fietsparkeernormen Den Haag 2016” normen vastgesteld voor de aanwezigheid van fietsparkeerplaatsen bij kantoren, bedrijven en voorzieningen. Deze fietsparkeernormen worden toegepast bij nieuwbouw en verbouw waarvoor een omgevingsvergunning verplicht is. Het hanteren van fietsparkeernormen is nodig om het fietsen in Den Haag te stimuleren en het beslag van het fietsparkeren op de schaarse openbare ruimte te kunnen reguleren. Bij de bepaling van de fietsparkeernormen is het faciliteren van het groeiende fietsgebruik het uitgangspunt geweest.

In de algemene regels van het bestemmingsplan zijn om die reden ook regels voor (fiets)parkeren opgenomen, waardoor gedurende de planperiode getoetst kan worden aan de op dat moment actuele (fiets)parkeernormen.

Daarnaast heeft het plein in het voorliggende bestemmingsplan de bestemming Verkeer-Verblijfsgebied gekregen, welke fietsparkeren mogelijk maakt. Deze gronden zijn onder meer bestemd (zie artikel 7.1 van de regels) voor: voet- en fietspaden, fietsparkeervoorzieningen, terrassen ten behoeve van horecamogelijkheden in de aangrenzende bestemmingen, speelvoorzieningen, groen, water en overige bijbehorende voorzieningen.

Opgemerkt wordt dat in de beheersverordening Benoordenhout Noordoost het plein de bestemming Gemengd heeft, waarbinnen ook wegen (voor gemotoriseerd verkeer) zijn toegestaan. Door in het bestemmingsplan Willem Royaardsplein ter plaatse van het plein geen wegen of straten meer toe te staan voorziet het bestemmingsplan juist in betere waarborgen voor het creëren van een sociale ontmoetingsplek en verblijfsgebied voor gebruikers.

Voor zover reclamant zich zorgen maakt over geparkeerde fietsen, wordt opgemerkt dat de inrichting van het plein en de locatie van dergelijke voorzieningen een uitvoeringsaspect betreft, welke volgens vaste jurisprudentie niet in een bestemmingsplanprocedure aan de orde kan komen.

4. Infrastructuur

Reclamant maakt zich zorgen over verkeersproblemen, de ontsluiting, capaciteit, toekomstige verkeerstromen en mogelijke overlast voor de bewoners. Kortheidshalve wordt verwezen naar onze overwegingen onder thema e (e. Verkeer en parkeren), onder het kopje “Verkeerstoename en verkeersveiligheid”, waarbij deze gronden uit de zienswijze van reclamant aan bod zijn gekomen.

5. Droogloop

Dit onderdeel van de zienswijze is feitelijk gericht tegen het ontwerpbesluit omgevingsvergunning, wordt om die reden kortheidshalve verwezen naar de beantwoording in het ontwerpbesluit omgevingsvergunning en het voorstel tot besluitvorming hiertoe.

6. Brandgevaar in de garage

Dit onderdeel van de zienswijze is feitelijk gericht tegen het ontwerpbesluit omgevingsvergunning, wordt om die reden kortheidshalve verwezen naar de beantwoording in het ontwerpbesluit omgevingsvergunning en het voorstel tot besluitvorming hiertoe.

7. Bodemstabiliteit en mogelijke planschade

Dit onderdeel van de zienswijze is feitelijk gericht tegen het ontwerpbesluit omgevingsvergunning, wordt om die reden kortheidshalve verwezen naar de beantwoording in het ontwerpbesluit omgevingsvergunning en het voorstel tot besluitvorming hiertoe.

Verder wordt kortheidshalve verwezen naar onze overwegingen onder thema h. (h. “Bodemstabiliteit”) en thema i. (i. “Financiële uitvoerbaarheid en nadeelcompensatie”), waarbij de zorgen van reclamant omtrent het verwijderen en vervangen van bomen aan de orde zijn gekomen.

8. Planning Bouwwerkzaamheden

Dit onderdeel van de zienswijze is feitelijk gericht tegen de uitvoeringsfase, de volgorde van de bouwwerkzaamheden en tijdelijke hinder. Dit zijn echter geen aspecten welke in het bestemmingsplan moeten worden geregeld, of een grond om het bestemmingsplan niet of gewijzigd vast te stellen. Uitvoeringsaspecten kunnen ingevolge vaste jurisprudentie in deze procedure niet aan de orde komen. Om deze reden wordt niet inhoudelijk ingegaan op dergelijke onderdelen van zienswijzen.

9. *Wijkwinkelcentrum*

In het slot van de zienswijze richt reclamant zich feitelijk tegen het nut en de noodzaak van de vernieuwing van winkelcentrum Duinzigt. Kortheidshalve wordt verwezen naar onze overwegingen onder thema a. (a. Nut en noodzaak uitbreiding winkelcentrum en tweede trekker) waarbij dit punt uitvoerig aan de orde is gekomen.

Conclusie:

Uit voorgaande overwegingen en zoals overwogen onder thema a (a. “Nut en noodzaak uitbreiding winkelcentrum en tweede trekker”), thema b (b. “Bomen en groen”), thema e (e. “Verkeer en parkeren”), thema h. (h. “Bodemstabiliteit”) en thema i. (i. “Financiële uitvoerbaarheid en nadeelcompensatie”) vloeit voort dat het college de gemeenteraad adviseert zienswijze nr.3 ongegrond te verklaren.

l. Zienswijze reclamant nr. 4

Reclamant is ondernemer, een kioskhouders in het plangebied. Kortheidshalve wordt verwezen naar onze overwegingen over dit thema onder thema d (d. “Kiosken, behoud ambulante handel”), waarbij de gronden uit de zienswijze van reclamant uitgebreid aan bod zijn gekomen.

Conclusie: *uit voorgaande overwegingen en zoals overwogen onder thema d (d. Kiosken, behoud ambulante handel), vloeit voort dat het college de gemeenteraad adviseert zienswijze nr.4 ongegrond te verklaren.*

m. Zienswijze reclamant nr. 5

Reclamant is ondernemer, een kioskhouders in het plangebied. Kortheidshalve wordt verwezen naar onze overwegingen over dit thema onder thema d (d. “Kiosken, behoud ambulante handel”), waarbij de gronden uit de zienswijze van reclamant uitgebreid aan bod zijn gekomen.

Voor zover reclamant zich in de zienswijze ook richt op het aanwezig zijn van voldoende parkeergelegenheid en daaraan koppelt dat de parkeergarage in 2 fasen moet worden gebouwd, wordt verwezen naar onze overwegingen over dit thema onder thema e (e. “Verkeer en parkeren”) waarbij deze gronden uit de zienswijze uitgebreid aan bod zijn gekomen.

Conclusie: *uit voorgaande overwegingen en zoals overwogen onder thema d (d. “Kiosken, behoud ambulante handel”) en thema e (e. “Verkeer en parkeren”) vloeit voort dat het college de gemeenteraad adviseert zienswijze nr. 5 ongegrond te verklaren.*

n. Zienswijze reclamant nr. 6

Deze reclamant, de Algemene Vereniging voor Natuurbescherming voor Den Haag en omstreken, heeft 2 aparte zienswijzen ingediend, nummers 6 en 7.

Reclamant richt zich in haar zienswijze op het vastleggen in de regels van het bestemmingsplan van compensatie van bomen op het parkeerdak, overige te kappen bomen en voorstellen voor compensatie en uitbreiding van groen.

Kortheidshalve wordt verwezen naar onze beantwoording onder thema b (b. “Bomen en groen”), waarbij de zienswijze van reclamant uitgebreid aan bod is gekomen.

Daarnaast wordt nog het volgende opgemerkt. De AVN verwijst in de zienswijze hoofdstuk 3.5.6 (Waterparagraaf, betekenis waterbeleid voor het plangebied) van de toelichting. Wij hebben naar aanleiding hiervan geconstateerd, dat in dit beleidsmatige hoofdstuk over water, ten onrechte ook een passage over een mogelijke inrichting van het plein is opgenomen. Het beleid dat ziet op een groene inrichting van het plein komt echter ook eerder in de toelichting aan de orde, te weten in hoofdstuk 3.4 (Groen). Om onnodige dubbelingen en derhalve onduidelijkheid te voorkomen in de niet juridisch bindende toelichting, is dit aanleiding om een geactualiseerde en duidelijkere tekst voor hoofdstuk 3.5.6 in de ambtshalve wijzigingen van het raadsvoorstel op te nemen.

Conclusie: uit voorgaande overwegingen en zoals overwogen onder thema b (b. “Bomen en Groen”) vloeit voort dat het college de gemeenteraad adviseert zienswijze nr. 6 gedeeltelijk gegrond te verklaren voor zover gericht op verduidelijking van de (hoofd)functie groen in de regels, de aanpassing van 3.5.6 van de toelichting en voor het overige ongegrond te verklaren.

De regels worden gewijzigd als volgt:

- In artikel 7.1 (Verkeer-Verblijfsgebied, bestemmingsomschrijving) wordt in de laatste zin het woord “groen” als bijbehorende voorziening geschrapt en wordt als sub e, onder vernummering van de overige subleden als een hoofdfunctie van het verblijfsgebied toegevoegd:

e. Groenvoorzieningen, zoals grasvelden, plantsoenen, gazons en plantvakken;

o. Zienswijze reclamant nr. 7

Deze reclamant, de Algemene Vereniging voor Natuurbescherming voor Den Haag en omstreken, heeft 2 aparte zienswijzen ingediend, nummers 6 en 7.

Reclamant stelt zich bij deze zienswijze te richten tegen het besluit tot verlening van de omgevingsvergunning.

Echter, uit de bewoordingen van de zienswijze kan worden afgeleid, dat deze zienswijze zich feitelijk richt tegen de (coördinatie)procedure op zich en niet tegen de nog te verlenen omgevingsvergunning. Om die reden is beantwoording van deze zienswijze aan de orde in dit raadsvoorstel en niet in het kader van het besluit tot verlening van de omgevingsvergunning.

Aan het begin van het raadsvoorstel is, voordat inhoudelijk op de beantwoording van de ingekomen zienswijzen is ingegaan, onder het kopje “coördinatieprocedure” een nadere toelichting en uitleg op de werkwijze in relatie tot de gevoerde coördinatieprocedure op grond van artikel 3.30 Wet ruimtelijke ordening (Wro) opgenomen. Korthedshalve wordt naar deze toelichting en uitleg verwezen, waarbij met name wordt gewezen op de volgorde van de te nemen besluiten. De gemeentelijke coördinatieregeling maakt het mogelijk om de procedure voor de benodigde vergunningen gelijktijdig op te laten lopen met de procedure van het bestemmingsplan. Het besluit tot verlening van de omgevingsvergunning vindt plaats nadat de raad over het voorliggende bestemmingsplan tot vaststelling heeft besloten.

De wet vereist niet dat een bestemmingsplan eerst onherroepelijk dient te zijn alvorens het besluit tot verlening van de omgevingsvergunning kan plaatsvinden.

Voor zover de AVN stelt dat zonder het kappen van bomen bouwen niet mogelijk is, is dat uiteraard correct. Om de ruimtelijke ontwikkelingen waarin het plan voorziet te kunnen realiseren zal een aantal bomen moeten worden gekapt. De aanvrager van de omgevingsvergunning heeft echter in het kader van de coördinatieprocedure (nog) geen kapvergunning aangevraagd. Er is geen wettelijke regel die vereist dat dat wel al (tezamen) had moeten gebeuren. Een kapvergunning zal derhalve als aparte procedure in de toekomst moeten worden doorlopen, alvorens er daadwerkelijk gebouwd kan worden.

Conclusie: Uit voorgaande overwegingen vloeit voort dat het college de gemeenteraad adviseert zienswijze nr. 7 ongegrond te verklaren.

p. Zienswijze reclamant nr. 8

Reclamant heeft een zienswijze tegen het bestemmingsplan ingediend en daarnaast een zienswijze tegen het ontwerpbesluit omgevingsvergunning. Deze laatstgenoemde zienswijze wordt niet in dit raadsvoorstel, maar in het kader van het besluit tot verlening van de omgevingsvergunning beantwoord.

Voor zover de zienswijze zicht richt tegen horecamogelijkheden in het bestemmingsplan wordt korthedshalve verwezen naar onze overwegingen over dit thema onder thema g (g. "Horeca en pakketdiensten"), waarbij de gronden uit de zienswijze van reclamant uitgebreid aan bod zijn gekomen.

Conclusie:

Uit voorgaande overwegingen en zoals overwogen onder thema g (g. "Horeca en pakketdiensten") vloeit voort dat het college de gemeenteraad adviseert zienswijze nr.8 gedeeltelijk gegrond te verklaren voor zover gericht tegen onduidelijkheid over het aantal mogelijke horecavestigingen en voor het overige ongegrond.

De regels worden gewijzigd als volgt:

- in artikel 3.4 van de regels worden de leden f, g en h geschrapt en vervangen door het volgende lid, onder vernummering van de overige leden:
"f. in aanvulling op het gestelde onder a en artikel 3.1 onder c mogen binnen de bestemmingen Gemengd - 1, Gemengd - 2 en Gemengd - 3, niet meer dan maximaal zes horeca-inrichtingen in de categorie "licht" en "middelzwaar" worden gevestigd , met dien verstande dat het maximaal aantal horeca vestigingen in de categorie middelzwaar niet meer dan vier mag bedragen;
- in artikel 4.4 van de regels worden de leden e en f geschrapt en vervangen door het volgende lid, onder vernummering van de volgende leden:
"e. in aanvulling op het gestelde onder a en artikel 4.1 onder c mogen binnen de bestemmingen Gemengd - 1, Gemengd - 2 en Gemengd - 3, niet meer dan maximaal zes horeca-inrichtingen in de categorie "licht" en "middelzwaar" worden gevestigd, met dien verstande dat het maximaal aantal horeca vestigingen in de categorie middelzwaar niet meer dan vier mag bedragen;"
- in artikel 5.3 van de regels worden de leden b en c geschrapt en vervangen door het volgende lid:
"b. in aanvulling op het gestelde onder a en artikel 5.1 onder c mogen binnen de bestemmingen Gemengd - 1, Gemengd - 2 en Gemengd - 3, niet meer dan maximaal zes horeca-inrichtingen in de categorie "licht" en "middelzwaar" worden gevestigd, met dien verstande dat het maximaal aantal horeca vestigingen in de categorie middelzwaar niet meer dan vier mag bedragen;"

q. Zienswijze reclamant nr. 9 (Stichting Voorall)

De Stichting Voorall is een belangenorganisatie voor Hagenaars met een beperking en wil met haar zienswijze een bijdrage te leveren aan een toegankelijker inrichtingsplan voor het Willem Royaardsplein.

Allereerst wordt waardering uitgesproken voor de door reclamant in de zienswijze naar voren gebrachte aandachtspunten in de vorm van adviezen voor een toegankelijk inrichtingsplan van het Willem Royaardsplein voor mensen met een beperking. De gemeente Den Haag wil een toegankelijke stad zijn waarin alle bewoners zo zelfstandig en comfortabel mogelijk kunnen leven en zich verplaatsen.

Geconstateerd wordt, dat de adviezen uiteenvallen in adviezen welke het ontwerpbesluit omgevingsvergunning raken, overige adviezen, waaronder ten aanzien van uitvoerings- en handhavingsaspecten en een advies dat zich richt op het instandhouden van parkeerplaatsen voor minder validen. Dit laatste advies raakt specifiek het bestemmingsplan en zal na opsomming van de andere adviezen worden beantwoord.

Ontwerpbesluit omgevingsvergunning

Voor de adviezen in de zienswijze welke zich richten op aspecten welke het ontwerpbesluit omgevingsvergunning raken, wordt om die reden korthedshalve verwezen naar de beantwoording in het ontwerpbesluit omgevingsvergunning en het voorstel tot besluitvorming hiertoe. Het betreft de volgende adviezen:

- Het advies om de trapleuning en trap zo aan te passen dat zij voldoen aan de aanscherping van het Bouwbesluit 2012;
- Het advies om te zorgen voor een goede toegankelijkheid en bruikbaarheid van de fietsenbergingen, volgens eisen van bouwbesluit en brandweer;
- Het advies om te zorgen voor een rolstoelgeschikte hellingbaan als alternatief voor de geprojecteerde buitentrappen en de vormgeving van deze trappen zo aan te passen dat de leuningen onder- en bovenaan probleemloos kunnen worden voorzien van de 300 mm lange horizontale uiteinden ten behoeve van slechtzienden, alsmede voldoende contrast op de trap treden conform het bouwbesluit;
- Het advies om de vluchttrappen aan te passen zodat zij niet uitkomen in het loopgedeelte, of plaats obstakels onder de trappen zodat voetgangers er niet tegenaan kunnen lopen;
- Het advies om naast de trap een alternatieve ontsluiting aan te leggen bij liftuitval. Bij voorkeur een tweede lift, dan wel een rolstoelgeschikte hellingbaan volgens de eisen van het Bouwbesluit;
- Het advies een openbaar toegankelijk rolstoeltoilet in het bouwplan te realiseren en een goed beheerplan;
- Het advies om het expeditiepad een duidelijk andere vorm dan de gebruikelijke trottoirs voor voetgangers te geven, zodanig dat dit pad niet door voetgangers gebruikt kan worden. Of situeer eventueel elders een laad- en losplaats voor de supermarkt op straatniveau, bijvoorbeeld aan de Esther de Boer-van Rijcklaan;
- Het advies om per gevellijn één type vergunning te verstrekken: of voor een gevelterras of voor een eilandterras;
- Het advies om het hoogteverschil voor woningtoegang binnen te beperken tot maximaal 30 mm, alsmede de toegankelijkheid van balkons, te verbeteren;
- Het advies ten aanzien van woningindelingen, voor het maken van (extra) benodigde aansluitleidingen in badkamers;
- Het advies om niet alleen rekening te houden met de ingang van voorzieningen, maar ook met de toegangen tot het plein en de natuurlijke gidslijnen die blinde en slechtziende voetgangers ter oriëntatie gebruiken;
- Het advies om een zo vlak mogelijke bestrating of natuursteenband ter plaatse van de ingangen aan te brengen, waarbij het benodigde afschot begint op tenminste 300-500 mm uit de dorpels;

- *Het advies om het laden en lossen voor de (overige) winkels zoveel mogelijk achterom via voor voetgangers duidelijk onaantrekkelijke routes te regelen en geen toestemming te geven voor laden en lossen vanaf het voetgangersgedeelte.*

Uitvoerings- en/of handhavingsaspecten

Voor de adviezen in de zienswijze, welke zich richten zich op uitvoerings- en/of handhavingsaspecten, wordt opgemerkt dat deze zich niet richten op hetgeen in het bestemmingsplan zelf is of wordt geregeld. Overeenkomstig vaste jurisprudentie van de Raad van State dienen uitvoerings- en handhavingsaspecten buiten beschouwing te blijven in een bestemmingsplanprocedure. Ten tijde van de uitvoering en inrichting zal worden gekeken in hoeverre deze adviezen kunnen worden verwerkt, zodanig dat er in de openbare ruimte geen onnodige beletselen zijn. Het betreft de volgende adviezen:

- *Het advies om te zorgen voor parkeerautomaten die bereikbaar en bruikbaar zijn voor mensen met een beperking;*
- *Het advies om te voorkomen dat fietsen her en der op het winkelplein worden geparkeerd aan lichtmasten of ander straatmeubilair;*
- *Het advies om de voetgangersoversteekplaatsen van een geleidelijn te voorzien met waarschuwingsmarkering volgens de richtlijnen;*
- *Het advies om iedere bank van twee armleuningen te voorzien.*

Bestemmingsplan en parkeren voor minder validen

Reclamant verzoekt om het huidige aantal van 6 algemene gehandicaptenparkeerplaatsen te handhaven, met een voorkeur voor minimaal één extra plaats in de parkeergarage en de overige op straat.

In het beoogde plan voor het Willem Royaardsplein zijn 3 algemene gehandicaptenparkeerplaatsen opgenomen. Dit betreft 2 gehandicaptenplekken op maaiveld aan de noordzijde van het Willem Royaardsplein, en 1 parkeerplaats in de toekomstige parkeergarage.

In de huidige situatie zijn echter 6 algemene gehandicaptenparkeerplaatsen beschikbaar ten behoeve van het winkelcentrum. Het advies vanuit Voorall is om het huidige aantal van 6 algemene gehandicaptenparkeerplaatsen te handhaven. Daarbij gaat de voorkeur uit naar minimaal 1 extra plaats in de parkeergarage, en 2 plaatsen op straat.

Dit onderdeel van de zienswijzen wordt door de gemeente van harte ondersteund en gegrond geacht. Wij zijn het met reclamant eens, dat ook gezien de wat oudere bevolkingssamenstelling van deze wijk, handhaving van het huidige aantal van 6 algemene gehandicaptenparkeerplaatsen zeer belangrijk is. Wij zijn het ook eens met de wenselijkheid van toewijzing van 1 extra gehandicaptenplaats in de beoogde parkeergarage, en 2 plaatsen op maaiveld aan de zuidzijde van het Willem Royaardsplein

De benodigde en nog ontbrekende algemene gehandicaptenparkeerplaatsen dienen in de openbare ruimte binnen en rond het plangebied te worden gerealiseerd.

Daarbij maken we onderscheid tussen gemeentelijke gronden en particuliere eigendom.

Onderstaande kaarten illustreren allereerst de mogelijke plek waar de 2 parkeerplaatsen aan de zuidzijde van het Willem Royaardsplein op gemeentelijke grond toegewezen kunnen worden door middel van een verkeersbesluit. Zie hiervoor de zwarte vakken, doorkruist met blauwe strepen.

Daarbij betreft de eerste afbeelding het volledige voorontwerp van het Willem Royaardsplein, en de tweede afbeelding ter verduidelijking een uitsnede van de mogelijke ligging.



Samenvattend resulteren daarmee in totaal onderstaande 6 parkeerplaatsen. Daarbij is de
bijbehorende eigendomsclassificering gespecificeerd.

Locatie gehandicapten- parkeerlek	Parkeerplekken in beoogd plan	Aanvullend c.f. zienswijze	Eigendom
Parkeergarage	1	1	Particulier
Noordzijde Willem Royaardsplein (maaiveld)	2	0	Gemeente
Zuidzijde Willem Royaardsplein (maaiveld)	0	2	Gemeente

Wij constateren dat de aanleg en instandhouding van 2 algemene gehandicaptenparkeerplaatsen in de parkeergarage, welke noodzakelijk zijn met het oog op een goede ruimtelijke ordening, nog niet is geborgd in de regels van het bestemmingsplan. De gemeente heeft deze aanleg en instandhouding niet zelf in haar macht. Om die reden wordt in de regels een voorwaardelijke verplichting opgenomen, zodat in de beneden peil te realiseren parkeervoorziening ook twee algemene gehandicaptenparkeerplaatsen duurzaam in stand worden gehouden.

Conclusie:

Uit voorgaande overwegingen vloeit voort dat het college de gemeenteraad adviseert zienswijze nr.9 gedeeltelijk gegrond te verklaren voor zover wordt verzocht om het huidige aantal van 6 algemene gehandicaptenparkeerplaatsen te handhaven, en voor het overige de zienswijze ongegrond te verklaren.

De regels worden gewijzigd als volgt:

- *Aan artikel 11 (Algemene bouwregels) wordt als lid q, en aan artikel 12 (Algemene gebruiksregels) wordt als lid l, de volgende regel toegevoegd:*

“Het gebruik van een beneden peil gelegen parkeervoorziening ter plaatse van de functieaanduiding "parkeergarage" (pg) is uitsluitend toegestaan indien in deze parkeervoorziening twee algemene gehandicaptenparkeerplaatsen zijn gerealiseerd en duurzaam in stand worden gehouden.

r. Zienswijze reclamant nr. 10

De zienswijze richt zich op de volgende onderwerpen:

1. *Rijksmonument, piëteitszone, afstand en openheid;*
2. *Verkeer en geluidsoverlast;*
3. *Lichthinder;*
4. *Groen en bomen;*
5. *Afvalcontainers en glasbakken;*
6. *Bezonnning;*
7. *Uitlaatgassen;*
8. *Bouwkundige bezwaren en schade;*
9. *Hoogheemraadschap.*

1. Rijksmonument, piëteitszone, afstand en openheid

Met reclamant wordt onderschreven dat de kerk een monumentaal gebouw betreft met een bijzondere geschiedenis.

Voor zover reclamant meent dat een piëteitszone aangehouden zou moeten worden tot de kerk en dit vergelijkt met een begraafplaats, wordt het volgende overwogen.

Naar ons oordeel berust de beschrijving van (niet specifiek benoemde) jurisprudentie door reclamant op een verkeerde lezing van de beschikbare jurisprudentie van de Raad van State op dit punt.

In dit kader wijzen wij ook op de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 13 april 2022 (ECLI:NL:RVS:2011:BQ1077, gemeente Haaren, Noord-Brabant). De Raad van State stelt hierin zeer duidelijk dat er geen wettelijk aan te houden piëteitszone bestaat en dat bebouwing in de directe omgeving niet bij voorbaat uitgesloten behoeft te worden geacht. Citaat:

“Voorop staat dat voor een aan te houden afstand tussen een begraafplaats en bebouwing geen wettelijk aan te houden piëteitszone bestaat. Bebouwing in de directe nabijheid van begraafplaatsen behoeft niet bij voorbaat uitgesloten te worden geacht. Dit doet er echter niet aan af dat in het kader van een goede ruimtelijke ordening moet worden gezien of de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor gronden in de directe nabijheid van een begraafplaats met de aanwezigheid van die begraafplaats verenigbaar zijn te achten. Het gebruik van de betrokken gronden dient elkaar in het bijzonder vanuit het oogpunt van geluid en zicht zo weinig mogelijk negatief te beïnvloeden. Bij de beoordeling daarvan is uitgangspunt de maximale mogelijkheden van het plan.” (einde citaat).

Er zijn geen voldragen argumenten aangevoerd, dat dit anders zou zijn voor bebouwing in de directe omgeving van een kerk. De opvatting van reclamant dat het gebruik van een kerk vergelijkbaar is met de rust en ingetogenheid van een begraafplaats en daarom zwaarder moet worden getoetst, onderschrijven wij niet.

Uit deze uitspraak van de Raad van State kan worden afgeleid dat in het kader van een goede ruimtelijke ordening moet worden gezien of de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor gronden in de directe nabijheid verenigbaar zijn te achten. Het gebruik van de betrokken gronden dient elkaar onder andere vanuit het oogpunt van zicht zo weinig mogelijk negatief te beïnvloeden.

In de Nota van Uitgangspunten is de afstand tussen de kerk en Rooilijn bouwplan bepaald op minimaal 18 meter. Zowel in het bestemmingsplan als het bouwplan wordt aan deze afstand voldaan. De bouwhoogte is maximaal 11 meter.



Het door reclamant in twijfel getrokken advies van de Welstands- en monumentencommissie, waarbij de commissie het beginselplan heeft getoetst aan de Welstandsnota en akkoord is gegaan, is in deze bestemmingsplanprocedure niet aan de orde.

Ter verduidelijking van de ligging van de kerk in deze stedelijke omgeving volgt uit de beheersverordening Benoordenhout Noord-Oost het volgende.

De bouwhoogte van de kerk zelf is op de verbeelding tussen de 8 en 12,5 meter. Het tegenovergelegen appartementengebouw aan de Theo Mann-Bouwmeesterlaan heeft een bouwhoogte tussen de 21 en 33 meter. De afstand tussen dat gebouw en de kerk bedraagt circa 28 tot 34 meter. De naastgelegen school heeft een bouwhoogte van 11 meter grenzend aan de kerk op een afstand van circa 39 meter.

De stelling van reclamant dat bijzonder gebruik als een kerk zwaarder getoetst dient te worden, vloeit niet uit regelgeving of jurisprudentie voort.

De afstand tot het kerkgebouw en de hoogte van de nieuwbouw is, gelet op afstanden en bouwhoogtes van andere naastgelegen bebouwing, niet dusdanig afwijkend, dat dit leidt tot een aantasting van het leefklimaat en het goede functioneren van de kerk(zaal), of dat dit anderszins in het licht van een goede ruimtelijke ordening niet meer aanvaardbaar kan worden geacht.

2. Verkeer en geluidsoverlast

Kortheidshalve verwezen naar onze overwegingen onder thema e. (e. “Verkeer en parkeren”), waarbij ook de zorgen van reclamant aan de orde zijn gekomen.

Voor wat betreft de specifieke situatie van de kerk wordt geconstateerd, dat ook het gebruik van het bestaande parkeerterrein met aan- en afrijdend verkeer gepaard gaat. Hierdoor is ook in de huidige situatie sprake van inritsituaties waarbij gemotoriseerd verkeer stoepen moet kruisen. Gezien het met elkaar vergelijkbare veiligheidsprofiel van de huidige en de nieuwe situatie wordt de zienswijze op dit punt niet onderschreven.

Een kerkgebouw is zoals reclamant terecht aangeeft geen geluidsgevoelige bestemming in het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) en om die reden is het gebouw niet betrokken in het akoestisch onderzoek. In het Akoestisch rapport wegverkeerslawaaï is geconstateerd dat het aspect geluidshinder de ontwikkeling niet in de weg staat. Het feit dat een kerkgebouw een plek kan bieden van stilte en bezinning, betekent nog niet dat desondanks sprake is van strijd met een goede ruimtelijke ordening.

3. Lichthinder

Reclamant stelt dat er in de kerkruijnte met glazen wanden hinder zal ontstaan als gevolg van inschijnende koplampen ter plaatse van de glazen wand van de kerk op de kop van het gebouw, als gevolg van het inrijden van auto's naar de parkeergarage of expeditiestraat.

Opgemerkt wordt dat invallend lichtschijnsel van auto's in stedelijk gebied nooit geheel valt uit te sluiten. In dit geval zal de overlast minimaal zijn. Immers, de kerkdiensten vinden volgens reclamant overdag plaats, evenals veel andere activiteiten. Als voorbeeld van het gebruik in de avond worden buurtvergaderingen en gemeentelijke informatieavonden genoemd. Of deze ook in de kerkruijnte met glazen wanden plaatsvinden valt uit de zienswijze niet af te leiden

In de huidige situatie zijn op de hoek ter plaatse van de glazen kerkwanden bomen aanwezig.

Volgens het Inrichtingsplan Openbaar Gebied Willem Royaardsplein blijven deze bomen behouden, zodat deze bomen eventueel invallend lichtschijnsel van passerende voertuigen te dele zullen blokkeren. Er is geen omgevingsvergunning voor het kappen van deze bomen aangevraagd.

Daarnaast wordt in de huidige situatie haaks geparkeerd naast de kerk, waardoor er ook nu sprake kan zijn van inschijnende koplampen. Met het verdwijnen van het parkeerterrein zal die situatie verdwijnen. Er is daarom geen sprake van een volledig nieuwe situatie. Uit hetgeen reclamant heeft aangevoerd kan niet worden afgeleid dat door het gebruik van de parkeergarage en expeditiestraat sprake zal zijn van onaanvaardbare lichthinder voor de kerkruijnte.

4. Groen en Bomen

Kortheidshalve wordt verwezen naar onze overwegingen onder thema b. (b. “Bomen en groen”), waarbij de zorgen van reclamant aan de orde zijn gekomen.

5. Afvalcontainers en glasbakken

Zoals ook reclamant aangeeft betreft de mogelijke plaatsing van afvalcontainers een uitvoeringsaspect en richt dit punt zich niet tegen hetgeen in het bestemmingsplan zelf is of wordt geregeld. Overeenkomstig vaste jurisprudentie van de Raad van State dienen uitvoerings- en handhavingsaspecten buiten beschouwing te blijven in een bestemmingsplanprocedure.

6. Bezonning

Binnen Nederland worden er geen formele eisen gesteld aan de bezonning van woningen of andere bouwwerken. De gemeente heeft normen (RIS 170509) opgesteld ten behoeve van de toetsing van bezonningseffecten op omliggende woningen, de zogenaamde Haagse bezonningsnorm. Voor een klein deel van de woonadressen zal sprake zijn van wat nieuwe schaduw.

Voor deze woningen is in de Bezonningsstudie (bijlage 14 van de plantoelichting) geconstateerd, dat voldaan wordt aan de Haagse bezonningsnorm. De kerk is geen woning, maar is een maatschappelijke functie. Het feit dat het een kerkgebouw en een rijksmonument betreft, betekent niet dat bij enige nieuwe schaduw, desondanks getoetst moet worden aan de Haagse bezonningsnorm, dat wel dat dit tot strijd met een goede ruimtelijke ordening leidt. De ontwikkeling is in overeenstemming met het beleid.

7. Uitlaatgassen

Dit onderdeel van de zienswijze is feitelijk gericht tegen het ontwerpbesluit omgevingsvergunning. Om die reden wordt kortheidshalve verwezen naar de beantwoording in het ontwerpbesluit omgevingsvergunning en het voorstel tot besluitvorming hiertoe.

9. Bouwkundige bezwaren en schade

Dit onderdeel van de zienswijze is feitelijk gericht tegen het ontwerpbesluit omgevingsvergunning. Om die reden wordt kortheidshalve verwezen naar de beantwoording in het ontwerpbesluit omgevingsvergunning en het voorstel tot besluitvorming hiertoe.

Verder wordt kortheidshalve verwezen naar onze overwegingen onder thema h. (h. "Bodemstabiliteit") en thema i. (i. "Financiële uitvoerbaarheid en nadeelcompensatie").

10. Hoogheemraadschap

Voor zover reclamant betwijfeld of het hoogheemraadschap heeft ingestemd, wordt verwezen naar hoofdstuk 7.1 van de plantoelichting (Artikel 3.1.1 Bro-overleg). Daar is aangegeven, dat op 27 december 2021 het hoogheemraadschap na overleg schriftelijk heeft ingestemd met de voorgestelde planvorming en heeft aangegeven dat de waterbelangen op een goede wijze zijn verwerkt in het bestemmingsplan.

Conclusie: uit voorgaande overwegingen en zoals overwogen onder thema a (a. "Nut en noodzaak winkelcentrum en tweede trekker"), thema b (b. "Bomen en Groen"), thema e (e. "Verkeer en parkeren"), thema h. (h. "Bodemstabiliteit") en thema i. (i. "Financiële uitvoerbaarheid en nadeelcompensatie") vloeit voort dat het college de gemeenteraad adviseert zienswijze nr. 10 ongegrond te verklaren

s. Zienswijze reclamant nr. 11

Reclamanten geven in de zienswijze aan, dat zij slechts een renovatie van het huidige winkelcentrum willen, geen uitbreiding van het winkeloppervlak en handhaving van de bestaande bebouwingscontouren. De zienswijze gaan met dit uitgangspunt in op 8 onderwerpen, als volgt:

- 1. Motie 2e supermarkt RIS296770 en nut en noodzaak van herontwikkeling winkelcentrum*
- 2. Verkeersaspecten*
- 3. Stikstofdepositie*
- 4. Toegestane activiteiten in het nieuwe winkelcentrum*
- 5. Motie ambulante handel RIS296771*
- 6. Motie afspraken bij het Voorlopig Ontwerp Willem Royaardsplein*
- 7. Bodemverzakking*
- 8. Nader onderzoek vleermuizen*

Voor zover de zienswijze zich deels richt tegen het ontwerpbesluit omgevingsvergunning wordt kortheidshalve verwezen naar de beantwoording in het ontwerpbesluit omgevingsvergunning en het

voorstel tot besluitvorming hiertoe. Voor het overige merken wij het volgende op ten aanzien van deze zienswijze.

1. Kortheidshalve wordt verwezen naar onze overwegingen onder thema a. (a. “Nut en noodzaak winkelcentrum en tweede trekker”), waarbij de zorgen van reclamant aan de orde zijn gekomen.

2. Kortheidshalve wordt verwezen naar onze overwegingen onder thema e (e. “Verkeer en parkeren”), waarbij de zorgen van reclamant aan de orde zijn gekomen.

Daarnaast wordt het volgende opgemerkt. Voor zover reclamant aanvoert dat er in de verkeersanalyses niet ook specifiek rekening is gehouden met eventuele verkeersaantrekkende werking door horecagelegenheden in de categorie middelzwaar wordt het volgende opgemerkt. Zoals is overwogen in thema g (g. “Horeca en pakketdiensten”), bevat het bestemmingsplan niet meer of zwaardere horecamogelijkheden dan voorheen.

Onder verwijzing naar thema e (e. “Verkeer en parkeren”), is in de geactualiseerde Mobiliteitstoets geconcludeerd dat de aspecten verkeer en parkeren de ontwikkeling niet in de weg staan. Volgens het normeringsinstituut CROW, welke de normgetallen aanlevert voor berekening van de verwachte verkeerstoename, zijn dergelijke verkeersbewegingen verwerkt in de norm. De verkeersgeneratiecijfers in de Mobiliteitstoets gaan dan ook over de totale verwachte verkeerstoename.

Reclamant heeft geen gronden aangevoerd op basis waarvan moet worden geconcludeerd dat de Mobiliteitstoets de verkeerstoename in de nieuwe situatie had moeten uitwerken per al aanwezige functie binnen de planontwikkeling.

3. Kortheidshalve wordt verwezen naar onze overwegingen onder thema f (f. “Stikstofdepositie”), waarbij de zorgen van reclamant aan de orde zijn gekomen.

4. Kortheidshalve wordt verwezen naar onze overwegingen onder thema g (g. “Horeca en pakketdiensten”), waarbij de zorgen van reclamant aan de orde zijn gekomen.

5. Kortheidshalve wordt verwezen naar onze overwegingen onder thema d (d. “Kiosken en ambulante handel”), waarbij de zorgen van reclamant aan de orde zijn gekomen.

6. Allereerst wordt geconstateerd dat reclamanten diverse eisen stellen aan de gemeente, welke uitvoeringsaspecten betreffen en zich niet richten tegen hetgeen in het bestemmingsplan zelf is of wordt geregeld. Overeenkomstig vaste jurisprudentie van de Raad van State dienen uitvoerings- en handavingsaspecten buiten beschouwing te blijven in een bestemmingsplanprocedure. Gelet op het feit dat dit onderdeel van de zienswijzen ook verkeers- en parkeeraspecten betreft wordt kortheidshalve verwezen naar onze overwegingen onder thema e (e. “Verkeer en parkeren”).

Voor zover reclamanten stellen zich te richten tegen de afdoening van motie RIS298750, wordt het volgende verduidelijkt. Het juiste RIS nummer is RIS299204, de motie “Informereren over afspraken bij het voorlopig ontwerp Willem Royaardsplein”, welke is aangenomen tijdens de behandeling van de grondexploitatie Winkelcentrum Duinzigt (RIS298750) en afgedaan door het college op 25 september 2018. De motie is behandeld in thema e. “Verkeer en parkeren”, evenals de bevoorrading.

7. Kortheidshalve wordt verwezen naar onze overwegingen onder thema h. (h. “Bodemstabiliteit”) en thema i (i. “Financiële uitvoerbaarheid en planschade”) waarbij de zorgen van reclamant aan de orde zijn gekomen.

8. Korthedshalve wordt verwezen naar onze overwegingen onder thema c. (c. “Vleermuizen en soortenbescherming”), waarbij de zorgen van reclamant aan de orde zijn gekomen. Voor zover in de zienswijzen wordt gesteld dat onduidelijk is waarom er geen natuurkansenscan is opgesteld wordt het volgende overwogen. In de toelichting van het bestemmingsplan is hieraan aandacht besteed. Uit de Nota Stadsnatuur volgt dat bij elke herinrichting en omvorming van de openbare ruimte een natuurkansenscan verplicht is. Ontwerpen die ter beoordeling worden voorgelegd aan de Adviescommissie Openbare Ruimte worden, mede op basis van de natuurkansenscan, van nu af aan ook beoordeeld op het gebied van stadsnatuur. De natuurkansenscan is hiermee een onderdeel van het ontwerpproces. De inrichting van het gebied is echter een uitvoeringsaspect dat niet in het bestemmingsplan zelf is of wordt geregeld. Het bestemmingsplan staat het uitvoeren van een natuurkansenscan bovendien niet in de weg.

Conclusie:

Uit voorgaande overwegingen en zoals overwogen onder thema a (a. “Nut en noodzaak winkelcentrum en tweede trekker”), thema c (c. Vleermuizen en soortenbescherming”), thema d (d. “Kiosken en ambulante handel”), thema e (e. “Verkeer en parkeren”), thema f (f. “Stikstofdepositie”), thema g (g. Horeca), thema h. (h. “Bodemstabiliteit”) en thema i. (i. “Financiële uitvoerbaarheid en nadeelcompensatie”) vloeit voort dat het college de gemeenteraad adviseert zienswijze nr. 11 ongegrond te verklaren.

t. Zienswijze reclamant nr. 12

De Stichting Hart voor Meijendel stelt de zienswijze van reclamanten nr. 11 (Ra 10633749) -volledig te onderschrijven. Onderstaande conclusie is derhalve identiek.

Conclusie:

Uit voorgaande overwegingen en zoals overwogen onder thema a (a. “Nut en noodzaak winkelcentrum en tweede trekker”), thema c (c. Vleermuizen en soortenbescherming”), thema d (d. “Kiosken en ambulante handel”), thema e (e. “Verkeer en parkeren”), thema f (f. “Stikstofdepositie”), thema g (g. Horeca), thema h. (h. “Bodemstabiliteit”) en thema i. (i. “Financiële uitvoerbaarheid en nadeelcompensatie”) vloeit voort dat het college de gemeenteraad adviseert zienswijze nr. 12 ongegrond te verklaren.

INGEKOMEN ZIENSWIJZEN (samengevat weergegeven)

1. Ra 10630249 Belanghebbende

De volgende zienswijze is samengevat weergegeven:

a. Projectontwikkelaar en verhaal bij bouwschade

Reclamant gaat in de zienswijze gedetailleerd in op de projectontwikkelaar, rechtspersonen in verhouding tot derden, de inschrijving bij de Kamer van Koophandel, behorende vennoten, bestuurders, aandeelhouders, gedeponeerde balansen, jaarrekeningen en vermogens. Volgens reclamant zit er te weinig vermogen in enkele van de rechtspersonen. Reclamant verbindt daaraan de conclusie, dat er bij bouwschade aan belendende percelen geen of moeilijk verhaal valt te halen. Reclamant stelt, dat de aanvrager/projectontwikkelaar voor financiële waarborgen dient te zorgen, zodat eventuele schade kan worden hersteld en/of vergoed, en verwijst naar de voorschriften op basis van de Regeling omgevingsrecht (Mor). Het is volgens reclamant noodzakelijk dat in de omgevingsvergunning de voorwaarde worden opgenomen, dat de aanvrager van de omgevingsvergunning zorgdraagt voor financiële waarborgen en dat de omvang, aard en kwaliteit van deze waarborgen ter beoordeling is van een expert.

Reclamant is lid van de Vereniging van Eigenaren TH. Bouwmeesterlaan/Else Mauhsloot (nader te noemen: de VvE). Als deze twee gebouwen schade oplopen als gevolg van de bouw, bestaat de kans dat dit voor rekening van de vereniging komt met als gevolg dat het aandeel van reclamant in de reserves daalt, dan wel alle leden geld moeten storten op de schade te kunnen herstellen.

Reclamant vraagt zich af of de gemeente onderzoek heeft gedaan naar de financiële draagkracht van de projectontwikkelaar. Zo niet acht reclamant de gemeente medeverantwoordelijk en aansprakelijk, op grond van onrechtmatig handelen terwijl de gemeente bij de afgifte van de omgevingsvergunning kon weten dat de projectontwikkelaar niet aan haar verplichtingen zou kunnen voldoen bij eventuele schade aan belendende percelen.

b. Vleermuizenonderzoek

De bijlage bij de plantoelichting "Nader onderzoek vleermuizen" dateert van 19 oktober 2017 en is ruim zes jaar oud. De VvE heeft recentelijk haar gebouwen laten isoleren en daarvoor een ecooloog geconsulteerd. Er blijken dwergvleermuizen in/rondom het VvE gebouwen te zitten en in het (plan)gebied.

Reclamant vraagt zich af of het gebruikelijk is, dat de gemeente zich baseert op zo'n oud onderzoek bij het afgeven van vergunningen en de te nemen maatregelen.

c. Waalsdorperweg

Reclamant geeft aan dat in diverse documenten inzake het ontwerpbestemmingsplan, de omgevingsvergunning en de ontwerp-beschikking ontheffing hogere grenswaarden Wet geluidhinder de Waalsdorperweg wordt benoemd als tweebaansweg. Na de herinrichting is het stuk Waalsdorperweg vanaf de Theo Mann-Bouwmeesterlaan tot aan de Oude Waalsdorperweg een gedeelde fiets/eenbaansweg.

d. Bomen en groen(e daken)

Reclamant gaat inhoudelijk in op het advies van de Welstands- en Monumentencommissie van 5 september 2023, waarbij is aangegeven dat met het aangepaste voorstel goed is gereageerd op de eerder gemaakte opmerkingen".

Reclamant merkt op dat er niets meer staat over het behoud van de bomen aan de zijde van de American Protestant Church terwijl in tekeningen zijn deze bomen wel ingetekend. Reclamant vraagt zich af of naar de levensvatbaarheid van de bomen is gekeken, en of de groene daken die worden aangelegd op de daken van te bouwen appartement de compensatie van te kappen bomen vormen.

e. Geluidshinder en mobiliteitstoets

Het buro RHO Adviseurs heeft in 2022 in opdracht van WP Retail Invest B.V. een geluidsonderzoek en een mobiliteitstoets uitgevoerd.

Reclamant stelt dat de mobiliteitstoets onjuistheden en onvolkomenheden bevat, waaronder de vermelding van 30 km wegen. Reclamant vraagt zich af of deze onjuiste aanname geen gevolg heeft voor de conclusies van het rapport. Het is niet duidelijk of Rho adviseurs sedert de herinrichting van de Waalsdorperweg in 2021/2 ter plekke zijn geweest. De fietsers delen thans de rijbaan gedeeltelijk met voertuigen/bus/vrachtwagens waarbij regelmatig gevaarlijke situaties kunnen ontstaan en zich voor hebben gedaan temeer daar er regelmatig dubbel wordt geparkeerd. Het stoplicht kan op piekmomenten de verkeersdruk amper aan, laat staan als het plan een verkeersaantrekkende werking door een tweede supermarkt zal hebben. Filevorming zal tot meer geluidshinder leiden als gevolg van de herontwikkeling van het Royaardsplein. Reclamant vraagt of er geen nader onderzoek moet worden uitgevoerd.

e. Stikstofrapport

In het rapport van Peutz staat onder punt 3.1 Transportbewegingen het volgende:

"de afvoer van de te ontgraven grond ter realisatie van de parkeerkelder vindt plaats door middel van in totaal 1057 dumpertransporten. Deze zijn ingevoerd in de Aeries calculator als 2114 zware vrachtwagenbewegingen. Daarnaast is aangehouden dat een dumpertransport voor manoeuvreren en beladen 5 minuten op de bouwplaats aanwezig is met stationair draaiende motor.

De aanvoer van bouwmaterialen geschiedt met 800 vrachtwagens voor de gehele aanlegfase, aldus 267 vrachtwagens per kalenderjaar (= 534 bewegingen). Voor het transport van werknemers en handgereedschappen en equipment is zijn gemiddeld 10 personenwagenbewegingen per dag gedurende de gehele aanlegfase benodigd." (zie bijlagen foto grote vrachtwagens)".

Er wordt vermeld dat er 2114 zware vrachtwagen bewegingen worden verwacht plus in een later stadium nog eens 534. Deze zware vrachtwagens moeten allemaal langs de huidige AH met zebrapad waar veel ouderen (zeer) langzaam oversteken en langs het zorgcentrum alwaar vaak auto's, busjes of een ambulance dubbel staan geparkeerd. Daarna gaan de vrachtwagens de Waalsdorperweg op alwaar de fietspaden worden gedeeld met auto's, bussen van lijn 20 etc.

Er doen zich ook in de huidige situatie door stilstaande bestelbussen, in- en uitladen van personen/goederen, te hard rijdende auto's en naast elkaar fietsende fietsers, regelmatig gevaarlijke situaties voor. Als daar nog eens 2114+534 zware vrachtwagen bewegingen bijkomen ontstaat er een vanzelfsprekend levensgevaarlijke situatie voor met name fietsers.

Reclamant maakt zich zorgen over de toename van de verkeersdruk tijdens de bouwfase en de verkeersveiligheid.

Door de vrachtwagenbewegingen zal de uitstoot van stikstof wezenlijk kunnen toenemen. In het rapport van Peutz wordt dit niet benoemd en dus niet in kaart gebracht voor de eindconclusie. Dit punt is wel van belang omdat de Waalsdorperweg dichtbij Natura 2000-gebied ligt.

Reclamant vraagt een nader onderzoek zal worden gedaan naar het stikstofeffect op het Natura 2000-gebied door de vrachtwagenbewegingen.

2. Ra 10632515 Vereniging van Eigenaars Theo Mann-Bouwmeesterlaan-Else Mauhslaan

Deze zienswijze van de VVE is op 1 passage na gelijklopend aan zienswijze nr. 1 van een bewoner. Het betreft de passage over individueel - en groepsbelang. Beide belangen richten zich volgens reclamanten op een mogelijk dalen in het aandeel in de reserves van de Vereniging van Eigenaren en bijstorten om schade te herstellen. Voor de overige inhoud van de zienswijze wordt verwezen naar zienswijze nr. 1.

3. Ra 10630141 VvE Theo Mann-Bouwmeesterlaan 19-49

De volgende zienswijze is samengevat weergegeven:

Namens de Vereniging van Eigenaren (VvE) van de Theo Mann-Bouwmeesterlaan 19-49 te Den Haag, wordt de volgende zienswijze ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp-omgevingsvergunning.

1. Parkeerdruk

Reclamant maakt zich grote zorgen over de verwachte toename van de parkeerdruk in de omgeving. De door reclamant berekende netto toename van 40 extra parkeerplaatsen wordt ontoereikend geacht, gezien de verwachte groei van het verkeer door het nieuwe winkelcentrum.

Verzocht wordt om passende maatregelen te nemen om de parkeerdruk te verlichten en te zorgen voor voldoende parkeergelegenheid.

Reclamant stelt dat met de huidige plannen voor het winkelcentrum en de omliggende infrastructuur er een nettoverlies zal zijn van 54 parkeerplaatsen. Dit komt door het verdwijnen van in totaal 94 parkeerplaatsen: 21 in de Nyelantstraat en 73 op de huidige parkeerplaats. Ter compensatie hiervan worden er 158 nieuwe parkeerplaatsen gecreëerd in de ondergrondse garage. Echter, 24 van deze nieuwe plaatsen worden toegewezen aan de nieuwe appartementen boven de garage, wat betekent dat er slechts 134 parkeerplaatsen beschikbaar zullen zijn voor het publiek. Dit resulteert in een netto toename van slechts 40 extra parkeerplaatsen.

Dit is zorgwekkend, gezien de verwachte groei van het verkeer door het nieuwe winkelcentrum en de toevoeging van nieuwe appartementen.

2. Bomen

Het voornemen om 38 van de 67 bomen te verwijderen is zeer zorgwekkend. De buurt wordt door deze 'verstening' minder aantrekkelijk, zowel visueel als ecologisch. Reclamant twijfelt sterk aan de haalbaarheid en wenselijkheid van het plan om slechts 9 nieuwe bomen terug te laten keren omdat er in het plan bijna geen ruimte meer voor is. De voorgestelde veranderingen zullen een significante impact hebben op het groene karakter van onze wijk en het leefgebied van diverse vogelsoorten.

3. Van plein naar straat

Het verdwijnen van het huidige plein ten gunste van een 24 meter brede straat heeft diverse ongewenste gevolgen. De plannen lijken geen rekening te houden met noodzakelijke faciliteiten zoals fietsenstallingen, wat zal leiden tot willekeurig geparkeerde fietsen en potentiële belemmeringen voor rolstoelgebruikers. Het plein fungeert nu als een belangrijke sociale ontmoetingsplek, vooral voor de vele senioren in de buurt. Deze waardevolle sociale functie komt in het gedrang. Zij zullen nooit meer de rust en ruimte tussen het groen ervaren die ze nu hebben.

4. Infrastructuur

Reclamant plaatst vraagtekens bij een groter winkelcentrum dan voorheen. Reclamant ziet niet de behoefte voor bijvoorbeeld een extra supermarkt, of andere winkels die men typisch in grotere winkelcentra aantreft, en vreest een aanzienlijke toename van winkelend publiek.

Reclamant stelt, dat de hoofdontsluiting via de Waalsdorperweg over onvoldoende capaciteit beschikt om toekomstige verkeersstromen goed te kunnen organiseren. Nu al zijn er regelmatige verkeersopstoppen in verband met de nabijgelegen sportverenigingen.

De alternatieve route via de Ruychrocklaan is onlangs gerenoveerd en smaller gemaakt door de gemeente, wat het minder aantrekkelijk maakt.

Reclamant vraagt zich af of de infrastructuur van de buurt wel kan omgaan met de verwachte toename van verkeer. De huidige plannen lijken onvoldoende rekening te houden met deze realiteit, wat kan leiden tot serieuze verkeersproblemen en mogelijke overlast voor de bewoners. Hierdoor wordt het voor potentieel nieuw winkelend publiek ook minder aantrekkelijk om er te komen, waardoor is de vrees dat het uiteindelijk ook de ondernemers zal gaan raken.

5. Droogloop bij de winkels aan het plein (direct onder de appartementen van de VvE)

Reclamant maakt zich zorgen over de uitvoering van een droogloop en mogelijke esthetische en structurele problemen. Als deze luifel van glas of ander doorzichtig materiaal wordt gemaakt, kan dit potentiële vervuiling veroorzaken en geluidsoverlast tijdens regenbuien.

Een oplossing zou kunnen zijn om de balkons dieper te maken, waardoor de onderkant van de balkons als droogloop voor de winkelende klanten kan fungeren. Dit zou niet alleen esthetisch aantrekkelijker zijn, maar ook praktischer in termen van onderhoud.

Een ander alternatief zou zijn om helemaal geen droogloop te creëren, aan de overzijde is immers ook geen droogloop in het plan opgenomen.

6. Brandgevaar in de parkeergarage

Reclamant maakt zich zorgen over het potentiële brandgevaar in de geplande ondergrondse garage met de ingang aan de Nyelantstraat, vooral gezien het feit dat deze garage gebruik zal maken van een autolift en direct onder enkele van de appartementen van de VvE ligt.

Reclamant dringt er daarom bij de gemeente op aan om een grondige evaluatie uit te voeren van de potentiële brandrisico's van deze garage en om passende veiligheidsmaatregelen te nemen.

7. Bodemstabiliteit

Het gebouw van de VvE en de omliggende huizen zijn gebouwd op zandgrond, zonder funderingspalen of heipalen. Dit brengt inherente risico's met zich mee bij omvangrijke bouw- en graafwerkzaamheden. Reclamant stelt dat de kans op verzakkingen of verschuivingen aanzienlijk is.

Reclamant acht het noodzakelijk om voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden een zogenaamde o-meting uit te voeren en afspraken vast te leggen met betrekking tot eventuele schades.

Mocht er schade ontstaan als direct gevolg van de verbouwingswerkzaamheden, dan dienen de projectontwikkelaar en/of bouwer aansprakelijk te worden gesteld voor de herstelkosten.

8. Planning bouwwerkzaamheden

Reclamant stelt dat bewoners geconfronteerd zullen worden met stof, geluidshinder, trillingen en een risico op schade aan de omliggende bebouwing.

Reclamant wenst dat voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden afspraken worden gemaakt met betrekking tot de bouwactiviteiten, zoals duidelijk gedefinieerde bouw tijden en zorgvuldig geplande aan- en afvoer routes voor het bouwverkeer.

Daarnaast wil reclamant dat de verbouwing begint aan de zijde van de woningen van reclamant. Prioriteit moeten worden gegeven aan het verdiepen van de winkels direct onder de woningen van reclamant, gevolgd door de aanleg van daktuinen op deze structuren. Deze volgorde van werkzaamheden zou ons, bewoners, een comfortabele buitenruimte bieden gedurende de langdurige bouwperiode.

9. Tenslotte

Dat het plein een opknapbeurt behoeft, staat buiten kijf. Reclamant acht het plein echter ongeschikt voor een volwaardig wijkwinkelcentrum.

Reclamant wenst, dat in plaats van radicale veranderingen de focus ligt op verfijnde aanpassingen die het karakter van het plein behouden, met de nadruk op het verfraaien met kwalitatieve materialen en wellicht een additioneel woongebouw boven de bestaande Albert Heijn introduceert. Echter, de authentieke uitstraling en opbouw van het plein moet centraal blijven. Reclamant meent dat na zulke vernieuwingen het plein een gezond functionerend buurtplein met wat winkels zal zijn, ten voordele van zowel bewoners als ondernemers. Dit zou een harmonieuze oplossing zijn voor iedereen, behalve dan misschien de commerciële doelen die de projectontwikkelaar voor ogen heeft.

Reclamant is van mening dat het substantieel vergroten van de winkelruimtes niet aansluit bij de wensen en behoeften van ondernemers die zich op deze specifieke buurt willen richten. Gezien het overwegend oudere publiek in deze wijk zal leegstand het gevolg zijn.

Reclamant wil geen ondergrondse parkeergarage vanwege het mogelijke risico op verzakkingen. Reclamant denkt zelf aan bebouwing op het huidige parkeerterrein, bestaande uit winkels op de begane grond, woningen op de eerste verdieping en bovenop deze woningen een parkeerverdieping. Een en ander omrand met een groene barrière bestaande uit planten of bomen. Dit is voor bewoners van de VvE een visueel aangename omgeving.

4. Ra 10632331 mr. drs. M.C. van Meppelen Scheppink namens belanghebbende

De volgende zienswijze is samengevat weergegeven:

Advocaat behartigt de belangen van reclamanten, vennoten van V.O.F. Vishandel Roos h/o Vis en Snacktek Duinzigt.

Reclamanten exploiteren op basis van een daartoe aan hen verleende standplaats- en omgevingsvergunning een kiosk voor de verkoop van frites, (vis)snacks en snackwaren, voor onmiddellijke menselijke consumptie te bereiden vis en viswaren, alsmede broodjes, belegd met genoemde waren en consumptie-ijs op de locatie Theo Mann Bouwmeesterlaan t.o. nr. 27/28.

Reclamanten zijn van oordeel dat het ontwerpbestemmingsplan niet op goede gronden berust, als volgt.

1. Reclamanten zijn van mening dat in het bestemmingsplan geen, dan wel onvoldoende rekening is gehouden met bestaande kiosken, waaronder de eigen kiosk, waarbij wordt gewezen op het belang van de ondernemers, de door de raad aangenomen motie Ondernemers Willem Royaardsplein van 13 april 2017, de Memo raadscommissie Raadsvoorstel Grondexploitatie Winkelcentrum Duinzigt van de ontwikkelaar, de Nota van Uitgangspunten en de samenwerkingsovereenkomst.
Door de gemeenteraad is in de motie aangegeven, dat de bestaande ambulante handel op het Willem Royaardsplein moet terugkeren na de verbouwing van het nieuwe winkelcentrum, en daarover duidelijkheid aan de ondernemers moet worden geboden.

Reclamanten zijn van mening, dat het ontwerpbestemmingsplan niet voldoet aan de door de gemeenteraad aangegeven wensen en de door de gemeenteraad gestelde voorwaarden met betrekking tot een terugkeer van de bestaande ambulante ondernemers en kiosken op het Willem Royaardsplein.

2. Reclamanten zijn van mening, dat de bestaande kioskvoorzieningen in het bestemmingsplan ten onrechte van een verschillende planologische regeling worden voorzien, waardoor sprake zou zijn van rechtsongelijkheid. Gesteld wordt, dat anders dan de bloemenkiosk, de kiosk van reclamanten niet is opgenomen in het bestemmingsplan. Verder is bij de vaststelling van de rooilijn van de bebouwing ook geen rekening gehouden met de bestaande kiosk van reclamanten. Het ontwerp bestemmingsplan voldoet op dit punt derhalve niet aan de wettelijke eis, dat het moet voorzien in een goede ruimtelijke ordening.
3. Reclamanten wijzen erop, dat voor hen geen duidelijkheid bestaat over de mogelijkheden van een voortzetting van hun exploitatie gedurende de verbouwing en bouwwerkzaamheden. Daarbij wordt tevens gewezen op onduidelijkheid over de bereikbaarheid van de kiosken, parkeervoorzieningen en de opzet van het bouwterrein. Reclamanten stellen zich daardoor niet te kunnen voorbereiden op de aanstaande verbouwing en bouwwerkzaamheden.

Conclusie: verzocht wordt om het ontwerpbestemmingsplan Willem Royaardsplein niet vast te stellen, dan wel bij vaststelling rekening te houden met hetgeen reclamanten hebben aangevoerd.

5. Ra 10632387 Belanghebbende

De volgende zienswijze is samengevat weergegeven:

De zienswijze is namens de V.O.F. de Bloemendoos gericht tegen het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp omgevingsvergunning.

1 Rooilijn kopgebouw

Reclamant stelt dat in de Nota van Uitgangspunten, de Samenwerkingsovereenkomst en het bestemmingsplan staat, dat er wordt vastgehouden aan de huidige ligging van de pui op de begane grond bij het kopgebouw.

Volgens reclamant kan het verleggen van het kopgebouw daarom alleen als er overeenstemming bereikt is met de exploitant van de kiosk, de Bloemendoos.

Op diverse (bouw)tekeningen echter is te zien dat de rooilijn wel is verlegd en dat de bloemenkiosk staat ingetekend.

Dit is tegen hetgeen in de Nota van Uitgangspunten, de Samenwerkingsovereenkomst en het bestemmingsplan is vastgelegd. Dit is minder dan de toegestane 5 meter doorgang en dus te smal. Reclamant verzoekt de huidige ligging van de pui aan de begane grond aan te houden, aangezien er geen overeenstemming is met de Bloemendoos.

2 Continuïteit winkelcentrum

In de NVU staat dat gedurende de herontwikkeling het winkelcentrum zijn wijkverzorgende functie zal continueren. Er moet te allen tijde voldoende parkeergelegenheid zijn en om dat te realiseren dient de parkeerkelder in twee fasen ontwikkeld te worden.

Echter volgens reclamant staat het nu zo gepland dat de kelder in 1 keer wordt gerealiseerd en dat er dus lange tijd geen plek is voor het parkeren van de bezoekers van het winkelcentrum.

Ook zijn er geen afspraken gemaakt over;

-Wegbewijzing en bereikbaarheid van het winkelcentrum.

-Looppaden creëren van en naar de winkels.

-Winkelstraatmanager aanstellen die fungeert tussen de winkeliers, gemeente, bewoners en WPRI, i.v.m. calamiteiten en anderszins.

Reclamant verzoekt om, zoals eerder bepaald in de NVU, de parkeerkelder in twee fasen te ontwikkelen, zodat het parkeren van de bezoekers van het winkelcentrum gegarandeerd blijft.

Reclamant verzoekt ook om afspraken te maken tussen winkeliers, gemeente en ontwikkelaar over de andere punten die hierboven zijn opgesomd, zodat de winkeliers de mogelijkheid hebben om hun bedrijf optimaal te laten draaien.

3 Tijdelijke verplaatsing Bloemendoos tijdens de bouw van het kopgebouw

In de Samenwerkingsovereenkomst staat dat de gemeente oplossingen zal realiseren voor het verplaatsen van de Bloemendoos tijdens de bouw. Reclamant stelt dat hier (nog steeds) geen gesprekken over zijn geweest. Het is onduidelijk of de Bloemendoos tijdens de realisatie van het kopgebouw open kan blijven, en waar.

Verzocht wordt om in gezamenlijk overleg een plan te maken voor het verplaatsen van de Bloemendoos tijdens de realisatie van het kopgebouw.

4 Behoud ambulante handel

In 2017 is door de raad een motie aangenomen voor behoud van de ambulante handel. In de motie wordt de terugkeer van de ambulante ondernemers ondubbelzinnig gewaarborgd.

De projectontwikkelaar heeft echter een bezwaar ingediend tegen de omgevingsvergunning van de Bloemendoos en vraagt daarin de gemeente handhavend op te treden tegen de Bloemendoos. De ontwikkelaar gebruikt daarbij passages uit een brief van de gemeente aan de Bloemendoos. Een privaatrechtelijke brief behoort niet door de gemeente met de ontwikkelaar te worden gedeeld.

Deze brief mag privaatrechtelijk niet bij de ontwikkelaar terecht komen.

Verzocht wordt recht te doen aan de door de raad aangenomen motie, het bezwaar van de ontwikkelaar in te trekken en de Bloemendoos te laten staan op de plek waar het nu staat.

5 Geen tekening van het bouwterrein

Het bestemmingsplan neemt de zorgen van ondernemers niet weg omdat er geen tekeningen van het bouwterrein zijn. Het is daardoor onduidelijkheid of de winkels voldoende bereikbaar blijven.

Daarnaast zijn de in- en uitgang voor het vrachtverkeer van de bouwplaats en de veiligheid van de bezoekers belangrijk.

Verzocht wordt om gedetailleerde tekeningen van het bouwterrein toe te voegen van alle fasen, waarop aangegeven staat:

- De toegang tot de bouwplaats inclusief afscheiding en afsluiting van de bouwplaats.
- De ligging van het te bebouwen perceel en de omliggende wegen en bouwwerken.
- De situering van het bouwwerk.
- De plaats van de bouwkransen.
- De aan en afvoerwegen.
- De laad, los en hijszones.
- De plaats van de bouwketen.
- De grenzen van het bouwterrein waarbinnen alle bouwwerkzaamheden, inclusief het laden en lossen, plaatsvinden.
- De plaats van ander hulpmaterieel en opslag van materialen.

- Een verkeersplan voor stremmingen en omleidingen als de werkzaamheden daartoe aanleiding geven.

6 Motie invulling subtrekkers

In een motie van de VVD (RIS299203) wordt aangedrongen op twee subtrekkers in plaats van een tweede grote trekker.

Op alle tekeningen staat het nieuw te bouwen kopgebouw getekend met 1 winkel ingang.

Reclamant stelt dat hiermee alleen rekening wordt gehouden met 1 grote tweede trekker.

Verzocht wordt om de tekeningen aan te passen en alsnog uit te gaan van twee subtrekkers.

6. Ra 10632442 Algemene Vereniging voor Natuurbescherming (AVN)

De volgende zienswijze is samengevat weergegeven:

De AVN dient een zienswijze gericht tegen het ontwerpbestemmingsplan in, omdat compensatie voor groen en bomen met dit plan onvoldoende en in strijd met het gemeentebestuur zijn geborgd.

Volgens het gemeentebestuur moeten kroonoppervlak en groen toenemen. Met het nieuwe coalitieakkoord wordt gestreefd naar de '3-30-300-regel', wat inhoudt dat 30% van een wijk in de schaduw van een boom valt. Verder volgt uit het coalitieakkoord dat bij bouwplannen wordt aangestuurd op voldoende groene, onverharde ruimte, waar bomen in de volle grond kunnen staan.

Volgens de toelichting van het bestemmingsplan worden 38 bomen gekapt. Daarvan staan er 10 op het plein en 17 op het huidige parkeerterrein. De overige bomen staan langs de wegen.

Ook zijn er heggen aanwezig. Volgens de AVN is dat ook groen dat moet gecompenseerd.

Het is belangrijk met het bestemmingsplan te borgen dat bomen en groen voldoende worden gecompenseerd. Daarbij gaat het om het in de regels van het bestemmingsplan opnemen van:

- 1. compensatie van bomen op het plein en parkeerdak;
- 2. compensatie van overige te kappen bomen in de omgeving;
- 3. overige voorstellen voor de compensatie en uitbreiding van groen (: Natuur Inclusief Bouwen).

1. Compensatie van bomen op het parkeerdak vastleggen in de regels

In de plantoelichting staat dat 9 of 10 bomen zullen worden geplant in drie stukken groen op het parkeerdak, dat komt waar nu het plein ligt. Op de illustratie bij de ontwerp-omgevingsvergunning zijn slechts 7 bomen ingetekend.

Het parkeerdak, waar nu het plein is, heeft in het bestemmingsplan de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied'. In de plantoelichting wordt ingegaan op het realiseren van goede groeiplaats voor bomen voor daktuinen op straatniveau, de eisen voor een goed doorwortelbare ruimte en de benodigde draagkracht onder verwijzing wordt naar de Nota Stadsbomen, RIS 307827.

De compensatie van bomen op het parkeerdak moet volgens de AVN worden geborgd in de regels, zoals ook is gedaan in de bestemmingsplannen voor Madurodam en Steenzicht. Vereist is een sterke constructie, welke voldoende substraat kan dragen, zodat er ook daadwerkelijk bomen kunnen groeien.

Dit kan bijvoorbeeld door naar analogie van het bestemmingsplan voor Steenzicht of voor Madurodam aan de begripsbepalingen (artikel 1 van de regels) het begrip 'daktuin' toe te voegen, bijvoorbeeld:

“Een 'daktuin' met voldoende gronddekking op een aangepaste constructie die de mogelijkheid biedt bomen en heesters aan te leggen. Ter plaatse van bomen en heesters heeft het pakket een dikte van

minimaal 1,80 meter. De kwaliteit is zodanig dat hiermee de gekapte bomen en verwijderd groen worden gecompenseerd. Het groen en de bomen bieden onder andere ook voedsel, verblijfplaatsen en nestplekken voor fauna.”

Tevens dient aan artikel 7.1.e de volgende zinssnede te worden toegevoegd: ...deze wordt voorzien van een daktuin op het dak.

2. Compensatie van overige te kappen bomen in de omgeving eveneens vastleggen

In de toelichting staat: "Uitgangspunt is om de bomen te compenseren in het nieuwe ontwerp of in de nabije omgeving (in de wijk Duinzigt)."

De AVN vindt deze zinssnede onvoldoende en te vrijblijvend, omdat er een plan ontbreekt. Voorgesteld wordt, dat de gemeente een compensatieplan toevoegt aan het bestemmingsplan. Als mogelijk compensatieterrein verwijst de AVN naar het voormalig parkeerterrein van de NCIA (NATO Communications and Information Agency) aan de Oude Waalsdorperweg.

3. Meer voorstellen om de compensatie en uitbreiding van groen (natuurinclusief bouwen) te borgen

In de toelichting (hoofdstuk 3.5 "Water" paragraaf 3.5.6 "Betekenis beleid voor het plangebied" onder kop "extreme neerslag") staat onder andere: "Van de 2340 m2 aan dakoppervlakte in het plangebied wordt 1200 m2 benut als groen dak."

Daarnaast is in bijlage 18 van de toelichting Puntensysteem Natuurinclusief Bouwen (RIS301953) opgenomen. De maatregelen genoemd in dit puntensysteem zijn niet vastgelegd in de regels van het bestemmingsplan. De AVN beveelt aan de regels toe te voegen dat het Puntensysteem Natuur Inclusief Bouwen wordt toegepast en dat voldoende groene daken en nestgelegenheden worden aangelegd om hieraan te voldoen.

De AVN doet de volgende voorstellen ter opname in het bestemmingsplan:

- Mussennestkasten toe te voegen
- bij de beplanting gebruik te maken van de plantenlijst op www.groenetuinen.nu
- De boomstructuur van de Esther de Boer van Rijklaan door te laten lopen langs de nieuwbouw tot de Nyelantstraat/van Kijfhoeklaan.
- Om van de gekapte bomen straatmeubilair te maken.
- Naast sedumdaken een 'dakbloemenweide' met sedum, grassen en kruiden (> 7-15 cm) aan te leggen.

7. Ra 10632487 Algemene Vereniging voor Natuurbescherming (AVN)

De volgende zienswijze is samengevat weergegeven:

De AVN dient een zienswijze gericht tegen de ontwerp-omgevingsvergunning in, omdat deze uitgaat van het bestemmingsplan Willem Royaardsplein. Dat plan is nog niet vastgesteld door de raad en/of onherroepelijk geworden.

In de omgevingsvergunning moet een plan voor kap en compensatie worden opgenomen. Zonder kap is bouw immers niet mogelijk.

8. Ra 10633560 Belanghebbende

De volgende zienswijze is samengevat weergegeven:

Deze zienswijze is gericht tegen het bestemmingsplan. Belanghebbende heeft ook een zienswijze ingediend gericht tegen het ontwerpbesluit omgevingsvergunning.

1. De horecamogelijkheden, aantal en openingstijden, zijn onduidelijk.

In sectie 3.8.3.1 Horecavisie wordt aangegeven hoeveel horeca-inrichtingen in het plangebied komen en welke categorieën het betreft. Er wordt gesteld dat in de categorie “middelzwaar” maximaal vier horeca-inrichtingen worden toegestaan. In de categorie “licht” is er een plafond van 30%.

In de huidige situatie is er sprake van vergunning voor drie horeca-inrichtingen in de categorie middelzwaar; (2) Brasserie The Clipper, (3) Chinees restaurant Foe City en (7) Willem Royaardsplein 6. Het voorgestelde aantal van vier betekent dus een toename met een derde.

In de “Staat van horeca-categorieën” spelen bij de definitie van categorieën het exploitatieaccent en de openingstijden een belangrijke rol. Bij het exploitatieaccent worden vermaak, drinken en eten onderscheiden en bij openingstijden is vóór of na 23:00 uur van belang.

In het plan ontbreekt een aanduiding welke exploitatieaccenten zijn toegestaan en daarom zijn de gevolgen voor de openingstijden van desbetreffende horeca-inrichtingen onbekend.

Zonder de aanduiding van het exploitatieaccent is het mogelijk, dat er vier restaurants komen, die na 23:00 uur geopend mogen zijn. Evenzo is het mogelijk, dat er vier cafés komen, die om 23:00 uur sluiten.

- Voor de duidelijkheid van het plan is het noodzakelijk, dat de exploitatie accenten worden opgenomen in het plan. Alleen dan weten de omwonenden welke soort horeca-inrichtingen zij kunnen verwachten.

2. Onvoldoende overleg

Er is onvoldoende overleg met direct omwonenden geweest over het aantal en de aard van horeca inrichtingen.

In de plantoelichting is aangegeven, dat in overleg met de initiatiefnemer is bepaald dat maximaal vier zelfstandige horecabedrijven in de categorie middelzwaar zullen worden toegestaan. Er is niet aangegeven of met omwonenden overleg is geweest over het aantal en de aard van horeca inrichtingen. Uit de opsomming in hoofdstuk 7.1 Artikel 3.1.1 Bro-overleg blijkt, dat het concept-ontwerpbestemmingsplan aan diverse instanties is toegezonden. Het is echter niet toegezonden aan de individuele eigenaren van de woningen aan de Esther de Boer van Rijklaan en Nyelantstraat. Dit dient te worden hersteld.

De uitbreiding van het aantal middelzware horeca-inrichtingen naar vier van drie is onvoldoende gemotiveerd en het is niet duidelijk in hoeverre de belangen van de direct omwonenden in de afweging zijn meegenomen.

Het huidige aantal van drie middelzware horeca-inrichtingen dient vooralsnog daarom gehandhaafd te blijven en niet te worden uitgebreid.

9. Ra 10629930 Stichting Voorall

De volgende zienswijze is samengevat weergegeven:

Voorall is een belangenorganisatie voor Hagenaars met een beperking. Voor wat betreft het Willem Royaardsplein is gekeken of mensen met een beperking zelfstandig en gelijkwaardig gebruik kunnen maken van de verschillende onderdelen van dit plan. Voorall streeft ernaar met deze zienswijze een bijdrage te leveren aan een toegankelijk inrichtingsplan van het Willem Royaardsplein, zodat dit voor iedereen, dus ook voor mensen met een beperking, een prettige omgeving wordt om te wonen, te winkelen en te verblijven.

Het plan heeft een vriendelijke uitstraling door de lichte kleuren en de vergroening. Voor mensen met een beperking kent het echter nog een aantal aandachtspunten die onder de aandacht worden gebracht.

Parkeren met de auto

Advies: Gezien de bevolkingssamenstelling van deze wijk, waar relatief veel ouderen wonen, wordt geadviseerd het huidige aantal van 6 algemene gehandicaptenparkeerplaatsen te handhaven. Onze voorkeur gaat uit naar minimaal één extra algemene gehandicaptenparkeerplaats in de parkeergarage en de overige op straat.

Parkeergarage

De trap in de parkeergarage is onvoldoende geschikt voor mensen met een visuele beperking. Na een recente aanscherping van het bouwbesluit 2012 behoort een trap aan beide zijanten een leuning te hebben die aan het begin en aan het einde van de trap ten minste 30cm horizontaal doorloopt. Ook is er een aanscherping opgenomen op het gebied van contrast op de trede: een trap dient op de bovenste en onderste trederand over de volle breedte voorzien te zijn van een markering van tenminste 50mm breedte met een hoog contrast. De overige treden zijn aan beide zijden voorzien van markeringen van tenminste 50 mm met een hoog contrast, over een afstand van 300 mm vanaf de leuning. Bij trapbreedten tot 800 mm over de volle treebreedte.

Advies: Trapleuning en trap zo aanpassen dat zij voldoen aan de aanscherping van het Bouwbesluit 2012.

Parkeerautomaten

Advies: Zorg voor parkeerautomaten die bereikbaar en bruikbaar zijn voor mensen met een beperking. Dit is het geval als alle bedieningselementen zich op een hoogte tussen 90 en 1.20 cm bevinden.

Fietsparkeren bezoekers

Advies: Houdt niet alleen rekening met de ingang van voorzieningen, maar ook met de toegangen tot het plein en de natuurlijke gidslijnen die blinde en slechthziende voetgangers ter oriëntatie gebruiken. Voorkom zoveel mogelijk dat fietsen her en der op het winkelplein worden geparkeerd aan lichtmasten of ander straatmeubilair. Met name visueel beperkten kunnen daar veel last van ondervinden.

Parkeren fietsen en scootmobielen bewoners

Advies: Zorg voor een goede toegankelijkheid en bruikbaarheid van de fietsenbergingen, volgens eisen van bouwbesluit en brandweer.

Trappen en lift

Advies: Maak een rolstoelgeschikte hellingbaan als alternatief voor de geprojecteerde buitentrappen van woningen. Pas de vormgeving van deze trappen zo aan dat de leuningen onder- en bovenaan probleemloos kunnen worden voorzien van de 300 mm lange horizontale uiteinden ten behoeve van slechthzienden. Biedt slechthzienden tevens voldoende contrast op de traptreden conform de eisen van het bouwbesluit (zie ook onder "parkeergarage").

Advies: Pas de vluchtrappen aan zodat zij niet uitkomen in het loopgedeelte of plaats obstakels onder de trappen zodat voetgangers er niet tegenaan kunnen lopen.

Advies: Bied naast de trap een alternatieve ontsluiting aan bij liftuitval. Bij voorkeur een tweede lift, ook voldoet een rolstoelgeschikte hellingbaan volgens bouwbesluit eisen.

Winkeltoegangen

Advies: Maak een zo vlak mogelijke bestrating of natuursteenband ter plaatse van de ingangen. Begin het benodigde afschot op tenminste 300-500 mm uit de dorpels.

Rolstoeltoilet

Advies: Realiseer een openbaar toegankelijk rolstoeltoilet in het bouwplan. Organiseer (samen met de winkeliers) een goed beheerplan voor dit toilet.

Laden en lossen

Advies: Geef het expeditiepad van de supermarkt een duidelijk andere vorm dan de gebruikelijke trottoirs voor voetgangers. Zodanig dat dit pad niet door voetgangers gebruikt kan worden. Situeer eventueel elders een laad- en losplaats voor de supermarkt op straatniveau, bijvoorbeeld aan de Esther de Boer-van Rijcklaan.

Advies: Regel het laden en lossen voor de (overige) winkels zoveel mogelijk achterom via voor voetgangers duidelijk onaantrekkelijke routes en verleen geen toestemming voor laden en lossen vanaf het voetgangersgedeelte.

Geleidelijnen

Advies: Voorzie de voetgangersoversteekplaatsen van een geleidelijn met waarschuwingsmarkering volgens de richtlijnen.

Terrassen horeca

Advies: Door verschillende typen terras naast elkaar toe te staan wordt de natuurlijke gidslijn waarmee mensen met een visuele beperking zich oriënteren, doorbroken. Verstrek per gevellijn één type vergunning: of voor een gevelterras of voor een eilandterras.

Bankjes

Advies: De banken zijn niet voorzien van armleuningen. Voorzie iedere bank van twee armleuningen.

Woningtoegangen

Advies: Het is beter om het hoogteverschil van dorpels binnen in woningen te beperken tot maximaal 30 mm, liever nog iets minder. Het is geen probleem als de vloerafwerking (bijna, zodat de deur kan blijven draaien) op gelijke hoogte ligt met de bovenzijde van de drempel.

Balkon/terrastoegangen

Advies: De meeste balkons en sommige terrassen hebben binnen een drempel van de toegestane 20mm hoogte. Maar buiten is dat volgens een aantal standaarddetails veel meer, namelijk 20+60+ca. 10 = ca. 90 mm! Ook zijn er enkele details waar een dergelijk hoogteverschil juist binnen aanwezig is. Voorall vindt het kwalijk dat nog altijd nieuwe wooncomplexen worden gebouwd met dergelijke ontoegankelijke balkons, terwijl daarvoor in de bouwwereld al lang goede alternatieven zijn ontwikkeld. Het is in deze situatie nog wel mogelijk om de galerij-oplossing met tegels op dragers ook op de balkons toe te passen. Wel dient daarvoor het hekwerk navenant mee verhoogd te worden.

Woningindelingen

Advies: Zorg in de ruimere badkamers voor het maken van (extra) plek met benodigde aansluitleidingen om (in de toekomst) een toilet te kunnen plaatsen.

10. Ra 10626057 mr. S.W. Boot namens The American Protestant Church of The Hague

De volgende zienswijze is samengevat weergegeven:

Deze zienswijze is ingediend namens The American Protestant Church of The Hague tegen het ontwerpbestemmingsplan Willem Royaardsplein en de ontwerp-omgevingsvergunning inzake het herontwikkelen en uitbreiden van het winkelcentrum Duinzigt.

Inleiding

The American Protestant Church of The Hague is eigenaar, gebruiker en beheerder van het kerkgebouw aan de Esther de Boer-van Rijklaan 20 te Den Haag op korte afstand van het winkelcentrum Duindigt en Willem Royaardsplein.

De kerk is een multifunctioneel gebouw dat niet alleen als kerk dient, maar ook als buurthuis en ruimte voor velerlei activiteiten.

1. Belangen Rijksmonument

De kerk beschikt over te beschermen monumentale waarden. Het gebouw is in 1958 ontworpen door de Zwitserse architect Paul Calame-Rosset als kerkelijk expo-paviljoen voor de Wereldtentoonstelling in Brussel. Het gebouw werd gedemonteerd en op initiatief van de American Womens Club in 1962 op de huidige locatie herbouwd. Het complex bestaat uit een hoge ovale kerkruimte met een lessenaarsdak, een ontmoetingsruimte in 2 lagen en een vrijstaande kerktoren. De gevels van de kerkzaal op de begane grond en 1e verdieping bestaan uit aluminium platen met grote kleurige ramen met enkel glas. Vanwege het bijzondere materiaalgebruik en de unieke vormgeving heeft het gebouw grote architectuurhistorische waarde. Het behoort tot de belangrijkste gebouwen uit de Wederopbouwperiode en heeft in 2015 terecht de status van Rijksmonument gekregen.

2. Ontwikkeling te ingrijpend

De ontwikkeling is te ingrijpend. Het bijzondere gebruik en de monumentale waarden van de kerk verzetten zich tegen het te bestemmen en te vergunnen project. De afstand is te kort en de gevolgen voor de kerk zijn te groot.

3. Afstand en openheid

De eigenaar is niet tegen herontwikkeling van het winkelcentrum als de bijzondere belangen en waarden van de kerk in acht worden genomen. Er moet afstand worden gehouden, de openheid behouden en het groen moet worden versterkt.

Dit volgt ook uit een stedenbouwkundige visie uit 2006. Hierin is beschreven, dat de bijzondere positie van het kerkgebouw moet worden gerespecteerd. In de visie is ook beschreven dat het de voorkeur heeft om bij een herontwikkeling de ruimtelijke positie te verbeteren door de groenstrook tussen kerk parkeerterrein/winkelcentrum te verbreden, waardoor de bijzondere gevel van de kerk aan deze zijde beter tot zijn recht kan komen.

Plots is deze visie uit 2006, zonder draagkrachtige motivering, is verlaten. Klaarblijkelijk wordt het (financiële belang bij het) realiseren van meer vierkante meters aan winkels en woningen belangrijker gevonden. Opeens zou een afstand tussen de kerk en de bebouwing van 18 meter wel voldoende zijn en zelfs vergelijkbaar zijn met de afstand tussen de kerk en het bouwblok ten oosten daarvan. Echter, uit de verbeelding volgt dat de afstand van 18 meter niet wordt gehaald, voorts niet is geborgd en dat de afstand tot de bebouwing aan de oostzijde van de kerk in het geheel niet vergelijkbaar is (meer dan het dubbele).

Bovendien blijft van die afstand weinig over aangezien de ruimte ontdaan zal worden van de bomen, zal worden benut voor een fietspad, alsmede voor in- en uitrit van de parkeergarage én voor de bevoorrading door vrachtwagens. Dit zijn voor wat betreft uitstraling en gevolgen ongewenste voorzieningen. Wat rest is dus een ontoereikende 'afstand' van slechts enkele meters...

Het bestemmingsplan geeft hiervoor geen enkele onderbouwing. In het ontwerpbesluit van de omgevingsvergunning zijn citaten uit het eerdere negatieve advies van de Welstands- en Monumentencommissie uit 1921 opgenomen. In 2022 is de Welstandscommissie wel akkoord gegaan. De plannen zijn weinig tot niets aangepast. Er wordt voorbij gegaan aan de Welstandsnota, waarin is voorgeschreven:

"Indien er sprake is van een bouwwerk in, aan of bij een monument, respecteert het bouwwerk de architectonische, stedenbouwkundig en cultuurhistorische waarden daarvan en leidt het tot behoud of versterking van deze waarden."

4. Piëteitszone

Een goede ruimtelijke ordening brengt met zich mee, dat bij bijzonder gebruik, zoals een kerk, zwaarder dient te worden getoetst en toereikende afstand dient te worden gehouden. Naar analogie wordt verwezen naar de uit de rechtspraak blijkende 'piëteitsafstand' bij begraafplaatsen, de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van 13 april 2011 (ECLI:NL:RVS:2011:BQ1077).

5. Verkeersveiligheid

Er zal sprake zijn van een verkeersonveilige situatie. Het trottoir aan noordwestelijke zijde van de kerk zal worden doorkruist met een onoverzichtelijke inrit van de expeditiestraat (met een te scherpe hoek), de in- én uitrit van de parkeergarage en een fietspad. Het trottoir aan zuidwestelijke zijde van de kerk zal worden doorkruist door de uitrit van de expeditiestraat en een fietspad. Het enkel opnemen in de planregels van een nadere eisen-regeling is niet toereikend; het gecombineerde, intensieve gebruik zal hoe dan ook leiden tot verkeersonveilige situaties.

6. Lichthinder

Gevreesd wordt voor het ontstaan van lichthinder van koplampen bij gebruik van de inrit van de expeditiestraat en de inrit van de parkeergarage.

7. Groen

Het bestaande groen dient te worden gerespecteerd. Ook de Welstandscommissie acht het behoud van zo veel mogelijk bestaand groen belangrijk en niet lang geleden zegde de toenmalige wethouder het behouden van het groen toe. Niet duidelijk is wat de redenen zijn nu anders te besluiten. Ten opzichte van de bestaande situatie komt een deel van de bestaande groenstructuur (met bomen) te vervallen voor een fietspad, terwijl ook de heg van de kerk daar deels op staat.

8. Geluidsoverlast

Ondanks het feit dat een kerk formeel geen geluidgevoelig object is, had de gemeente een akoestisch onderzoek naar de geluidsbelasting op de gevel van de kerk had moeten doen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening had onderkend moeten worden dat het functioneren van de kerk afhankelijk is van stilte.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat er sprake is van een aanzienlijke geluidsbelasting op de gevels van bestaande en te realiseren woningen. Daarmee staat vast dat soortgelijke (te hoge) geluidsbelasting zal optreden ter plaatse van en in de kerk. De kerk slecht is geïsoleerd en voorzien is van enkel plexiglas. Ter behoud van het monumentale karakter kunnen geen maatregelen worden getroffen.

9. Afvalcontainers/ glasbakken

Dit betreft een uitvoeringsaspect. Eigenaar verzet zich echter tegen het realiseren van afvalcontainers/ glasbakken nabij de toegang en hoofdentree van de kerk (zuidzijde). Een dergelijke functie vóór de toegang van een Rijksmonument is, en ook vanwege de bijbehorende geluidsbelasting en rommel, niet passend.

10. Bezonning

De gevolgen van bezonning zijn voor wat betreft de kerk niet onderzocht. Uit de bezonningsstudie blijkt echter dat vanaf 14.00 uur de geprojecteerde nieuwbouw zal leiden tot aanzienlijke schaduwwerking. Deze schaduwwerking, in combinatie met het bijzondere gebruik ter plaatse en de monumentale waarden van de kerk, maakt dat niet wordt voldaan aan het vereiste van een goede ruimtelijke ordening.

11. Uitlaatgassen

Uit de stukken kan niet worden opgemaakt op welke wijze en waar uitlaatgassen vanuit de parkeergarage worden afgevoerd.

12. Bouwkundige bezwaren, schade

Gevreesd wordt, dat ten gevolge van de uitvoering van het project schade zal ontstaan aan haar monumentale - niet op palen gefundeerde - kerk, onder meer vanwege zettingen. De kerk is enkel gefundeerd op poeren. De onderkant van deze poeren staan ongeveer op 2,5 m. beneden maaiveld. Elke aanleg van een bouwkuip kent risico's. Er zijn ten onrechte slechts twee boringen tot een diepte van -16 m. NAP uitgevoerd. Boring 03 bevindt zich bovendien in een uithoek van het project buiten de bouwkuip op ongeveer 120 m. vanaf de kerk. Deze boring laat een kleilaagdikte zien van 0,5 m. op -8,0 m. NAP diepte. Boring 04 is iets dichterbij de kerk (op 40 m. afstand) uitgevoerd, en die laat slechts een flinterdun kleilaagje zien van circa 0,10 m. Het is dus aannemelijk dat de waterafsluitende laag steeds dunner wordt in de richting van de kerk. Het is daarom onzeker of de waterafsluitende laag werkelijk aanwezig is ter plaatse van de bouwmuur aan de zijde van de kerk. Als er geen waterafsluitende laag aanwezig is, ontstaat er een ondergrondse stroming van grondwater in de richting van de bouwkuip en ontstaat er schade aan het Rijksmonument en de bebouwing in de directe omgeving. Het is niet aannemelijk dat zal worden voldaan aan het Bouwbesluit.

Conclusie

Verzocht wordt het ontwerpbestemmingsplan niet in deze omvang en vorm vast te stellen en de omgevingsvergunning niet te verlenen.

11. Ra 10633749 Belanghebbenden

De volgende zienswijze is samengevat weergegeven:

Reclamanten zijn van mening dat de besluitvorming en de ter inzage gelegde documenten niet zorgvuldig zijn voorbereid, deugdelijke en toereikende onderzoeken ontbreken of verouderd zijn en de economische uitvoerbaarheid is onvoldoende aangetoond. Om die reden menen reclamanten dat er sprake is van strijd met een goede ruimtelijke ordening.

De zienswijzen hebben betrekking op 8 onderwerpen, als volgt:

1. Motie 2e supermarkt RIS296770 en nut en noodzaak van herontwikkeling winkelcentrum
2. Verkeersaspecten
3. Stikstofdepositie
4. Toegestane activiteiten in het nieuwe winkelcentrum

5. Motie ambulante handel RIS296771
6. Motie “afspraken bij het VO Willem Royaardsplein” RIS298750
7. Bodemverzakking
8. Nader onderzoek vleermuizen

Ad 1. Motie 2e supermarkt RIS296770 en nut en noodzaak van herontwikkeling winkelcentrum

De motie 2e supermarkt RIS296770 van 13 april 2017 is volgens reclamanten niet goed afgedaan. Het bestemmingsplan maakt tegen de wil van de wijkvereniging en omwonenden een 2e grote supermarkt van circa 1470 m2 mogelijk (inclusief sociale ruimtes). Dit brengt onwenselijke extra verkeerbewegingen met zich mee. Een kleine supermarkt in het hogere segment (Marqt, Ekoplaza) achten reclamanten wel wenselijk.

Resumerend stellen reclamanten het volgende.

- a. Nut en noodzaak van de uitbreiding zijn gebaseerd op achterhaalde rapporten;
- b. De forse beoogde uitbreiding is in strijd met de actuele ontwikkelingen op het vlak van dagelijkse boodschappen, namelijk meer online boodschappen en minder benodigde supermarktmeters;
- c. De nu voorliggende programmering is in strijd met de door de gemeenteraad aangenomen motie “geen 2e supermarkt” (RIS 296770) en zal leiden tot de gevreesde en ongewenste verdubbeling van verkeersbewegingen;
- d. De gemeente heeft ten onrechte geen advies ingewonnen bij de Adviescommissie Detailhandel Zuid-Holland bij de beoordeling van nut en noodzaak van herontwikkeling.

Reclamanten verzoeken de raad om:

- Een update van het DPO uit 2018 te laten maken;
- Op basis van een nieuw DPO een hernieuwde beoordeling uit te voeren naar nut en noodzaak van de vergroting en transformatie naar een wijkwinkelcentrum;
- Advies in te winnen bij de Adviescommissie Detailhandel Zuid-Holland;
- Bedrijven in het plangebied uit te sluiten;
- Net als flitsbezorging activiteiten als pakketbezorging, webwinkel uitgiftepunten en andere logistieke dienstverlening specifiek in het bestemmingsplan uit te sluiten;
- Een herberekening van bezoekersaantallen uit te laten voeren;
- Het bestemmingsplan niet vast te stellen.

Als alternatief stellen reclamanten voor:

- Het kleinschalige buurtwinkelcentrum te behouden;
- Herontwikkeling binnen de huidige bebouwingscontouren te laten;
- Geen nieuwe bebouwing op het parkeerterrein toe te staan;
- Geen 2e supermarkt toe te staan;
- Renovatie van het winkelcentrum met behoud van de huidige ondernemers en ambulante handel,

Om zo tegemoet te komen aan de wens van omwonenden tot behoud.

Ad. 2. Verkeersaspecten

Volgens reclamanten komt de verkeersveiligheid en leefbaarheid van de buurt Duinzigt in het gedrang door een veel groter dan gepresenteerde verkeerstoename door de uitbreiding van het winkelcentrum. De verkeersaantallen zijn onjuist berekend en verkeersmaatregelen ontbreken.

Resumerend stellen reclamanten het volgende.

- a. De gehanteerde verkeersgetallen uit 2018 en het Passantenonderzoek uit 2017 (voor winkelcentrum Duinzigt) zijn te gedateerd om een deugdelijke basis voor het inschatten van aantallen en soort van verkeersbewegingen van en naar winkelcentrum Duinzigt te kunnen zijn. De gepresenteerde verkeersaantallen zijn niet representatief voor de huidige situatie en kunnen niet gehanteerd worden voor het juist inschatten van de verkeersaantallen in de huidige en nieuwe situatie. De te verwachten toename in verkeersaantallen en parkeerbehoefte zijn aanzienlijk hoger dan nu is weergegeven in het ontwerpbestemmingsplan.
- b. Er is geen verkeersonderzoek gedaan naar de afwikkeling van bestemmingsverkeersstromen van en naar het winkelcentrum en de rest van de buurt en er zijn geen maatregelen aangegeven waardoor dit bestemmingsverkeer voor het winkelcentrumbuiten de omliggende woongebieden blijft. De verkeersveiligheid en leefbaarheid in de omliggende woongebieden komt daardoor nog verder onder druk te staan dan nu al het geval is. Er is geen zicht op hoe de verkeersoverlast als gevolg van de herontwikkeling van het winkelcentrum verder zal verergeren.
- c. Het ontwerpbestemmingsplan mist iedere deugdelijke grondslag voor een juiste inschatting van de gevolgen van herontwikkeling op de verkeers(veiligheid)- en parkeersituatie na realisatie in de omliggende woonwijk van het plangebied.
- d. De verkeersveiligheid in de buurt Duinzigt door de voorgenomen herontwikkeling komt in het geding en de ter inzage gelegde stukken, nog enig andere informatie van de gemeente, tonen aan dat er adequaat onderzoek is gedaan naar de verkeersveiligheid op basis waarvan de gemeente zorgvuldige besluiten kan nemen, waarbij de verkeersveiligheid op een juiste wijze meegewogen is in de besluitvorming.
- e. Er is in de verkeersanalyses geen rekening gehouden met de verkeersaanzuigende werking in de buurt door horecagelegenheden in de categorie middelzwaar. Er is ten onrechte uitgegaan van ruim 300m² middelzware horeca, die al meer dan 2 jaar geleden is vertrokken.

Reclamanten verzoeken de raad om:

- Een verkeersonderzoek te laten uitvoeren naar de verkeerstromen inclusief een onderzoek naar rijroutes van bestemmingsverkeer voor het winkelcentrum en verkeersmetingen in de straten rondom het plangebied, waaronder in elk geval de Esther de Boer-van Rijklaan, de Nijlantstraat, de Stalpertstraat, de Louis Grimberglaan en de Jan Muschlaan.
- Een nieuw passantenonderzoek te laten uitvoeren.
- Op basis van het nieuwe verkeersonderzoek en passantenonderzoek correcte berekeningen van verkeersstromen en (toename van) verkeersaantallen te laten uitvoeren.
- Op basis van correcte verkeersaantallen de toets op de parkeerbehoefte te laten updaten.
- Een herzien ontwerpbestemmingsplan te doen vergezellen van een set van maatregelen om te voorkomen dat bestemmingsverkeer voor het winkelcentrum door de omliggende woonwijken rijdt. De woonwijk verboden gebied te maken voor vrachtverkeer van meer dan 3,5 ton. De straten in de omliggende wijken her in te richten naar eenrichtingsverkeer. De Louis Grimberglaan en de Esther de Boer-van Rijklaan af te sluiten voor verkeer van niet-bewoners.

Als alternatief stellen reclamanten voor:

- Het ontwerpbestemmingsplan niet vast te stellen en te verzoeken om een hernieuwd ontwerpbestemmingsplan met zorgvuldige onderbouwing en/of
- Vast te houden aan het huidige formaat en bebouwingscontouren van het winkelcentrum zodat de verkeers- en parkeersituatie in de buurt Duinzigt niet verslechtert.

Ad. 3. Stikstofdepositie

Reclamanten stellen dat de stikstofberekeningen op onjuiste input en argumenten zijn gebaseerd en daarom onjuist ingeschat. De stikstofdepositie in het kwetsbare Natura 2000-gebied Meijndel ligt aanmerkelijk hoger dan is aangegeven in het ontwerpbestemmingsplan en de beoogde herontwikkeling is daardoor vergunningsplichtig.

Resumerend stellen reclamanten het volgende.

- a. De in het rapport van Peutz opgenomen Aeries berekening uit maart 2023 is gebaseerd op onjuiste en onvolledige input qua verkeersaantallen en onjuiste argumentaties waardoor met een te lage toename in aantallen verkeerbewegingen is gerekend als gevolg van de herontwikkeling en waardoor de conclusies met betrekking tot toename van stikstofdepositie in het naastgelegen Natura 2000-gebied Meijndel/Berkheide ook niet juist zijn.
- b. De in bijlage IV bijgevoegde analyse van expert Apollon op de door Peutz opgestelde Aeries berekening tonen aan dat er zowel in de gebruiksfase als de realisatiefase van de herontwikkeling sprake is van een verhoogde stikstofdepositie in het naastgelegen Natura 2000-gebied, namelijk:
 - In de gebruiksfase een toename van 0,22 mol/ha per jaar, structureel, en:
 - In de realisatiefase een toename van 0,14-0,16 mol/ha per jaar gedurende de periode van realisatie.
- c. De conclusies met betrekking tot toename van stikstofdepositie in het naastgelegen Natura 2000-gebied in het rapport van Peutz zijn niet juist. De Omgevingsdienst Haaglanden heeft het project op basis van onjuiste berekeningen onterecht vergunningsvrij verklaard.

Reclamanten verzoeken de raad om:

- Niet akkoord te gaan met het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp-omgevingsvergunning nu juiste onderbouwing ontbreekt ten aanzien van toekomstige stikstofdepositie in het naastgelegen Natura 2000-gebied.
- Niet akkoord te gaan met een uitbreiding van het oppervlak aan winkelmeters in winkelcentrum Duinzigt, zodat er geen sprake zal zijn van extra verkeersgeneratie en daarom ook geen 2e supermarkt toe te staan of enig andere sterk verkeersgenererende activiteit.
- Een besluit over eventuele uitbreiding van het winkelcentrum pas te nemen nadat:
 - o De Aeries berekeningen in de realisatiefase en gebruiksfase opnieuw zijn uitgevoerd op basis van juiste input en argumentatie en,
 - o Een vergunning conform de Wet Natuurbescherming opnieuw is verkregen, zodat het kwetsbare Natura 2000-gebied geen tijdelijke en structurele schade ondervindt van de beoogde herontwikkeling van het winkelcentrum.

Als alternatief stellen reclamanten voor:

-uitsluitend akkoord te gaan met een vernieuwing van winkelcentrum Duinzigt binnen de huidige bebouwde oppervlakte waarbij het aantal vierkante meters supermarkt niet uitgebreid mag worden ten opzichte van de huidige situatie en er geen sterk verkeersaantrekkende activiteiten komen zodat uitstoot en de daarmee gepaard gaanden stikstofdepositie van verkeer niet toeneemt door de herontwikkeling.

Ad.4. Toegestane activiteiten in het nieuwe winkelcentrum

Toegestane activiteiten in het winkelcentrum conform bestemmingsplan omvatten teveel middelzware horeca en bieden geen houvast voor adequaat weren van verkeersgenererende activiteiten zoals pakketdiensten en uitgiftepunten van webwinkels. Het ter inzage gelegde bestemmingsplan voorziet in 4 middelzware horeca vergunningen met nog eens maximaal 30% uitbreidingsmogelijkheid en biedt

omwonenden geen houvast over het weghouden van sterk verkeersgenererende bedrijven zoals pakketdiensten en fysieke winkels/uitgiftepunten van webwinkels.

Resumerend stellen reclamanten het volgende.

- a. In het winkelcentrum zijn momenteel geen horecagelegenheden meer die na 19.00 uur open zijn. In het verleden waren het Chinese restaurant Foe City en The Clipper als restaurants actief. Deze zaken waren tot circa 22.30 open. De nu voorgestelde middelzware horeca kan tot 02.00 uur door de week openblijven en 02.30 uur in het weekend. Deze programmering is niet afgesteld met de betrokken bewoners van de bovengelegen duplexwoningen en de Esther de Boer-van Rijklaan en daarom is draagvlak niet aangetoond.
- b. Er is geen draagvlak bij de omwonenden voor middelzware horeca op het Willem Royaardsplein. Men wil de problemen die er met The Clipper en de Chinees geweest zijn niet meer terug in de omliggende woningen en de woonwijk.
- c. In het ontwerpbestemmingsplan worden sterk verkeersgenererende activiteiten als pakketdiensten en fysieke winkels van webwinkels niet verboden. Hierdoor kan het aantal verkeersbewegingen veel hoger uitvallen dan nu ingeschat en gehanteerd voor berekeningen voor de parkeerbehoefte, geluidsoverlast en stikstofdepositie.

Reclamanten verzoeken de raad om:

- Niet akkoord te gaan met de in het ontwerpbestemmingsplan aangegeven 4 vergunningen voor middelzware horeca, maar gezien het overwegende karakter van een woonwijk in en rondom het plangebied uitsluitend horeca van de lichte categorie toe te staan.
- Sterk verkeersgenererende activiteiten zoals afhaalpunten zoals pakketdiensten en paketservices en uitgiftepunten van webwinkels expliciet uit te sluiten als toegestane activiteit in het winkelcentrum, conform de uitsluiting van flitsbezorging.

Als alternatief stellen reclamanten voor:

- Niet akkoord te gaan met het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp omgevingsvergunning, maar te eisen dat het winkelcentrum Duinzigt het karakter van een buurtwinkelcentrum behoudt en alleen herontwikkeling binnen de bestaande bebouwingscontouren en –volumes toe te staan.

Ad. 5. Motie ambulante handel RIS296771

De motie Ondernemers Willem Royaardsplein (RIS 296771) is niet correct afgedaan en veel van de huidige ondernemers komen niet terug in het vernieuwde winkelcentrum door te hoge huren. Het is onduidelijk welke winkels er naast de Albert Heijn, Etos en de bakker dan wel zullen komen. Het is niet correct afgedaan met het voorgestelde programma in het ontwerpbestemmingsplan, er zijn geen maatregelen voorgesteld om de ondernemers de herontwikkelperiode te laten overleven en veel van de huidige ondernemers gaan weg uit het winkelcentrum vanwege te hoge huren.

Resumerend stellen reclamanten het volgende.

- a. Geconstateerd moet worden dat uit de ter inzage liggende stukken en de recente brieven van de projectontwikkelaar aan de Bloemendoos het uiterst onzeker is of de projectontwikkelaar hier meer steun krijgt dan de ambulante ondernemers.
- b. De gemeente doet daarmee het belang van deze ondernemers tekort. De gemeente doet ook de omwonenden tekort, waarvan velen belang hechten aan de aanwezigheid van deze ondernemers op het plein vanwege de producten die zij verkopen.
- c. Uit de ter inzage gelegde stukken blijkt niet hoe de gemeente ervoor gaat zorgen dat de ambulante ondernemers op een goede plek kunnen terugkeren in het winkelcentrum.

- d. De gemeente is door haar onoplettendheid niet op de hoogte dat veel ondernemers vrezen dat zij de herontwikkelperiode niet zullen overleven en niet verwachten in staat te zijn om grotere en duurdere ruimtes te huren. Hierdoor wordt vertrek verwacht.
- e. De gemeente is kennelijk niet bekend dat het volkomen onduidelijk is welke winkeliers uiteindelijk in het winkelcentrum komen, of de winkelruimtes verhuurd raken, of winkeliers in de toekomst kunnen overleven in deze setting. De huidige ondernemers blijven niet, waarom zouden andere ondernemers die het plein niet kennen dan wel in het nieuwe winkelcentrum gaan huren? En dat dwars tegen de trend van internetboodschappen in. Er is sprake van een verouderd Distributie Planologisch Onderzoek, waarin internet- en online boodschappen onvoldoende zijn meegenomen. Gelet op de verouderde onderzoeken heeft de gemeente geen idee welke ondernemers geen huren, en of dat financieel haalbaar is. Er is geen enkel recent onderzoek naar ontwikkelingen in de kantelende retailmarkt. Het is volstrekt onverantwoord om op deze wankelende basis enig bestuursbesluit te nemen.

Reclamanten verzoeken de raad om:

- De in de moties verwoorde afspraken gestand te doen en met maatregelen te komen die terugkeer van ambulante ondernemers mogelijk maken.
- Van de eigenaar van het winkelcentrum te eisen dat er een plan komt voor behoud van de huidige ondernemers door aan hen aanvaardbare en betaalbare huren voor te stellen en daarvan periodiek verslag te doen aan de gemeente.
- Nadere eisen te stellen aan te vestigen winkeltypes zodat geen concurrerende activiteiten worden gevestigd ten opzichte van de huidige ondernemers en deze bevoegdheden niet over te laten aan een brancheringscommissie, welke alleen een niet bindend advies kan geven.

Als alternatief stellen reclamanten voor:

- Om niet akkoord te gaan met de herontwikkeling. De huidige ondernemers worden weggejaagd en omwonenden hebben verkeersoverlast van een areaal aan niets zeggende ketenwinkels die de sociale cohesie doen verslechteren in plaats van te verbeteren.

Ad. 6. Motie RIS 299206

De raad van de gemeente Den Haag heeft op 15 februari 2018 de motie “Zorgen wegnemen Willem Royaardsplein door afspraken opnemen in SOK” aangenomen. Deze motie is niet correct afgedaan met het voorgestelde programma in het ontwerpbestemmingsplan

Resumerend stellen reclamanten het volgende.

- a. De gemeente geeft in de afdoening aan dat de ontwikkelaar daar waar mogelijk rekening moet houden met de wensen van de bewoners en dat als wordt afgeweken, dit moet worden onderbouwd. Nu de ontwikkelaar niets gewijzigd heeft aan het oorspronkelijke ontwerp ter tegemoetkoming aan wensen bewoners, zou de gemeente de redenen moeten opnemen in het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning.
- b. Nu de redenen niet zijn gepubliceerd kunnen ze niet inhoudelijk worden beoordeeld op redelijkheid. Derhalve is het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning onvolledig en niet geschikt als basis voor een zorgvuldig bestuurlijk besluit.
- c. Reclamanten stellen zich op het standpunt dat de gemeente de motie niet adequaat heeft afgedaan en niet transparant is geweest in de redenen waarom met de punten in de motie niets is gedaan. Hetgeen bevestigd wordt door de ongewijzigde herontwikkelplannen. Deze handelwijze van de gemeente gaat voorbij aan afspraken met de raad en negeren het principe van inspraak en horen van omwonenden. Het akkoord gaan door het college met de ter inzage

gelegde stukken is een onbehoorlijk besluit nu deze basale principes volledig door de gemeente worden geschonden.

- d. Uit de ter inzage gelegde stukken is niet duidelijk hoe de overlast van de herontwikkeling zowel in de aanlegfase als de gebruiksfase zo beperkt mogelijk wordt gehouden. Er zijn geen maatregelen aangegeven die tot een beperking van overlast kunnen leiden:
 - De bevoorrading van de supermarkt aan de Theo Mann-Bouwmeesterlaan plaats heeft en er geen bevoorradingsverkeer in de Esther de Boer-van Rijklaan terecht komt of erger nog, kruisend door de wijk van en naar de hoofdroutes rijdt vanaf de supermarkt? Welke specifieke maatregelen zijn dit en waar zijn deze gedocumenteerd?
 - De overlast van bromfietsverkeer op het plein te beperken? Waar is dit gedocumenteerd?
 - De verkeersstromen van en naar het plangebied zo te leiden dat de overlast voor de woonwijk zoveel mogelijk wordt voorkomen? Welke specifieke maatregelen betreft dit? Waar zijn deze maatregelen gedocumenteerd?
- e. Op het punt van de parkeerproblematiek en overlast van het verkeer van en naar de in Duinzigt gelegen sportclubs de gemeente haar toezegging niet is nagekomen. Er is geen zicht bij de gemeente op de omvang van verkeersaantallen en de frequentie en ernst van verkeersoverlast op dit punt, er is met betrekking tot deze punten geen onderzoek uitgevoerd. Daarnaast is de Mobiliteitstoets gedateerd en gebaseerd op onjuiste inputgetallen qua functionaliteit van het huidige en nieuwe ontwikkelprogramma en daarom onjuist. De verdubbeling van het aantal supermarktmeters en de steeds groter wordende sportclubs vergroten de verkeersstromen significant in de wijk waardoor een verkeersinfarct dreigt en de verkeersveiligheid niet kan worden gegarandeerd. Het is zeer onzorgvuldig en bestuurlijk niet acceptabel dat een ontwerpbestemmingsplan voor een herontwikkeling van deze omvang gebaseerd is op onjuiste verkeersinformatie (herontwikkeling winkelcentrum) en ontbrekende informatie (verkeer van en naar de sportclubs) en daarom kan het nu ter inzage gelegde bestemmingsplan niet als basis dienen voor enig zorgvuldig besluit.
- f. Na gereedkoming van het Voorlopig Ontwerp de omgeving zou informeren over de maatregelen en mogelijkheden om binnen het plangebied tijdelijke parkeerplekken te realiseren. De gemeente heeft de omwonenden nooit geïnformeerd over dit onderwerp. Dit is niet conform toezeggingen. Omdat geen maatregelen bekend gemaakt zijn inzake verkeersmaatregelen, c.q. waar tijdelijk parkeren tijdens de herontwikkelfase wordt gerealiseerd, hoe de bouwplaats wordt ingericht en hoe bouwverkeer wordt georganiseerd zijn de ter inzage gelegde stukken onvolledig en ongeschikt om daarop een zorgvuldige beslissing te kunnen nemen.
- g. De enige juiste route is de lopende procedure stil te leggen, omdat er op geen enkele wijze rekening is gehouden met de motie RIS 298750 en de daarin opgenomen afspraken en wensen van omwonenden. De aanzwellende verkeersstroom door een 2e grote supermarkt in combinatie met de al bestaande overlast van al het verkeer naar en van de sportclubs zijn een ramp voor de verkeersveiligheid en leefbaarheid. De gemeente heeft nagelaten daartoe het beloofde onderzoek tijdig uit te voeren.
- h. Het vrij ongepast en bestuurlijk onbehoorlijk is om op geen enkele wijze met een aangenomen motie rekening te houden en geen redenen op te geven waarom er niets mee is gedaan. Wat is het nut voor omwonende belanghebbenden van raadsvergaderingen, inspraakmomenten etc als met de op basis van deze bewonersparticipatie tot stand gekomen en in de raad aangenomen moties uiteindelijk helemaal niets is gedaan? Het is kenmerkend voor dit project dat steeds wordt verwezen naar participatie van de omgeving terwijl de input van de omgeving stelselmatig en volledig wordt genegeerd.

Reclamanten verzoeken de raad om:

- Niet akkoord te gaan met de vaststelling van het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning van winkelcentrum Duinzigt en de lopende procedure stil te leggen en pas tot besluitvorming over te gaan als de gemeente de volgende afspraken en toezeggingen is nagekomen:
 - o Van de gemeente te eisen dat zij de verwoorde afspraken in motie RIS 298750 gestand doet en van het college te eisen dat zij basale principes van inspraak en het zorgvuldig nakomen van door de raad aangenomen moties op basis van die inspraak, volledig nakomt.
 - o Van de gemeente te eisen dat zij maatregelen opstelt, communiceert en implementeert om de overlast van (bouw)verkeer, bevoorrading en parkeren door de herontwikkeling zowel in de aanlegfase en gebruiksfase zo beperkt mogelijk te houden.
 - o De gemeente met een plan komt inclusief een implementatie planning van maatregelen die de verkeersstromen van winkelend publiek en (bevoorradings)vrachtverkeer leiden naar de exacte bestemming en overlast voor de woonwijk te voorkomen.
 - o Conform hetgeen is aangenomen in de motie van de gemeente te eisen dat de bevoorrading van de supermarkt aan de Theo Mann-Bouwmeesterlaan plaats heeft en niet aan de zijde van de Amerikaanse kerk zodat er geen bevoorradingsvrachtverkeer in de Esther de Boer-van Rijklaan komt.
 - o Met maatregelen komt om de overlast van bromfiets en scooterverkeer op het Willem Royaardsplein te voorkomen.
 - o Door de gemeente onderzoek te laten verrichten naar de parkeerproblematiek en overlast van het verkeer naar en van de in Duinzigt gelegen sportclubs.
 - o De gemeente van de initiatiefnemer van de herontwikkeling eist dat de sociale ruimte, conform de afspraak in de motie, wordt gelokaliseerd aan de zijde van de Theo Mann-Bouwmeesterlaan en niet aan de kant van de Esther de Boer-van Rijklaan, zoals in de ingelegde stukken is voorzien.
 - o De gemeente moet de omgeving informeren over de maatregelen met betrekking tot tijdelijke parkeerplekken langs de Else Mauhsloot en elders in het plangebied.

Als alternatief stellen reclamanten voor:

- Niet akkoord te gaan met het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp-omgevingsvergunning maar oog te hebben voor de wens van vele omwonenden om het formaat en de kleinschaligheid van het huidige buurtwinkelcentrum te behouden. Deze mening wordt ook door vele van de ondernemers die actief zijn in het winkelcentrum gedeeld. Daarom is een alternatief voorstel in de vorm van een renovatie van het huidige winkelcentrum waarbij het huidige aantal vierkante meters winkels gehandhaafd blijft en binnen de bestaande bebouwingscontouren herontwikkeld wordt, veel meer op zijn plaats. Dit wordt verder onderstreept gezien de recente ontwikkelingen in het retaillandschap van Nederland en in de grote retailontwikkelingen die in de afgelopen jaren zijn gerealiseerd in de omgeving van de buurt Duinzigt. Behoud van de huidige omvang van het buurtwinkelcentrum zou ook veel beter zijn voor de leefbaarheid van de buurt, de verkeersveiligheid in de buurt en voor de natuur in de directe omgeving en in het Natura 2000-gebied Meijendel en Berkheide.

Ad. 7. Bodemverzakking

De woningen welke rondom het plangebied liggen, zijn vrijwel allemaal gefundeerd “op staal” en daardoor zeer kwetsbaar voor bodemverzakkingen die door de aanleg van de parkeergarage kunnen optreden. Het bestemmingsplan voorziet niet in deugdelijk onderzoek en maatregelen om schade te kunnen voorkomen of om schade daadwerkelijk te kunnen verhalen bij fouten in de aanleg op de projectontwikkelaar en aannemer.

Resumerend stellen reclamanten het volgende.

- a. Het uitgevoerde onderzoek naar de samenstelling van de bodem onder het plangebied en de omliggende bebouwing onvoldoende zorgvuldig is uitgevoerd om op een juiste wijze de voorgestelde aanlegtechniek van de parkeergarage te kunnen beoordelen en met een hoge mate van zekerheid te kunnen vaststellen dat deze aanlegtechniek niet tot verzakkingen van de bodem in de omgeving van het plangebied gaan leiden waardoor zettingsschade ontstaat aan omliggende bebouwing van het te herontwikkelen winkelcentrum.
- b. Het onduidelijk is of de gemeente op een zorgvuldige wijze de constructieplannen van de initiatiefnemer heeft beoordeel en de effecten daarvan op de bodem in de omliggende omgeving wat tot schade aan de bebouwing kan leiden. Zelfs al zou dit duidelijk zijn, dan nog kan van bewoners niet worden verwacht dat zij dergelijke plannen kan doorgronden op deugdelijkheid. Dit zou door een onafhankelijk en deskundig bureau moet plaatsvinden.
- c. Het monitoringplan wat is opgenomen als bijlage 23 van het ontwerpbestemmingsplan aangeeft dat het “onbekend is of de bebouwing in de omgeving op staal is gefundeerd”. Vrijwel alle bebouwing rondom het plangebied is op staal gefundeerd wat lokaal ook een bekend gegeven is. Het aangegeven risicogebied waar woningen voorafgaande aan de verbouwing worden geïnventariseerd, omvat slechts enkele van deze woningen; de meeste bebouwing die op staal is gefundeerd en rondom het winkelcentrum ligt, valt daardoor buiten de inventarisatie en daardoor intensieve monitoring. Dit is niet acceptabel gezien de potentieel enorme schadepost die kan ontstaan als de aanleg van de parkeergarage tot nu nog onvoorziene bodemverzakking in de omgeving leidt.
- d. In het gehele ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan is niets vermeld over wat er geregeld is indien schade door bodemverzakking mocht ontstaan als gevolg van de aanleg van de parkeergarage. Een eerste analyse laat zien dat het project door een projectvennootschap wordt uitgevoerd waarbij de projectvennootschap een zeer beperkt eigen vermogen heeft, evenals gelieerde ondernemingen. Daarnaast is de aangegeven Bouwgroep Moonen die als aannemer adequate verzekeringen zou moeten hebben voor eventuele schadelast inmiddels zelf onderdeel van een failliet concern waardoor omwonenden geen enkel perspectief hebben op deugdelijk getroffen maatregelen als vangnet voor het geval er schade door constructiefouten bij de aanleg van de parkeergarage ontstaan.

Reclamanten verzoeken de raad om:

- Niet akkoord te gaan met het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp-omgevingsvergunning, de huidige procedure stil te leggen en pas tot besluitvorming over te gaan nadat:
- Er een zorgvuldige en deugdelijke inventarisatie is gemaakt van de samenstelling van de bodem onder het plangebied en onder de omliggende bebouwing in een straal van 250 meter vanaf de grenzen van het plangebied.
- Er een zorgvuldige inventarisatie is gemaakt van de fundering van de omliggende bebouwing in een straal van 250 meter vanaf de grenzen van het plangebied.

- Er op basis van voornoemde uit te voeren onderzoeken en de daaruit voortkomende informatie en gegevens een hernieuwde analyse komt naar risico's van zetting en scheurvorming voor de omliggende bebouwing e.e.a. te staven door een onafhankelijke expert die in opdracht van de gemeente deze risico-inventarisatie uitvoert waarbij de kosten voor de initiatiefnemer van de herontwikkeling zijn.
- Er een zorgvuldig en deugdelijk monitoringsplan is opgesteld, eveneens door een onafhankelijk expert te beoordelen in opdracht van de gemeente waarbij de kosten voor de initiatiefnemer van de herontwikkeling zijn.
- De initiatiefnemer van de herontwikkeling een nulmeting van de omliggende bebouwing moet laten uitvoeren in een straal van 250 meter van de grenzen van het plangebied.
- Van de initiatiefnemer en aannemer harde garanties verkregen zijn in de vorm van aantoonbare verzekeringen met een dekking van minimaal 50 miljoen Euro of een bankgarantie of storting van 50 miljoen Euro op een Escrow account bij een notaris om schade van bodemverzakking te kunnen vergoeden mocht deze ontstaan.

Als alternatief stellen reclamanten voor:

-niet akkoord te gaan met deze risicovolle herontwikkeling en aan te dringen op een renovatie van het winkelcentrum waarbij het huidige aantal vierkante meters blijft gehandhaafd, er geen supermarkt vierkante meters bijkomen en de herontwikkeling binnen de contouren van de huidige bebouwing blijft, zodat er geen risicovolle aanleg van een parkeergarage hoeft plaats te vinden en het huidige parkeerterrein wordt gehandhaafd.

Ad. 8. Nader onderzoek vleermuizen

Het nadere onderzoek vleermuizen is (bijlage 7) is van 19 oktober 2017 en gedateerd en kan niet als grondslag voor besluitvorming dienen. Tevens moet er een actueel onderzoek komen naar de aanwezigheid van andere beschermde diersoorten.

Resumerend stellen reclamanten het volgende.

- a. Op grond van de gedateerde informatie over de stand van vleermuizen alsmede andere beschermde diersoorten het niet mogelijk is om te beoordelen of de nu voorgestelde maatregelen ter bescherming van de diersoort toereikend zijn.
- b. Het onduidelijk is of de in 2018 verleende ontheffing in het kader van de Wet Natuurbescherming (kenmerk ODH-2018-00107431) voldoet aan de richtlijn ontheffing soortenbescherming versie juli 2020 van de Omgevingsdienst Haaglanden en als zodanig nog altijd geldig is en of dat is gecontroleerd door de gemeente. Derhalve is onduidelijk of het ontwerpbestemmingsplan juiste en volledige informatie geeft welke als zorgvuldige grondslag kan dienen voor bestuurlijke besluitvorming.
- c. Het niet duidelijk is waarom geen natuurkansenscan is uitgevoerd, zoals gesteld in de Nota Stadsnatuur? "f. Bij elke herinrichting en omvorming van de openbare ruimte een natuurkansenscan verplicht te stellen."

Reclamanten verzoeken de raad om:

- Een actuele inventarisatie van de populatie vleermuizen en andere beschermde diersoorten in het plangebied te laten opstellen.
- Een natuurkansenscan conform Nota Stadsnatuur te laten uitvoeren.
- Vast te laten leggen dat de door de Omgevingsdienst Haaglanden in 2018 verstrekte ontheffing nog steeds toereikend en geldig is.

- De ter inzage gelegde stukken m.b.t. het ontwerpbestemmingsplan eerst te laten updaten met de uitkomsten van voornoemde uit te voeren onderzoeken alvorens tot besluitvorming kan worden overgegaan.

Slotwoord

De gemeente is naar het oordeel van reclamanten bij de totstandkoming van het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan en omgevingsvergunning onzorgvuldig te werk gegaan, heeft verzuimd om de stukken op relevantie, juistheid en volledigheid te beoordelen en is de gedane toezeggingen uit aangenomen moties aan omwonenden niet nagekomen. Daarmee is er onvoldoende basis voor enig zorgvuldig besluit.

Verzocht wordt om een bestemmingsplan met juiste gegevens, voorstelling van zaken en nieuwe onderzoeken. Deze moeten aantonen of het verantwoord is het huidige buurtwinkelcentrum te herontwikkelen naar een veel groter wijkwinkelcentrum met extra verkeersgenererende werking, zonder dat dit ten koste gaat van de leefbaarheid en verkeersveiligheid.

De wens van omwonenden is het formaat en de kleinschaligheid te behouden in de vorm van een renovatie zonder uitbreiding. Dit past beter binnen de retailontwikkelingen in Nederland. Behoud van het huidige winkelcentrum is beter voor de leefbaarheid, de verkeersveiligheid en de natuur in de directe omgeving.

Dat dit mogelijk een financieel verlies voor de projectontwikkelaar oplevert is geen reden, dat is het risico van projectontwikkeling. Het welzijn van omwonenden en de leefbaarheid in de buurt moet altijd prioriteit zijn.

12. Ra 10630206 Stichting Hart voor Meijndel

De volgende zienswijze is samengevat weergegeven:

Stichting Hart voor Meijndel onderschrijft de zienswijze van reclamanten genoemd onder 11 (Ra 10633749).

ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het voorliggende plan maakt de ontwikkeling van 39 woningen mogelijk. Hiermee is er sprake van een bouwplan, zoals aangewezen in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening. Daarom is de gemeente op basis van artikel 6.12 Wro verplicht een exploitatieplan op te stellen, tenzij het kostenverhaal anderszins verzekerd is middels:

- een gemeentelijke grondexploitatie, waarbij sprake moet zijn van gemeentelijke gronduitgifte;
- meerwaardesuppletie via de erfpachtcanon;
- een anterieure overeenkomst met de eigenaar over de ontwikkeling.

Het kostenverhaal 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 nieuwbouwplan 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 /FJo83 Winkelcentrum Duinzigt (Willem Royaardsplein) (RIS298751). Alle hierbij behorende kansen en risico's worden afgedekt vanuit de Reserve Grondbedrijf. Dit bestemmingsplan is voor de gemeente economisch uitvoerbaar.

Haalbaarheid opstalontwikkeling

Financiën (opstal)ontwikkeling

Om de financiële uitvoerbaarheid van de opstalontwikkeling te kunnen toetsen, heeft Den Haag een (grond)exploitatieberekening opgesteld. Uit deze berekening blijkt dat er voor de ontwikkelaar eveneens een uitvoerbaar plan is.

Afzetbaarheid Programma

Om de afzetbaarheid van het programma, zoals dat mogelijk gemaakt wordt in dit bestemmingsplan, te toetsen is er door de ontwikkelaar een ontwikkelplan opgesteld. Dit plan voorziet in de realisatie van een supermarkt en een gebouwde parkeervoorziening. De supermarkt vervangt de huidige. De conclusie van het ontwikkelplan is dat het plan binnen 10 jaar gerealiseerd gaat worden.

Conclusie

Op basis van het onderzoek naar het gemeentelijk kostenverhaal en de afzetbaarheid van het programma kan geconcludeerd worden dat dit plan financieel economisch uitvoerbaar is.

STAAT VAN WIJZIGINGEN

Ambtshalve wijzigingen

Regels

- Aan artikel 3.4 (Gemengd-1, specifieke gebruiksregels) wordt ter verduidelijking van het gebruik als artikel 3.4.j toegevoegd:
“j. in aanvulling op het gestelde in artikel 3.1 onder a tot en met f en h is ten dienste van de op de begane grond toegestane functies in een beneden peil gelegen laag, voor zover deze laag is gebouwd buiten en niet samenvalt met het maatvoeringsvlak met de functieaanduiding “parkeergarage” (pg), tevens toegestaan:
 - o Opslag, magazijn, installatieruimte en soortgelijke ondergeschikte bijbehorende voorzieningen.”
- Aan artikel 4 (Gemengd-2) wordt in overleg met het Hoogheemraadschap als lid 4.7 een voorwaardelijke verplichting waterberging toegevoegd. Artikel 4.7 luidt:
“4.7 Voorwaardelijke verplichting waterberging
Het bebouwen van de gronden met deze bestemming is slechts toegestaan als wordt voorzien in:
 - a. de aanleg, realisatie en instandhouding van een waterberging van tenminste 75 m³;
 - b. aanvullend op het gestelde onder a wordt voorafgaand advies ingewonnen bij het Hoogheemraadschap.”
- In artikel 7.2.1.c (Verkeer-Verblijfsgebied, bouwregels gebouwen) wordt ter verduidelijking de laatste zin (“De oppervlakte aangegeven.”) vervangen door:
“De bouwhoogte van kiosken niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven. Ter plaatse van de ovaal vormgegeven functieaanduiding “gemengd”, gelegen op het plein, mag de oppervlakte per kiosk maximaal 25 m² bedragen. ”

- Aan artikel 7.2.1 (Verkeer-Verblijfsgebied, bouwregels gebouwen) wordt ter verduidelijking als artikel 7.2.1.d toegevoegd:
"d. In aanvulling op het bepaalde onder artikel 7.1 onder h en 7.2.1 onder c mag/mogen:
 - 1. ter plaatse van de op de verbeelding rechthoekig vormgegeven functieaanduiding "gemengd", gelegen langs de Theo Mann-Bouwmeesterlaan, maximaal een kiosk worden gebouwd;
 - 2. ter plaatse van de op de verbeelding ovaal vormgegeven functieaanduiding "gemengd", gelegen op het plein, maximaal twee kiosken worden gebouwd."
- In artikel 11.m (Algemene bouwregels) wordt een verschrijving gecorrigeerd: in de eerste zin wordt "onder m" vervangen door "onder l";
- Aan artikel 11 (Algemene bouwregels) wordt als lid r, en aan artikel 12 (Algemene gebruiksregels) wordt als lid m, de volgende regel toegevoegd:
"m. Voorwaardelijke verplichting ecologie: Het slopen van de bestaande bebouwing en het bebouwen en gebruiken van de gronden overeenkomstig het bepaalde in de regels is uitsluitend toegestaan, voor zover wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
"m. Voorwaardelijke verplichting ecologie: Het slopen van de bestaande bebouwing en het bebouwen en gebruiken van de gronden overeenkomstig het bepaalde in de regels is uitsluitend toegestaan, voor zover wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - a. vervolgonderzoek heeft plaatsgevonden naar het daadwerkelijk voorkomen van vleermuizen;
 - b. de noodzakelijk gebleken omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit voor de onder a genoemde soort op grond van de Omgevingswet door het bevoegd gezag zijn verleend en
 - c. voldaan is aan alle verplichtingen die uit deze omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit voortvloeien."
- In artikel 12 (Algemene gebruiksregels) worden de leden j en k over flitsbezorging geactualiseerd en vervangen door:
"j. flitsbezorging is niet toegestaan binnen de functie detailhandel, zoals tevens aangeduid in bestemming 'Gemengd - 1', 'Gemengd - 2' en 'Gemengd - 3' van dit bestemmingsplan, voor zover het panden betreft die zijn gelegen binnen het kernwinkelgebied zoals bepaald in de Retailmonitor Den Haag 2017 (RIS301527, Bijlage 3). Indien voornoemde nota gedurende de planperiode wordt gewijzigd wordt rekening gehouden met die wijziging.

k. in uitzondering op het hiervoor gestelde in sub 'j', is flitsbezorging wel toegestaan binnen het kernwinkelgebied, zoals bepaald in de Retailmonitor Den Haag 2017 (RIS301527, Bijlage 3), indien zij reeds rechtmatig aanwezig, dan wel vergund was, op het moment van ter inzage legging van het ontwerp van dit bestemmingsplan. Indien voornoemde nota gedurende de planperiode wordt gewijzigd wordt rekening gehouden met die wijziging."
- Artikel 11 (Algemene bouwregels) lid l en artikel 12 (Algemene gebruiksregels) lid c worden geactualiseerd en vervangen door:
- "Een vergunningplichtige bouw- of gebruiksactiviteit is alleen toegestaan onder de voorwaarde dat wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid ten behoeve van het parkeren van voertuigen en (brom) fietsen."

Toelichting

- In hoofdstuk 3.5.6 (Waterparagraaf, betekenis waterbeleid voor het plangebied) wordt een passage geschrapt, omdat de groene inrichting van het plein al in de toelichting, in hoofdstuk 3.4 (Groen), aan de orde is gekomen. De volgende passage wordt geschrapt:
“Bij de ontwikkeling is weinig ruimte...” tot en met “Op het plein komen grote plantenbakken.”

Bijlagen bij de toelichting

- Bijlage 3 (Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï) te vervangen door de geactualiseerde versie d.d. 11 maart 2024;
- Bijlage 9 (“Notitie Stikstof (Aerius)-berekening gebruiksfase”) vervangen door de geactualiseerde versie d.d. 1 november 2024, kenmerk H 7926-1-NO-006;
- Bijlage 16 (Mobiliteitstoets) vervangen door de geactualiseerde versie d.d. 14 maart 2024;
- Bijlage 17 (Brancheringsonderzoek Distributie Planologisch Onderzoek) vervangen door de geactualiseerde versie d.d. 15 maart 2024;
- Bijlage 18 (Puntensysteem NIB) vervangen door de geactualiseerde versie d.d. 6 september 2022, RIS 313059;
- Toevoegen als bijlage “Actualisatie Quicksan Wet Natuurbescherming” d.d. 24 februari 2024.

Naar aanleiding van de zienswijzen

Regels

- in artikel 3.4 van de regels worden de leden f, g en h geschrapt en vervangen door het volgende lid, onder vernummering van de overige leden:
“f. in aanvulling op het gestelde onder a en artikel 3.1 onder c mogen binnen de bestemmingen Gemengd - 1, Gemengd - 2 en Gemengd - 3, niet meer dan maximaal zes horeca-inrichtingen in de categorie “licht” en “middelzwaar” worden gevestigd , met dien verstande dat het maximaal aantal horeca vestigingen in de categorie middelzwaar niet meer dan vier mag bedragen;
- in artikel 4.4 van de regels worden de leden e en f geschrapt en vervangen door het volgende lid, onder vernummering van de volgende leden:
“e. in aanvulling op het gestelde onder a en artikel 4.1 onder c mogen binnen de bestemmingen Gemengd - 1, Gemengd - 2 en Gemengd - 3, niet meer dan maximaal zes horeca-inrichtingen in de categorie “licht” en “middelzwaar” worden gevestigd, met dien verstande dat het maximaal aantal horeca vestigingen in de categorie middelzwaar niet meer dan vier mag bedragen;”
- in artikel 5.3 van de regels worden de leden b en c geschrapt en vervangen door het volgende lid:
“b. in aanvulling op het gestelde onder a en artikel 5.1 onder c mogen binnen de bestemmingen Gemengd - 1, Gemengd - 2 en Gemengd - 3, niet meer dan maximaal zes horeca-inrichtingen in de categorie “licht” en “middelzwaar” worden gevestigd, met dien verstande dat het maximaal aantal horeca vestigingen in de categorie middelzwaar niet meer dan vier mag bedragen;”

- in artikel 7.1 (Verkeer-Verblijfsgebied) wordt in de laatste zin het woord “groen” als bijbehorende voorziening geschrapt en wordt als sub e, onder vernummering van de overige subleden als een hoofdfunctie van het verblijfsgebied toegevoegd:
“e. Groenvoorzieningen, zoals grasvelden, plantsoenen, gazons en plantvakken;”
- Aan artikel 11 (Algemene bouwregels) wordt als lid q, en aan artikel 12 (Algemene gebruiksregels) wordt als lid l, de volgende regel toegevoegd:
“Het gebruik van een beneden peil gelegen parkeervoorziening ter plaatse van de functieaanduiding "parkeergarage" (pg) is uitsluitend toegestaan indien in deze parkeervoorziening twee algemene gehandicaptenparkeerplaatsen zijn gerealiseerd en duurzaam in stand worden gehouden.

BESLUITVORMING

Gezien het vorenstaande stelt het college de raad voor het volgende besluit te nemen:

de raad van de gemeente Den Haag,

gezien het voorstel van het college van 14 oktober 2024,

gelet op de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening,

besluit:

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;

VII. ***de rooilijn van het kopgebouw (hoek Theo Bouwmeesterlaan en Stalpertstraat) aan de Theo Bouwmeesterlaan zijde een minimale afstand heeft tot de bestaande kiosk van 4,5 meter, dit in het bestemmingsplan te wijzigen.**

*Aldus geamendeerd besloten in de openbare raadsvergadering van 12 juni 2025.

De griffier,

De voorzitter,

Na vaststelling van het bestemmingsplan Willem Royaardsplein wordt het identificatienummer van het bestemmingsplan gewijzigd van NL.IMRO.0518.BP0320GWRoyplein-40ON in NL.IMRO.0518.BP0320GWRoyplein-50VA.