



Den Haag

J. Wijsmuller

Wethouder van Stadsontwikkeling, Wonen,
Duurzaamheid en Cultuur

040

Retouradres: Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

Aan de leden van de Commissie Ruimte

Datum

31 januari 2017

Onderwerp

aanvullende informatie NvU winkelcentrum Duinzigt (Willem
Royaardsplein)

Geachte voorzitter

Tijdens de commissievergadering op 22 september 2016 heb ik een viertal toezeggingen gedaan inzake de herontwikkeling van winkelcentrum Duinzigt (Willem Royaardsplein). Met deze brief informeer ik uw commissie puntsgewijs over de afdoening van deze toezeggingen. Ik wil specifiek wijzen op de gewijzigde Nota van Uitgangspunten (NvU) die door het college is vastgesteld. Ik hecht er waarde aan een extra toelichting te geven op het participatietraject bij de gehele totstandkoming van de NvU. Tot slot schets ik uw commissie graag de vervolgstappen in de noodzakelijke vernieuwing van het winkelcentrum.

Toezeggingen commissie Ruimte 22 september jl.

Hieronder informeer ik u puntsgewijs over de afdoening van mijn toezeggingen.

1. De commissie wordt geïnformeerd over het DPO (distributieplanologisch onderzoek) dat de eigenaar in het kader van de herontwikkeling heeft laten uitvoeren.

Op 12 oktober 2016 heb ik de commissie hierover per brief geïnformeerd (RIS259257).

2. Bij de verdere planuitwerking zal nog kritisch gekeken worden naar de bevoorradingsroute's ten opzichte van huidige situatie.

De gemeente onderzoekt momenteel de mogelijkheden om de distributie van het huidige pand van Albert Heijn te verplaatsen van de Nyelantstraat naar de Theo Mann-Bouwmeesterlaan. Indien deze mogelijkheid reëel blijkt, kan de onwenselijke situatie van achteruitrijdend (zwaar)vrachtverkeer in de Nyelantstraat worden beëindigd. Bij de vaststelling van het projectdocument informeer ik uw commissie over het resultaat van de studie.

3. De commissie wordt geïnformeerd over de in juli 2016 uitgevoerde Groenrapportage Willem Royaardsplein.

Ons kenmerk

DSO/2016.1423

RIS296212

Contactpersoon

Dienst

Dienst Stedelijke Ontwikkeling

Afdeling

Projectmanagement

Telefoonnummer

14070

E-mailadres

Op 28 november 2016 heb ik de commissie hierover per brief geïnformeerd (RIS 295738).

4. Er wordt nader overleg gevoerd met betrokken omwonenden en de commissie wordt geïnformeerd over de uitkomsten van deze gesprekken en de vervolgaanpak.

Na de commissievergadering heb ik een drietal gesprekken gevoerd met betrokken bewoners en belanghebbenden. Ook in de eerdere totstandkoming van de NvU zijn de vertegenwoordigers uit de wijk uitgebreid betrokken. Hieronder schets ik in chronologische volgorde het participatieproces en de uitkomsten hiervan.

Haagse kracht

Terugblik totstandkoming Nota van Uitgangspunten

Sinds 1988 zijn door diverse marktpartijen pogingen ondernomen om het winkelcentrum Duinzigt te renoveren en uit te breiden. Alle pogingen hiertoe hebben stevast geleid tot bezwaren van omwonenden. De huidige initiatiefnemer WPRI heeft veel energie gestoken in het betrekken van omwonenden en belanghebbenden bij de planontwikkeling. Zo heeft WPRI sinds 2014 zeven klankbordsessies gehouden en twee plenaire presentaties. Ook hebben zij meerdere individuele gesprekken met ondernemers en ook twee plenaire gesprekken met de ondernemers gevoerd. Tussentijds heeft de projectontwikkelaar meermaals gesproken met omwonenden en vertegenwoordigers van VvE's. De Nota van Uitgangspunten is gebaseerd op het schetsontwerp waarover in december 2015 overeenstemming is bereikt in de klankbordgroep.

WPRI heeft de resultaten van deze gesprekken vertaald naar concrete aanpassingen in de planvorming:

- het programma is teruggebracht: van 30 naar 24 woningen; de omvang van het aantal nieuwbouw winkelmeters van 3.300 naar 2.870 m²;
- de afstand tussen het winkelcentrum en de Amerikaanse Kerk is uitgebreid van 15 naar 18 meter;
- het aantal parkeerplaatsen in de garage is uitgebreid van 146 naar 154;
- om het plein meer ruimte te geven is het nieuwbouwwolume 3 meter teruggelegd. De breedte van het plein was aanvankelijk 22 m en is verruimd naar 25 m. Ook is het paviljoen ter hoogte van de Esther de Boer-Van Rijklaan in omvang teruggebracht van 230 tot 180 m² en meer naar achteren geschoven;
- om het gebouw een meer open uitstraling te geven, is de bouwmassa op de verdiepingen (de woningen boven de nieuwe supermarkt) gesegmenteerd van 2 naar 6 bouwdelen;
- de bouwhoogte is teruggebracht van 21,5 naar 15 meter;
- voor de luifels ten behoeve van de droogloop zijn transparante materialen voorgesteld, om hiermee het zicht vanuit de maisonnettes op het plein intact te laten;
- een toren boven de bestaande supermarkt is geschrapt en gereduceerd tot maximaal één extra verdieping;
- de bouw van de parkeergarage wordt uitgevoerd in twee fasen, opdat tijdens de bouw ten alle tijden tenminste 40 parkeerplaatsen beschikbaar zijn. Deze zullen – anders dan nu – niet beschikbaar zijn voor langparkeerders.

Terugblik consultatie concept-Nota van Uitgangspunten

Medio 2016 hebben belanghebbenden kunnen reageren op de concept-Nota van Uitgangspunten. Een samenvatting van de reacties is bijgevoegd bij de definitieve NvU. Ten opzichte van het concept zijn in de definitieve NvU nog enkele aanpassingen doorgevoerd. De belangrijkste zijn:

- toegevoegd is dat de gemeente grote waarde hecht aan huidig en toekomstig functioneren van het plein. Een prettig verblijfsklimaat en groen op het plein zijn toegevoegd als uitgangspunt voor verdere planuitwerking (paragraaf 4.3 NvU);
- er is een toelichting op de status van het Rijksbeschermd stadsgezicht toegevoegd (paragraaf 6.2 NvU);
- ten aanzien van de ambulante handel is toegevoegd dat "Uitgangspunt is voor de herontwikkeling van het winkelcentrum dat de ambulante handel kan terugkeren, echter met inachtnaam van het herziene beleid van ambulante handel alsmede de huidige rechtspositie van de betreffende ondernemers" (paragraaf 6.5 NvU).

Terugblik gesprekken met bewoners en belanghebbenden n.a.v. de vergadering van de commissie Ruimte d.d. 22 september 2016

Na de bespreking van de NvU in de commissie Ruimte heb ik op 15 november 2016, 1 december 2016 en 16 januari 2017 gesprekken gevoerd met bewoners en belanghebbenden uit de omgeving.

Op 15 november 2016 heb ik gesproken met een brede groep van betrokkenen die de wijk vertegenwoordigen. Tijdens dit overleg zijn diverse aspecten van het plan besproken en een aantal vervolgfafspraken gemaakt die richting projectdocument door de gemeente en de initiatiefnemer zullen worden opgepakt. Op 1 december 2016 heeft een tweede overleg plaatsgevonden waarbij de belangrijkste bezwaarmakers van de herontwikkeling aanwezig waren (actiecomité Behoud WR plein). Op 11 december 2016 heeft het actiecomité een alternatief plan voor het WR plein gepresenteerd. Dit alternatieve plan gaat uit van een uitbreiding van Albert Heijn onder de bestaande appartementen, in combinatie met een nieuw te bouwen appartementencomplex met winkelruimtes (geen supermarkt) in de plint.

Op 16 januari 2017 heeft een laatste, afrondend overleg plaatsgevonden. Tijdens deze bespreking heeft het actiecomité hun alternatieve plan toegelicht. Vervolgens hebben de gemeente en de investeerder hierop gereageerd. Tot slot heb ik namens de gemeente de aanpassingen in de NvU toegelicht en het vervolgproces geschetst.

De belangrijkste bezwaren die tijdens deze overleggen naar voren kwamen hadden betrekking op de omvang van het nieuwe Willem Royaardsplein, de omvang van de bouwmassa en de mogelijke komst van een tweede supermarkt op de plek waar nu nog de Albert Heijn zit. Ten aanzien van de eerste twee genoemde bezwaren is de NvU aangepast.

Over het derde bezwaar het volgende. Vanuit gemeentelijk economisch beleid is er geen bezwaar tegen de komst van een tweede trekker naar het winkelcentrum. Dit wordt onderbouwd in factsheet. Het bezwaar richt zich met name op de branchering. Tijdens de laatste bespreking op 16 januari 2017 heeft WPRI aangegeven bereid te zijn een brancheringsadviescommissie in het leven te roepen. Deze commissie kan de eigenaar van het winkelcentrum adviseren over de branchering van het winkelcentrum en de invulling van winkelpanden. Hierin zouden partijen als de gemeente, Kamer van Koophandel, winkeliers en omwonenden kunnen plaatsnemen. De gemeente en WPRI zullen hierover nadere afspraken maken en bij vaststelling van het projectdocument aangeven hoe hier invulling aan zal worden gegeven.

Reactie alternatieve plan actiecomité

De gemeente heeft zowel mondeling als schriftelijk inhoudelijk gereageerd op het alternatieve plan van het actiecomité. Ik wil allereerst mijn waardering uitspreken voor het werk en de inbreng van het actiecomité. Het toont betrokkenheid bij de planvorming en het actiecomité onderschrijft de noodzaak tot herontwikkeling van het winkelcentrum. In een eerdere fase van het proces hebben ontwerpideeën van leden van de klankbordgroep, waar ook leden van het actiecomité onderdeel van hebben uitgemaakt, geleid tot aanpassingen van het schetsontwerp van de initiatiefnemer. Voor een groot deel komen de uitgangspunten van dit alternatieve plan overeen met de gemeentelijke NvU, als het gaat om ondergronds parkeren en het toevoegen van winkels en appartementen aan het winkelcentrum. De gemeente wil graag op drie punten specifiek ingaan: vastgoedeconomisch, stedenbouwkundig en financiële haalbaarheid.

Vastgoed-economische analyse

Het belangrijkste verschil tussen de gemeentelijke NvU en het alternatieve plan van het actiecomité is dat in het alternatieve plan de nieuw te bouwen supermarkt wordt geschrapt. In plaats daarvan breidt de Albert Heijn in het alternatieve plan uit op de huidige locatie. Op basis van de gemeentelijke vastgoedtechnische kennis van supermarkten constateren wij dat het niet mogelijk is op de huidige locatie een goed functionerende gelijkvloerse supermarkt te realiseren. Bovendien blijkt uit de gemeentelijke analyses dat er juist kansen liggen in het verbreden van het winkelaanbod door het toevoegen van een trekker in het dagelijks of frequent niet-dagelijks aanbod. Hierdoor ontstaat een winkelaanbod dat passend is voor een wijkwinkelcentrum in deze omgeving.

Stedenbouwkundig

Het is zeer de vraag of de getoonde oppervlakte van de Albert Heijn voldoende omvang heeft. Het leidt in ieder geval tot een inefficiënte winkel vanwege de langgerekte vorm over de hele lengte van het plein. Wij beoordelen de impact van het alternatieve plan op het plein als negatief. Aan de pleinzijde leidt dit plan tot dichte en doodse gevels, terwijl juist de ambitie is het plein levendig te houden. De parkeergarage wordt kleiner dan in het WPRI-plan, terwijl er vanuit de buurt juist veelvuldig wordt geklaagd over teveel geparkeerde auto's.

Financiële haalbaarheid

De gemeente heeft het alternatieve plan beoordeeld als het gaat om de financiële haalbaarheid van de ontwikkeling voor de gemeente. De financiële haalbaarheid voor de eigenaar van het winkelcentrum, WPRI, is niet in beschouwing genomen. De gemeente zal bij de uitwerking van het project een grondexploitatie voeren. Voor de gemeente is een belangrijk uitgangspunt bij de herontwikkeling van het winkelcentrum dat sprake is van een saldoneutrale ontwikkeling. Dit betekent dat de kosten en opbrengsten van de gemeentelijke grondexploitatie met elkaar in evenwicht moeten zijn. Hiertoe heeft de gemeente bij de NvU een (geheime) financiële haalbaarheidsstudie opgesteld. Deze haalbaarheidsstudie ligt geheim ter inzage bij de griffie in de map nummer 4.

Op basis van de uitgangspunten van deze haalbaarheidsstudie, heeft de gemeente van het alternatieve plan een globale financiële doorrekening gemaakt. De gevolgen zijn indicatief bepaald o.b.v. aannames. We hebben het plan als volgt geïnterpreteerd:

- de nieuwe supermarkt komt te vervallen;
- een uitbreiding van maximaal 10% van de winkels;
- zelfde aantal appartementen als plan WPRI;
- kleinere ondergrondse parkeergarage.

Uit deze doorrekening blijkt dat het alternatieve plan leidt tot een zeer fors tekort op de gemeentelijke grondexploitatie. De belangrijkste oorzaak hiervan is dat de opbrengst van de nieuw te bouwen supermarkt is vervallen terwijl de kosten ongeveer op hetzelfde niveau blijven. Het alternatieve plan is daarmee voor de gemeente financieel niet haalbaar.

Conclusie reactie alternatieve plan

De gemeente heeft het alternatieve plan grondig bestudeerd op diverse aspecten. Het belangrijkste verschil tussen de gemeentelijke NvU en het alternatieve plan van het actiecomité is dat het actiecomité de nieuw te bouwen supermarkt schrapt uit het plan en de AH wil laten uitbreiden op de huidige locatie. Dit raakt direct het belangrijkste uitgangspunt van de herontwikkeling. Uit de gemeentelijke analyse blijkt dat de nieuw te bouwen supermarkt de drager is van dit plan, zowel in economische als financiële zin. Op basis van bovenstaande analyse kan ik niet anders dan concluderen dat het alternatieve plan geen haalbaar alternatief is.

Aanpassingen vastgestelde NvU Winkelcentrum Duinzigt:

De resultaten van de gesprekken die ik naar aanleiding van de commissievergadering van 22 september 2016 heb gevoerd hebben geleid tot aanpassingen in de NvU. Het college heeft op 31 januari 2017 de definitieve Nota van Uitgangspunten vastgesteld. De gewijzigde NvU is als bijlage van deze commissiebrief toegevoegd. De wijzigingen in de NvU zijn onderstreept zodat de wijzigingen goed zichtbaar zijn. De wijzigingen zijn:

- het bouwprogramma is ten opzichte van de vorige NvU verkleind. Het programma is in lijn gebracht met het programma waarover overeenstemming is bereikt in de klankbordgroep in december 2015 (paragraaf 5 NvU);
- het oppervlakte van het nieuwe plein is ten opzichte van de vorige NvU vergroot (figuur 4 NvU). Een deel van de gevel van het nieuwe bouwblok is naar achteren verschoven. Het nieuwe plein komt hiermee op een oppervlakte van 1.266 m². Het Willem Royaardsplein heeft in de huidige situatie een oppervlakte van 1.045 m². Dit is nader gevisualiseerd in de NvU;
- de paragraaf organisatie (paragraaf 10 NvU) is aangepast. De gemeente zal in het vervolgproces van de herontwikkeling meer regie nemen;
- diverse passages zijn geactualiseerd of verduidelijkt (oa paragraaf 4.2 (winkels) paragraaf 7.5 (Bomen), paragraaf 8.1 (planning)).

Voor het college liggen hiermee de uitgangspunten voor de herontwikkeling van het winkelcentrum vast.

Economische en Financiële uitgangspunten

Economisch

Met de uitgangspunten zoals geformuleerd in de gewijzigde NvU kan het winkelcentrum worden herontwikkeld tot een wijkwinkelcentrum dat Benoordenhout verdient. Voor economische onderbouwing voor het huidige en toekomstig functioneren van het winkelcentrum verwijs ik u graag naar bijgevoegd factsheet, opgesteld door de gemeentelijke beleidsafdeling Economie.

Financiële uitgangspunten

Belangrijk uitgangspunt voor de gemeente is dat de herontwikkeling van het winkelcentrum voor de gemeente tenminste saldoneutraal kan plaatsvinden. Ofwel: zonder financiële bijdrage vanuit de gemeente. Als geheime bijlage van de NvU heeft u de financiële haalbaarheidsstudie ontvangen. Uit deze berekeningen blijkt dat de financiële kaders van het project krap zijn. In het traject dat de WPRI met de klankbordgroep heeft doorlopen zijn de optimalisatiemogelijkheden ten aanzien van volume en programma nu maximaal benut. Verdere aanpassingen kunnen in dit stadium van de planvorming niet zonder het uitgangspunt van saldoneutrale ontwikkeling ter discussie te stellen. Bij de definitieve vaststelling van de grondexploitatie zullen de financiële kaders worden bepaald en kan de gemeenteraad deze toetsen.

Vervolgproces

Nog voor de zomer van 2017 verwacht ik u te kunnen informeren over het projectdocument en grondexploitatie. Voorafgaand aan de discussies hierover wil ik uw Commissie graag uitnodigen voor een gezamenlijk werkbezoek aan het winkelcentrum.

Met vriendelijke groet,
de wethouder van Stadsontwikkeling, Wonen, Duurzaamheid en Cultuur

Joris Wijsmuller