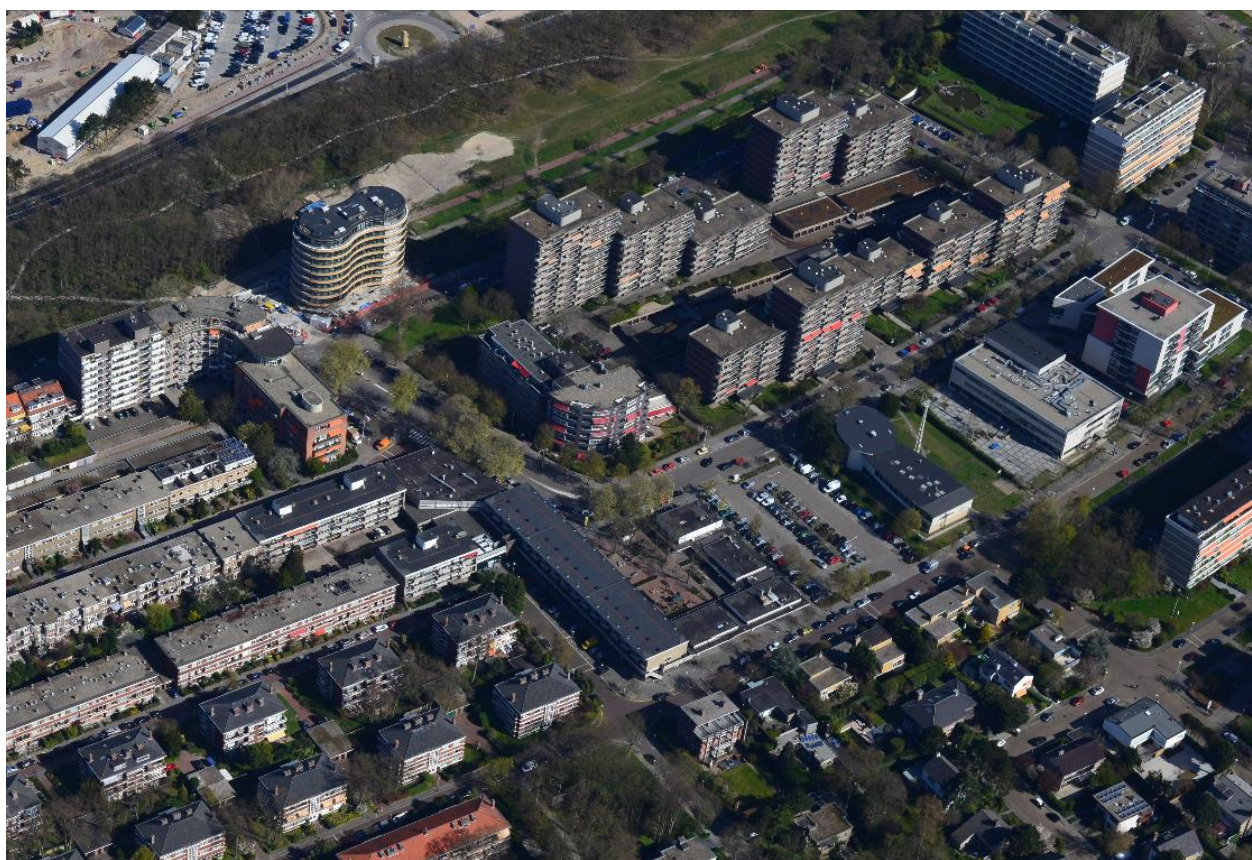


BIJLAGE 1 –NOTA VAN UITGANGSPUNTEN WINKELCENTRUM DUINZIGT **Versie januari 2017**

1. INLEIDING

Het winkelcentrum Duinzigt stamt uit de jaren '70 en is gebouwd als laatste uitbreiding van het Benoordenhout. Het winkelcentrum is centraal gelegen in de wijk en heeft een ruim verzorgingsgebied, met dito besteedbaar inkomen. Door de sterke positie van de Albert Heijn 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 bevolkingsamenstelling 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 - laatstelijk omstreeks 2007 - zonder dat deze plannen zijn geëffectueerd.



Figuur 1 - Luchtfoto Willem Royaardsplein

Het winkelcentrum aan het Willem Royaardsplein is in 2014 aangekocht door WP Retail Invest Duinzigt CV (WPRI). Deze nieuwe eigenaar wil het winkelcentrum herontwikkelen. De uitbreiding moet onder meer ruimte bieden aan een nieuwe Albert Heijn.

Om de nieuwbouw te kunnen realiseren, wil de nieuwe eigenaar o.a. het parkeerterrein tussen het huidige winkelcentrum en de Amerikaanse kerk van de gemeente afnemen. Het parkeren zal WPRI opgelost worden in een ondergrondse parkeervoorziening om te kunnen voldoen aan de parkeerbalans conform gemeentelijk beleid.

De gemeenteraad heeft al in 2007 geconstateerd dat vernieuwing van het winkelcentrum gewenst is. Door het almaar uitblijven van investeringen is de aantrekkingskracht ten opzichte van andere centra teruggelopen en is leegstand ingetreden. Ook heeft de supermarkt aangegeven behoefte te hebben aan

een groter en efficiënter pand, waarbij bovenal het voor het publiek toegankelijke deel van de winkel gelijkvloers zal worden gerealiseerd.

De ontwikkeling past niet binnen de vigerende beheersverordening Benoordenhout Noord-Oost, maar wel binnen de ambitie van de gemeente het Willem Royaardsplein als levendig plein te ontwikkelen, waarbij duurzame economische ontwikkeling kan plaatsvinden. Vernieuwing en uitbreiding van het winkelcentrum zal de kwaliteit en aantrekkelijkheid vergroten.

Deze nota van uitgangspunten legt de ruimtelijke en financiële kaders en overige uitgangspunten vast voor de transformatie van het winkelcentrum. De nota treedt in plaats van de uitgangspuntennota die in de Commissie Ruimte is besproken uit 2007 (RIS 149008).

2. LOCATIE EN AFBAKENING

De locatie ligt in de wijk Benoordenhout. Het Willem Royaardsplein wordt omsloten door de Esther de Boer - van Rijklaan, de Nyelantstraat, de Theo Mann-Bouwmeesterlaan en de Amerikaanse Kerk. Het winkelcentrum functioneert matig, met uitzondering van de Albert Heijn; de enige supermarkt van omvang in Benoordenhout. De leegstand loopt de laatste jaren op. De huurprijzen liggen ongeveer op een gemiddeld niveau voor dit type winkelcentrum.

De winkels op het Willem Royaardsplein zijn allen in eigendom van de initiatiefnemer. De gewenste nieuwbouw speelt zich voor een belangrijk deel op gemeentegrond af, namelijk op het huidige parkeerterrein. De contouren van de locatie zijn op bijgaande kaart aangegeven [afbeelding 2]



Figuur 2 – Contouren locatie

3. AANLEIDING

Winkelcentrum Duinzigt heeft een gedateerde uitstraling. WP Retail Invest Duinzigt CV heeft medio juli 2014 het winkelcentrum gekocht met het oog op herontwikkeling en uitbreiding. Ook eerdere eigenaren hadden plannen om het winkelcentrum te herontwikkelen, maar mede door het ontbreken van draagvlak zijn deze plannen nooit uit de verf gekomen. Het gevolg is dat er de laatste 10 jaar nauwelijks nog is geïnvesteerd en het centrum nu in een neerwaartse spiraal is terecht gekomen en leegstand is ingetreden.

3.1 Detailhandel

Het winkelcentrum Willem Royaardsplein heeft op dit moment een beperkt aanbod. De huidige Albert Heijn vestiging is met ca. 1.800 m² wvo aan de kleine kant. In dit deel van de stad is bovendien sprake van een beperkte diversiteit. Uitbreiding en verplaatsing van de AH-vestiging en het verruimen van het winkelvloeroppervlak maakt een ruimere diversiteit mogelijk, draagt bij aan de gestelde beleidsdoelstellingen en brengt het verzorgingsniveau in dit deel van de stad op een hoger en meer gewenst niveau. Daarnaast draagt het bij aan de doelstelling van een goed woon- en leefklimaat, ook voor het groeiend aantal expats in de directe omgeving.

3.2 Courante units

Door het ontbreken van courante winkelunits is aantrekken van nieuwe huurders voor de ontbrekende branchering nagenoeg onmogelijk. De gemiddelde winkelruimte van circa 60 m² is naar de huidige maatstaven (te) klein en de indeling (breedte/ diepte verhouding) is niet courant. De bestaande kelderruimten onder de winkels zijn in de huidige context voor veel retailers niet functioneel te maken.

3.3 Parkeren en expeditie

In de omliggende buurten van Benoordenhout is in de afgelopen jaren een betaald parkeren cq. vergunningensysteem ingevoerd. Duinzigt is vanwege het gratis parkeren daarom aantrekkelijker geworden. Er zijn signalen dat het parkeerterrein wordt gebruikt o.a. door forenzen naar de binnenstad, bezoekers van in de nabijheid gelegen sportvelden, bezitters van oldtimers, bewoners van omliggende straten en docenten van het naastgelegen schoolgebouw. Hierdoor is overdag is overdag doorlopend sprake van een hoge (100%) bezettingsgraad en worden bezoekers van het winkelcentrum onvoldoende gefaciliteerd.

Het expediëren voor Albert Heijn is niet optimaal voor een binnenstedelijke omgeving. Het achteruit rijden, draaien en manoeuvreren van de vrachtwagens is inefficiënt en leidt tot hinder voor omwonenden.

3.4 Branchering

Als gevolg van voornoemde ontwikkelingen is het Willem Royaardsplein kwetsbaar gebleken voor teruglopende bezoekersaantallen en leegstand. Het winkelcentrum bevindt zich feitelijk in een neerwaartse spiraal. Om dit proces te keren is versterking noodzakelijk. Hierbij zullen heldere keuzes moeten worden gemaakt ten aanzien van de branchering. Het winkelcentrum moet primaire gericht zijn op de dagelijkse boodschappen met een accent op ondersteunende horeca voor de omliggende bedrijven. Daarnaast heeft het een functie als ontmoetingsplaats voor de buurt.

4. DOELSTELLING

Met de herontwikkeling wordt primair een kwaliteitsslag beoogd, waarbij tevens het winkelaanbod wordt versterkt en de keuze voor de consument wordt verruimd. Gelijktijdig wordt de parkeervoorziening - ook voor fietsen - meer gericht op winkelend publiek en wordt de expeditie overzichtelijker. Met de toevoeging van een beperkt aantal woningen wordt de levendigheid van het centrum ook buiten winkelopeningstijden vergroot. In de buitenruimte staat behoud van een gezellig plein voorop.

4.1 Herontwikkeling

De belangrijkste pijler van de herontwikkeling is de verplaatsing van de Albert Heijn naar een gelijkvloerse supermarkt met een moderne maat van circa 2.200 m² bvo. De huidige Albert Heijn is inefficiënt verdeeld over twee lagen. Dat is niet prettig voor consumenten en komt het functioneren en de omzet van de winkel niet ten goede. De beoogde ontwikkelingslocatie behelst het huidige parkeerterrein, de paviljoens (sauna, bakker, stomerij, Chinees restaurant en Etos) en een kebabkraam. Dit houdt in dat deze paviljoens worden gesloopt en ook de kebabkraam moet wijken. Daarvoor in plaats worden een ondergrondse parkeergarage (ca. 155 plaatsen) gerealiseerd (eerste 1,5 uur gratis); daarboven de supermarkt met de dagwinkels (totaal ca. 3.000 m²) en op de 1^e, 2^e en 3^e verdieping

woningen (25 ~ 30 stuks). Voor de stedenbouwkundige inbedding en de leefbaarheid van dit binnenstedelijke gebied is het van belang deze woningen boven de winkels te realiseren. Tevens genereert dit dekking voor de investeringen.

4.2 Winkels

Het vernieuwde Willem Royaardsplein zal alzijdig worden bewinkeld. De in/uitgang van de parkeergarage en entree van de Albert Heijn liggen op zodanige afstand van elkaar dat de bezoekersstroom zicht heeft op alle winkels. Hierdoor ontstaat er een gezonde doorbloeding van het centrum en zullen alle winkels retail profiteren van de trekkersfunctie van de Albert Heijn. In de huidige locatie van Albert Heijn kunnen een tweede supermarkt of ontbrekende branches worden gehuisvest. Het is aan de eigenaar van het winkelcentrum hier binnen de planologische mogelijkheden van het bestemmingsplan en de detailhandelsvastgoedmarkt invulling aan te geven. Door het winkelaanbod te verbeteren en te vergroten ontstaat een groter economisch draagvlak voor lokale ondernemers die kunnen inspelen op de relatief hoge servicevraag in de wijk.

4.3 Plein

Op het nieuwe plein zullen mogelijkheden blijven voor ondersteunende horeca met zitgelegenheid buiten. Het plein krijgt een open, helder karakter richting de Theo Mann Bouwmeesterlaan en verrommeling wordt waar mogelijk bestreden. De nabijheid van het ICC, de NAVO en TNO biedt kansen voor horeca en terrasjes. Daarnaast heeft Willem Royaardsplein haar vaste klandizie die zeer gehecht is aan het plein als ontmoetingsplek. De gemeente hecht grote waarde aan het huidige en toekomstig functioneren van het plein en stelt een prettig verblijfsgebied met groen als uitgangspunt.

5. PROGRAMMA

Programmatisch betreft het planinitiatief bij benadering:

- 2.170 m² nieuwbouw Albert Heijn (plus 70 m² tapis roulant)
- 120 m² personeelsruimte Albert Heijn
- 505 m² nieuwbouw winkelunits
- 180 m² nieuw paviljoen;
- 635 m² uitbreiding bestaande winkels;
- Eventueel 557 m² optopping d.m.v. een extra verdieping boven de Albert Heijn;
- 155 gebouwde parkeerplaatsen, inclusief parkeerplaatsen voor woningen;
- 24 appartementen
- Renovatie en vernieuwing gevels en verwijdering van laaghangende constructies;
- Herinrichting van het openbaar gebied;
- Toevoeging droogloop langs de bestaande plint;
- Sloop van 1.600 m² winkeloppervlak in paviljoens

Het huidige winkelcentrum heeft een omvang van 5.464 m² waarvan

- 543 m² bedrijfsruimte 1e verdieping boven de huidige Albert Heijn en
- 4.921 m² aan winkels, horeca, ambacht en dienstverlening.

Na de herontwikkeling zal de omvang van het winkelcentrum circa 8.100 m² bedragen, waarvan

- 1.100 m² bedrijfsruimte 1e en 2e verdieping boven de huidige Albert Heijn en
- 7.000 m² aan winkels, horeca, ambacht en dienstverlening.

6. BELEID

6.1 Vigerend bestemmingsplan

De locatie ligt in de vigerende beheersverordening Benoordenhout Noord-Oost (RV 31 19 april 2012). De herontwikkeling van het winkelcentrum past niet binnen de contouren van de beheersverordening. De afwijkingen van de beheersverordening betreffen het bouwen buiten de bouwstroken en het bebouwen van het parkeerterrein. Door middel van een daarop toegesneden bestemmingsplan of door middel van een (uigebreide) Wabovergunning kan aan de ontwikkeling medewerking worden verleend. Tevens leent de renovatie van het winkelcentrum zich voor toepassing van de coördinatieregeling, mits aan de gebruikelijke voorwaarden wordt voldaan, zoals de totstandkoming (vooraf) van een planschadeovereenkomst. Ook mag de locatie niet MER-plichtig zijn.

6.2 Rijksbeschermd Stadsgezicht

Het plangebied maakt onderdeel uit van het Rijksbeschermd stadsgezicht Benoordenhout vastgesteld op 29 oktober 1996. De aanwijzing tot beschermd stadsgezicht is erop gericht om de waardevolle karakteristieken binnen een gebied in stand te houden en te versterken. Het ruimtelijk karakter van deze woonwijk wordt bepaald door de typische schaal en structuur van het vooroorlogse bebouwingsbeeld, gekenmerkt door de grote harmonie in de baksteen-woonhuisarchitectuur en de homogeniteit in verschillende straatwanden, wat leidt tot hoogwaardige stedenbouwkundige ensembles. Daarnaast onderscheidt zich de waarde van de huizen in het Nassaukwartier en voorts van veel gebouwen met een (nationaal gezien) hoge architectuurhistorische kwaliteit.

De strook waarin het winkelcentrum ligt is vanaf de jaren zeventig ontwikkeld, evenals de grootschalige woonbebouwing tegenover het winkelcentrum. Winkelcentrum en omgeving horen niet tot de waarden van het beschermd stadsgezicht.

Aanwijzing tot beschermd stadsgezicht leidt niet tot individuele bescherming van gebouwen.

6.3 Detailhandelsbeleid

In het kader van het Besluit ruimtelijke ordening is bij nieuwe winkelontwikkelingen een toelichting vereist (ook wel de ‘ladder voor duurzame verstedelijking’). Kort samengevat is van belang:

- Het aantonen van actuele (regionale), intergemeentelijke behoefte aan de nieuwe ontwikkeling (eerste trede van de ladder).
- De vraag of de regionale behoefte op te vangen valt binnen het bestaand stedelijk gebied in de regio (tweede trede van de ladder).
- De gevolgen of effecten van de ontwikkeling op de structuur, leegstand en het woon-, leefklimaat en ondernemersklimaat
- Het aspect van ‘duurzame ontwrichting’. Hiervoor geldt als doorslaggevend criterium de vraag of voor de inwoners van een bepaald gebied een voldoende voorzieningenniveau behouden (dagelijks) blijft in de zin dat zij op een aanvaardbare afstand van hun woonplaats hun geregelde inkopen kunnen doen.

Daarnaast moet rekening worden gehouden met specifiek provinciaal beleid uit de Verordening Ruimte en Mobiliteit (VRM) provincie Zuid-Holland. Voor detailhandel (en kantoren) voert de provincie een selectief locatiebeleid. Dit is enerzijds gericht op versterking van de hoofdstructuur en het garanderen van beschikbaarheid en bereikbaarheid. Anderzijds wordt de dynamiek in de detailhandel bevorderd vanwege het grote economische belang van deze sector. De hoofdstructuur voor reguliere detailhandel is beschreven in het Programma Ruimte. Daarin is onderscheid gemaakt in ‘te ontwikkelen centra’, ‘te optimaliseren centra’ en ‘overige aankoopplaatsen’. Het Willem Royaardsplein wordt door de provincie onder de overige aankoopplaatsen geschaard.

Overige aankoopplaatsen zullen veelal niet in omvang kunnen groeien omdat zij in veel gevallen minder toekomstperspectief hebben. Zij komen dan in aanmerking voor herstructurering (facelift, herprofilering of functieverandering) met aandacht voor de leefbaarheid van kleine kernen en buurten. Groei kan slechts aan de orde zijn in de volgende drie situaties:

1. Mede uit het oogpunt van leefbaarheid kan dynamiek in de dagelijkse sector binnen de bestaande structuur ruimte worden geboden.

2. Het voorzieningenniveau houdt logischerwijs niet altijd gelijke tred met de bevolkingsgroei. Bevolkingsgroei (die recent plaats heeft gevonden of aanstaande is) kan daarom een rechtvaardiging bieden voor een toename van het winkelvloeroppervlak.
3. Saldering als gevolg van herstructurering kan eveneens een reden zijn voor een toename van het winkelvloeroppervlak.

De gemeente Den Haag beschouwt uitbreiding van dit specifieke winkelcentrum als wenselijk. In de ruimtelijke onderbouwing dient ingegaan te worden op eventuele toename van leegstand, de gevolgen voor de ruimtelijke kwaliteit van het verzorgingsgebied alsmede de wijze van saldering. Indien de ontwikkeling bovengemeentelijke effecten heeft, is regionale afstemming nodig. De provincie beoordeelt de toelichting op het bestemmingsplan waarin de uitkomsten van deze regionale afstemming zijn opgenomen.

Vanwege de bovenlokale ruimtelijke effecten van grootschalige detailhandelsontwikkelingen, vindt de provincie regionale afstemming van belang. In de VRM is aangegeven dat nieuwe detailhandel in of in aansluiting op bestaande winkelconcentraties moet worden gerealiseerd. Voor (ontwerp-) bestemmingsplannen die nieuwe detailhandel groter dan 2000 m² bruto vloeroppervlak binnen de centra mogelijk maken, moet worden aangetoond dat het woon- en leefklimaat en de ruimtelijke kwaliteit niet onevenredig wordt aangetast. Het gaat daarbij onder meer om het voorkomen van onaanvaardbare leegstand. Met het oog hierop is advies nodig van het Regionaal Economisch Overleg (REO, nu MRDH) en is reeds een distributieplanologisch onderzoek (DPO) uitgevoerd. Dit onderzoek concludeert dat de voorgenomen ontwikkeling de toets aan het provinciaal beleid en de ladder voor duurzame verstedelijking doorstaat.

6.4 Gronduitgiftebeleid

Het vigerend erfpachtbeleid schrijft voor dat gronduitgifte van meer dan 500m² bedrijfsruimte in principe in erfpacht geschiedt. De posities van WPRI betreffen echter een eigendomssituatie. Om die reden is het logisch het volgende stuk grond eveneens in eigendom uit te geven. Voor parkeren onder de buitenruimte zal een opstalrecht worden gevestigd.

6.5 Ambulante handel

In het winkelaanbod zijn twee standplaatsen (bloemen en vis) en een kiosk (shoarma) aanwezig. Het beleid omtrent ambulante handel is vastgelegd in de nota Markten, straathandel en kiosken 2016-2020. De nota heeft als leidende gedachte dat straathandel wordt gestimuleerd, maar dat gelijktijdig het gedoogbeleid ten aanzien van illegale situaties successievelijk wordt beëindigd. Uitgangspunt voor de herontwikkeling van het winkelcentrum is dat de ambulante handel kan terugkeren, echter met in acht name van het herziene beleid ten aanzien van ambulante handel alsmede de huidige rechtspositie van de betreffende ondernemers.

Om de voorgestelde planvorming te kunnen realiseren dient in ieder geval de grondhuur van de kiosk te worden opgezegd, aangezien deze zich op de toekomstige parkeervoorziening bevindt. In het ontwerp is ruimte voor deze kiosk om terug te keren. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het voorts wenselijk dat de visstand wordt verplaatst. De inpassing van de standplaatsen voor bloemen en vis is onderwerp van nadere studie in het kader van het ontwerp van de openbare ruimte.

6.6 Overige beleidskaders

Voor de verder uitwerking van het plan gelden de volgende beleidskaders/uitgangspunten:

- Ruimte voor kwaliteit, Kadernota openbare ruimte Den Haag, 2012
- Nota Stedelijke Ecologische Verbindingszones in Den Haag 2008 - 2018, (rv 5 2009)
- Parkeerkader 2010-2020 2020 en uitwerking in de Nota Parkeernormen Den Haag d.d. nov 2011

Het parkeerbeleid is leidend voor de realisatie van parkeervoorzieningen in het geval van bouwontwikkelingen waarbij in beginsel in het parkeren op eigen terrein moet worden

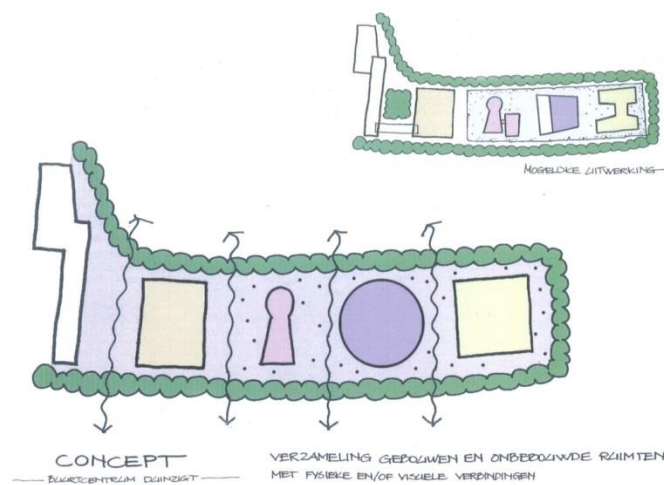
voorzien. Daarnaast is in het parkeerkader de aanpak van het parkeren op de openbare weg vastgelegd, in geval van een hoge parkeerdruk in een (woon)gebied.

- Grondprijzenbrief.

7. UITGANGSPUNTEN VOOR PLANUITWERKING

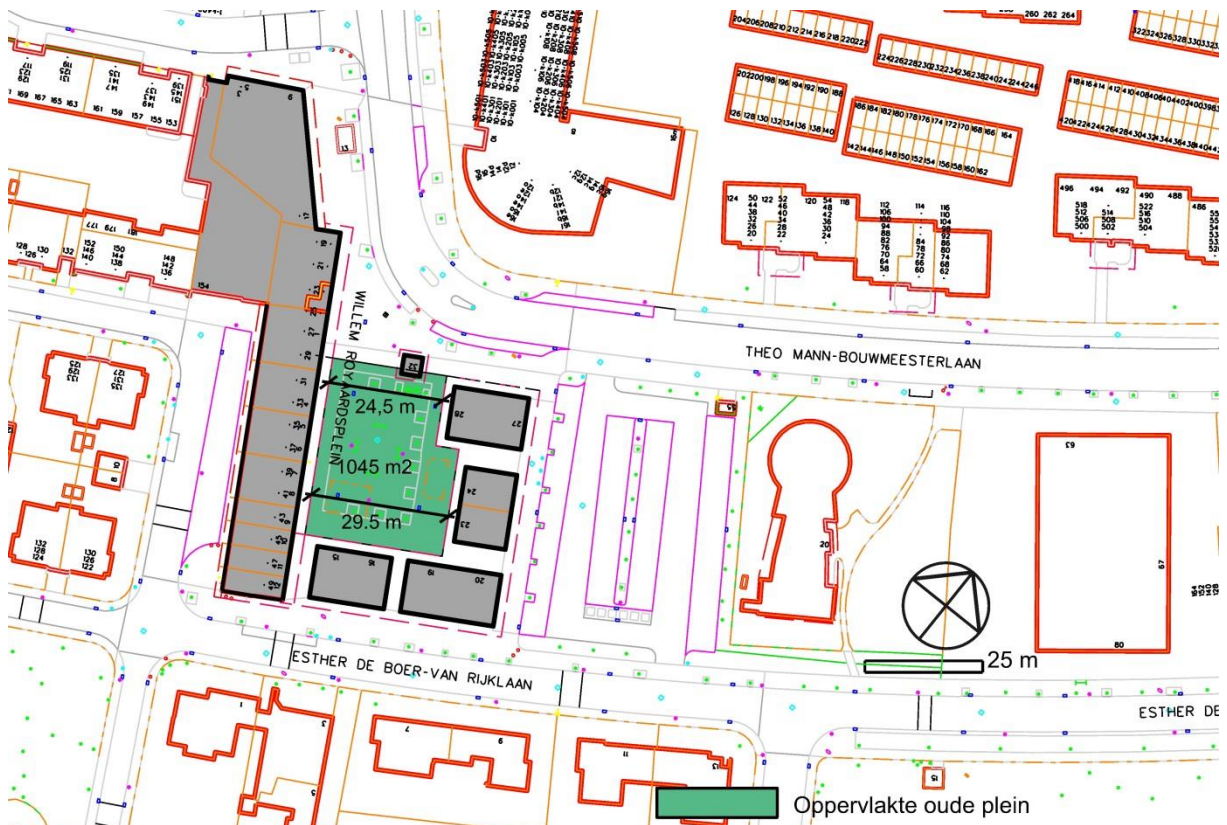
7.1 Stedenbouwkundige uitgangspunten

Op het terrein van de huidige parkeerplaats en de drie paviljoens kan een bouwblok worden gebouwd. In de stedenbouwkundige visie van een aantal jaren geleden is aangegeven dat in de strook tussen de Theo Mann-Bouwmeesterlaan en de Esther de Boer-van Rijklaan een aantal functies in zelfstandige bouwblokken gerealiseerd kunnen worden, welke door open (groene) ruimtes van elkaar gescheiden worden.

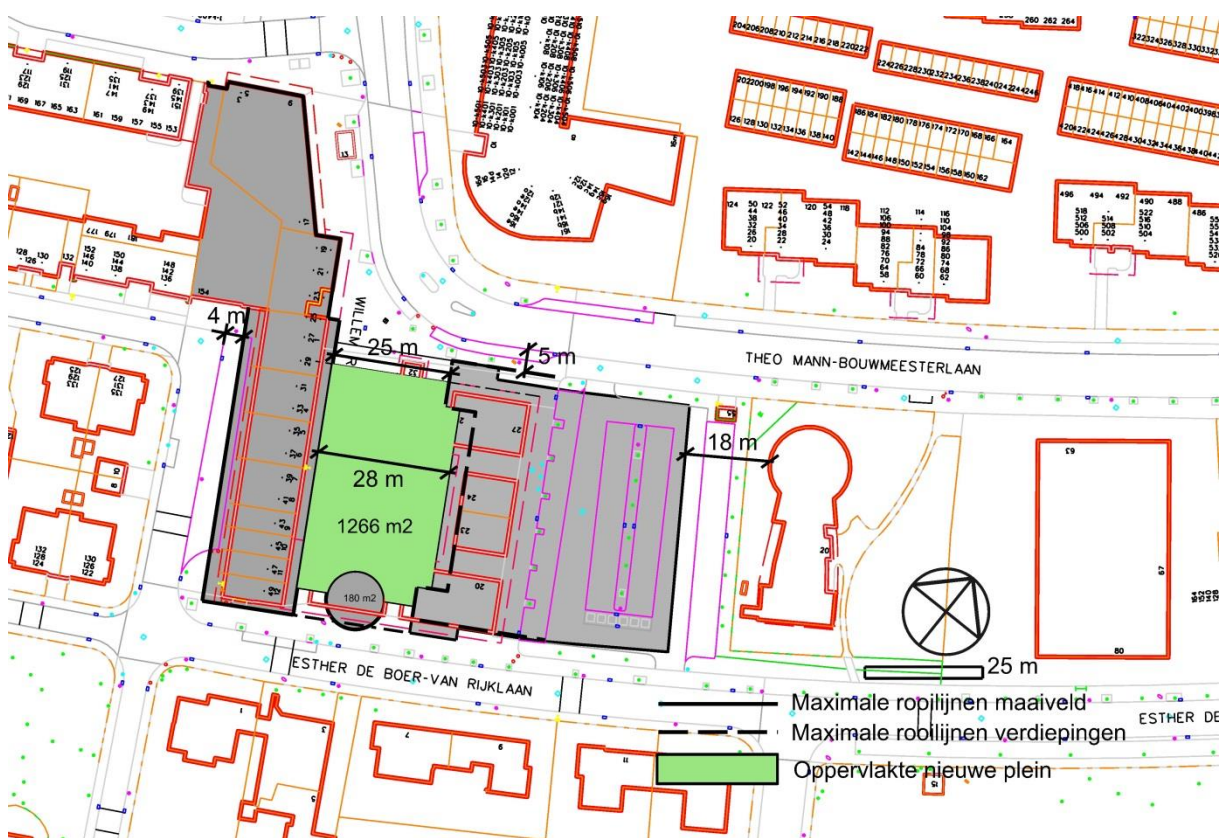


Figuur 3 -Oorspronkelijk stedenbouwkundig concept

Op onderstaand figuur 4 is de maximale afmeting van dit bouwblok aangegeven. Dit zijn de maximale afmetingen om het gebouw nog te kunnen ervaren als een vrijstaand element in de strook tussen de Theo Mann-Bouwmeesterlaan en de Esther de Boer-van Rijklaan. Ook is in onderstaand figuren weergegeven wat de afmetingen en oppervlakte van het nieuwe plein zijn en hoe dit zich verhoudt tot de huidige situatie. In de huidige situatie is de oppervlakte van het plein gemeten vanaf de luifels. De ruimte onder de luifels is in de huidige situatie geen onderdeel van het plein. In de nieuwe situatie zullen de bestaande luifels worden gesloopt en zullen nieuwe transparante luifels terugkomen op ca. 4 m hoogte (thans ca. 3,0m). Vanwege het beduidend hoger positioneren van de luifels zal de ruimte eronder in ruimtelijke opzicht nadrukkelijk meer als onderdeel van het plein ervaren worden dan in de huidige situatie



Figuur 4 - oppervlakte Willem Royaardsplein huidige situatie



Figuur 5 – Bouwvlak nieuwbouw Willem Royaardsplein

De (maximale) rooilijnen zijn als volgt gedefinieerd:

- 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 rooilijn langs het winkelplein ligt op minimaal 25 meter afstand van de (nieuwe) pui van de huidige winkelstrip;
- de rooilijn aan de Esther de Boer-van Rijklaan ligt deels in het verlengde van de zijkant van de luifel van de huidige winkelstrip en ligt deels evenwijdig aan de rooilijn van de overzijde van de straat;
- de rooilijn aan de zijde van de Amerikaanse kerk ligt op minimaal 18 meter van het dichtstbijzijnde deel van de kerk.

Op het nieuwe bouwblok mogen 2 lagen woningbouw worden toegevoegd. Ook hiervoor zijn maximale rooilijnen:

- de afstand tussen de bestaande pui van de woningen op de huidige winkels en de woningen op het nieuwe blok bedraagt minimaal 30 meter; de bouwblokken voor de woningbouw liggen op minimaal 2,5 meter vanaf de rooilijnen van de begane grond om het totale bouwvolume een minder massale uitstraling te geven;
- tot 10 meter vanuit de hoeken met de Theo Mann-Bouwmeesterlaan en Esther de Boer-van Rijklaan mag de bebouwing op het nieuwe blok dicht op de gevels van de overzijde staan maar mogen niet over de pui van de begane grond uitsteken;
- op de hoek van de Theo Mann-Bouwmeesterlaan en het Willem Royaardsplein mogen 3 lagen woningen gebouwd worden.

Aan de zijde van de Esther de Boer-van Rijklaan mag op het winkelplein een paviljoen komen. Dit paviljoen:

- mag maximaal 180 m² groot zijn;
- moet grotendeels binnen de rooilijn van de Esther de Boer-van Rijklaan blijven;
- moet aan beide zijden minimaal 5 meter van de huidige winkelpuien en nieuwe winkelpuien van het nieuwe bouwblok blijven;
- heeft maximaal 1 bouwlaag.

Buiten de rooilijnen zijn luifels toegestaan.

De gevels aan de beide straten en het winkelplein moeten zoveel mogelijk voorzijden zijn. De materialisering moet aansluiten bij het huidige winkelcentrum. Het nieuwe deel van het winkelcentrum moet het een geheel vormen met het huidige centrum en daardoor een herkenbare eenheid zijn. Dat betekent lichte kleuren en materialen zoals lichte baksteen en beton. Tevens verdient een horizontale architectuur sterke voorkeur.

Ook voor het te handhaven deel van het winkelcentrum gelden maximale rooilijnen:

- het blok langs het plein mag aan de pleinzijde vergroot worden tot de rand van de huidige luifel;
- langs de Theo Mann-Bouwmeesterlaan is geen vergroting van de winkelruimte toegestaan in verband met de beperkte ruimte van het trottoir en de mogelijke standplaatsen voor straathandel.

7.3 Duurzaamheid

Om het programma voor de toe te voegen winkels, woningen en parkeren te kunnen realiseren, wordt hoofdzakelijk het huidige parkeerterrein aangewend. Dit leidt tot een intensiever ruimtegebruik, waarbij gekozen is voor een duurzame parkeeroplossing. Een en ander betekent wel dat het waterbergend vermogen van de locatie wordt verminderd, doordat het huidige open parkeerterrein wordt opgeheven. In overleg met het Hoogheemraadschap moet worden bepaald of waterbergend vermogen (bijvoorbeeld door groene daken) moet worden teruggebracht.

Door het Haags Duurzaamheidsteam is een quick scan gedaan op de thema's energie, klimaat, water, groen en duurzame stedenbouw, waarbij de mogelijkheden van bijvoorbeeld warmte-koudeopslag, uitwisseling van warmte-kou tussen de supermarkt (koel- en vriesapparatuur) en woningen zijn aangegeven. In het projectdocument zal een definitieve invulling worden gegeven aan de maatregelen om de duurzaamheidsambities van de gemeente Den Haag te behalen.

7.4 Buitenruimte

In 2013 is in goed overleg met de buurt het centrale plein van het winkelcentrum opgeknapt. Het plein wordt als prettig verblijfsgebied ervaren en heeft een belangrijke sociale functie, die ook in de toekomst moet worden gewaarborgd.

De openbare plein van het winkelcentrum zal ook in de toekomst openbaar gebied zijn. De buitenruimte wordt heringericht op *residentieniveau*, waarvoor de reeds toegepaste materialen zullen worden hergebruikt. Dit kwaliteitsniveau is in overeenstemming met het kwaliteitsniveau zoals vastgelegd in de Kadernota Openbare Ruimte 2012 (RIS 249315) en het Handboek Openbare Ruimte (RIS 268741), en is tevens conform de huidige inrichtingsstaat. Beheer en onderhoud zal op dit kwaliteitsniveau worden uitgevoerd. Er is geen aanleiding om in extra dekking voor beheer- en onderhoudskosten te voorzien.

Voor de onttrekking van het parkeerterrein dient een ontrekkingsprocedure gevolgd te worden in het kader van de Wegenwet.

Ten aanzien van buitenruimte gelegen boven ondergrondse parkeervoorzieningen dient rekening te worden gehouden met:

- De constructie en de waterkerende laag van ruimtes onder de buitenruimte moeten geschikt zijn voor onder andere het stempelen van voertuigen (tijdens de bouw- en gebruiksstadium), het houden van evenementen (bijv. resonantie bij springen), conform hieraan door DSB te stellen voorwaarden.
- Voorzieningen om te handhaven bomen te beschermen, ook tijdens de bouwstadia en buiten de eisen geformuleerd in het handboek openbare ruimte. Op basis hiervan dient de grondwaterstand gelijk te blijven zonder fluctuaties. Voorzieningen dienen getroffen te worden om bodemverdichting bij de wortels te voorkomen. Voor nieuw te planten bomen dient rekening gehouden te worden met voldoende, kwalitatief hoogwaardige ruimte voor de wortels.
- Het wel of niet gebruiken van hulpconstructies, bijvoorbeeld grondankers en de overweging of deze wel of niet permanent in de grond mogen blijven zitten. Dit moet in overleg met het bevoegde gezag.
- Een plan voor de ondergrondse openbare ruimte, voor onder meer voorzieningen voor kabels en leidingen.

Langs de Theo Mann-Bouwmeesterstraat bevindt zich een toiletunit van de HTM op het eindpunt van buslijn 22. Hiervoor zal mogelijk een alternatieve locatie moeten worden gezocht.

7.5 Bomen

Het intensiveren van het ruimtegebruik in de stad levert problemen op voor het bomenbestand. De intensivering speelt zich zowel bovengronds als ondergronds af. In het geval van het Willem Royaardsplein zullen diverse bomen moeten worden gerooid. Getracht wordt zoveel mogelijk bomen te sparen. Het groenbeeld langs de Theo Mann-Bouwmeesterlaan en Esther de Boer van Rijklaan blijft zoveel mogelijk behouden. Uitgangspunt is dat conform de Nota Haagse Bomen daar waar bomen verdwijnen deze worden gecompenseerd, zo mogelijk binnen de locatie, dan wel door storting in het bomenfonds.



In 2014 is het Willem Royaardsplein tot volle tevredenheid van de gebruikers door de gemeente heringericht. Aan de herinrichting is een intensief overleg met omwonenden vooraf gegaan waarbij veel aandacht is besteed aan het behoud van een tiental Robinia's op het plein; voornamelijk omdat deze in de bloeiperiode het zicht wegnemen op de weinig aantrekkelijke daken van de paviljoens. Buiten het plein bevinden zich ongeveer 30, veelal kleine bomen die niet kunnen worden gehandhaafd indien het plan doorgang vindt. Geen van de bomen heeft een monumentale status. Uitgangspunt is zoveel mogelijk van deze bomen te behouden door verplanting. In opdracht van Groenbedrijf Den Haag is in juli 2016 door Terra Nostra BV een inventarisatie uitgevoerd van de aanwezige straat- en laanbomen aan het Willem Royaardsplein en omstreken in Den Haag. Gelijktijdig is van deze bomen op basis van visuele kenmerken de levensverwachting, verplantbaarheid beoordeeld en actuele boomwaarde getaxeerd.

7.6 Verkeerstechnische uitgangspunten

Parkeren

Het parkeerbeleid uit het "Parkeerkader" is uitgewerkt in de "Nota Parkeernormen Den Haag". In deze nota zijn de parkeernormen vastgelegd en is het toepassingskader van de normen beschreven. De normen en het kader zijn leidend bij de beoordeling van aanvragen voor een omgevingsvergunning voor bouwplannen.

De initiatiefnemer is verantwoordelijk voor de realisatie van de nodige parkeervoorzieningen waarbij in beginsel in het parkeren op eigen terrein moet worden voorzien. Indien mogelijk kan rekening gehouden worden met uitwisselbaarheid.

In de buurt Duinzigt kan vrij geparkeerd worden en geldt vooralsnog niet de regeling betaald parkeren zoals in de rest van het Benoordenhout. De buurt is daardoor aantrekkelijk voor automobilisten die gratis willen parkeren. Het huidige, openbare parkeerterrein aan het Willem Royaardsplein kent overdag een zeer hoge bezettingsgraad. Hoewel het terrein ten dienste staat van de winkels en de Amerikaanse kerk, maakt niet alleen winkelend publiek gebruik van dit terrein: ook wijkbewoners en werknemers uit omliggende straten en automobilisten die geen bestemming binnen de buurt hebben, maken er gebruik van. In het weekend wordt het parkeerterrein ook als overloop voor het parkeren benut door bezoekers van de nabij gelegen sportvelden. Het distributie-planologisch onderzoek (zie 6.3) geeft aan dat hierdoor afvloeiing optreedt naar andere winkelcentra.

Rond het winkelcentrum wordt momenteel een hoge parkeerdruk ervaren. Vanuit de wijk zijn diverse verzoeken gedaan om op één of andere manier een parkeerregime in te voeren. In algemene zin geldt dat het huidige aantal beschikbare parkeerplaatsen zowel op het parkeerterrein van het winkelcentrum

als in de straten daaromheen op gelijk niveau blijft. Voor zover parkeerplaatsen door de herontwikkeling verloren gaan, dienen deze plaatsen te worden gecompenseerd. Wel zal een deel van het openbare parkeren worden prijsgegeven ten gunste van parkeren voor belanghebbenden.

Laden lossen

Voor het laden en lossen van goederen ten behoeve van de vestiging van een supermarkt dient in het plan de nodige ruimte op eigen terrein aanwezig te zijn. Bij de inrichting van de buitenruimte dient eveneens rekening gehouden te worden met het laden en lossen bij de overige winkels.

Fietsparkeren

Voor bezoekers en werknemers geldt voor de supermarkt dat in de basis rekening gehouden moet worden conform de beleidsregels fietsparkeernormen Den Haag met een stallingsnorm van 3,2 fietsparkeerplaatsen per 100 m² bruto vloeroppervlak (aandeel stallingsplaatsen tbv bezoekers: 93%). Om chaotische situaties zo veel mogelijk te voorkomen dienen bezoekersplaatsen nabij de ingang van de supermarkt beschikbaar te zijn.

Voor de woningen wordt uitgegaan van de aanwezigheid van bergingen waarin de fiets gestald kan worden.

Parkeergarage

De vormgeving van een eventueel te realiseren parkeergarage dient te voldoen aan de gangbare normen waarbij het in- en uitrijden op een vlotte en veilige wijze plaats vindt, met voldoende opstelgelegenheid buiten de doorgaande verkeersstroom; en bij aansluiting van de hellingbanen op de openbare weg voldoende horizontale rechtstand (minimaal 5 meter) voor de aansluiting.

7.7 Financiële uitgangspunten

De gemeente zal een grondexploitatie voeren. Deze zal met het projectdocument worden vastgesteld. Conform de grondprijzenbrief van de gemeente worden gronden ingebracht tegen marktconforme waarde. Uitgangspunt is tenminste een neutraal plansaldo.

Voor een uitgebreide beschrijving van de financiële uitgangspunten en risicoanalyse wordt verwezen naar de vertrouwelijke bijgevoegde haalbaarheidsstudie. De wijzigingen hebben geen effect hebben op de onderliggende haalbaarheidsstudie en deze is derhalve nog steeds van kracht.

7.8 Continuïteit winkelcentrum

Gedurende de herontwikkeling zal het winkelcentrum zijn wijkverzorgende functie continueren. De initiatiefnemer dient ervoor zorg te dragen dat ten allen tijde sprake is van voldoende parkeergelegenheid en een voldoende afgeschermd werkterrein annex ketenpark. Hiertoe dient de parkeerkelder in twee fasen ontwikkeld te worden.

8. PLANNING EN FASERING

8.1 Planning

Op basis van de gewijzigde NvU is ook de planning aangepast. Dit resulteert in de navolgende globale planning:

1^e kwartaal 2016 – concept nota van uitgangspunten

2^e kwartaal 2016 – buurtconsultatie, vaststelling nota van uitgangspunten

1^e kwartaal 2017 – vaststelling gewijzigde Nota van Uitgangspunten

2^e kwartaal 2017 - vaststelling projectdocument, start onderzoeken

bestemmingsplanprocedure

4e kwartaal 2017 - bouwaanvraag

1^e kwartaal 2018 – bouwvergunning, sloopvergunningen

2^e kwartaal 2018 - bouwrijp maken

3^e kwartaal 2018 - start bouw 1^e fase

8.2 Fasering

De nieuwbouw/verbeteringreep voltrekt zich in een zestal fasen:

Fase 0: Transformatie + optopping kopgebouw (snookercentrum)

Fase 1: Sloop van bestaande paviljoens en inrichting tijdelijk parkeerterrein.

Fase 2: Bouw parkeerkelder -1

Fase 3. Bouw winkels begane grond en woningen op verdieping

Fase 4: uitbreiding naar de voorzijde en nieuwe puien winkels strip

Fase 5: uitbreiding achterzijde winkelstrip en voor de huidige Albert Heijn

Fase 6: herinrichten openbaar gebied en oplevering.

Mogelijk wordt fase 5 eerder uitgevoerd in combinatie met de verbouwing van de ruimte boven de huidige Albert Heijn.

9. INSPRAAK EN COMMUNICATIE

De belanghebbenden zoals de bewoners van Duinzigt worden op verschillende manieren betrokken en geïnformeerd over de plannen voor het Willem Royaardsplein.

9.1 Klankbord- en kerngroep

Tot op heden is hier met name vorm aan gegeven door een klankbordgroep waarin bewonersorganisaties, winkeliers en gemeente zijn vertegenwoordigd, die heeft meegedacht over het ontwerp. In mei 2015 is in het Aloysius College een schetsontwerp gepresenteerd aan de buurt, waarna de klankbordgroep zich heeft geconcentreerd op de vertaling van de reacties.

De onderliggende nota van uitgangspunten is in de klankbordgroep toegelicht. Binnen de klankbordgroep wordt de noodzaak tot het opknappen van het centrum breed gedeeld. Om het proces te sturen is tevens een kerngroep in het leven geroepen.

9.2 Buurtconsultatie

Op 17 mei is de wijk geïnformeerd over de plannen. Hierbij hebben bewoners kunnen reageren op de plannen. Een week eerder waren reeds de ondernemers en een aantal betrokken vve's geïnformeerd. Ook heeft gedurende een maand de nota van uitgangspunten op de website gestaan om eenieder in de gelegenheid te stellen hierop te reageren. Voor zover reacties daar aanleiding toe geven, worden deze in de verdere uitwerkingsfase gebruikt om het ontwerp definitief vorm te geven. Een samenvatting van de reacties is opgenomen als bijlage.

9.3 Activiteiten

Voor verdere informatie en consultatie worden in de komende periode tot aan vaststelling van het projectdocument bewoners, stakeholders en belanghebbenden primair geïnformeerd via de website van de gemeente Den Haag en via de klankbordgroep. De standplaatshouders worden persoonlijk door de gemeente op de hoogte gehouden van de plannen.

Na afronding van bovenstaand communicatietraject worden het projectdocument en de grondexploitatie opgesteld en neemt het college hierover een besluit.

10. ORGANISATIE

WPRI is initiatiefnemer en trekker van de ontwikkeling en is vanuit die hoedanigheid verantwoordelijk voor zowel het tot stand komen van het bouwplan als voor het aanleveren van alle benodigdheden voor een bestemmingswijziging. Ook de communicatie naar omwonenden wordt primair verzorgd door WPRI.

De gemeente neemt zowel in publiekrechtelijke als privaatrechtelijke zin deel aan het project. Voor haar privaatrechtelijke bijdrage voert de gemeente een grondexploitatie en draagt zorg voor het bouwen en woonrijp maken. De afspraken tussen de gemeente Den Haag en WPRI worden vastgelegd in een grondreserverings- en realisatieovereenkomst die de vertrouwelijke bijlage vormt van het projectdocument.

De volgende stap in het planproces is het opstellen van het projectdocument en grondexploitatie. Omdat hiermee het ook een gemeentelijk planvormingproces betreft zal de projectstructuur hierop worden aangepast. Dit betekent dat de ontwikkelaar en de gemeente gezamenlijk een projectteam zullen vormen. Afstemming met belanghebbenden gedurende het planproces zal plaatsvinden via nieuw in te stellen omgevingsoverleg(gen) waarin de gemeente actiever zal gaan participeren. Ook zal er vanuit WPRI een structureel ondernemersoverleg worden geïnitieerd waarin de ondernemers en de ambulante ondernemers zullen worden geïnformeerd over de planvorming.