Ons kenmerk
DSO/2017.1299
RIS298751

PROJECTDOCUMENT WINKELCENTRUM DUINZIGT (WILLEM ROYAARDSPLEIN)

Het college van burgemeester en wethouders van Den Haag,

overwegende dat:
- het college van b. en w. op 31 januari 2017 de gewijzigde Nota van Uitgangspunten Winkelcentrum Duinzigt heeft vastgesteld;
- de gemeente en de eigenaar van Winkelcentrum Duinzigt overeenstemming hebben over de totale programmering voor de herontwikkeling van het Winkelcentrum Duinzigt inclusief het aantal te bouwen woningen en gebouwd parkeren;
- de eigenaar van het Winkelcentrum Duinzigt akkoord is met de marktconforme grondprijs van de voor de herontwikkeling van het winkelcentrum benodigde gemeente grond;
- de gemeente en de eigenaar van het winkelcentrum Duinzigt op korte termijn een samenwerkingsovereenkomst zullen ondertekenen;

besluit:

I. in te stemmen met de inhoud van het projectdocument Winkelcentrum Duinzigt onder voorbehoud van goedkeuring door de raad van de onderliggende grondexploitatie winkelcentrum Duinzigt (HA-74).

II. voor de binnen de grondexploitatie HA-74 uit te geven grond aan het Willem Royaardsplein, in afwijking van het Nieuw Haags Gronduitgiftesysteem, door de raad vastgesteld op 14 februari 2008, in te stemmen met de mogelijkheid van uitgifte in eigendom;

Den Haag, 19 december 2017

Het college van burgemeester en wethouders,
de secretaris, de burgemeester,

Koen de Snoo Pauline Krikke

Gemeente Den Haag
Spui 70
Den Haag

Postbus 12600
2500 DJ Den Haag

T 14070
www.denhaag.nl

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk
DSO/2017.1299

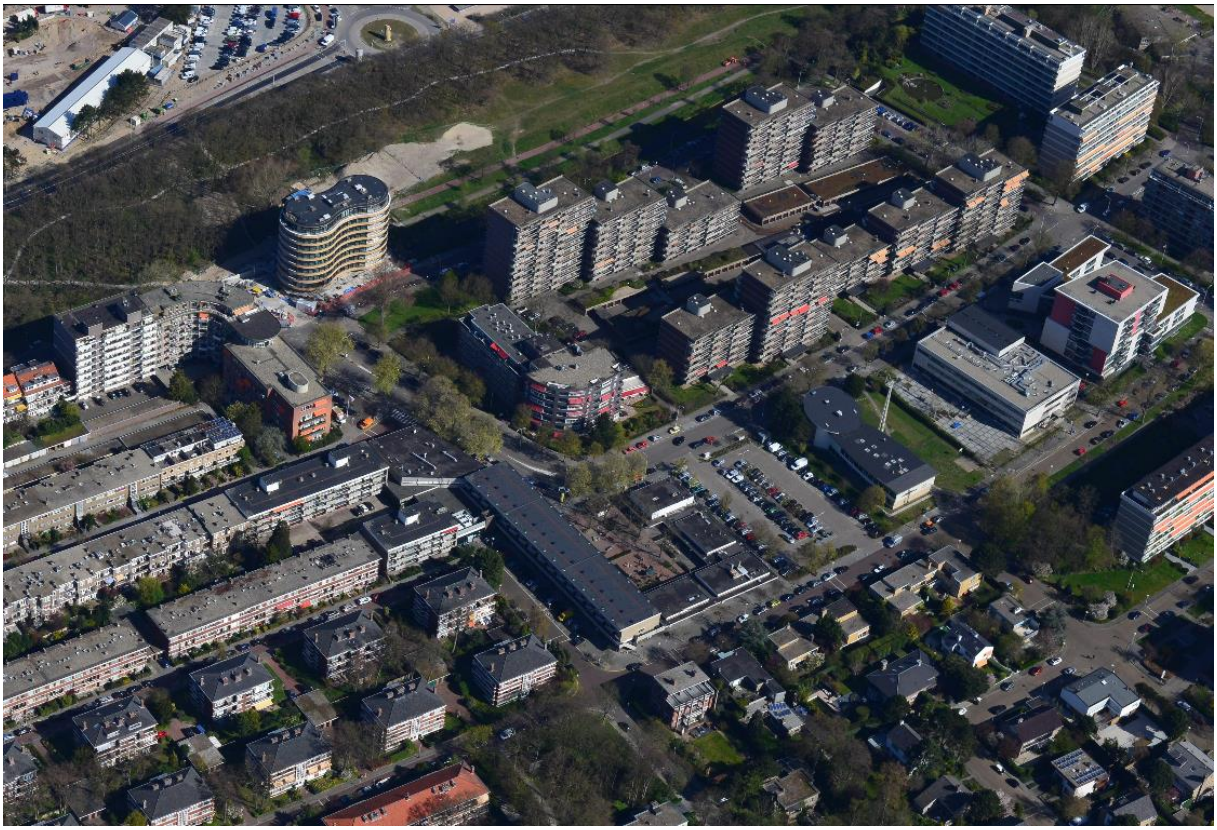
Projectdocument Winkelcentrum Duinzigt (Willem Royaardsplein)

1. Inleiding

1.1 Algemeen

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. 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 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 uitgangspuntennota is vastgesteld (RIS149008) die niet tot 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.



Figuur 1 - Luchtfoto Willem Royaardsplein

1.2 Terugblik besluitvorming

Het winkelcentrum aan het Willem Royaardsplein is in 2014 aangekocht door WP Retail Invest Duinzigt CV (WPRI). Deze nieuwe eigenaar wil het winkelcentrum herontwikkelen. 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 gelijkvloerse Albert Heijn en een grote ondergrondse parkeergarage.

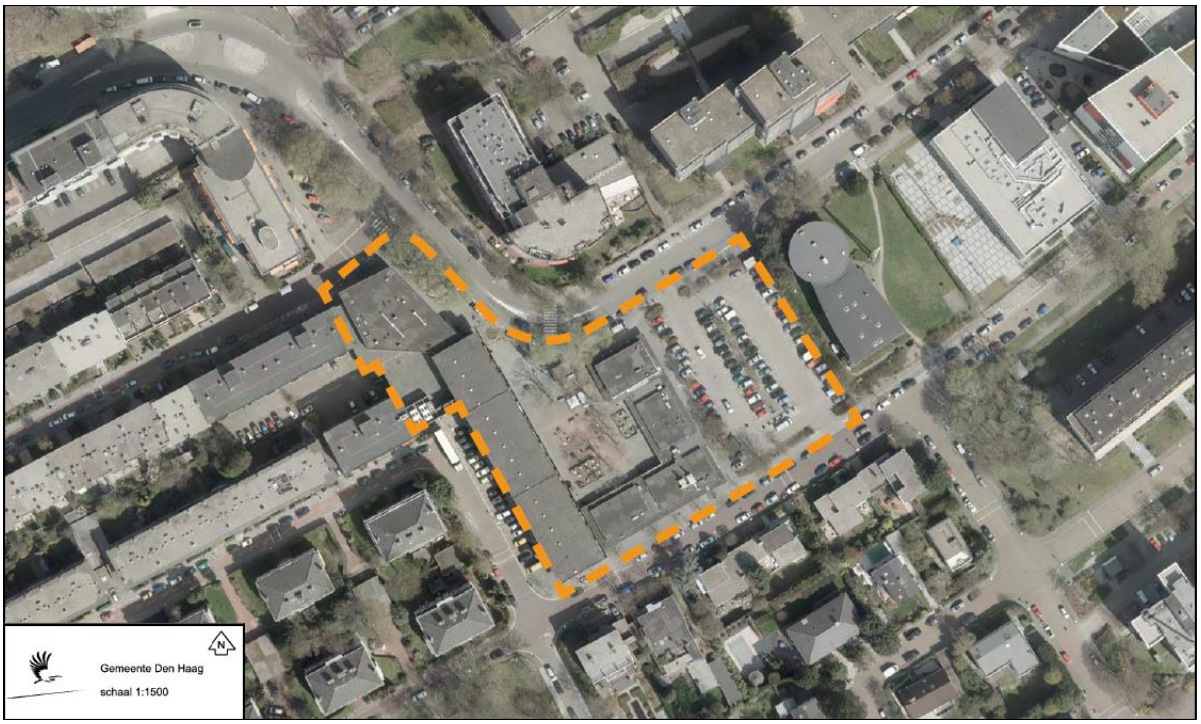
Om de nieuwbouw te kunnen realiseren, wil de nieuwe eigenaar o.a. het parkeerterrein tussen het huidige winkelcentrum en de Amerikaanse kerk van de gemeente verwerven.

Op 5 juli 2016 heeft het college daarom de 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 op 31 januari 2017 (RIS296212). In de gewijzigde NvU is ten opzichte van de eerdere NvU het bouwprogramma verkleind en de oppervlakte van het nieuwe plein vergroot.

Op 22 februari 2017 heeft de Commissie Ruimte zich tijdens een werkbespreking laten informeren over de plannen en gesproken met verschillende belanghebbenden. Tijdens de tweede behandeling in de Commissie Ruimte op 29 maart 2017 bleek een brede steun voor de Nota van Uitgangspunten.
De gemeenteraad heeft vervolgens in de raadsvergadering op 13 april twee moties aangenomen. In de motie “ondernemers Willem Royaardsplein” spreekt de gemeenteraad zich uit voor het behoud van de ambulante ondernemers en roept de eigenaar van het winkelcentrum op om overleg te starten met alle ondernemers in het winkelcentrum over hun toekomst.
In de tweede motie wordt het college verzocht in het projectdocument het winkeloppervlak voor de tweede trekker te verkleinen, dan wel het anders in te delen -op een financieel haalbare wijze-, zodat tegemoet kan worden gekomen aan de bezwaren van de wijk. De beide moties zijn inmiddels afgedaan.

1.3 Beschrijving locatie, gebruik- en eigendomsituatie

De locatie ligt in de wijk Benoordenhout. Het Willem Royaardsplein wordt omsloten door de straten Esther de Boer - van Rijklaan, Nyelantstraat, Theo Mann-Bouwmeesterlaan en de Amerikaanse Kerk. Het winkelcentrum bestaat uit een tweelaagse Albert Heijn, een winkelstrip met daarboven appartementen en vier winkelruimten in de vorm van paviljoens. Op het Willem Royaardsplein zijn standplaatsen (bloemen) en twee kiosken (shoarma en vis) aanwezig. Tussen het winkelcentrum en de Amerikaanse Kerk ligt een openbaar parkeerterrein. Het winkelcentrum functioneert op dit moment matig, de leegstand loopt de laatste jaren op. Uitzondering hierop is de Albert Heijn, de enige supermarkt van omvang in het Benoordenhout. Echter, deze Albert Heijn is inefficiënt verdeeld over twee lagen. Dat is niet prettig voor de consumenten.
De winkels op het Willem Royaardsplein zijn allen in eigendom van de ontwikkelaar WPRI. Het naastgelegen parkeerterrein, waarop de gewenste nieuwbouw zich voor een belangrijk deel afspeelt, is eigendom van de gemeente Den Haag. Een gedeelte van dit perceel wordt verhuurd aan de HTM ten behoeve van rustruimte voor chauffeurs. De contouren van de locatie zijn op bijgaande kaart aangegeven.



Figuur 2 – Contouren locatie

2. Projectkader / randvoorwaarden

2.1 Agenda Ruimte voor de Stad

De 'Agenda voor de Haagse Verdichting' (Rv 51 - 2009; RIS 159469) is een thematische uitwerking van de Structuurvisie en dient als leidraad voor de binnenstedelijke verdichting in Den Haag tot 2020. Door middel van verdichting kan de bevolkingsgroei binnen het bestaande stedelijke gebied opgevangen worden. Daarnaast kan verdichting worden aangegrepen om de stedelijke kwaliteit van Den Haag te versterken. Voor het Willem Royaardsplein zijn optoppen en dubbel grondgebruik van toepassing.

De Agenda Ruimte voor de stad (RIS295016, door de raad vastgesteld op 15 december 2016) is het richtinggevend document voor de ruimtelijke ontwikkeling van de stad en als zodanig de ruimtelijke onderlegger voor de nog op te stellen Omgevingsvisie, die wanneer de nieuwe omgevingswet van kracht wordt, ook voor gemeenten verplicht gesteld is.

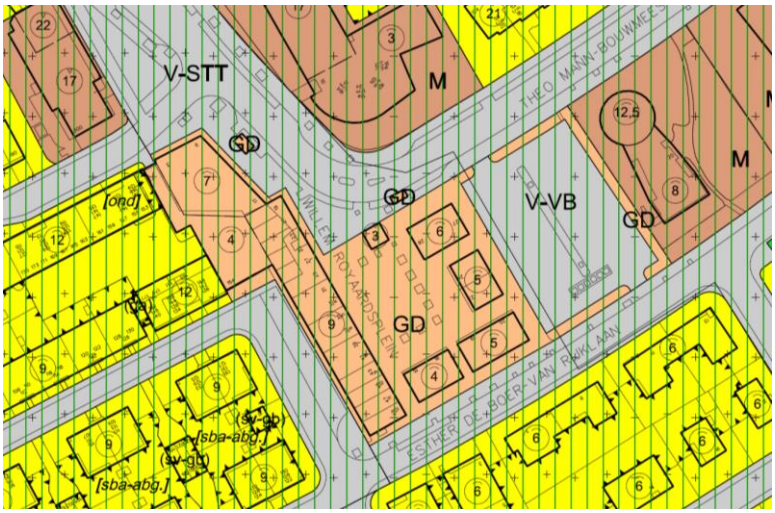
De planontwikkeling voor het Willem Royaardsplein is een initiatief van de eigenaar van het winkelcentrum, die het initiatief heeft genomen het winkelcentrum nieuw leven in te blazen. Het bebouwen van het huidige parkeerterrein met zowel een parkeergarage, een supermarkt en woningen, is mogelijk als binnenstedelijke verdichting. Hierdoor blijft aantasting van direct omliggende zeer waardevolle groengebieden achterwege. Het bouwen van extra woningen doet recht aan de Agenda Ruimte voor de Stad die voor (onder andere) het Benoordenhout aangeeft dat op beperkte schaal en op daarvoor geschikte plekken verdichting mogelijk én noodzakelijk is, met het oog op de grote woningbouwopgave waarvoor Den Haag staat.

2.2 Juridisch planologisch kader

De locatie is gelegen binnen 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 op de beheersverordening betreffen het bouwen buiten de bouwstroken, voorgestelde bouwhoogten en het verplaatsen van kiosken alsmede het bebouwen van het parkeerterrein. Door middel van een nieuw bestemmingsplan en door middel van een (uitgebreide) Wabo-vergunning kan aan de ontwikkeling medewerking worden verleend.

Een andere mogelijkheid is de toepassing van de (snellere) 'coördinatieregeling', waarbij een Wabo-vergunning tezamen met een bestemmingsplan in procedure worden gebracht. Dan moet wel aan de daarvoor gestelde en gebruikelijke voorwaarden worden voldaan en moet vooraf de financiële uitvoerbaarheid worden aangetoond inclusief de totstandkoming (vooraf) van een planschadeovereenkomst (de regeling omtrent planschade is onderdeel van samenwerkingsovereenkomst). Ook mag de locatie niet MER-plichtig zijn en daarbij milieuthema's een belemmering vormen in de planvorming.



Uitsnede uit de Beheerverordening Benoordenhout Noord-Oost

2.3 Economisch kader

Winkelcentrum Duinzigt is onderdeel van de Haagse hoofd-winkelstructuur. In de hoofdwinkelstructuur bevinden zich de belangrijkste winkelconcentraties van Den Haag. Dit zijn locaties waar een gezonde bedrijfsvoering voor ondernemers mogelijk moet zijn en die op de verschillende niveaus (buurt, wijk of stad) de behoeften van de consument vervullen. De detailhandelsmonitor gaat daarbij uit van minimaal een of twee supermarkten voor een wijk- of buurtwinkel-centrum.

Het gemeentelijk detailhandelsbeleid is verwoord in de detailhandelsnota Den Haag "Maak het nieuwe mogelijk, behoud het goede (2005)", de detailhandelsmonitor 2013 Den Haag en de Actieprogramma's Den Haag Winkelstad (2013, 2015). Hierin wordt gesteld dat herontwikkeling van wijkwinkelcentrum Duinzigt gewenst is om voorbereid te zijn op de toekomst en dat de uitgangspositie hiervoor goed is.

Vanuit economisch perspectief beschouwt de gemeente Den Haag uitbreiding van dit specifieke winkelcentrum als wenselijk. In de huidige situatie kan het winkelcentrum niet het totale, door de consument verwachte en gewenste, assortiment aanbieden. Herontwikkeling is noodzakelijk voor de toekomstige exploitatie van alle zelfstandige winkeliers en ambulante ondernemers. Daarnaast zal uitbreiding van het winkelcentrum zorgen voor aanvullende werkgelegenheid. De verwachting is dat een uitbreiding en modernisering van het winkelcentrum een directe werkgelegenheid van circa drieënveertig arbeidsplaatsen oplevert en indirect circa negen arbeidsplaatsen.

2.4 Welstandseisen/Rijksbeschermd Stadsgezicht

Het Willem Royaardsplein is in de Welstandsnota opgenomen onder het karaktergebied “tweede helft twintigste eeuw”. De Welstandscommissie beoordeelt of het bouwplan voldoet aan de criteria.

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.

2.5 Openbare ruimte

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 ruimte van het winkelcentrum dient ook in de toekomst openbaar gebied te blijven. Het eigendom blijft bij de gemeente. De gemeente is dus verantwoordelijk voor de her inrichting van de openbare ruimte.
De openbare ruimte 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. Omdat het plein op het dak van de te bouwen parkeergarage komt te liggen worden goede afspraken gemaakt over de draagkracht van het dak en over de minimale afstand tussen maaiveld en bovenkant dak.

2.6 Verkeer en Parkeren

Bereikbaarheid
In het kader van de beoogde ontwikkeling moet gekeken worden wat de verkeersgeneratie is om ongewenste verkeerssituaties tegen te gaan. Aangetoond moet worden dat verkeersaspecten en parkeren geen belemmering vormen voor de beoogde ontwikkeling.

Parkeren
Het parkeerbeleid is uitgewerkt in de Nota Parkeernormen Den Haag (RIS 181571) en de Beleidsregels Fietsparkeren Den Haag (RIS 294386). In deze nota’s 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.

2.7 Ambulante handel/kiosken

In het winkelcentrum zijn twee standplaatsen (bloemen een viskraam) en een kiosk (döner kebab). Iedere standplaats/kiosk heeft zijn eigen status: standplaatsvergunning, standplaatsvergunning met omgevingsvergunning en een grondhuurovereenkomst.

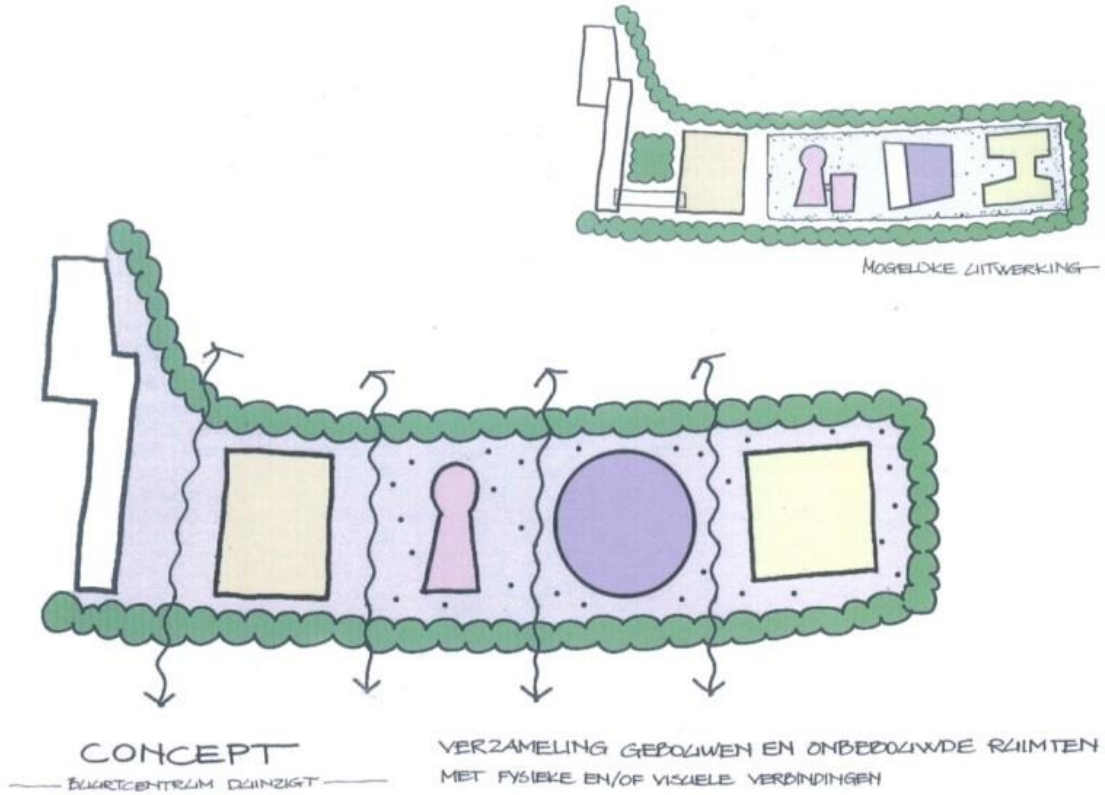
Het beleid omtrent ambulante handel en kiosken is vastgelegd in de nota Markten, straathandel en kiosken 2016-2020. De nota heeft als leidende gedachte dat straathandel wordt gestimuleerd, maar dat gelijktijdig het gedoogbeleid ten aanzien van illegale situaties successievelijk wordt beëindigd. De ondernemers met een standplaatsvergunning krijgen vijf jaren de tijd om een keuze te maken of zij door willen gaan als legale kiosk met een omgevingsvergunning of weer echt ambulant willen worden.

Op 13 april 2017 is door de gemeenteraad een motie aangenomen die het college verzoekt om “uiting te geven aan de wens om de ambulante handel op een goede locatie op het nieuwe plein te laten terugkeren na de verbouwing”.

3. Stedenbouwkundig en ruimtelijk ontwerp

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 Boer-van Rijklaan een aantal functies in zelfstandige bouwblokken gerealiseerd kunnen worden, welke door open (groene) ruimtes van elkaar gescheiden worden.

Conform de Agenda Ruimte voor de Stad dient de verdichting gepaard te gaan met een vergroening en verduurzaming van de stad. In de uitwerking van het bouwplan wordt zodoende gehecht aan een groene kwalitatieve buitenruimte, het toepassen van groen (op bijvoorbeeld) daken in het bouwplan en een hoge duurzaamheidsambitie (bijvoorbeeld in het bouwplan maar ook langzaamverkeer en ov-gebruik stimuleren door een goede inrichting van de ruimte hiervoor).



Figuur 3 -Oorspronkelijk stedenbouwkundig concept

Op onderstaand afbeelding 4 zijn de maximale afmetingen van deze bouwblokken aangegeven zoals die in de Nota van Uitgangspunten zijn vastgesteld. 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 circa vier meter hoogte (thans ccirca 3,0m). Vanwege het beduidend hoger aanbrengen van de luifels zal de ruimte eronder in ruimtelijke opzicht nadrukkelijk meer als onderdeel van het plein ervaren worden dan in de huidige situatie. Na de NvU is het bouwplan verder verfijnd en is een nieuw meer integraal stedenbouwkundig kader (afbeelding 5) opgesteld voor de omgeving, inclusief 'kopgebouw'.

Afbeelding 4 – Bouwvlak nieuwbouw Willem Royaardsplein

Afbeelding 5 – Stedenbouwkundig kader

3.1 Nieuwe bouwblok

De (maximale) rooilijnen t.b.v. het nieuwe bouwblok 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 grotendeels op 28 meter afstand van de (nieuwe) pui van de huidige winkelstrip;
- de rooilijn aan 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 twee lagen woningbouw worden toegevoegd, met op de hoek Theo Mann-Bouwmeesterlaan drie lagen. Ook hiervoor zijn maximale rooilijnen:

- de afstand tussen de bestaande puien 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 dichter op de gevels van de overzijde staan maar mogen niet over de puien van de begane grond uitsteken.

3.2 Paviljoens:

Aan de zijde The Mann Bouwmeesterlaan mag op het winkelplein een paviljoen voor twee kiosken komen. Dit paviljoen:

- mag maximaal 50 m^2 groot zijn;
- mag maximaal 4 meter hoog zijn.

Aan de zijde van 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 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.

Algemene voorwaarden:
- 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 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.

3.3 Bestaande deel winkelcentrum
Ook voor het te handhaven deel van het winkelcentrum en het te vernieuwen 'kopgebouw' gelden maximale rooilijnen:
- het blok aan het plein mag aan de pleinzijde vergroot worden tot de rand van de huidige luifel;
- aan de Nyelantstraat is een uitbreiding van de begane grond tot een bouwhoogte van 4 meter mogelijk door een herinrichting van de weg. De weg dient aan twee zijden langsparkeren te krijgen en een stoep;
- langs de Theo Mann-Bouwmeesterlaan is bij het kopgebouw geen vergroting van de winkelruimte toegestaan in verband met de beperkte ruimte van het trottoir en de mogelijke standplaatsen voor straathandel. Mocht de ondernemer op deze standplaats elders een plek vinden in het plangebied, dan is een uitbreiding op begane grond (4 meter bouwhoogte) tot aan de huidige luifel mogelijk. Daarboven kan tot een bouwhoogte van 17 meter in de huidige rooilijn gebouwd worden;
- langs de Stalpersstraat is voor de nieuwbouw van het kopgebouw de rooilijn van het bouwvlak gelijk aan waar de huidige luifel zich bevind. Daar mag de winkelruimte uitbreiden met een bouwhoogte van maximaal 4 meter. Daarboven kan tot 17 meter gebouwd worden in de huidige rooilijn. De hoek met de Theo Mann-Bouwmeesterlaan mag afgerond worden om aansluiting te zoeken bij de overige ronde bebouwingshoeken in de omgeving;
- De materialisering moet aansluiten bij het huidige winkelcentrum. Het nieuwe deel van het winkelcentrum moet 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 en toepassen van luifels sterke voorkeur.

4. Programma planinitiatief WPRI

4.1 Herontwikkeling winkelcentrum
De belangrijkste pijler van de herontwikkeling is de verplaatsing van de Albert Heijn naar een gelijkvloerse full service supermarkt met een moderne maat. De beoogde ontwikkelingslocatie behelst het huidige parkeerterrein, en paviljoens (sauna, bakker, stomerij, Chinees restaurant en drogist).

Om deze herontwikkeling te kunnen realiseren zullen de paviljoens worden gesloopt. Daarvoor in plaats worden een ondergrondse parkeergarage (circa 155 plaatsen) gerealiseerd met daarboven de supermarkt die omzoomd wordt met winkels langs het plein en een nieuw paviljoen op het plein. Tevens dient er ruimte te komen op het plein ten behoeve van de kiosken. Vanaf de eerste verdieping (tot de derde verdieping) komen trapsgewijs 24 woningen.

Het kopgebouw, waar nu de Albert Heijn is gehuisvest, zal worden gesloopt. De kelderruimte wordt niet gesloopt. In de plaats komt een hoekgebouw dat aansluit op de omliggende bebouwing. In het nieuwe kopgebouw zal de circa 2.100 m2 bvo winkelruimte van de Albert Heijn en 580 m2 bvo horeca-/bedrijfsruimte worden vervangen door circa 1.500 m2 bvo winkelruimte. Deze verkleining van het aantal m2 winkelruimte is ter uitvoering van de motie over ''de tweede trekker'' in de winkelcentrum (RIS 296770).

Boven de nieuwe winkelruimte komen 15 appartementen. De bestaande kelderruimte wordt voornamelijk gebruikt als parkeerruimte voor de nieuwe appartementen en magazijnruimte voor de detailhandel. Deze parkeerruimte is bereikbaar middels een autolift en goederenlift. Daarnaast bevat het plan een uitbreiding van de bestaande winkelstrip aan zowel de voor- als achterzijde. De gevels worden vernieuwd en laaghangende constructies vervangen door nieuwe luifels

Schetsontwerp kopgebouw

Programmatisch betreft het planinitiatief (bvo):

Het huidige winkelcentrum:
- 579 m² horeca/bedrijfsruimte 1e verdieping boven de huidige Albert Heijn en
- 4.921 m² aan winkels, horeca, ambacht en dienstverlening.

Sloop:
- 1.694 m2 detailhandel paviljoens
- 1.029 m2 detailhandel kopgebouw
- 543 m2 horeca/bedrijfsruimte

Nieuwbouw totaal:
- 3.525 m2 winkelruimte, 39 appartementen en 171 parkeerplaatsen.

Nieuwbouw plein:
- 2.295 m² nieuwbouw Albert Heijn (inclusief 125 m2 sociale ruimte op de verdieping)
- 534 m² nieuwbouw afzoomwinkels
- 180 m² nieuw paviljoen , voor o.a. bloemist;
- 25 m2 kiosk, voor Dönner

- 24 appartementen boven Albert Heijn
- 155 parkeerplaatsen in de kelder

Winkelstrip:
- 739 m2 kelderruimte,
- 777 m2 begane grond en 519 m2 uitbreiding voor en achterzijde begane grond

Kopgebouw:
- 1.493 m2 nieuwbouw winkel kopgebouw (245 m3 opslag kelderruimte, 1.145 m2 begane grond en 103 m2 1e verdieping) ;
- 15 appartementen kopgebouw
- 16 parkeerplaatsen t.b.v. de nieuwe woningen

Het nieuwe winkelcentrum:
- 6.603 m2 winkelruimte, waarvan:
    - 1.025 m2 kelderruimte
    - 5.350 m2 begane grond
    - 228 m2 1e verdieping
- 39 appartementen
- 171 gebouwde parkeerplaatsen, inclusief parkeerplaatsen voor woningen;

4.2 Brancherings Advies Commissie
De gemeente heeft als voorwaarde aan dit programma gesteld, dat er op korte termijn een Brancherings Advies Commissie (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 zal als orgaan zwaarwegende/gekwalificeerde advisering leveren. Zowel gemeente als ontwikkelaar zetten daar in op. Een brancheringscommissie met een zwaarwegende rol zal een goede bijdrage leveren aan de invulling en de profilering van het winkelcentrum. De gemeente maakt hierover nadere afspraken met ontwikkelaar en bewaakt de nakoming van de afspraken.

4.3 Openbare ruimte
De inrichting van het vernieuwde plein gaat in samenwerking met de stakeholders van het winkelcentrum (ondernemers, leden van VvE's, bewoners, Amerikaanse kerk en andere belanghebbenden). De stakeholders zijn vertegenwoordigd in het Omgevingsoverleg Winkelcentrum Duinzigt. Het proces zal als volgt verlopen:
- vastleggen van de uitgangspunten voor de inrichting van het vernieuwde plein;
- bepalen van het schetsontwerp van het vernieuwde plein op basis van drie schetsen. (Het schetsontwerp wordt vervolgens voorgelegd aan VOV en ACOR);
- het schetsontwerp wordt opgewerkt naar een Voorlopig Ontwerp en uiteindelijk een Definitief Ontwerp.

Er wordt in totaal circa 4000 m^2 openbare ruimte opnieuw ingericht. Belangrijkste uitgangspunten bij het ontwerpen van de openbare ruimte zijn:
- maten van het plein;
- ambulante handel komt terug;
- bomen compenseren;
- fietsen oplossen (zowel rijdend als stallen);

- verblijfskwaliteit (o.a. terrassen).

4.4 Ambulante handel

WPRI is, als initiatiefnemer, met de drie ondernemers in gesprek om te bekijken zij een ruimte willen huren. Dit kan zijn, een ruimte in de winkelstrip, in het paviljoen dan wel in een daarvoor op te richten kiosk. Indien WPRI met een ondernemer(s) niet tot een overstemming komt, dan zal de gemeente met die ondernemer(s) in overleg treden. Voor hem/hen zijn dan twee mogelijkheden: huren van een stuk grond om er zelf een kiosk op te richten of het huren van een standplaats voor een ambulant verkooppunt.
De beschikbare ruimte voor ambulante handel in het winkelcentrum is beperkt waardoor de ruimtelijke inpassing van kiosken een ingewikkelde puzzel is. Bij eventueel nieuw te bouwen kiosken zal getoetst worden op een eenheid in architectuur en uitstraling zodat de kiosken ook qua uiterlijke verschijning echt onderdeel zijn van het winkelcentrum. Ook zullen afspraken moeten worden gemaakt over de tijdelijke situatie tijdens de bouw van het nieuwe winkelcentrum.
De gemeente zal met WPRI de mogelijkheden bekijken voor een bepaalde vorm van ondersteuning van de zittende ondernemers om te voorkomen dat verbouwing van het winkelcentrum de zittende ondernemers ‘de das om doet’.

Indien een ondernemer gebruik zal maken van een winkelruimte in de winkelstrip of het geplande paviljoen, dan zal zijn/haar ‘’plek” niet worden ingevuld met een nieuwe ambulante ondernemer.

5. Verkeer en Parkeren

5.1 Bereikbaarheid en verkeersafwikkeling

WPRI zal een rapport bij de gemeente aanleveren, dat moet aantonen dat verkeersaspecten en parkeren geen belemmering vormen voor de beoogde ontwikkeling. Dit ten behoeve van de ruimtelijke procedure (bestemmingsplan en omgevingsvergunning).

5.2 Parkeren (auto en fiets)

WPRI is verantwoordelijk voor de realisatie van de nodige parkeervoorzieningen waarbij in beginsel in het parkeren op eigen terrein moet worden voorzien. Indien mogelijk kan er gebruik worden gemaakt van dubbelgebruik. Conform het beleid van de gemeente Den Haag moet bij een sloop nieuwbouw ontwikkeling de parkeerbehoefte op eigen terrein worden opgelost. Dat betekent dat over de uitbreiding van het winkelcentrum een formele parkeereis wordt gesteld. Omdat de nieuwbouw op een bestaande parkeervoorziening komt te liggen moeten deze parkeerplaatsen worden gecompenseerd. Dit zijn dan de parkeervoorzieningen voor de bestaande winkels. Omdat het gaat om een gebiedsontwikkeling kan er een integrale parkeerbalans worden geleverd waarbij de parkeerbehoefte van de bestaande bebouwing en de nieuwbouw gezamenlijk wordt bekeken.

Indien uit het parkeeronderzoek blijkt dat er voldoende parkeerplaatsen zijn voor het vernieuwde winkelcentrum, dan geeft dat antwoord op een deel van de problematiek. Het geeft nog geen antwoord op de parkeerdruk als gevolg van andere ontwikkelingen rondom Duinzigt (bijv. ontwikkelingen sportpark).
De gemeente zal daarom een verkeer- en parkeeronderzoek houden voor de gehele wijk Duinzigt, waarin alle huidige en toekomstige ontwikkelingen in beeld worden gebracht. Een onderzoek dat de knelpunten helder in beeld brengt, maar ook de mogelijkheden voor de wijk.

Naast de autoparkeernorm heeft de gemeente Den Haag recent ook de fietsparkeernormen vastgesteld. De fietsparkeernormen worden in alle nieuwe bestemmingsplannen toegevoegd net zoals de autoparkeernormen. Voor de fiets moet ook een parkeerbalans worden gemaakt waarbij als uitgangspunt geldt dat het fietsparkeren op eigen terrein moet plaatsvinden.

In dit geval heeft de gemeente toestemming verleend om fietsparkeervoorzieningen in de openbare ruimte toe te staan die de ontwikkelaar zelf moet gaan betalen.

5.3 Expeditie
Voor het laden en lossen van goederen ten behoeve van de nieuw te bouwen supermarkt zal de expeditie worden georganiseerd tussen de nieuwe supermarkt en de Amerikaanse Kerk. Onderdeel van deze herontwikkeling is om de expeditie in de Nyelantstraat te verplaatsen naar de Theo Mann Bouwmeesterlaan. Hierdoor kan de situatie waarbij veel overlast wordt ervaren door het achteruit rijden, draaien en manoeuvreren van de vrachtwagens in de Nyelanstraat worden beëindigd.

6. Milieu en duurzaamheid

6.1 Geluid
De Wet Geluidhinder is van toepassing op het plan. Ten behoeve van de aanvraag omgevingsvergunning zal de eigenaar een akoestisch onderzoek laten uitvoeren. Hieruit zal blijken of de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden, of een hogere waarde moet worden aangevraagd en welke maatregelen eventueel aan de gevels nodig zijn.

6.2 Luchtkwaliteit
In het ‘Besluit niet in betekende mate bijdragen’ (luchtkwaliteitseisen) staat dat projecten doorgang mogen vinden als de uitvoering ervan ‘niet in betekende mate’ (NIBM) bijdraagt aan de concentraties NO2 en PM10. Sinds de inwerkingtreding van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) op 1 augustus 2009, geldt dat een woonwijk van 1500 woningen de luchtkwaliteit niet in betekenende mate verslechtert. Het is dus aannemelijk dat de invloed van het extra verkeer ten gevolge van dit project, vele malen kleiner is dan is toegestaan. De luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmering voor dit plan.

6.3 Water
Ten aanzien van het thema water zijn diverse beleidsstukken op verschillende niveaus van kracht. De belangrijkste zijn:
- Nationaal Waterplan 2009-2015;
- het provinciaal Waterplan Zuid-Holland 2010-2015;
- Waterbeheerplan 2010-2015, 'Keuzes maken en kansen benutten' van Delfland;
- Wateragenda en Toekomstbestendig Haags water (gemeente Den Haag en Delfland).

Verder zijn hieronder de belangrijkste waterthema’s aangegeven. De invulling van de thema’s is mede tot stand gekomen na vooroverleg met het Hoogheemraadschap van Delfland.

Waterkwantiteit
Het plan is gelegen in bestaand stedelijk gebied. Het Hoogheemraadschap gaat uit van het standstill beginsel. Dat wil zeggen dat de waterhuishouding door ruimtelijke veranderingen niet mag verslechteren.

De locatie is in de huidige situatie nagenoeg volledig verhard. Bij de verdere uitwerking van het plan zal de ontwikkelaar een Watertoets laten uitvoeren. Daarin wordt bezien wat de effecten van het plan zijn op de waterhuishouding en of er compenserende maatregelen nodig zijn om het effect van de ontwikkeling op de waterhuishouding neutraal te houden.

Waterkwaliteit en ecologie
Het onderzoek dat hiervoor wordt gehouden zal worden meegenomen in het bestemmingsplan.

Afvalwater en Riolering
Het plan moet voldoen aan (de beslisboom in) de 'Leidraad riolering'. Verder zal het plan niet leiden tot extra overstorten vanuit de riolering op het oppervlaktewater. De ontwikkeling mag geen negatieve invloed hebben op de waterkwaliteit van het oppervlaktewater. Daarom mag er geen gebruik worden gemaakt van uitlogende bouwmaterialen zoals zink, koper of andere uitlogende materialen.

In aansluiting op het landelijk beleid hanteert het waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht behoort te worden hoe omgegaan kan worden met het schone hemelwater. Bij de herontwikkeling zal de ontwikkelaar dit meenemen in de Watertoets en dit voorleggen aan het Hoogheemraadschap van Delfland.

6.4 Externe veiligheid
Externe veiligheid speelt bij deze ontwikkeling geen rol. Er loopt een buisleiding van de Gasunie langs de Van Alkemadelaan maar het winkelcentrum ligt buiten het invloedsgebied van deze aardgastransportleiding. Voor het overige zijn er geen risicobronnen in de wijde omtrek.

6.5 Bezonning
Het onderzoek dat hiervoor wordt gehouden zal worden meegenomen in het bestemmingsplan.

6.6 Windhinder
Door de beperkte bouwhoogte van het planvoorstel is er geen windhinder te verwachten.

6.7 Bomen en Groen
Op de locatie zijn circa 67 bomen aanwezig. Er is een bomeninventarisatie uitgevoerd. Als gekeken wordt naar de nieuwe ontwikkeling zullen 36 bomen verwijderd moeten worden voor het bouwrijp maken en 7 bomen die mogelijk verwijderd moeten worden. Uitgangspunt is om de bomen te compenseren in het nieuwe ontwerp of in de nabije omgeving (in de wijk Duinzigt). Indien dit niet mogelijk blijkt, dan moet compensatie plaatsvinden middels storting in het bomenfonds. Mogelijk worden er ook bomen op het terrein van de Amerikaanse kerk verwijderd. Voor de te kappen (en eventueel te verplanten) bomen zal een kapvergunning worden aangevraagd.

6.8 Duurzaam Bouwen
Het project is behandeld in het Haags Duurzaamheidsteam. De gemeente Den Haag voert een duurzaam bouwen beleid waarbij de initiatiefnemer wordt gevraagd een duurzaam bouwen prestatie-instrument te hanteren, bij voorkeur de ‘Gemeentelijke Praktijk Richtlijn (GPR) duurzaam bouwen’. Daarnaast zal de initiatiefnemer moeten voldoen aan de geldende EPC normen.

De initiatiefnemer heeft ambities een duurzame ontwikkeling te realiseren en ook hierover met de gebruikers (huurders) afspraken te maken.

Uitgangspunt is geen aardgas toe te passen. Het Willem Royaardsplein ligt in een grondwaterbeschermingsgebied. Dat beperkt de mogelijkheden voor Warmte Koude Opslag (WKO). Op ongeveer 1 km ligt een lage temperatuurleiding (Aloysiuscollege naar ICC). Voor de nieuwbouw van NATO/TNO wordt ook gebruik gemaakt van deze lage temperatuurleiding. Indien het Willem Royaardsplein hier eveneens gebruik van kan maken kan grote duurzaamheidswinst worden geboekt. De haalbaarheid hiervan wordt momenteel onderzocht door de initiatiefnemer.

Overige kansrijke duurzaamheidsmaatregelen die door het HDT genoemd zijn:
- het realiseren van PV-zonnepanelen-/zonnecollectoren op de daken;

- In de ondergrondse parkeergarage kunnen voorzieningen getroffen worden voor opslag van energie ('warmtebuffervaten'). Ook hemelwater kan opgevangen worden in de ondergrondse parkeergarage voor een grijs water circuit, bijvoorbeeld voor toiletdoorspoeling;
- hergebruik materialen die bij sloop vrijkomen in het project;
- toepassen criteria circulaire economie in nieuwbouw;
- maatregelen om de gevolgen van hittestress te kunnen beperken (bijvoorbeeld door hemelwater op te vangen in infiltratiekratten) in de grond waardoor de grond vochtig blijft, het toepassen van buitenzonweringen woningen, kiezen voor materialen die een witte of zeer lichte kleur hebben, zoals witte dakbedekking of groene daken in plaats van grijze of donkere dakbedekking.

Daarnaast wordt aandacht gevraagd voor Natuurinclusief bouwen. Toevoegen van groen is aantrekkelijk voor het woon- en leefklimaat in de stad. Hier is bij ontwikkeling van de locatie de Nota natuurinclusief bouwen (RIS 288182) van belang. Dit betreft zodanig bouwen dat ook de natuur er baat bij heeft.

6.9 Flora en fauna

In verband met de geplande ontwikkeling van winkelcentrum Duinzigt is een toetsing van de plannen aan de natuurwetgeving en het natuurbeleid noodzakelijk. Hiertoe heeft WPRI een quickscan uitgevoerd. Op basis van deze quickscan is gebleken dat nader onderzoek naar vleermuizen noodzakelijk is. Dit onderzoek wordt momenteel uitgevoerd en zal als onderdeel dienen van het op te stellen bestemmignsplan. De uitkomst van dit nader onderzoek kan consequenties hebben voor de planning en wijze van de uitvoering van werkzaamheden. Daarnaast kunnen zogenaamde compenserende en mitigerende maatregelen nodig zijn.

7. Uitvoeringaspecten Grondexploitatie

Voor de herontwikkeling van het winkelcentrum voert de gemeente een grondexploitatie. De gemeente is verantwoordelijk voor het bouwrijp leveren van het parkeerterrein aan WPRI. WPRI is verantwoordelijk voor sloop van de bestaande kiosken, het bouwrijp maken van hun eigen gronden en het realiseren van de nieuwbouw. Om dit mogelijk te maken doet WPRI zelf de daarbij behorende onderzoeken en vergunningaanvragen.

7.1 Uitgiftebeleid

De gronduitgifte vindt plaats conform gemeentelijk uitgiftebeleid (nota grondbeleid en grondprijzenbrief). Het huidige parkeerterrein en een strook grond, voor en achter de winkelstrip zal in eigendom worden uitgegeven aan de initiatiefnemer om de ontwikkeling te realiseren. Op basis van het ruimtegebruik vindt circa 74 procent van de opstalontwikkeling plaats op gemeentelijk eigendom. Het vigerend erfpachtbeleid schrijft voor dat gronduitgifte van meer dan 500m2 bvo bedrijfsruimte in principe in erfpacht geschiedt. De posities van WPRI betreffen echter een eigendom situatie, om die reden is het logisch om in dit project de grond voor de bouw van de nieuwe Albert Heijnvestiging c.a. in eigendom uit te geven.
Voor het gebouwd parkeren onder de buitenruimte en de realisatie van het paviljoen (en eventuele kiosk) zal een opstalrecht worden gevestigd.

7.2 Verwerving en/of uitplaatsing

Voor deze ontwikkeling hoeft geen gemeentelijke verwerving plaats te vinden. WPRI is verantwoordelijk voor het uit- of herplaatsen van de huidige huurders van de paviljoens.

De gemeente is formeel verantwoordelijk voor de situatie van de 3 ondernemers (standplaatshouders en gebruiker kiosk) op het plein. Het ziet er naar uit dat de ondernemingen niet op hun huidige locatie kunnen blijven en daarom dienen de overeenkomsten die de gemeente met de drie ambulante ondernemers heeft en de vergunningen te worden beëindigd. Het uitgangspunt dat de gemeente hierbij hanteert, is dat de ambulante ondernemers na de herontwikkeling moeten kunnen terugkeren.

Langs de Theo Mann Bouwmeesterstraat bevindt zich een toiletunit van de HTM op het eindpunt van buslijn 22. Deze toiletunit staat de ontwikkeling van het winkelcentrum in de weg en zal door de HTM worden verwijderd. HTM staat open voor 2 opties:

- Een toiletvoorziening integreren in de nieuwbouw Albert Heijn.
- Het eindpunt van buslijn 22 verwisselen met de halte plaats aan de Else Mauhslaan. De halte aan het Willem Royaardsplein wordt dan een gewone halteplaats en die aan de Else Mauhslaan een eindhalte. De toiletunit wordt dan verplaatst naar de Else Mauhslaan .

7.3 Samenwerkingsovereenkomst

De samenwerkingsovereenkomst met WPRI ondertekend door WPRI. De ondertekening door de gemeente zal plaatsvinden na definitieve vaststelling van het projectdocument.

7.4 Sloop

Voor de ontwikkeling moeten de huidige paviljoens worden gesloopt. Dit is een verantwoordelijkheid van de eigenaar van het winkelcentrum.

7.5 Bodem

Als gevolg van bedrijfsactiviteiten in het verleden ter plaatse van de stomerij is het grondwater verontreinigd geraakt met vluchtige gechloreerde koolwaterstoffen (VOCl). Hiervoor loopt onder verantwoordelijkheid van de gemeente een langjarig saneringsprogramma. Zowel de gemeente als de eigenaar van het winkelcentrum hebben ten behoeve van de herontwikkeling verkennend bodemonderzoek uitgevoerd.

Beide onderzoeken concluderen dat de grond geschikt is voor beoogd gebruik. Nader onderzoek of het nemen van saneringsmaatregelen wordt dan ook niet noodzakelijk geacht. Indien bij herontwikkeling van de locatie grond vrijkomt moet rekening gehouden worden met de regels uit de Regeling bodemkwaliteit en de Nota Bodembeheer van de Gemeente Den Haag. De bodemonderzoeken zijn ter toetsing voorgelegd aan het bevoegd gezag (Omgevingsdienst Haaglanden) en goedgekeurd. De verdere aanpak van de verontreiniging met VOCl blijft ook na een eventuele transactie voor verantwoordelijkheid van de gemeente Den Haag.

Bij het graven van de parkeerbak zal bemaling nodig zijn. Deze werkzaamheden zouden het bekende geval van grondwaterverontreiniging kunnen roeren of verplaatsen. Hiervoor zal dan een melding ingevolge de Wet Bodembescherming moeten worden gedaan bij het bevoegd gezag (Omgevingsdienst Haaglanden).

7.6 Archeologie

Door de afdeling Archeologie van de gemeente Den Haag is een bureauonderzoek gecombineerd met een Inventariserend Veldonderzoek-boringen uitgevoerd. Dit onderzoek is uitgevoerd omdat het gebied vanwege zijn geologische ondergrond een archeologische verwachting heeft. Bij het bureauonderzoek is komen vast te staan dat het terrein geen archeologische waarden kent uit de laatmiddeleeuwse periode en de nieuwe tijd.

De boringen hebben aangetoond dat de ondergrond niet conform de Nieuwe geologische kaart is. In geen van de boringen zijn archeologische indicatoren aangetroffen, ook niet in de aangetroffen humeuze laag. Daarom is de conclusie gewettigd dat het terrein geen behoudenswaardige archeologische waarden kent en dat de kans op niet gedetecteerde archeologische waarden zeer gering is. Op grond van bovenstaande acht de afdeling Archeologie van de gemeente Den Haag verder archeologisch onderzoek ter plaatse van het Willem Royaardsplein niet noodzakelijk.

7.7 Kabels en leidingen

Onder het huidige parkeerterrein ligt een hoofdriolering welke in gebruik moet blijven tijdens werkzaamheden en in de toekomstige situatie. Hierdoor zal de hoofdriolering verlegd moeten worden naar de ruimte tussen de parkeerbak en de erfgrens van de Amerikaanse kerk. Dit zal dan wel afgestemd moeten worden en aan de voorwaarden van riolering en waterbeheersing moeten voldoen. De overige riolering kan wel verwijderd worden.

Er bevinden zich verschillende kabels en leidingen binnen het projectgebied, waaronder gas-, laagspanning-, datakabels en waterleidingen. Voor het bouwrijp maken van de projectlocatie dienen de aanwezige kabels en leidingen verwijderd of verlegd te worden. Er zijn geen gevaarlijke buisleidingen binnen het projectgebied aanwezig.

7.8 Onttrekken deel Willem Royaardsplein aan het openbaar verkeer

Om de ontwikkeling mogelijk te maken, moet het parkeerterrein tussen de Amerikaanse Kerk en het huidige winkelcentrum worden opgeheven en onttrokken aan het openbaar verkeer. Het op te heffen terrein is benodigd voor de bouw van de nieuwe supermarkt en is niet noodzakelijk voor de verkeerscirculatie rond het winkelcentrum. Omdat dit de bevoegdheid is van de gemeenteraad, zal hiervoor separaat een Raadsbesluit worden opgesteld dat gelijktijdig met het bestemmingsplan aan de gemeenteraad zal worden voorgelegd.

8. Samenwerkingspartners

De herontwikkeling van het winkelcentrum Duinzigt (Willem Royaardsplein) is een initiatief van de eigenaar van het winkelcentrum, WPRI. De afspraken tussen WPRI en gemeente zijn verwoord in een samenwerkingsovereenkomst (SOK).

9. Financiële paragraaf

Het grondexploitatiesaldo is bepaald op € 103.000,-- voordelig op NCW (Netto Contante Waarde) per 01-01-2017. Het saldo op eindwaarde bedraagt € 114.000,-- per 31-12-2021.

De gemeente zal het parkeerterrein bouwrijp opleveren en doet de herinrichting van het openbare gebied en zal vervolgens het huidige parkeerterrein uitgeven. De ontwikkelaar realiseert op deels eigen terrein en koopt het bouwrijpe terrein van de gemeente. De begroting van e kosten en investeringen is als volgt opgebouwd:

- De totale kosten zijn geraamd op € 2.308.000,-- nominaal
- De totale opbrengsten zijn geraamd op € 2.500.000,-- nominaal. De opbrengsten betreffen een bieding van de projectontwikkelaar.

Voor nadere toelichting wordt verwezen naar de grondexploitatie die vertrouwelijk is bijgevoegd.

10. Risico's

10.1 Grondexploitatie

Het risicoprofiel van de grondexploitatie is in deze fase van de ontwikkeling bepaald op € 176.000 nadelig. Hiervan heeft een omvangrijk deel betrekking op marktrisico's.
Op dit moment ligt er nog geen getekend contract met de initiatiefnemer/projectontwikkelaar maar is wel mondelinge/schriftelijke overeenstemming over de hoogte van de grondwaarde. Om deze reden wordt niet het gehele marktscenario aangehouden. De 12% daling grondopbrengsten wordt niet toegepast vanwege de toezegging, het risico op 3 jaar vertraging op de uitgifte wordt wel aangehouden (€ 98.000).

Een deel van het risicoprofiel van € 176.000 kan worden gedekt vanuit het positieve saldo van € 103.000. Het restant van het risicoprofiel (€ 73.000), is echter nog niet gedekt.

Het voorstel is om een dotatie te doen van € 73.000 vanuit de reserve Stedelijke ontwikkeling programma 15 aan de reserve Grondbedrijf ter afdekking van het resterende risicoprofiel.

Bij het sluiten van het contract vervalt het marktrisico. Bij MPG 2018 wordt de grondexploitatie en risicoprofiel hierop geactualiseerd.

10.2 Verenigingen van Eigenaren

Voor het realiseren van een nieuw kopgebouw heeft WPRI toestemming nodig van de Vereniging van Eigenaren en de sub-Verenigingen van Eigenaren van de tegen het kopgebouw aangebouwde appartementencomplexen. Wordt deze toestemming niet verkregen, dan zal WPRI wel starten met de realisatie van de nieuwe vestiging van de Albert Heijn, de boven gelegen appartementen en de parkeergarage.
Tegelijkertijd zal WPRI in overleg gaan met de VvE en de sub-VvE's om het plan voor het kopgebouw aan te passen, zodat wel toestemming zal worden verkregen.

10.3 Buitenruimte nieuw kopgebouw

Het trottoir aan de Theo Mann Bouwmeesterlaan zal na de nieuwbouw van het kopgebouw kleiner worden. Dat heeft mogelijk consequenties voor het uitgeven van een standplaatsvergunning op de locatie waar nu de Bloemendoos staat. Een en ander zal opnieuw worden bezien in relatie tot voldoende wandelruimte op het trottoir.

11. Planning

hoofdlijnenplanning Willem Royaardsplein	2017	2018				2019			
	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
Projectdocument									
SOK									
Ontheffing Flora &Fauna									
Ontwerptraject									
Bestemmingsplan (coördinatieregeling*)				onderzoeken	procedure				
Omgevingsvergunning (coördinatieregeling*)									
bouwrijp									
startbouw									

*via de Coördinatieregeling samenhangende besluiten gezamenlijk te behandelen, De voordelen zitten voornamelijk in het gecoördineerde formele proces van omgevingsvergunning en bestemmingsplan en bij eventueel beroep de eenmalige beroepsmogelijkheid bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

12. Communicatie/draagvlak

Het projectdocument heeft ook als inzet om een consensus over de herontwikkeling van winkelcentrum Duinzigt te bereiken tussen WPRI, gemeente en de primair belanghebbenden.
Dit draagvlak in de omgeving is zeker niet vanzelfsprekend. De belangen van WPRI en de verschillende stakeholders zoals Verenigingen van Eigenaren, ondernemers, Wijkvereniging Benoordenhout, Amerikaanse Kerk en verzorgingstehuizen zijn uiteenlopend.

Om het te behalen draagvlak te behouden is en blijft communicatie een kritische succesfactor tijdens elke fase van het project. WPRI heeft hierin een primaire verantwoordelijkheid. De gemeente behoudt echter een regierol tijdens als fases van het project.
Dit vertaalt zich onder ander in het voorzitterschap van het omgevingsoverleg, dat zal worden doorgezet. Ook de nieuw op te zetten Brancherings Advies Commissie zal in een gelijke rolverdeling worden opgetuigd.

Voor de projectcommunicatie wordt door WPRI in afstemming met de gemeente een strategische aanpak opgesteld. Dit projectdocument vormt hiervoor het fundament. WPRI heeft al flinke investering gedaan in online communicatiekanalen. De website www.winkelcentrumduinzigt.nl krijgt een centrale plek in de verder communicatie uitwerking. Per fase wordt de communicatie aanpak door gezamenlijk herijkt. Het stadsdeel Haagse Hout en de primair stakeholders worden hierbij actief betrokken.