

Raadsbesluit 23

De raad der gemeente Den Haag,

Gezien het voorstel van het college van 16 februari 2016,

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

Besluit:

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

- I. De zienswijzen in het bij dit besluit behorende voorstel onder “Ingekomen zienswijzen” opgenomen, ontvankelijk te verklaren.
- II. De zienswijze Ra 2016.28 in het bij dit besluit behorende voorstel onder “Ingekomen zienswijzen” opgenomen, gegrond te verklaren ten aanzien van de zienswijze over de verbeelding en ongegrond ten aanzien van de zienswijze over de planregels.
- III. De zienswijze, Ra 2016.44 in het bij dit besluit behorende voorstel onder “Ingekomen zienswijzen” opgenomen, gegrond te verklaren ten aanzien van de inbreng over het overleg tussen Decathlon en de eigenaar van de Megastores en de ladder voor duurzame verstedelijking en ongegrond ten aanzien van de overige punten.
- IV. De overige zienswijzen in het bij dit besluit behorende voorstel onder “Ingekomen zienswijzen” opgenomen, ongegrond te verklaren.
- V. Tot herziening van de op het plangebied betrekking hebbende regeling bestemmingsplan Forepark A4-A12, vastgesteld bij raadsbesluit 10, van 20 februari 2014.
- VI. Met in achtneming van de Staat van wijzigingen vast te stellen het bestemmingsplan Forepark-Rhône, bestaande uit de kaart NL.IMRO.0518.BP0281HFprkRhône-40ON.dgn met ondergrond NL.IMRO.0518.BP0281HFprkRhône-ond.dgn en regels, zoals deze bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte bescheiden zijn aangegeven, toegelicht en beschreven.
- VII. Dat bij het bestemmingsplan Forepark-Rhône geen exploitatieplan wordt vastgesteld.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 24 maart 2016.

De griffier,



de voorzitter,



Voorstel van het college inzake vaststelling bestemmingsplan Forepark-Rhône

INLEIDING

Bij raadsmededeling van 15 december 2015 (rm 2015.386 - RIS 290056) heeft het college aan de raad het ontwerp-bestemmingsplan Forepark-Rhône toegezonden.

- *Begrenzing*

Het plangebied is onderdeel van bedrijventerrein Forepark en is gelegen aan de oostzijde van Den Haag, ter hoogte van de afrit Leidschendam (afrit 8) op de A4. Het plangebied wordt begrensd door: de Noordelijke Randweg aan de noordoostzijde; de Donau aan de zuidoostzijde; de Rhone aan de zuidwestzijde de A4 aan de noordwestzijde.

- *Aanleiding*

Op 20 februari 2014 heeft de raad het bestemmingsplan 'Forepark-A4-A12' vastgesteld. In dit bestemmingsplan was ook de zogeheten 'Rijkswaterstaatkavel' (RWS-kavel), begrensd door de A4, Noordelijke Randweg, Rhône en Donau opgenomen. In paragraaf 5.3 van de toelichting op het bestemmingsplan was al opgenomen dat voor dit kavel in mei 2013 een Europese aanbesteding is afgerond. Het winnende concept '100% Energie' staat primair in het teken van “aan het sporten krijgen”, “aan het sporten houden” en “bij het sporten verzorgen” van mensen, passend bij de gemeentelijke sportambities. Het concept kent een unieke samenstelling van verschillende functies die zich elk op hun eigen manier richten op sport en gezondheid. Hierbij kan gedacht worden aan onder andere sportbeoefening, sportshoppen, sporteducatie, sportverzorging, horeca en food en natuurlijk plezier.

De strategisch gelegen RWS-kavel voorziet in goede bereikbaarheid en unieke zichtbaarheid. Daarmee speelt de locatie een belangrijke rol in de marketing van het sport-leisure-concept '100% Energie'. Den Haag wordt de eerste stad waar een dergelijk uniek concept wordt gerealiseerd en waar de verschillende gebruikers van het concept de handen in één slaan en zich gezamenlijk richten op de toekomst van de regio en haar inwoners.

Meer inwoners krijgen de kans zich te ontwikkelen in tientallen verschillende sporten. De combinatie van functies zorgt voor een regionale uitstraling met een breed publiek als doelgroep en anderzijds voor een boost in de werkgelegenheid voor de inwoners van Den Haag en directe omgeving. Het concept levert een belangrijke bijdrage aan het in standhouden en versterken van de steeds belangrijker maatschappelijke verbanden als sportclubs en verenigingen.

De planontwikkeling was eind 2013 nog niet geheel afgerond en daarom is de ontwikkeling niet opgenomen in het bestemmingsplan 'Forepark-A4-A12', maar wel reeds aangekondigd in de toelichting van het vigerende bestemmingsplan. Inmiddels is de planontwikkeling voldoende concreet om te kunnen vertalen in een bestemmingsplan.

- *Doel*

Het doel van het bestemmingsplan Forepark-Rhône is het mogelijk maken van de ontwikkeling van de zogeheten ‘RWS-kavel’ op bedrijventerrein Forepark. Het gaat om de juridisch-planologische vertaling van het concept ‘100% Energie’.

- *Concept 100% Energie*

Het concept van Nieuw Rhone '100% Energie' is een integraal sportleisure-concept waarbij het gaat om de 'beleving rondom sport en gezondheid'. Het concept staat primair in het teken van “aan het sporten krijgen”, “aan het sporten houden” en “bij het sporten verzorgen” van mensen en kent een unieke samenstelling van

verschillende functies die zich elk op hun eigen manier richten op sport en gezondheid. Hierbij kan gedacht worden aan onder andere sportoefening, sportshoppen, sporteducatie, sportverzorging, horeca en food en natuurlijk plezier. Aan het concept liggen de volgende uitgangspunten ten grondslag:

- *Sociaal maatschappelijk*

Het concept beoogt een belangrijke bijdrage te leveren aan de maatschappelijke discussie om meer mensen aan het sporten te krijgen en daarmee gezonder te laten leven. Het plan streeft ernaar sport toegankelijker te maken voor alle lagen van de bevolking door het aanbieden van een groot assortiment kwalitatief goede maar met name betaalbare sportartikelen. Daarnaast is het doel om de betrokkenheid van sportverenigingen en scholen te vergroten door het gezamenlijk organiseren van sportactiviteiten en sportevenementen. Bijkomend positief effect van het op deze wijze stimuleren van beweging is dat de gezondheid van de inwoners van de stad en regio zal worden verhoogd, en de kosten van gezondheidszorg omlaag zullen gaan.

- *Economisch*

Het project '100% Energie' zal een serieuze impuls geven aan de werkgelegenheid in de regio. Tijdens de realisatie van het project, maar vooral daarna worden ca. 100 tot 150 arbeidsplaatsen gecreëerd. De focus ligt hierbij hoofdzakelijk op MBO opgeleid personeel uit de regio. Daarnaast is de verwachting dat aanverwante bedrijvigheid in de omgeving (sportverenigingen, bedrijven, sportspecialzaken, etc.) zal meeprofiteren van deze ontwikkeling.

- *(Boven)regionaal*

Het project beoogt een (boven)regionale aantrekkingskracht te hebben door een bijzonder thema en een uniek ondersteunend concept (beleving). Nergens anders in de regio zal een dergelijk aanbod van sport en gezondheid gerelateerde functies te vinden zijn. Hiermee zal ook het imago van de regio Haaglanden en de stad Den Haag als sportieve- en vitale woon- en leefomgeving worden versterkt.

- *Lokaal*

Met het project wordt de ontwikkeling van de stad Den Haag kracht bij gezet: Den Haag is in ontwikkeling en blijft in ontwikkeling. Daarbij wordt het imago van bedrijventerrein Forepark als voorportaal van de stad Den Haag verbeterd. Ook wordt de diversiteit van Forepark versterkt door de toevoeging van deze nieuwe functies.

- *De combinatie van functies*

Het plan voorziet in een integraal concept. Hier wordt een omgeving gecreëerd waar een mix van verschillende sport gerelateerde thema's een plek zullen krijgen; oefenen, trainen, zorg, educatie, food, horeca en plezier. Het moet tevens een plek worden die gebruikt zal worden door scholen en sportverenigingen voor dagactiviteiten. Het concept is gebaseerd op de combinatie van de volgende functies:

- evenemententerrein
- indoorsport voorziening (-en)
- gezondheidszorg en therapie
- sportretail
- try & buy zones
- healthy food en horeca
- voorlichting en sporteducatie
- parkeren

Een van de partijen binnen het concept '100% Energie' is de internationale organisatie Decathlon die hier haar 'conceptstore' wil vestigen. De wereldwijde missie van Decathlon is: 'Sport toegankelijk maken voor iedereen'. Iedereen dient een kans te krijgen om te sporten. De sportproducten die Decathlon aanbiedt worden ontwikkeld binnen de eigen Research & Development Afdelingen in Frankrijk. Daarbij ligt de focus puur op de sport en de bijbehorende techniek, een eventueel modieus karakter is ondergeschikt. De conceptstore is daarom niet alleen een winkel maar ook een plek om sporten en sportmaterialen uit te proberen zowel in try&buy zones als op (grootschalig en kleinschalig) georganiseerde evenementen. Zowel qua benadering als producten biedt Decathlon hiermee een uniek concept voor Den Haag en de regio.

Naast de conceptstore op de Rijkswaterstaatkavel zal Decathlon ook een kleinere winkel met een beperkter assortiment in de binnenstad van Den Haag openen.

- *Stedenbouwkundig opzet*

De stedenbouwkundige opzet gaat uit van de grootste massa op de noordelijke hoek van de kavel. Deze massa is opgetild om enerzijds het parkeren op maaiveld op te lossen en anderzijds zichtbaarheid te genereren vanaf het hoger gelegen viaduct van de Noordelijke Randweg en de A4-afslag. Op de eerste verdieping bevindt zich het eerste deel van de Decathlon-conceptstore met ca. 5.200 m² en op de tweede verdieping een ruimte van ca. 3.200 m². Dit laatstgenoemde oppervlak zal in de eerste fase worden ingevuld met horeca en (een) nog nader te bepalen functie(s) die past/passen binnen het concept van 100% Energie en in de tweede fase voor de Decathlon-conceptstore.

Aan de zuidkant van de kavel zijn op het Plaza kleinere volumes geplaatst waarin verschillende (food)functies samen komen. Dit ensemble vormt de stedenbouwkundige tegenhanger van de Decathlon-Conceptstore. Door het Plaza als verbindend element, vloeien de verschillende massa's samen tot één gebaar richting de A4. Gekoppeld aan de foodfuncties bevinden zich hier ook de verschillende buitenterrassen als onderdeel van het Plaza.

De onderlinge samenhang van de functies komt tot uitdrukking in en op het Plaza. Het Plaza loopt als 'rode loper' over twee verschillende niveaus:

1. op het dak van de Decathlonstore bevindt zich het Sportplaza met try en buy-zones,
2. op het maaiveld het Eventplaza.

Het totale Plaza vormt het front richting de snelweg en geeft middels dit front de locatie een aantrekkelijk en uitnodigende uitstraling: het visitekaartje van de locatie. Door de ruimtelijke opzet en verhoudingen van de massa's aan het Plaza is ook de zichtbaarheid vanaf de Donau gegarandeerd. Het Eventplaza verbindt de functies onderling en is het decor voor sport, food en sportevenementen. De zichtbaarheid vanaf de A4 nodigt voorbijgangers uit. Vanaf de A4 via de afslag bereikt men de Donau waar het plangebied zich wederom vanuit een nieuw perspectief aan de bezoekers ontvouwt. Bij de rotonde aan de Donau betreedt iedere bezoeker het terrein met het Plaza als visitekaartje naar het einddoel van de reis: Decathlon, een hapje eten of één van de (sport)voorzieningen.

- *Programma*

Het programma bestaat uit:

- evenemententerrein. De parkeerplaatsen rondom de bebouwing zullen geregeld worden ingezet voor evenementen. Hierbij kan gedacht worden aan bijvoorbeeld hardloopwedstrijden, fietstochten, etc. Afhankelijk van de omvang van de evenementen kan parkeren volledig op eigen terrein onder de bebouwing worden opgelost, of zal aanvullend parkeren tijdens de evenementen in de directe omgeving worden opgelost.
- indoorsport voorziening (-en), zoals bijvoorbeeld squash en fitness.
- gezondheidszorg en therapie.
- maximaal 9.300 m² bvo / 7.200 m² wvo sportretail met try & buy zones. In de eerste fase zal een metrage van ca. 5500 m² bvo worden gerealiseerd. Dit metrage is inclusief de try & buy zones. De resterende ruimte binnen het 'Decathlon-gebouw' zal worden ingevuld met horeca en een nog nader te bepalen functie die past binnen het concept van 100% Energie. In de tweede fase zal de volledige 9.300 m² bvo sportretail met try & buy zones worden ingevuld. De fasering is afhankelijk van de marktomstandigheden.
- try & buy zones. Deze zones vormen een fundamenteel onderdeel van het Decathlon-concept, maar ook van het totale concept. De oppervlakte en invulling van de zones is afhankelijk van de marktomstandigheden en ontwikkelingen binnen de sport. Met de try & buy zones zal worden ingespeeld op de dan populaire sporten.
- healthy food en horeca: Buiten het 'Decathlon-gebouw' zullen twee of drie horeca-vestigingen worden opgericht, met een totaal metrage van circa 1.350 m² bvo. Daarnaast wordt een deel van het 'Decathlon-gebouw' in de eerste fase ook ingevuld met horeca. Het zal gaan om een metrage van maximaal 1.500 m² bvo.
- zowel onder het 'Decathlon'-gebouw als daarnaast zullen parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

- *Geldende planologische regelingen*

Het bestemmingsplan Forepark-Rhône vervangt gedeeltelijk het bestemmingsplan 'Forepark-A4-A12' met identificatienummer NL.IMRO.0518.BP0259HForepark dat door de gemeenteraad van Den Haag op 20 februari 2014 is vastgesteld. Het bestemmingsplan is op 23 mei 2014 in werking getreden.

PROCEDURE

Ontheffing van Verordening Ruimte

Op 4 juli 2014 heeft het college Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland (hierna: GS) verzocht om ontheffing te verlenen van de regels van de Verordening Ruimte (hierna: VR) ten behoeve van maximaal 7.200 m² wvo (winkelvloeroppervlak) grootschalige detailhandel in sportartikelen met try&buy binnen het plan 100% Energie. Dit verzoek is door GS op 9 december 2014 geweigerd. Begin 2015 heeft het college beroep ingediend bij de Raad van State tegen deze weigering. De zitting bij de Raad van State is opgeschort. De Raad van State heeft vragen gesteld in het kader van de Dienstenrichtlijn bij Europa. Een antwoord op deze vragen kan nog circa één tot anderhalf jaar duren. Voor die tijd is een uitspraak van de Raad van State op het ingestelde beroep niet te verwachten.

Zonder de ontheffing was het toestaan van grootschalige detailhandel in sportartikelen met try&buy op de Rijkswaterstaatkavel in strijd met de VR. Eind 2015 is hier verandering in gekomen met een Kroonbesluit (zie hierna).

Kroonbesluit

Parallel aan het beroep bij de Raad van State inzake de door GS geweigerde ontheffing heeft Decathlon via een zogeheten Kroonberoep medio 2015 een verzoek gedaan om onderdelen van de provinciale Verordening Ruimte te vernietigen, omdat deze artikelen volgens Decathlon onder meer in strijd zijn met Europese wet- en regelgeving. Dit beroep wordt door het Ministerie van Infrastructuur & Milieu (I&M) behandeld en afgestemd met de ministeries van Economische Zaken (EZ) en Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK). Via het Kroonberoep kan in dit geval het rijk (onderdelen) van een provinciale verordening vernietigen en eventueel vooruitlopend daarop schorsen als deze in strijd met het recht zijn. Een schorsing/vernietiging met een kroonberoep heeft daarmee een veel grotere reikwijdte dan alleen een enkel plan.

Bij besluit van 21 november 2015 heeft de Kroon, op advies van de ministeries van I en M, EZ en BZK, besloten om een onderdeel van de provinciale VR te schorsen. De Ministeries van I en M, EZ en BZK zijn van mening dat het aannemelijk is dat artikel 2.1.4, derde lid, sub a niet past in het kader van een goede ruimtelijke ordening en mogelijk in strijd is met de Wet ruimtelijke ordening en Europese wetgeving. Dit artikel geeft een limitatieve lijst van specifieke detailhandel die buiten de bestaande kernen mag worden gevestigd. Het gaat om: detailhandel in auto's, boten, caravans, motoren, scooters, zwembaden, buitenspeelapparatuur, fitnessapparatuur, piano's, surfplanken, tenten, grove bouwmaterialen, landbouwwerktuigen en brand- en explosiegevaarlijke goederen. Er bestaat aanleiding voor het ministerie van I&M om te onderzoeken of het betreffende deel van het artikel vernietigd dient te worden. Gedurende dat onderzoek wordt het betreffende onderdeel van de VR geschorst (tot 1 april 2016).

Daarnaast wordt een voorziening getroffen waarmee de vestiging van nieuwe detailhandel buiten de centra moet worden beoordeeld op het criterium van een goede ruimtelijke ordening en niet alleen afhangt van de vraag of die nieuwe detailhandel exact wordt genoemd in artikel 2.1.4, derde lid onder a VR. Een bestemmingsplan moet ook kunnen voorzien in andere nieuwe detailhandel dan de branches die genoemd zijn in onderdeel a van het derde lid van artikel 2.1.4 VR, mits die detailhandel zich uit oogpunt van ruimtelijke ordening niet onderscheidt van de wel in dat onderdeel genoemde branches. Daarmee biedt de Kroon dus nadrukkelijk de ruimte om vooruitlopend op een definitief besluit van de Kroon ook andere vormen van detailhandel buiten de centra mogelijk te maken. Indien de grootschalige detailhandel in sportartikelen met try&buy zich op ruimtelijke gronden niet onderscheidt van de in artikel 2.1.4, derde lid onder a VR genoemde detailhandel, is deze detailhandel niet langer in strijd met de Verordening Ruimte. Het college is van mening dat dit het geval is (zie

hiervoor paragraaf 6.4.1 van de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan. Om die reden heeft het college besloten het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen.

Procedure ontwerpbestemmingsplan

- Inspraak en vooroverleg

Bij besluit van burgemeester en wethouders, d.d. 15 december 2015, RIS 290055, heeft het college besloten inspraak te laten plaatsvinden in het kader van de zienswijzenprocedure als bedoeld in art. 3.8 Wro.

- Terinzagelegging ontwerp-bestemmingsplan

Op 15 december 2015 is de kennisgeving van de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan toegestuurd aan overlegpartners, waaronder de Provincie Zuid-Holland, Rijkswaterstaat, het Hoogheemraadschap van Delfland, de bewonersorganisatie en overige bij het plan betrokken instanties. Het ontwerp-bestemmingsplan heeft van 18 december 2015 tot en met 28 januari 2016 ter inzage gelegen. Het bestemmingsplan was ook in te zien op www.ruimtelijkeplannen.nl en www.denhaag.nl/bestemmingsplannen. Er zijn 30 zienswijzen ingediend.

Het college biedt de raad hierbij het ontwerp-bestemmingsplan ter vaststelling aan. Het plan bestaat uit de plankaart met kenmerk NL.IMRO.0518.BP0281HFprkRhône-40ON en regels, en gaat vergezeld van een toelichting. Ter besparing van de kosten is het u eerder toegezonden plan niet opnieuw bijgevoegd.

INGEKOMEN ZIENSWIJZEN

<u>Nr.</u>	<u>Ra-nr.</u>	<u>Indiener zienswijze</u>
1.	2016.7	SPORT2000 Voorburg B.V
2.	2016.8*	Collectie Bescherming Winkelketen
3.	2016.9*	Twin Sport Den Haag B.V.
4.	2016.10*	Ondernemersvereniging Leidschendam Centrum
5.	2016.11*	Stichting Promotie Leidschendam Centrum
6.	2016.12*	BIZ Naaldwijk Winkelrijk
7.	2016.13*	Ondernemersvereniging Ackershof
8.	2016.14*	Winkeliersvereniging De Julianabaan
9.	2016.15*	Winkeliersvereniging Bleiswijk
10.	2016.16*	Winkelpromenade
11.	2016.17*	MKB Westland
12.	2016.18*	OV de Tuinen
13.	2016.19*	BIZ Frederik Hendriklaan
14.	2016.20*	MKB Leidschendam-Voorburg
15.	2016.21*	Centrum Historisch Voorburg
16.	2016.22*	Vereniging Winkelcentrum Leidsenhage
17.	2016.23**	Vereniging Promotie Stadshart
18.	2016.24*	Winkeliers vereniging Weimarstraat
19.	2016.25*	Stichting Winkelcentrum in de Bogaard
20.	2016.26*	Winkeliersvereniging Dorpstraat Zoetermeer & Stichting Oud Ondernemend Zoetermeer
21.	2016.27*	Ondernemers vereniging Spuimarkt Den Haag
22.	2016.28	Gasunie Transport Services B.V
23.	2016.29*	Reclamant 1
24.	2016.30	Provincie Zuid-Holland
25.	2016.31*	Winkeliersvereniging Zuidpoort Delft
26.	2016.32*	Winkeliersvereniging Leyweg
27.	2016.33*	Vereniging Centrumpromotie Megastores
28.	2016.34*	V.C.P. Parade Nootdorp
29.	2016.44	Boekel N.V. namens HS Retail B.V.
30.	2016.49	Hoogheemraadschap van Delfland

De met * gemerkte zienswijzen zijn gelijklopend aan de zienswijze Ra 2016.7 en derhalve niet apart opgenomen. De met ** gemerkte zienswijzen is grotendeels gelijklopend aan zienswijze Ra 2016.7. Van deze zienswijze zijn alleen de aangepaste punten ten opzichte van zienswijze Ra 2016.7 opgenomen.

Ontvankelijkheid zienswijzen

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

Behandeling zienswijzen

1. Ra 2016.7 SPORT2000 Voorburg B.V

De volgende zienswijze is geciteerd:

“Op de website van de Gemeente Den Haag staat vermeld dat van 18 december 2015 t/m 28 januari 2016 het ontwerp van het bestemmingsplan Forepark-Rhône ter inzage ligt. Daarbij is aangegeven dat gedurende deze periode bij u zienswijzen kunnen worden ingediend. Van deze mogelijkheid maken wij hierbij gebruik omdat wij tegen dit plan meerdere bezwaren hebben.

Deze bezwaren gelden met name ten aanzien van artikel 3.1, sub b, van de bestemmingsregels dat de mogelijkheid biedt voor grootschalige detailhandel in sportartikelen met try & buy met dien verstande dat maximaal één detailhandelsbedrijf is toegestaan. Voorts kunnen wij ons niet vinden in artikel 3.4 sub c en d dat het oppervlak regelt (maximaal 9.300 m² bvo respectievelijk 7.200 m² wvo). Hieruit, alsmede paragraaf 6.2 van de toelichting bij het bestemmingsplan, blijkt zonneklaar dat dit bestemmingsplan is toegesneden op de wensen van Decathlon.

In het navolgende worden onze bezwaren verder toegelicht.

Beleidsmatige bezwaren.

1. Er is sprake van strijdigheid met het landelijk overheidsbeleid zoals dit jaar nog is verwoord in de Retailagenda van het Ministerie van Economische Zaken. Zoals ongetwijfeld bij u bekend is, wordt daarbij ingezet op versterking van de positie van de detailhandel en dan met name van die in binnensteden. Zo dienen ook nieuwe winkelconcepten de binnenstad te bevorderen. Waar in het onderhavige geval geen sprake van is.
2. Ook is voornoemd plan in strijd met het detailhandelsbeleid van de Provincie Zuid-Holland, zoals dat is vastgelegd in de Visie Ruimte en Mobiliteit en de Verordening Ruimte van 2014 (hierna: PVR). Dit, omdat dit bestemmingsplan de vestiging van detailhandel mogelijk maakt buiten en niet direct aansluitend op bestaande winkelconcentraties.
3. Op onterechte gronden wordt door de Gemeente Den Haag bepleit dat ontheffing van het detailhandelsverbod op perifere locaties niet noodzakelijk meer is. Artikel 2.1.4, lid 3, sub a, PVR laat slechts beperkt vormen van detailhandel buiten reguliere winkelgebieden toe. Dit geldt ook nog steeds na de schorsing door de Kroon van lid 3 sub a (Besluit van 21 november 2015, Stb. 2015/454) van voornoemd artikel, daar in de voorlopige voorziening die is getroffen de essentie van dit artikel is behouden vanwege de gehanteerde toevoeging: *"mits die detailhandel zich uit het oogpunt van ruimtelijke ordening niet onderscheidt van de wel in dat onderdeel genoemde detailhandel"*.
4. Niet duidelijk in de motivering van de Gemeente Den Haag is waarom detailhandel in sportartikelen niet past in de binnenstad. De omvang van de beoogde Decathlon zou daarbij niet leidend mogen zijn, maar slechts de aard van de branche of de omvang van de producten. De PVR laat bovendien slechts kleinschalige detailhandel (ongeveer 200 m²) bij sport- en vrije tijdsvoorzieningen toe. Dit in tegenstelling tot de beoogde grootschalige detailhandel in het 100% Energie-concept.
5. Belangrijk is tevens dat de sportartikelenbranche essentieel is voor de kwaliteit van de bestaande winkelcentra. Dit aspect van de toelichting op artikel 2.1.4, lid 3, sub a, PVR wordt ten onrechte onderbelicht in paragraaf 6.4.1.4 van de toelichting op het bestemmingsplan.
6. Zelfs indien ervan uitgegaan wordt dat bepaalde aspecten - bijvoorbeeld volumineuze sportartikelen, zoals fitnessapparatuur - van de beoogde ontwikkeling passen binnen de voornoemde voorlopige voorziening, is het bestemmingsplan in strijd met artikel 2.1.4, lid 5, PVR vastgesteld. De gebruiksregels zoals opgenomen in artikel 3.4 van de planregels bevatten namelijk ten onrechte niet de in dat artikel voorgeschreven voorwaarden. De verkoop van (niet-volumineuze) sportartikelen die qua aard en omvang passend zijn in en essentieel zijn voor de binnenstad, dienen beperkt te zijn tot ten

hoogste 20% van het winkel vloeroppervlak. Dit om branchevervaging te voorkomen, aldus de toelichting bij de PVR.

7. Het overheidsbeleid dient consistent te zijn en aan alle partijen een gelijk speelveld te bieden. Hieraan wordt door de Gemeente Den Haag niet voldaan, doordat andere winkels in de sportartikelenbranche zich wel in de binnenstad hebben moeten vestigen.

8. Er is niet (overtuigend) voldaan aan de drie treden uit de Ladder voor duurzame verstedelijking (behoefte-element slecht onderbouwd, eis van inpasbaarheid slecht weerlegd, multi-modale vervoersontsluiting niet beargumenteerd).

Inhoudelijke bezwaren.

9. Verstoring van de lokale en regionale detailhandelsstructuur door toevoeging winkelareaal op ongewenste, perifere locaties.

10. Gelet op de recente ontwikkelingen in de detailhandel kan de onderbouwing van het onderhavige bestemmingsplan zoals aangeleverd in het BRO-rapport van 2014 als achterhaald en daardoor niet meer ter zake worden beschouwd.

11. Twijfel aan de gepresenteerde marktverkenning. Volgens het BRO-rapport bedroeg de leegstand in het Gewest Haaglanden medio 2014 165.000 m² wvo (blz. 58). Niet is uitgesloten dat op termijn een nog omvangrijker overaanbod zal ontstaan.

12. De ruimtelijke effecten van de beoogde Decathlon-vestiging zullen daardoor nog negatiever uitpakken.

13. Bedoelde vestiging zal niet leiden tot combinatiebezoeken met andere winkelgebieden (geen synergie).

14. De onmogelijkheid van ruimtelijke inpasbaarheid in bestaande winkel gebieden is niet overtuigend aangetoond (alleen al in Haaglanden Megastores staat circa 25.000 m² winkelareaal leeg).

Op grond hiervan verzoeken wij u de procedure voor het onderhavige bestemmingsplan te staken dan wel zodanig aan onze zienswijze tegemoet te komen dat de mogelijkheid voor grootschalige detailhandel daaruit wordt verwijderd.”

Ten aanzien van deze zienswijze merkt het college het volgende op:

1. Vermeende strijdigheid landelijk overheidsbeleid

Met de Retailagenda zet het kabinet landelijk in op het compacter en extra aantrekkelijk maken van winkelgebieden. Daarmee moet overaanbod en leegstand worden tegengestaan. Deze algemene beleidslijn past goed bij het Haagse detailhandelsbeleid (zie ook de beantwoording onder punt 7).

De Retailagenda betreft geen nationaal detailhandelsbeleid, maar een aantal actiepunten, onder andere om overaanbod en leegstand tegen te gaan, die door een aantal partijen is ondertekend. De Retailagenda is dus geen voor de gemeente Den Haag bindend beleid.

De gemeente Den Haag heeft deze afspraken niet ondertekend, omdat zij zelf al jaren bezig is het met voorkomen van overaanbod en het tegengaan van leegstand. Sterker nog: Den Haag loopt hierin voorop. Het Haagse detailhandelsbeleid gaat al jaren uit van het compacter en aantrekkelijker maken van winkelgebieden (de Haagse hoofdwinkelstructuur), het terugbrengen van het aantal winkelgebieden en het tegengaan van leegstand. Mede dankzij dit beleid is er in Den Haag geen sprake van overaanbod, maar resteert nog marktruimte (zie het onderzoek van BRO en uit de provinciale Visie Ruimte en Mobiliteit (Programma Ruimte, paragraaf 2.3.4, tabel pg. 41), waardoor tegelijkertijd ruimte is om maatwerk te kunnen leveren voor bijzondere, vernieuwende concepten (zie verder de beantwoording onder punt 7).

2, 3, 4 en 6 Vermeende strijdigheid provinciaal detailhandelsbeleid

Het provinciaal detailhandelsbeleid gaat in de basis inderdaad uit van vestiging van nieuwe detailhandel binnen of direct aansluitend op de bestaande winkelconcentraties. Tegelijkertijd maakt het provinciaal beleid en artikel 2.1.4 van de Verordening Ruimte (hierna: VR) ook detailhandel buiten de provinciale winkelconcentraties mogelijk. Het gaat daarbij om producten die vanwege hun aard of omvang niet goed inpasbaar zijn in de winkelcentra, zo motiveren GS in de toelichting op de Verordening Ruimte. Het vestigen van bepaalde detailhandel buiten de provinciale winkelconcentraties past dus wel degelijk in het provinciaal detailhandelsbeleid.

Vraag is dan welke vormen van detailhandel buiten de provinciale winkelconcentraties zijn toegestaan. Artikel 2.1.4, derde lid onder a bepaalde (voor het besluit van de Kroon) dat detailhandel in auto's, boten, caravans, motoren, scooters, zwembaden, buitenspeelapparatuur, fitnessapparatuur, piano's, surfplanken, tenten, grove bouwmaterialen, landbouwwerktuigen, brand- en explosiegevaarlijke goederen ook buiten de centra waren toegestaan. Met het besluit van 21 november 2015 heeft de Koning op voordracht van de minister van Infrastructuur en Milieu en de minister van Economische Zaken en na overleg met de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties dit artikel geschorst en daarbij een voorziening getroffen waarmee ook detailhandel die zich uit oogpunt van ruimtelijke ordening niet onderscheidt van de hiervoor genoemde detailhandel buiten de centra is toegestaan. Daarmee biedt de Kroon dus nadrukkelijk de ruimte om ook andere vormen van detailhandel buiten de centra mogelijk te maken, mits deze zich uit het oogpunt van ruimtelijke ordening niet onderscheidt van de in artikel 2.1.4, derde lid onder a VR genoemde detailhandel. Zoals in de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan (artikel 6.4.1.3) is gemotiveerd onderscheid de detailhandel die met het concept '100% Energie' wordt mogelijk gemaakt zich op ruimtelijke gronden niet van de in artikel 2.1.4 derde lid onder a VR genoemde vormen van detailhandel.

In antwoord op kamervragen van het kamerlid Smaling heeft Minister Schultz van Haegen verduidelijkt dat het niet gaat om de verkoop van bepaalde producten, maar om de toevoeging om detailhandel toe te laten door:

“bedrijven die zich ook willen vestigen buiten de centra, niet op de lijst staan, maar zich vanuit het oogpunt van ruimtelijke ordening wellicht niet onderscheiden van de wel in de lijst opgesomde typen branches.”

De minister meldt vervolgens:

“de limitatieve lijst is uitgebreid met een (open) categorie van soorten bedrijven, namelijk de bedrijven die zich in ruimtelijk opzicht niet onderscheiden van de andere in onderdeel a genoemde bedrijven”.

<https://www.rijksoverheid.nl/documenten/kamerstukken/2016/01/12/beantwoording-kamervragen-van-het-lid-smaling-sp-over-het-onderzoek-naar-strikt-beleid-inzake-vestiging-van-megawinkels>

Het gaat dus om ‘typen branches’ en ‘categorieën bedrijven’ waarbij benadrukt wordt dat dit moet worden bekeken in ruimtelijk opzicht. De uitleg van reclamanten is volledig gebaseerd op een onderscheid naar de aard en omvang van de individuele producten die verkocht worden. Dat is echter niet het juiste toetsingskader..

Dat er in de toelichting op het bestemmingsplan wordt gemeld dat er een aandeel aan volumineuze goederen bij Decathlon is, is louter ter onderbouwing van het gehele concept. Één van de redenen waarom het concept 100% Energie, en daarbinnen het Decathlon-concept, veel ruimtebeslag in het buitengebied vereist, is dat er voor een aanzienlijk deel volumineuze goederen worden verkocht. Gezien het try&buy concept worden die goederen ook zoveel mogelijk uitgestald om uit te proberen (tafeltennistafels, basketbalpalen, tenten etc etc). Het weglaten van ofwel het try&buy, ofwel producten voor deze sporten, zou het een geheel ander concept maken. Het is echter niet aan het college (of een ander bestuursorgaan) om een marktpartij in een bepaald bedrijfsconcept te dwingen.

Naast het aanbieden van volumineuze goederen, zijn andere en meer belangrijke redenen voor het toelaten van deze ontwikkeling in het buitengebied:

- *de benodigde oppervlakte om artikelen voor alle sporten te kunnen aanbieden;*
- *de uitgebreide ruimten voor try & buy;*
- *de mogelijkheid tot het organiseren van evenementen;*
- *de goede bereikbaarheid vanwege de regionale aantrekkingskracht;*
- *het integraal kunnen combineren met andere functies binnen het concept 100% energie.*

Ten onrechte wordt dus de nadruk gelegd op het assortiment. Ten eerste is dat geen criterium binnen het bestemmingsplan of Verordening ruimte, ten tweede is dat niet de dragende reden om het concept 100% Energie toe te laten op deze locatie.

Reclamanten stellen dat het concept hoe dan ook nog steeds niet voldoet aan de VR omdat niet voldaan wordt aan het bepaalde in artikel 2.1.4, vijfde lid VR. In het bestemmingsplan wordt echter uitsluitend sportdetailhandel mogelijk gemaakt. Zoals hiervoor aangegeven is daarbij niet het type goederen dat verkocht wordt relevant, maar de ruimtelijke uitstraling van het totaalconcept. Er is dan ook geen sprake

van een 'nevenassortiment' bij een hoofdassortiment. Het gaat om een hoofdassortiment in sportdetailhandel met try&buy. Het hele assortiment voldoet hieraan want is onderdeel van het concept dat in ruimtelijke opzicht past binnen de lijst van artikel 2.1.4 lid 3. Van strijd met artikel 2.1.4 lid 5 van de Verordening is dan ook geen sprake.

In tegenstelling tot hetgeen reclamanten aanvoeren, laat de VR wel degelijk grootschalige detailhandel toe buiten de winkelconcentraties (onder meer artikel 2.1.4, eerste lid onder a VR). De kleinschalige detailhandel waarnaar reclamanten verwijzen, heeft betrekking op een ander type detailhandel: bijvoorbeeld een fanshop of gemakswinkel ter ondersteuning aan sportvoorzieningen. Bij het concept 100% Energie gaat het om een integraal sport-leisureconcept waarin sportdetailhandel niet een ondersteunende maar volwaardige rol vervult.

4 en 14 Inpasbaarheid centra

In paragraaf 6.3.3 van de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan is uitvoerig beschreven waarom het concept 100% Energie niet inpasbaar is binnen de bestaande centra.

Zowel bij de ontwikkeling van het concept als in het kader van de aanvraag om ontheffing bij Gedeputeerde Staten en het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan is bekeken of vestiging binnen de bestaande winkelconcentraties mogelijk is. Daarbij is op meerdere momenten heel specifiek gekeken naar de Haagse binnenstad en de Megastores (zie paragraaf 6.3.3 van het ontwerpbestemmingsplan). Voor alle locaties geldt dat onvoldoende mogelijkheden zijn om try- en buy-voorzieningen, al dan niet in de buitenruimte te realiseren, de bereikbaarheid in verband met volumineuze goederen beperkt tot zeer lastig is en er onvoldoende mogelijkheden zijn voor het realiseren van een evenemententerrein en combinatie met andere functies.

Dat er leegstand is in de Megastores maakt niet dat vestiging in de Megastores een mogelijkheid is. Er is geen winkelunit van circa 9.000 m² bvo beschikbaar of mogelijk waarbij tevens try & buy-voorzieningen en een evenemententerrein kunnen worden gerealiseerd. Ook het parkeerdek biedt geen mogelijkheid om try & buy-voorzieningen en een evenemententerrein te realiseren. Het parkeren voor de Megastores vindt plaats op het dak. Tijdens evenementen zou het parkeerdek hierdoor niet beschikbaar zijn voor de overige winkels in Megastores, waardoor een groot tekort aan parkeerplaatsen ontstaat, dat in de directe omgeving niet oplosbaar is. Daarnaast zorgt de specifieke indeling van de Megastores, waarbij de winkels zijn gelegen rondom een centrale ontsluiting, ervoor dat de verdiepingsvloeren te klein zijn om een Conceptstore van Decathlon op 1 of 2 verdiepingen te vestigen. Vestiging van het Decathlon-concept in de Megastores is dus niet mogelijk, laat staan vestiging van het volledige beoogde sport- en gezondheidsconcept. In onderstaande afbeelding is gevisualiseerd dat het concept 100% Energie niet in de Megastores inpasbaar is.

5. Belang sportartikelenbranche

Het college mag uitsluitend op ruimtelijke gronden sturen. Dat betekent dat uitsluitend ruimtelijke gronden gebruikt mogen worden om de kwaliteit van bestaande winkelcentra te borgen. Het beschermen van de sportartikelenbranche in bestaande winkelcentra kan niet gezien worden als ruimtelijk sturen, maar is een vorm van economische sturing die in strijd is met nationale en Europese regelgeving, zo blijkt ook uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Om die reden wordt in de toelichting van het bestemmingsplan ook niet op dit aspect ingegaan.

Zo lang door het eventueel verdwijnen van sportdetailhandel geen sprake zal zijn van onaanvaardbare leegstand is er, naar het oordeel van het college, geen sprake van een onaanvaardbare aantasting van de kwaliteit van bestaande centra.

7. Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk detailhandelsbeleid is vastgelegd in de Nota 'Detailhandel in Den Haag', vastgesteld door de raad op 23 juni 2005. Deze nota heeft als ondertitel 'Maak het nieuwe mogelijk, behoud het goede'. Zoals de ondertitel al aangeeft is het doel van deze nota tweeledig: het behoud van de bestaande detailhandelsstructuur, maar tegelijkertijd dynamiek en vernieuwing bevorderen.

Dit stringente detailhandelsbeleid, dat reeds vertaald is in vrijwel alle Haagse bestemmingsplannen, is gebaseerd op een hoofdwinkelstructuur die momenteel uit 68 winkelgebieden bestaat. Deze gebieden

zijn benoemd in de Detailhandelsmonitor 2013. Deze hoofdstructuur mag echter niet zo rigide zijn dat alleen de bestaande belangen beschermd worden. Met deze nota wil Den Haag ook nadrukkelijk ruimte geven aan vernieuwing. Nieuwe ontwikkelingen zorgen voor dynamiek, maar houden ook de bestaande hoofdwinkelstructuur scherp en gezond. Dit draagt bij aan het voorkomen en tegengaan van onaanvaardbare leegstand en draagt bij aan een goed woon-, leef- en ondernemersklimaat. Nieuwe detailhandelsontwikkelingen kunnen primair alleen binnen de hoofdwinkelstructuur worden geacommodeerd. Slechts in zeer uitzonderlijke gevallen kan hiervan worden afgeweken:

“Deze ontwikkelingen moeten aan de volgende toetsingscriteria voldoen:

- Waar mogelijk toch trachten zich binnen de hoofdwinkelstructuur te vestigen. Alleen wanneer kan worden aangetoond dat daar geen passende locaties aanwezig zijn, kan een locatie buiten de structuur in overweging worden genomen;
- Versterkend zijn voor de hoofdwinkelstructuur en dus niet structuurversturend werken. Het gaat dan bijvoorbeeld om ondervertegenwoordigde branches, nieuwe concepten of formules met een kwalitatief onderscheidend karakter en gericht op (een) nieuwe doelgroep(en);
- Voldoende aantoonbaar economisch potentieel hebben (voldoende consumenten draagvlak middels marktonderzoek aan te tonen);
- De locatie dient de gevolgen van de ontwikkeling op het gebied van mobiliteit en parkeren te kunnen dragen, waarbij ook aandacht voor geluidshinder en luchtkwaliteit wordt gegeven;
- Wanneer sprake is van een (boven)regionale ontwikkeling, het plan groter is dan 1.000 m² v.v.o., dient het plan getoetst te worden aan het regionale of provinciale beleid (zie bijlage 2, Beleid in Haaglanden).”

Bron: Detailhandelsnota Den Haag, pagina 9

Het concept ‘100% Energie’, gelegen in de Vliet-/A12 zone, is bij uitstek een nieuwe ontwikkeling die past in ons detailhandelsbeleid, waaraan het college graag ruimte wil geven. Enerzijds omdat dit de dynamiek in de sector bevordert en bijdraagt aan het bestrijden van leegstand in de binnenstad door de vestiging van een binnenstadswinkel (en niet leidt tot onaanvaardbare leegstand), anderzijds omdat het ook bijdraagt aan de invulling van doelstellingen op andere beleidsterreinen (o.a. werkgelegenheid en sportparticipatie). Omdat deze ontwikkeling niet inpasbaar is binnen de Haagse hoofdwinkelstructuur, wil de gemeente voor dit concept een uitzondering maken en dit concept inclusief de daarin opgenomen detailhandel toestaan zich te vestigen buiten de Haagse hoofdwinkelstructuur.

De verantwoording van de toetsing aan bovenstaande voorwaarden is opgenomen in paragraaf 6.4.3.1 van de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan.

De gemeente staat in beginsel positief tegenover andere vernieuwende concepten, mits deze voldoen aan de toetsingscriteria die zijn opgenomen in de Detailhandelsnota. Daarmee is sprake van een gelijk speelveld voor alle partijen.

8. Vermeende strijd Ladder voor duurzame verstedelijking

In paragraaf 6.3 van de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan wordt uitvoerig beschreven hoe de ladder voor duurzame verstedelijking voor onderhavig bestemmingsplan is doorlopen. In paragraaf 6.3.2 alsmede in het rapport van BRO (zie bijlage 1 bij de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan) wordt de actuele regionale behoefte onderbouwd en in paragraaf 6.3.3 is uitvoerig voor een groot aantal locaties onderbouwd waarom het concept ‘100% Energie’ niet inpasbaar is binnen bestaande winkelconcentraties binnen Den Haag en de regio. Omdat er sprake is van bestaand stedelijk gebied (zie ook de beantwoording van de zienswijze Ra 2016.44) behoeft de derde trede van de ladder niet te worden doorlopen. Desondanks is in paragraaf 6.3.3 toch aangegeven dat er sprake is van een multimodaal ontsloten locatie.

9. Vermeende verstoring van de lokale en regionale detailhandelsstructuur

De door reclamanten ingebrachte zienswijze is op dit punt niet onderbouwd. Uit het onderzoek van BRO (zie bijlage 1 bij de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan) blijkt dat het concept zo onderscheidend is dat deze zal gaan voorzien in een grote kwalitatieve regionale consumentenbehoefte. Verder zal het concept binnen de regio Haaglanden op langere termijn niet leiden tot een duurzame verstoring van de

detailhandelsstructuur. Eventuele extra leegstand die op de langere termijn kan ontstaan, is grotendeels te wijten aan autonome ontwikkelingen.

10, 11 en 12. Rapport BRO

Reclamanten voeren aan dat door recente ontwikkelingen het rapport van BRO achterhaald is en daardoor niet meer ter zake doende kan worden beschouwd. Reclamanten geven niet aan om welke recente ontwikkelingen het gaat. Het college vermoedt dat reclamanten doelen op recente faillissementen van enkele retailers, zoals door enkele reclamanten is benoemd tijdens de inloopavond voor het ontwerpbestemmingsplan op 19 januari 2016.

Hoewel faillissementen van retailers voor de betrokkenen een uitermate vervelende ontwikkeling betreft, kunnen deze faillissementen niet één op één worden vertaald naar de Haagse situatie en hebben deze faillissementen niet noodzakelijkerwijs ruimtelijke consequenties. Op dit moment is niet te verwachten dat, als de betrokken Haagse vestigingen geen doorstart doormaken en definitief hun deuren moeten sluiten, dit zal leiden tot structurele onaanvaardbare leegstand. Er is, zo blijkt uit het onderzoek van BRO en uit de provinciale Visie Ruimte en Mobiliteit (Programma Ruimte, paragraaf 2.3.4, tabel pg. 41) nog meer dan voldoende marktruimte om aan te nemen dat dergelijke leegstand van korte duur is.

De conclusie van reclamanten dat er in Den Haag en de regio Haaglanden sprake is van een omvangrijk overaanbod delen wij op grond van het rapport van BRO en de cijfers van de provincie Zuid-Holland in de Visie Ruimte en Mobiliteit niet.

13. Synergie

De ruimtelijke kenmerken van het concept 100% Energie, maar ook voor andere detailhandel of combinaties van detailhandel met andere functies in de periferie, zoals detailhandel in auto's, boten, caravans, volumineuze goederen, bouwmarkten, tuincentra, keuken- en badkamerwinkels en grootschalige woonwinkels, zorgen ervoor dat vestiging binnen de bestaande winkelconcentraties niet mogelijk is. Een logische consequentie is dan dat een bezoek aan deze perifere vestiging veelal niet zal leiden tot combinatiebezoek met andere winkelcentra. Decathlon zal echter, naast de perifere vestiging, ook een binnenstadsvestiging openen, waarmee de komst van Decathlon naar Den Haag wel kan zorgen voor combinatiebezoek met andere detailhandel en binnenstedelijke functies.

Gelet op de bovenstaande reactie verklaart het college de zienswijze ongegrond.

17. Ra 2016.17 Vereniging Promotie Stadshart

De volgende zienswijze is geciteerd:

“De onmogelijkheid van ruimtelijke inpasbaarheid in bestaande winkelgebieden is niet overtuigend aangetoond (alleen al in Stadshart Zoetermeer hebben wij al winkelareaal leeg staan) ”

Ten aanzien van deze zienswijze merkt het college het volgende op:

In paragraaf 6.3.3 van de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan wordt uitvoerig beschreven waarom het concept 100% Energie niet inpasbaar is binnen de bestaande winkelconcentraties. Ten aanzien van het Stadshart Zoetermeer is aangegeven dat er onvoldoende mogelijkheden zijn voor try- en buy-voorzieningen, al dan niet in de buitenruimte, de bereikbaarheid in verband met volumineuze goederen beperkt tot zeer lastig is, en onvoldoende mogelijkheden zijn voor het realiseren van een evenemententerrein en combinatie met andere functies, zoals bij de Decathlon Conceptstore en het concept '100% Energie'. Dat er winkelareaal leeg staat doet daar niets aan af.

Gelet op de bovenstaande reactie verklaart het college de zienswijze ongegrond.

22. Ra. 2016.28 Gasunie Transport Services B.V

De volgende zienswijze is geciteerd:

“Uit een publicatie in de Nederlandse Staatscourant van 16 december 2015, nr. 46014, blijkt dat het bovengenoemd ontwerpbestemmingsplan door u ter inzage is gelegd. Dit ontwerp geeft ons aanleiding tot het indienen van de volgende zienswijze.

Met ingang van 1 januari 2016 zijn delen van de eigendommen van Gasunie Transport Services B.V. onder algemene titel overgegaan naar Gasunie Grid Services B.V. Deze zienswijze wordt namens beiden (verder: Gasunie) ingediend, ieder voor zover het zijn bevoegdheden betreft. Alle correspondentie kan plaatsvinden via het postadres van Gasunie Transport Services B.V.

In het kader van het vooroverleg hebben wij een reactie ingezonden. Gebleken is, dat u niet alle opmerkingen juist heeft overgenomen in het nu voorliggende ontwerp.

In het plangebied liggen twee gastransportleidingen van ons bedrijf.

Verbeelding

Te smalle belemmeringenstrook hoofd-aardgastransportleiding

De door u weergegeven belemmeringenstrook (dubbelbestemming 'Leiding-Gas') is te smal. De belemmeringenstrook voor hoofd aardgastransportleidingen dient wettelijk 5 meter ter weerszijden van de hartlijn van de leiding te bedragen. Wij verzoeken u daarom om de belemmeringenstrook te verbreden tot de hierboven genoemde afstand.

Binnen het plangebied gaat het om een regionale gastransportleiding (RTL) en een hoofd gastransportleiding (HTL), de belemmeringenstrook verschilt op basis van de ontwerpdruk.

Voor de duidelijkheid heb ik op bijgevoegde verbeelding aangegeven wat de breedte van de belemmeringenstrook per leiding dient te zijn en de wettelijke basis.

Planregels

Opnemen van een voorrangsbepaling

In dit plan valt de dubbelbestemming 'Leiding-Gas' samen met enkele andere (dubbel) bestemmingen (zoals 'Gemengd' en 'Vrijwaringszone-straatpad'). Op basis van de jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State dient een onderlinge rangorde te worden aangegeven. Dit is nu niet het geval. Gezien de veiligheidsaspecten die gelden om een veilige ligging van de aardgastransportleiding te waarborgen, verzoeken wij u om een bepaling op te nemen, zodat de dubbelbestemming 'Leiding-Gas' bij samenvallen met andere bestemmingen voorrang krijgt.

Voordat wordt overgegaan tot vaststelling van het onderhavige plan, verzoeken wij u ons de beoogde wijzigingen voor te leggen. Indien gewenst, kunt u voor een nadere toelichting contact opnemen met ondergetekende.

Verder verzoeken wij u om ons in de toekomst te betrekken bij het vooroverleg zoals bedoeld in artikel 3.1.1 Bro.”

Ten aanzien van deze zienswijze merkt het college het volgende op:

Verbeelding

De belemmeringenstroken van de twee gasleidingen worden opgenomen conform de door de Gasunie aangeleverde verbeelding.

Planregels:

In artikel 4.2 onder b is bepaald dat ten dienste van de andere daar voorkomende bestemmingen (in casu uitsluitend de bestemming Gemengd) uit het oogpunt van externe veiligheid en energieleveringszekerheid, in afwijking van het bepaalde in de bouwregels van de samenvallende bestemmingen, geen bouwwerken zijn toegestaan.

Daarmee is al een rangorde aangebracht: de dubbelbestemming krijgt voorrang boven de bepalingen in andere bestemmingen.

Artikel 8.1 (vrijwaringszone straatpad) maakt geen bebouwing mogelijk, maar stelt slechts beperkingen ten aanzien van bebouwing die in andere bestemmingen mogelijk wordt gemaakt. In dit artikel is bepaald dat ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'Vrijwaringszone straatpad' het niet is toegestaan bouwwerken op te richten die hoger zijn dan 60 meter. Dit artikel kan geen strijdigheid opleveren met de bepalingen in de dubbelbestemming Leiding-Gas. De bepalingen werken complementair.

Gelet op de bovenstaande reactie verklaart het college de zienswijze gegrond ten aanzien van de zienswijze over de verbeelding en ongegrond ten aanzien van de zienswijze over de planregels.

De volgende zienswijze is geciteerd:

“Inleiding

Ingevolge artikel 3.8, lid 1, onder b van de Wet ruimtelijke ordening (verder: Wro) ontvingen wij op 17 december 2015 het bovengenoemde ontwerpbestemmingsplan.

Wij hebben het ontwerpbestemmingsplan beoordeeld op de vraag hoe het zich verhoudt tot de provinciale belangen die op basis van het provinciaal ruimtelijk beleid relevant zijn. Dit beoordelingskader is vastgelegd in de provinciale Visie Ruimte en Mobiliteit (hierna: VRM) en de Verordening ruimte 2014 (hierna: de verordening). In de verordening zijn regels opgenomen voor de borging en bescherming van provinciale belangen.

De VRM en de verordening zijn op 9 juli 2014 door Provinciale Staten vastgesteld en op 1 augustus 2014 in werking getreden. Vanaf 3 december 2015 geldt als gevolg van een schorsingsbesluit van de Kroon tijdelijk een nieuwe tekst ten aanzien van artikel 2.1.4 lid 3 sub a van de verordening.

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro heeft de directeur van de directie Ruimte en Mobiliteit bij brief van 17 november 2015 al aangegeven dat het voorontwerpbestemmingsplan onvoldoende rekening houdt met de betrokken provinciale detailhandelsbelangen en het college verzocht om het plan op deze onderdelen aan te passen. Wij hebben geconstateerd dat hieraan geen afdoende gevolg is geven en dat het ontwerpplan ook niet past in de op dit moment geldende tekst van de Verordening ruimte.

Daarom dienen wij tegen het besluit een zienswijze in.

Wij overwegen daarbij het volgende.

Provinciaal beleid

Het provinciale detail handelsbeleid is er op gericht om de detailhandelsstructuur zoveel als mogelijk te versterken en de beschikbaarheid en bereikbaarheid van de detailhandelsvoorzieningen te garanderen.

Om die reden is in artikel 2.1.4, lid 1 van de verordening een regeling opgenomen die bepaalt dat bestemmingsplannen uitsluitend voorzien in nieuwe detailhandel op gronden die zijn gelegen binnen of direct aansluitend aan bestaande winkelconcentraties in de centra van steden, dorpen en wijken of nieuwe wijkgebonden winkelcentra.

In lid 3 worden enkele uitzonderingen op die regel mogelijk gemaakt. Dat betreft met name een aantal specifieke branches (ook wel 'perifere detailhandel' genoemd) die vanwege aard of omvang van de producten niet of niet goed inpasbaar zijn in de winkelcentra en niet essentieel zijn voor de kwaliteit van deze centra.

Op grond van die overwegingen vinden wij het voorde genoemde branches uit een oogpunt van ruimtelijke ordening aanvaardbaar om zich te vestigen op een locatie buiten de in lid 1 bedoelde centra.

Op basis van de hiervoor genoemde beslissing van de Kroon zijn naast die reeds met name genoemde branches ook vestigingen mogelijk van detailhandel die zich uit oogpunt van ruimtelijke ordening niet onderscheidt van de reeds concreet genoemde detailhandel.

In onze brief van 22 december 2015 (PZH-2015-539406421) aan alle Zuid-Hollandse gemeenten hebben wij aangegeven hoe wij bij de beoordeling van ruimtelijke plannen met de hierboven vermelde tijdelijk toegevoegde verruiming van de limitatieve lijst zullen omgaan.

Doorslaggevend is voor ons daarbij dat de ruimtelijke ordeningsoverwegingen die geleid hebben tot de in lid a reeds concreet genoemde branches met name gelegen zijn in het feit dat het branches betreft die vanwege de aard en/of de omvang van de goederen niet of niet goed inpasbaar zijn in een centrum.

Een en ander brengt met zich mee dat wij bij bestemmingsplannen of omgevingsvergunningen die op locaties buiten de in de verordening benoemde centra meer categorieën detailhandel mogelijk maken dan de in artikel 2.1.4 lid 3 sub a concreet benoemde branches zal moeten worden aangetoond dat aan dat criterium (niet inpasbaar vanwege aard en/of omvang van de goederen) wordt voldaan. Is dat niet het geval - bijvoorbeeld indien sprake is van een vestiging die niet vanwege aard en/of omvang van de goederen maar vanwege de grootschaligheid van de ontwikkeling zelf niet in een centrum gevestigd zou kunnen worden - dan is sprake van strijd met de verordening en kan medewerking slechts plaatsvinden na een van ons college verkregen ontheffing als bedoeld in artikel 3.2 van de verordening.

Zienswijze

Wij hebben het ontwerpbestemmingsplan beoordeeld op basis van de hiervoor genoemde uitgangspunten en zijn van mening dat de in het ontwerpplan geboden detailhandelsmogelijkheden te ruim zijn en strijd opleveren met artikel 2.1.4.

Het ontwerpplan maakt binnen de bestemming 'Gemengd' op grond van artikel 3.1 onder b van de planregels, grootschalige detailhandel in sportartikelen met try & buy mogelijk. Op grond van deze regel wordt maximaal één detailhandelsbedrijf toegelaten. Het begrip "sportartikelen" is niet nader gedefinieerd. Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels (artikel 3.4):

- c. het totale bruto-vloeroppervlak (bvo) ten behoeve van deze functie mag niet meer bedragen dan 9.300 m²;
- d. het totale winkelvloeroppervlak (wvo) ten behoeve van deze functie mag niet meer bedragen dan 7.200 m²;
- e. de oppervlakte van try & buy binnen de gebouwen dient ten minste 20% van het gerealiseerde bruto vloeroppervlak ten behoeve van grootschalige detailhandel in sportartikelen met try & buy te bedragen;
- f. de oppervlakte van try & buy buiten de gebouwen dient ten minste 500 m² te bedragen;
- g. binnen het bestemmingsvlak is grootschalige detailhandel in sportartikelen zonder de mogelijkheid tot try & buy niet toegestaan.

Op grond van de begripsbepaling van het bestemmingsplan is grootschalige detailhandel een detailhandelsbedrijf van meer dan 1.500 m² bruto vloeroppervlakte (bvo).

De gronden waarop de detailhandel is beoogd bevinden zich buiten en niet direct aansluitend aan de bestaande winkelconcentraties als bedoeld in artikel 2.1.4, lid 1 van de verordening Detailhandel in sportartikelen behoort niet tot de in artikel 2.1.4 lid 3 sub a concreet benoemde branches, zodat op dit punt slechts met het ontwerpplan kan worden ingestemd als vast zou staan dat de beoogde vorm van detailhandel uit een oogpunt van ruimtelijke ordening zich niet onderscheidt van de andere in lid 3 sub a genoemde detailhandelsvestigingen.

In uw nota van beantwoording naar aanleiding van onze vooroverlegreactie ex artikel 3.1.1 Bro geeft u aan waarom naar uw mening het betreffende onderdeel van het ontwerpbestemmingsplan zou passen in de verordening zoals die na het besluit van de Kroon luidt.

U bent van mening dat het Decathlon-concept en daarmee ook het concept 100% Energie niet binnen een bestaande winkelconcentratie kan worden gevestigd.

Als redenen daarvoor noemt u ondermeer de combinatie van het grote en brede aanbod van sportartikelen, het grote assortiment volumineuze artikelen, de grote voorraad (ook van volumineuze artikelen), de eisen die volumineuze goederen stellen aan de bereikbaarheid en de grote ruimtebehoefte voor try & buy zones.

U bent dan ook van mening dat het bestemmingsplan niet (langer) in strijd is met de verordening.

Terzijde merken wij overigens op dat in de toelichting van het bestemmingsplan nog wel wordt uitgegaan van gedeeltelijke strijdigheid met de verordening. Wij gaan er echter vanuit dat de nota van beantwoording uw meest recente opvatting weergeeft en dat zonodig bij de vaststelling van het bestemmingsplan de toelichting zal worden geactualiseerd.

Wij delen uw opvatting dat het ontwerpplan thans wel zou passen in de verordening niet. Daarbij merken wij het volgende op.

Detailhandel in een aantal artikelen die onder het begrip sportdetailhandel geschaard zouden kunnen worden valt onder de uitzonderingen zoals reeds concreet benoemd in de verordening en is derhalve toelaatbaar. Het betreft volumineuze artikelen (auto's, boten, motoren, zwembaden, fitnessapparatuur, tenten en surfplanken), waarvan wij - zoals hiervoor al aangegeven - van mening zijn dat aard en omvang met zich meebrengen dat detailhandel in deze producten niet of niet goed inpasbaar is in de centra en niet bijdraagt aan de kwaliteit van de centra. Ook voor kleinschalige detailhandel bij sportvoorzieningen maakt de verordening een uitzondering. De regels van het plan bieden echter daarnaast nog mogelijkheden voor de verkoop van allerlei andere sportartikelen.

Die detailhandel in overige sportartikelen is gelet op de aard en de omvang van de producten zonder meer inpasbaar in bestaande winkelgebieden.

Het gegeven dat volgens u in de beoogde formule die detailhandel deels gecombineerd wordt met een groot assortiment en een grote voorraad aan volumineuze artikelen en met ruimte voor try and buy geeft ons geen aanleiding om op grond van die -mogelijke- combinatie mede in te stemmen met de mogelijkheid tot verkoop van sportartikelen die naar hun aard gewoon in een winkelcentrum kunnen worden verkocht.

Wij merken daarbij overigens op dat op grond van de planregels niet kan worden afgeleid dat sprake is van een groot aandeel aan volumineuze sportartikelen en evengoed een volledige invulling met niet-volumineuze sportartikelen zou kunnen plaatsvinden.

De argumenten die zien op omvang en bereikbaarheid van de vestiging -wat daarvan ook zij - hebben geen betrekking op de vraag of sprake is van goederen die qua aard en omvang van die goederen niet in een centrum inpasbaar zijn en kunnen dan ook niet leiden tot de conclusie dat aan artikel 2.1.4 lid 3 sub a van de

verordening wordt voldaan.

Conclusie

Op basis van de aangeboden gegevens constateren wij dat het ontwerpbestemmingsplan op genoemde onderdelen niet in overeenstemming is met het provinciale beoordelingskader zoals vastgelegd in de verordening.

Wij verzoeken u daarom het bestemmingsplan bij de vaststelling alsnog op deze punten aan te passen en de volgende artikelen uit het plan te schrappen:

Artikel 3.1, lid b en in samenhang daarmee artikel 3.4 lid c t/m g en de begripsomschrijving voor grootschalige detailhandel in artikel 1.32.

Wij behouden ons het recht voor om de motivering in een later stadium aan te vullen.”

Ten aanzien van deze zienswijze merkt het college het volgende op:

In tegenstelling tot hetgeen Gedeputeerde Staten (GS) aangeven, moet niet gekeken worden naar de aard en/of omvang van de goederen, maar naar de bedrijven. Dit blijkt naar de mening van het college al heel duidelijk uit de tekst van het Kroonbesluit (er wordt gesproken over detailhandel, niet over producten of goederen) en wordt daarnaast nog eens bevestigd door de beantwoording van de kamervragen van het lid Smaling door Minister Schultz van Haegen, waarin zij nadrukkelijk spreekt over “bedrijven die zich in ruimtelijk opzicht niet onderscheiden van de andere in onderdeel a genoemde bedrijven”. (<https://www.rijksoverheid.nl/documenten/kamerstukken/2016/01/12/beantwoording-kamervragen-van-het-lid-smaling-sp-over-het-onderzoek-naar-strikt-beleid-inzake-vestiging-van-megawinkels>)

Het gaat dus om ‘typen branches’ en ‘categorieën bedrijven’ waarbij benadrukt wordt dat dit moet worden bekeken in ruimtelijk opzicht. De uitleg van reclamanten is volledig gebaseerd op een onderscheid naar de aard en omvang van de individuele producten die verkocht worden. Dat is echter niet het juiste toetsingskader.

Dat er in de toelichting op het bestemmingsplan wordt gemeld dat er een aandeel aan volumineuze goederen bij Decathlon is, is louter ter onderbouwing van het gehele concept. Één van de redenen waarom het concept 100% Energie, en daarbinnen het Decathlon-concept, veel ruimtebeslag in het buitengebied vereist, is dat er voor een aanzienlijk deel volumineuze goederen worden verkocht. Gezien het try&buy concept worden die goederen ook zoveel mogelijk uitgestald om uit te proberen (tafeltennistafels, basketbalpalen, tenten etc etc). Het weglaten van ofwel het try&buy, ofwel producten voor deze sporten, zou het een geheel ander concept maken. Het is echter niet aan het college (of een ander bestuursorgaan) om een marktpartij in een bepaald bedrijfsconcept te dwingen.

Naast het aanbieden van volumineuze goederen, zijn andere en meer belangrijke redenen voor het toelaten van deze ontwikkeling in het buitengebied:

- *de benodigde oppervlakte om artikelen voor alle sporten te kunnen aanbieden;*
- *de uitgebreide ruimten voor try & buy;*
- *de mogelijkheid tot het organiseren van evenementen;*
- *de goede bereikbaarheid vanwege de regionale aantrekkingskracht;*
- *het integraal kunnen combineren met andere functies binnen het concept 100% energie.*

Ten onrechte wordt dus de nadruk gelegd op het assortiment.

In haar beleid kijken GS voor andere functies ook naar bedrijven/detailhandel. Bouwmarkten, tuincentra en woonwinkels als Ikea verkopen bijvoorbeeld aanzienlijke hoeveelheden goederen die qua aard en omvang prima verkocht zouden kunnen worden in de binnenstad. De ruimtelijke kenmerken van deze bedrijven/detailhandel zorgen er echter voor dat deze bedrijven niet inpasbaar zijn binnen bestaande centra. Indien de nu door GS gehanteerde lijn consequent zou worden toegepast zouden bouwmarkten, tuincentra en Ikea dus een groot deel van de goederen niet meer mogen verkopen. Vanzelfsprekend is dat niet de bedoeling van GS.

Daarom zouden GS consequent moeten zijn en ook voor Decathlon/het concept 100% Energie niet moeten kijken naar de goederen die verkocht worden, maar naar het totaalconcept. Met die blik zou op een juiste

wijze invulling worden gegeven aan het Kroonbesluit en zou op ruimtelijke gronden gestuurd worden. Net als het Haags detailhandelsbeleid zou dat resulteren in sterke, levensvatbare winkelcentra waar een heel groot deel van de detailhandel gevestigd is met enkele perifere vestigingen voor detailhandelsconcepten die niet inpasbaar zijn binnen de winkelcentra.

In paragraaf 6.4.1.1 zou uit de laatste zin inderdaad de indruk kunnen ontstaan dat nog uit wordt gegaan van gedeeltelijke strijdigheid van het bestemmingsplan met de Verordening Ruimte. Daarom wordt de laatste zin gewijzigd in: “Voor de overige sportbranches geldt dat deze niet binnen de regels van artikel 2.1.4 van de Verordening Ruimte passen, zoals dat gold voorafgaand aan het Kroonbesluit (zie paragraaf 6.4.1.3).”

Gelet op de bovenstaande reactie verklaart het college de zienswijze over paragraaf 6.4.1.1. waarin nog beschreven is dat het ontwerpbestemmingsplan gedeeltelijk in strijd is met de Verordening Ruimte gegrond en voor het overige ongegrond.

29. Ra. 2016.44 Boekel N.V. namens HS Retail B.V.

De volgende zienswijze is geciteerd:

“Namens cliënte, HS Retail B.V., gevestigd aan de (1043 BW) Naritaweg 165, Telestone 8 te Amsterdam, dien ik middels dit schrijven een zienswijze in aangaande het ontwerpbestemmingsplan "Forepark-Rhône" ('ontwerpbestemmingsplan'). Het ontwerpbestemmingsplan ligt van 18 december 2015 tot en met 28 januari 2016 ter inzage, zodat deze zienswijze tijdig is ingediend. Een kopie van de publicatie ter zake is bijgevoegd als bijlage 1.

Cliënte maakt graag gebruik van de mogelijkheid de zienswijze mondeling toe te lichten tijdens een daartoe te houden hoorzitting. Tevens verzoek ik u namens cliënte om mij tijdig op de hoogte te stellen van het verdere verloop van de procedure.

I. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan voorziet - zogenaamd onder de noemer van het concept '100% Energie' - uitsluitend, althans hoofdzakelijk, in de ontwikkeling van grootschalige detailhandel in sportartikelen met try&buy op de zogeheten 'Rijkswaterstaatkavel' ('RWS-kavel') op het bedrijventerrein Forepark, gelegen langs de A4 bij afrit 8 Leidschendam.

Voor de RWS-kavel is in december 2012 door uw gemeente een Europese aanbestedingsprocedure gestart voor de verkoop en ontwikkeling daarvan. Op 10 juni 2013 is de opdracht gegund aan Nieuw Rhône v.o.f., dat het concept '100% Energie' heeft ontwikkeld.

In de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan valt te lezen dat het concept '100% Energie' een integraal sportleisure-concept betreft, waarbij verschillende functies gericht op sport en gezondheid (zoals sportbeoefening, sportshoppen, sporteducatie, sportverzorging, horeca en food) worden samengevoegd. Het ontwerpbestemmingsplan is, zo valt op te maken uit de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan, de juridische-planologische vertaling van het concept '100% Energie' van Nieuw Rhône v.o.f. .. Tevens blijkt uit de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan dat de gemeente van mening is dat het Decathlon-concept een belangrijk onderdeel vormt van het concept '100% Energie'. Daarmee wordt (indirect) aangegeven dat met het ontwerpbestemmingsplan uitsluitend, althans in ieder geval hoofdzakelijk, en overigens op oneigenlijke gronden, voorgesorteerd wordt op de vestiging van de Decathlon op de RWS-kavel.

Cliënte is eigenaar van MegaStores in uw gemeente, waarbinnen diverse vormen van detailhandel (inclusief horeca) zijn gevestigd. MegaStores is in hetzelfde verzorgingsgebied gelegen als de in het ontwerpbestemmingsplan mogelijk gemaakte nieuwe stedelijke ontwikkeling, waaronder in ieder geval de vestiging van een Decathlon, althans grootschalige detailhandel in sportartikelen met try&buy van 7.200 m² wvo. In de periode 2010-2012 heeft met de vorige eigenaar van MegaStores overleg plaatsgevonden over de inpasbaarheid van het Decathlon-concept in MegaStores. Cliënte is echter als nieuwe eigenaar van MegaStores in het kader van het ontwerpbestemmingsplan nooit benaderd om het onderzoek naar de inpasbaarheid van Decathlon een vervolg te geven. Wel heeft cliënte daarover zelf contact met Decathlon opgenomen. Daar is in het ontwerpbestemmingsplan en de bijbehorende onderzoeken ten onrechte niets over aangegeven, laat staan rekening mee gehouden. Gelet daarop is cliënte dan ook van mening dat er niet zorgvuldig en evenredig met haar belangen is/wordt omgegaan.

Cliënte kan zich dan ook - mede gelet op de nadelige gevolgen, waaronder een duurzame ontwrichting van de voorzieningenstructuur in de relevante regio die het ontwerpbestemmingsplan zal veroorzaken - niet

verenigen met het ontwerpbestemmingsplan. Zij is van mening dat het ontwerpbestemmingsplan (en de daarin voorziene nieuwe stedelijke ontwikkelingen buiten het bestaand stedelijk gebied):

- in strijd is met het nationale en provinciale (detailhandels)beleid;
- in strijd is met de Verordening ruimte 2014 alsmede het daarmee verband houdende koninklijk besluit d.d. 21 november 2015;
- niet voorziet in een goede ruimtelijke ordening alsmede een actuele regionale behoefte en daarmee in strijd is met artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening ('Wro') en 3.1.6 (lid 2) Besluit ruimtelijke ordening ('Bro');
- is opgesteld en tot stand is gekomen in strijd met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, meer in het bijzonder het zorgvuldigheids-, evenredigheids-, rechtszekerheids- en motiveringsbeginsel; en,
- in strijd is met artikel 3:11 Algemene wet bestuursrecht ('Awb') (en artikel 3.8 lid 1 onderdeel a Wro).

Gelet daarop is de ruimtelijk aanvaardbaarheid en uitvoerbaarheid van het ontwerpbestemmingsplan op geen enkele wijze deugdelijk onderbouwd, laat staan gegeven. Het feit dat uw gemeente met het ontwerpbestemmingsplan de indruk wekt, althans lijkt te proberen, te profiteren van de lopende procedures met betrekking tot de Verordening ruimte 2014, zorgt ervoor dat sprake is van misbruik van recht. Daarmee wordt niet alleen cliënte maar ook alle andere partijen die een zienswijze zullen indienen tegen het ontwerpbestemmingsplan ten onrechte gedwongen te procederen en kosten te maken. Cliënte stelt uw gemeente daarvoor aansprakelijk en zal het niet nalaten daarover te procederen indien uw gemeente gewoonweg de bestemmingsplanprocedure doorzet zonder acht te slaan op alle ingediende zienswijzen. Cliënte kan zich met het (gehele) voorliggende ontwerpbestemmingsplan in al haar onderdelen (verbeelding, regels en toelichting) niet verenigen. Datzelfde geldt voor de totstandkoming daarvan. Dit brengt zij tot uitdrukking in de volgende zienswijze.

II. Zienswijze

II.1. Strijd met nationaal en provinciaal detailhandelsbeleid en een goede ruimtelijke ordening

II.1.1. Nationaal detailhandelsbeleid

Bij brief van 17 maart 2015 heeft de minister van Economische Zaken, de heer H.G.J. Kamp, de Retailagenda aan de Tweede Kamer gepresenteerd. Deze Retailagenda betreft landelijk beleid dat tot stand is gekomen na overleg en afspraken met de stakeholders Detailhandel Nederland, FNV/CNV, G32 steden netwerk, INretail, IPO, IVBN, Kenniscentrum Handel, MKB Nederland, Nederlandse Raad voor Winkelcentra, NBTC, Nederlandse Vereniging van Banken, Platform de Nieuwe Winkelstraat, Platform 31, Raad Nederlandse Detailhandel, het Rijk, Thuiswinkel.org, Universiteit van Amsterdam, Vakcentrum, Vastgoed Belang en de Vereniging Nederlandse Gemeenten. Het ontwerpbestemmingsplan is in strijd met de uitgangspunten en de afspraken zoals opgenomen in de Retailagenda. Ter toelichting daarop wordt gewezen op de volgende passages uit de Retailagenda:

"De sector is zich bewust van de overcapaciteit die is ontstaan door een combinatie van economische, digitale en expansieontwikkelingen. Gemiddeld is er sprake van een overcapaciteit aan meters van zo'n 30%. [...] We willen een beweging inzetten waarbij we kwantiteit inruilen voor kwaliteit. Hierbij is het van groot belang rekening te houden met de geschetste verschillen. In het kader van de Retailagenda kiezen we voor het versterken van stads- en dorpscentra en voorkomen we dat op bedrijventerreinen en in woonboulevards extra m2 detailhandel ontstaan door zwakke handhaving."

"15. Nieuwe concepten in de binnenstad bevorderen. [...] De klant vraagt vernieuwing en beleving, ondernemers spelen daar op in. In binnensteden ontstaan daardoor mengvormen van cultuur, dienstverlening, horeca en retail. De grenzen daartussen vervagen. Regelgeving is echter veelal langs de scheiding van traditionele sectoren georganiseerd, wat belemmerend werkt voor vernieuwende concepten. Door vermenging toe te staan, ontstaat er diversiteit en innovatie, waardoor er een aantrekkelijke binnenstad ontstaat en economische ontwikkeling wordt gestimuleerd. [...]"

Het ontwerpbestemmingsplan maakt expliciet de ontwikkeling van grootschalige detailhandel in sportartikelen met try&buy op het bedrijventerrein Forepark mogelijk, hetgeen haaks staat op het voorkomen van extra vierkante meters detailhandel op bedrijventerreinen en het bevorderen van nieuwe retail-concepten in de binnenstad. Het ontwerpbestemmingsplan is derhalve in strijd met nationaal detailhandelsbeleid, hetgeen vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening onaanvaardbaar is. Bovendien blijkt niet uit de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan dat er is getoetst aan nationaal detailhandelsbeleid, laat staan de Retailagenda. Dit is in strijd met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur meer in het bijzonder het zorgvuldigheidsbeginsel en het motiveringsbeginsel. Dit geldt temeer nu uw gemeente lid is van de Vereniging Nederlandse Gemeenten en derhalve op de hoogte dient te zijn van de Retailagenda. Zij is daar

ook aan gehouden.

II.1.2. Provinciaal detailhandelsbeleid

Op 1 augustus 2014 is de Visie Ruimte en Mobiliteit, op 9 juli 2014 vastgesteld door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland, in werking getreden tezamen met onder meer het Programma Ruimte en de Verordening ruimte 2014. Het vigerende provinciale beleid ten aanzien van detailhandel, zoals opgenomen in de Visie Ruimte en Mobiliteit, is als volgt:

"[...] Toevoeging van winkelmeters kan slechts in perspectiefrijke onderdelen van bestaande provinciale detailhandelsstructuur aan de orde zijn. Veel locaties met perifere detailhandelsvestigingen (PDV-locaties) functioneren ondermaats. Op provinciaal niveau zal hun aantal vanuit ruimtelijke overwegingen verminderd worden.

Buiten de centra van steden, dorpen en wijken wordt alleen ruimte geboden aan enkele specifieke branches die vanwege hun schaalgrootte of de aard van de goederen niet goed inpasbaar zijn in de centra zelf. Dit zijn de perifere branches die in het Programma Ruimte nader worden omschreven."

In het Programma Ruimte worden als volgt de volgende perifere branches omschreven:

"Er zijn opvanglocaties aangewezen voor grootschalige detailhandel in meubelen (inclusief in ondergeschikte mate woninginrichting) met een minimumoppervlakte van 1000 m² bruto vloeroppervlak en voor detailhandel in keukens, badkamers, vloerbedekking, parket, zonwering en jacuzzi's. Deze zogenaamde PDV-locaties (voor Perifere Detailhandels Vestigingen) zijn aangeduid in de Verordening ruimte. Bij (ontwerp)bestemmingsplannen die nieuwe detailhandel groter dan 1000 m² bruto vloeroppervlak (bvo) op een PDV-locatie mogelijk maken, moet worden aangetoond dat het woon- en leefklimaat en de ruimtelijke kwaliteit niet onevenredig wordt aangetast. Het gaat daarbij onder andere om het voorkomen van onaanvaardbare leegstand. Hiervoor gelden vrijwel dezelfde eisen rond een DPO en REO-advies als bij nieuwe detailhandel in centra."

"Detailhandel in auto's, boten, caravans, motoren, scooters, zwembaden, buitenspeel- en fitnessapparatuur, piano's, surfplanken, tenten, grove bouwmaterialen, landbouwwerktuigen en brand- en explosiegevaarlijke vloeistoffen versterkt de detailhandelsstructuur niet en is moeilijk inpasbaar in centra. Vestiging van deze branches kan daarom vanuit ruimtelijke overwegingen zonder verdere voorwaarden buiten de reguliere detailhandelsstructuur plaatsvinden."

De Verordening ruimte 2014 is vastgesteld in samenhang met de Visie Ruimte en Mobiliteit en het Programma Ruimte. Uit de toelichting op de Verordening ruimte 2014 blijkt dat de hiervoor opgesomde branches voor PDV-locaties limitatief is. Gelet op hetgeen hiervoor ten aanzien van detailhandel wordt gesteld in de Visie Ruimte en Mobiliteit en het Programma Ruimte in samenhang gelezen met de Verordening ruimte 2014 (waarover hieronder onder II.2.1 nader zal worden ingegaan), moet aldus geconcludeerd worden dat het ontwerpbestemmingsplan niet in overeenstemming is met het provinciale ruimtelijke beleid. Dit wordt overigens bevestigd in paragraaf 6.4 van de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan.

II.2. Het ontwerpbestemmingsplan is onuitvoerbaar en ruimtelijk onaanvaardbaar wegens strijd met het recht, een goede ruimtelijke ordening en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur

II.2.1. Strijd met artikel 4.1 Wro en Verordening ruimte 2014

Grootschalige detailhandel in sportartikelen met try&buy op de RWS-kavel is in strijd met artikel 4.1 Wro en de Verordening ruimte 2014 (vastgesteld door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland op 1 juli 2014). Het ontwerpbestemmingsplan voorziet derhalve niet in een goede ruimtelijke ordening en is ruimtelijk onaanvaardbaar en onuitvoerbaar. Ter toelichting daarop het volgende.

Procedureel onuitvoerbaar en onaanvaardbaar

Allereerst dient in dit verband opgemerkt te worden dat er op dit moment een tweetal procedures aangaande de Verordening Ruimte 2014 lopen, die op de uitvoerbaarheid en ruimtelijke aanvaardbaarheid van het ontwerpbestemmingsplan van invloed zijn. Het betreft de volgende procedures:

1. Ten eerste is bij koninklijk besluit van 21 november 2015 de werking van artikel 2.1.4 lid 3 onderdeel a Verordening ruimte 2014 tot 1 april 2016 geschorst in afwachting van nadere onderzoeken naar de vraag of die bepaling op grond van strijd met het recht (artikel 4.1 Wro) en de Europese Dienstenrichtlijn vernietigd dient te worden (bijlage 2). Daarnaast is een voorziening getroffen om ongewenste gevolgen te voorkomen.
2. Ten tweede is er thans een beroepsprocedure met zaaknummer 201500589/1 bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State ('Afdeling') aanhangig tegen de weigering van Gedeputeerde

Staten van Zuid-Holland op het verzoek van het college van burgemeester en wethouders van Den Haag tot ontheffing van het verbod van artikel 2.1.4 lid 1 Verordening ruimte 2014. Een kwestie die nauw samenhangt met de vaststelling van het onderhavige ontwerpbestemmingsplan gelet op het koninklijk besluit waarbij deze bepaling van de Verordening ruimte 2014 ter discussie staat. De Afdeling heeft aan cliënte bericht dat zij pas uitspraak doet in deze kwestie nadat zij antwoord van het Hof van Justitie in Luxemburg heeft gekregen op haar prejudiciële vragen inzake het toepassingsbereik van de Europese Dienstenrichtlijn.

Aangezien het koninklijk besluit niet appellabel is en een antwoord van het Hof naar verwachting ten minste anderhalf jaar zal duren, wordt door uw gemeente (en Decathlon) misbruik gemaakt van de situatie om vooruitlopend op een uitkomst in voornoemde procedures het ontwerpbestemmingsplan desalniettemin in procedure te brengen. Van uw gemeente had cliënte dergelijk handelen niet verwacht. Hiermee wordt bewust aangestuurd op een situatie waarin het ontwerpbestemmingsplan wordt vastgesteld en inwerking treedt, terwijl achteraf zal komen vast te staan dat dit in strijd is met de Verordening ruimte 2014.

Het voorgaande brengt met zich mee dat het reeds in procedure brengen van het ontwerpbestemmingsplan in strijd is met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, waaronder in ieder geval het evenredigheids-, zorgvuldigheids- en rechtszekerheidsbeginsel. Een en ander zorgt er bovendien voor dat op voorhand niet aannemelijk is, laat staan deugdelijk onderbouwd is en of deugdelijk gemotiveerd is dat het ontwerpbestemmingsplan uitvoerbaar zal zijn binnen de planperiode van 10 jaar. Dit is - mede gelet op vaste jurisprudentie van de Afdeling - in strijd met het belang van een goede ruimtelijke ordening.

Mocht uw raad overigens niet afzien van het verder in procedure brengen van het ontwerpbestemmingsplan, ziet cliënte zich genoodzaakt naast het indienen van beroep tegen het vaststellingsbesluit de Voorzitter van de Afdeling middels een voorlopige voorziening te verzoeken de inwerkingtreding van het bestemmingsplan op te schorten tot in ieder geval het moment dat onherroepelijk is geoordeeld over de Verordening ruimte 2014 en geldigheid/verbindendheid daarvan. Gelet op de hiervoor geschetste situatie zal de Voorzitter van de Afdeling dit verzoek toewijzen. Het zou dan ook verstandig zijn als uw gemeente/raad onderhavige bestemmingsplanprocedure voorlopig zal staken ten einde de lopende procedures af te wachten en daarmee onnodig procederen te voorkomen.

Materieel onuitvoerbaar en onaanvaardbaar

Artikel 2.4.1 lid 1 Verordening ruimte 2014 bepaald dat een bestemmingsplan uitsluitend mag voorzien in detailhandel op gronden:

- a. binnen of direct aansluitend aan een bestaande winkelconcentraties in de centra van steden, dorpen en wijken;
- b. binnen een nieuwe wijkgebonden winkelconcentratie in een nieuwe woonwijk;
- c. binnen een nieuwe goed bereikbare en centraal gelegen winkelconcentratie als gevolg van herallocatie.

Vaststaat dat de RWS-kavel een braakliggend terrein is buiten het bestaand stedelijk gebied van de gemeente Den Haag. In het ontwerpbestemmingsplan (verbeelding en regels) is de RWS-kavel bestemd als 'Gemengd' (artikel 3). De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor grootschalige detailhandel in sportartikelen met try&buy, met dien verstande dat maximaal 1 detail handelsbedrijf is toegestaan (artikel 3.1 onderdeel b van de planregels) waarvan het totale bruto-vloeroppervlak niet meer mag bedragen dan 9.300 m² (artikel 3.4 onderdeel c van de planregels) en het totale winkelvloeroppervlak niet meer dan 7.200 m² (artikel 3.4 onderdeel d van de planregels). Gelet op het voorgaande moet worden geconcludeerd dat het ontwerpbestemmingsplan in strijd is met artikel 2.4.1 lid 1 Verordening ruimte 2014. Op grond van 2.4.1 lid 3 onderdeel a Verordening ruimte 2014 is het eerste lid niet van toepassing op een bestemmingsplan dat voorziet in nieuwe detailhandel in auto's, boten, caravans, motoren, scooters, zwembaden, buitenspeelapparatuur, fitnessapparatuur, piano's, surfplanken, tenten, grove bouwmaterialen, landbouwwerktuigen en brand- en explosiegevaarlijke goederen. De hiervoor opgesomde artikelen betreffen branches die vanwege de aard of omvang (volumineus) niet goed inpasbaar zijn binnen bestaande winkelconcentraties en in de centra van steden, dorpen en wijken, maar wel, zij het gelimiteerd, in de periferie.

Aan de genoemde opsomming van artikel 2.1.4 lid 3 onderdeel a Verordening ruimte 2014 in perifere detailhandel in volumineuze goederen is bij koninklijk besluit van 21 november 2015 toegevoegd: "en detailhandel die zich uit het oogpunt van ruimtelijke ordening niet onderscheidt van de hiervoor genoemde detailhandel". In de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan wordt ten onrechte gesteld dat het Decathlon-concept en daarmee ook het concept '100% Energie' past binnen de bij koninklijk besluit gemaakte toevoeging op lid 3. Dat is onjuist. Het assortiment binnen de Decathlonformule bestaat namelijk

overwegend uit niet-volumineuze artikelen (tenminste 60%) hetgeen ook wel blijkt uit een in opdracht van Decathlon door BRO opgesteld rapport 'Meerwaarde en effecten van Decathlon' d.d. 1 november 2012" waarin de meerwaarde en de effecten van de vestiging van een Decathlon is onderzocht op de bestaande sportdetailhandelsstructuur in Parkstad Limburg en in het bijzonder op de centrumgebieden van de gemeenten Kerkrade en Heerlen (bijlage 3). Cliënte is dan ook van mening dat de Decathlon - ook na de getroffen voorziening bij koninklijk besluit van 21 november 2015 - niet onder de uitzondering van artikel 2.4.1 lid 3 Verordening ruimte 2014 valt.

Het ontwerpbestemmingsplan is dan ook (nog steeds) in strijd met de Verordening ruimte 2014.

Ter onderbouwing van het concept-Decathlon wordt overigens in de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan slechts, althans in meer dan overwegende mate, gesproken over een volumineus assortiment van Decathlon, zoals tafeltennistafels, kajaks, kano's, surfplanken, fitnessapparatuur en ski's. Dit geeft een vertekend beeld van het werkelijke assortiment aan detailhandel dat Decathlon dagelijks verhandelt, zodat er sprake is van een ondeugdelijke motivering en het ontwerpbestemmingsplan tevens onzorgvuldig is voorbereid.

Voor zover uw raad, in tegenstelling tot het voorgaande, desondanks van mening is dat het concept-Decathlon onder de reikwijdte van artikel 2.1.4 lid 3 onderdeel a Verordening ruimte 2014 valt, is het ontwerpbestemmingsplan ook in strijd met artikel 2.1.4 lid 5 Verordening ruimte 2014. Op grond van lid 5 is het voeren van een nevenassortiment slechts toelaatbaar indien ten hoogste 20% van het netto verkoopvloeroppervlak wordt gebruikt voor de verkoop van het nevenassortiment en het nevenassortiment past bij het hoofdassortiment. Feitelijk staat vast - onder verwijzing naar bijlage 3 - dat het hoofdassortiment (60%) van Decathlon bestaat uit niet-volumineuze artikelen en dat het nevenassortiment (40%) bestaat uit min of meer volumineuze artikelen, zoals tafeltennistafels, kano's en surfplanken. Ten eerste kent het ontwerpbestemmingsplan (verbeelding en regels) - overigens ten onrechte - überhaupt geen beperking aan het nevenassortiment/volumineuze artikelen en ten tweede voldoet de grootte van het nevenassortiment volumineuze artikelen van Decathlon niet aan de maximering van artikel 2.1.4 lid 5 Verordening ruimte 2014, zodat het ontwerpbestemmingsplan om die redenen in strijd is met het bepaalde in artikel 2.1.4 lid 5 Verordening ruimte 2014. Bovendien is er strijd met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het motiverings- en zorgvuldigheidsbeginsel, nu de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan niets zegt over een eventuele afwijking van artikel 2.1.4 lid 5 Verordening ruimte 2014 (voor zover dat al toegestaan zou zijn).

Tot slot met betrekking tot de Verordening ruimte 2014 merkt cliënte nog het volgende op. Gelet op artikel 2.1.4 lid 4 Verordening ruimte 2014 en bijbehorende toelichting gaat zij er vanuit dat een advies van de adviescommissie detailhandel Zuid-Holland benodigd is:

"De toelaatbaarheid van grootschalige ontwikkelingen is afhankelijk van de ruimtelijke effecten die een dergelijke ontwikkeling met zich meebrengt. Met het oog hierop moet worden aangetoond dat het woon- en leefklimaat en de ruimtelijke kwaliteit niet onevenredig worden aangetast. Het gaat daarbij onder meer om het voorkomen van onaanvaardbare leegstand en het voorkomen van duurzame ontwrichting van het voorzieningen niveau waar het gaat om de eerste levensbehoeften.

Met het oog hierop is advies nodig van de adviescommissie detailhandel Zuid-Holland. De adviescommissie valideert objectief de onderbouwing van de nieuwe detailhandelsontwikkeling die zo nodig is gebaseerd op een distributieplanologisch onderzoek (DPO). Het gaat dan om de (regionale) kwantitatieve en kwalitatieve behoefte en ruimtelijke effecten van de nieuwe detailhandel (zoals woon- en leefklimaat en leegstand)."

Uit het ontwerpbestemmingsplan alsmede de daarbij behorende stukken volgt niet dat er een advies is afgegeven. Dit is in strijd met de Verordening ruimte 2014 alsmede met het zorgvuldigheidsbeginsel en het motiveringsbeginsel.

II.2.2. Strijd met artikel 3.1.6 lid 2 Bro ('ladder voor duurzame verstedelijking')

Het ontwerpbestemmingsplan (verbeelding en regels) maakt een of meerdere nieuwe stedelijke ontwikkeling(en) mogelijk ex artikel 1.1.1 lid 1 onder i Bro. Gelet op artikel 3.1.6 lid 2 Bro moet de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoen aan de volgende voorwaarden:

- a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins; en,

c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

De hiervoor beschreven stappen/treden worden ook wel de 'ladder voor duurzame verstedelijking' genoemd. In paragraaf 6.3 van de toelichting behorende bij het ontwerpbestemmingsplan wordt, onder verwijzing naar het verouderde, onvolledige en onjuiste rapport 'Ruimtelijke Effectstudie vestigingsplan Decathlon in Zuid-Holland' dat op 24 juni 2014 is opgesteld door BRD, onvolledig, onjuist en ondeugdelijk gemotiveerd ingegaan op de ladder voor duurzame verstedelijking.

Andere functies bestemmingsplan niet onderzocht

Allereerst moet in dit verband worden opgemerkt dat het rapport van BRD uitsluitend ziet op de realisatie en exploitatie van een Decathlon, terwijl het ontwerpbestemmingsplan binnen de bestemming 'Gemengd' grootschalige detailhandel in sportartikelen met try&buy alsmede diverse andere functies mogelijk maakt. Dit betreffen alle nieuwe stedelijke ontwikkelingen waarvan de actuele regionale behoefte ten onrechte niet is onderzocht, laat staan deugdelijk is onderbouwd/gemotiveerd. Dit is in strijd met artikel 3.1.6 lid 2 Bro en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het zorgvuldigheidsbeginsel en het motiveringsbeginsel.

Geen actuele regionale behoefte. Alleen Decathlon onderzocht en niet grootschalige detailhandel in sportartikelen met try&buy

Voorts is cliënte van mening dat niet, althans onvoldoende is onderbouwd, waarom er sprake is van een actuele regionale behoefte aan een Decathlon, althans de behoefte aan de in het ontwerpbestemmingsplan toegestane grootschalige detailhandel in sportartikelen met try&buy (dat is een ruimer en ander gebruik dan uitsluitend Decathlon), waarvan het totale bruto-vloeroppervlak niet meer mag bedragen dan 9.300 m² en het totale winkelvloeroppervlak niet meer dan 7.200 m².

Ter onderbouwing van haar stelling/mening heeft cliënte de STEC Groep gevraagd haar bevindingen ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan alsmede het rapport van BRO op een rij te zetten. Het rapport van STEC Groep d.d. 28 januari 2016 is bijgevoegd als bijlage 4 en de inhoud daarvan dient hier als woordelijk herhaald en ingelast te worden beschouwd. Kort samengevat komt STEC Groep tot de conclusie dat: "De Ladder lijkt al met al niet goed te zijn afgelopen. Daarmee ontstaat twijfel of hier sprake is van een goede ruimtelijke ordening."

De conclusies en adviezen zijn schematisch weergegeven in het rapport (bijlage 4). Korthedshalve volgen hieronder puntsgewijs de belangrijkste aspecten:

- De actuele regionale behoefte is onjuist en onvolledig aangetoond. Onder meer omdat de functies bedrijven, indoorsport, gezondheidszorg en therapie (tot maximaal 5.700 m²) niet zijn beschreven.
- Voor horeca wordt - ten onrechte - de actuele regionale behoefte gelijkgesteld aan consumentenbehoefte zonder een kwantitatieve / kwalitatieve (effect)analyse.
- De RWS-kavel is geen bestaand stedelijk gebied. In het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking en het belang van een goede ruimtelijke ordening gaat gebruik/herontwikkeling/hergebruik van bestaand vastgoed/functies voor. Er is geen aanvullende documentatie/analyse bijgevoegd waarom inpassing in bestaand stedelijk gebied / bestaande bebouwing, zoals de MegaStores, niet mogelijk zou zijn.
- Het rapport van BRO onderschat en geeft een verkeerd beeld van de werkelijke effecten van het mogelijk maken van (sport)detailhandel op de RWS-kavel.
- Onduidelijk is of het ontwerpbestemmingsplan een algemene sportdetailhandelsfunctie mogelijk maakt of meer een maatbestemming voor de vestiging van Decathlon. Dat laatste lijkt ten onrechte het geval.
- Het rapport van BRO berekent de markruimte in drie scenario's, waarin de omzet van Decathlon over alle drie de scenario's gelijk blijft. Hiermee worden de effecten op overige sportdetailhandel gemitigeerd.
- In het rapport van BRO wordt een opmerkelijke standaard gehanteerd om de aanvullende leegstand als gevolg van het vestigingsplan van Decathlon te bepalen. De extra leegstand als gevolg van het overaanbod wordt gebaseerd op de huidige leegstand in een winkelgebied. Deze analyse gaat voorbij aan het ruimtelijke effect van toenemende leegstand, de autonome ontwikkeling in de detailhandel (20-30% te veel winkels) en de trekkersfunctie van een sportwinkel voor een winkelgebied. Bovendien worden effecten over sport en rijwiel gemitigeerd.
- Vraagtekens kunnen gezet worden bij het feit of een Decathlon een dermate onderscheidend karakter heeft van andere sportwarenhuizen. Meerdere sportwarenhuizen experimenteren namelijk met try&buy zones in de winkel. Indien een onderscheidend karakter het geval is, is er sprake van een maatbestemming waarbij getwijfeld kan worden aan het belang van een goede ruimtelijke ordening.

- Als gevolg van de ontwikkeling die het ontwerpbestemmingsplan mogelijk maakt, ontstaat een ruimtelijke verschuiving van het aanbod in sportdetailhandel naar de periferie. Distributieve marktruimte ontbreekt hiervoor.
- Effecten als gevolg van Decathlon zullen ook in andere regio's merkbaar zijn. Nu heeft alleen afstemming plaatsgevonden in het Stadsgewest Haaglanden. Er ontbreekt dus goede regionale afstemming van dit initiatief.

Gelet op het voorgaande moet worden geconcludeerd dat het ontwerpbestemmingsplan niet voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking en derhalve in strijd is met artikel 3.1.6 lid 2 Bro. Van een actuele regionale behoefte van grootschalige detailhandel in sportartikelen met try&buy op de RWS-kavel is geen sprake. Voorts ziet de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan slechts specifiek op onderzoek naar een actuele regionale behoefte van de stedelijke ontwikkeling concept-Decathlon en niet op de functie grootschalige detailhandel in sportartikelen met try&buy en de andere stedelijke ontwikkelingen die het ontwerpbestemmingsplan ook mogelijk maakt. Dit is in strijd met artikel 3.1 Wro en artikel 3.1.6 (lid 2) Bro alsmede de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, met name het zorgvuldigheidsbeginsel en het motiveringsbeginsel. Cliënte is, gelet op het voorgaande, van mening dat het ontwerpbestemmingsplan ruimtelijk onaanvaardbaar (derhalve in strijd met artikel 3.1 Wro) niet deugdelijk gemotiveerd en onzorgvuldig voorbereid is.

II.2.3. Strijd met een goede ruimtelijke ordening

Cliënte acht het ontwerpbestemmingsplan in strijd met de goede ruimtelijke ordening en het belang van borging van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Cliënte verwijst op dit punt naar de verhouding tussen de functies die binnen de beoogde bestemming 'Gemengd' worden mogelijk gemaakt. In het bijzonder, doch niet uitsluitend, is het onduidelijk hoe de functies binnen de beoogde bestemming 'Gemengd' als 'bedrijven in de categorieën 2 en 3 uit de Staat van bedrijven op bedrijventerreinen' en 'grootschalige detailhandel in sportartikelen met try&buy' tot elkaar verhouden. Gelet op het Activiteitenbesluit en de VNG Brochure Richtafstanden Bedrijven en milieuzonering is niet, althans onvoldoende onderzocht, toegelicht en gemotiveerd of er sprake is van aantasting van het woon- en leefklimaat. Temeer nu het bedrijventerrein is gelegen naast de rijksweg A4. Het voorgaande brengt met zich mee dat het ontwerpbestemmingsplan niet in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening (artikel 3.1 Wro) en is in dit verband tevens in strijd met het motiverings- en zorgvuldigheidsbeginsel.

II.2.4. Strijd met het rechtzekerheidsbeginsel

Cliënte kan zich niet verenigen met de bestemming 'Gemengd' voor de RWS-kavel, voor zover het ontwerpbestemmingsplan grootschalige detailhandel in sportartikelen met try&buy toelaat. Het is, los van de behoeftevraag in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking (zoals hiervoor behandeld onder 11.2.2), onduidelijk wat onder 'sportartikelen' moet worden verstaan. Zoals ook in het rapport van STEC groep opgemerkt wordt, is bijvoorbeeld onduidelijk of hier ook de verkoop van fietsen onder wordt verstaan, hetgeen een branche op zichzelf kan zijn. Het begrip 'sportartikelen' is dan ook ten onrechte niet gedefinieerd in het ontwerpbestemmingsplan, hetgeen in strijd is met het rechtzekerheidsbeginsel. Het is eveneens in strijd met artikel 2.1.4 Verordening ruimte 2014, daar er in die bepaling duidelijke beperkingen zijn gesteld aan welke artikelen buiten de bestaande winkelconcentratiegebieden en centra van steden, dorpen en wijken verhandeld mogen worden (zie tevens onder 11.2.1). Daarbij wordt nog opgemerkt dat in de regels ook een voorwaardelijke verplichting ontbreekt aangaande het - aldus het rapport van BRO - zo essentiële vestigingsmodel 2+2. Zo'n voorwaardelijke verplichting ontbreekt eveneens om het totale concept '100% Energie' te garanderen.

11.3. Strijd met artikel 3:11 Awb (en artikel 3.8 lid 1 onderdeel a Wro)

Het ontwerpbestemmingsplan en de daarbij behorende stukken zijn digitaal beschikbaar gesteld via de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl en de gemeentelijke website www.denhaag.nlfbestemmingsplan. Tevens is het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken digitaal en op papier beschikbaar gesteld bij het Den Haag Informatiecentrum aan het Spui 70 te Den Haag.

II.3.1. Concept 100% Energie

Uit de ter inzage gelegde stukken blijkt dat de stukken met betrekking tot het concept '100% Energie' van Nieuw Rhône v.o.f., waarvan het ontwerpbestemmingsplan volgens de toelichting een juridisch planologische vertaling is, niet ter inzage zijn gelegd. Dit is in strijd met hetgeen is bepaald in artikel 3:11

Awb en artikel 3.8 lid 1 onderdeel a Wro. Het niet ter visie leggen van op het ontwerpbestemmingsplan betrekking hebbende stukken die redelijkerwijs nodig zijn voor de beoordeling daarvan, zal leiden tot vernietiging van het bestemmingsplan. Overigens zal het alsnog aan cliënte overleggen van de stukken die betrekking hebben op het concept '100% Energie' daar niets aan afdoen, aangezien andere belanghebbenden hierdoor in hun belangen geschaad zullen zijn. Dit gebrek valt dus niet te passeren met toepassing van artikel 6:22 Awb. Cliënte gaat er dan ook van uit dat, om dit gebrek te repareren, besloten zal worden tot het opnieuw ter inzage leggen van het ontwerp bestemmingsplan.

II.3.2. Advies adviescommissie detailhandel Zuid-Holland en onderliggende stukken

Zoals hiervoor gebleken onder II.2.1 lijkt een advies van de adviescommissie detailhandel Zuid-Holland en de daarbij behorende stukken te ontbreken bij het ontwerpbestemmingsplan. De toelichting bij de Verordening ruimte 2014 geeft hierover het volgende aan:

“Het advies van de commissie en de onderliggende gegevens zijn mede bepalend voor de vraag of een ontwikkeling aanvaardbaar en uitvoerbaar is en zijn daarom bij voorkeur al beschikbaar bij het overleg met de provincie over het voorontwerp bestemmingsplan, doch uiterlijk bij de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan. Gemeente en provincie kunnen gemotiveerd afwijken van het advies van de commissie. [...].”

Ook het advies van de adviescommissie inclusief onderliggende stukken - zoals een uitgevoerde distributieplanologisch onderzoek - had gelet op artikel 3:11 Awb en artikel 3.8 lid 1 onder a Wro ter inzage moeten liggen. Deze stukken redelijkerwijs nodig voor de beoordeling van het ontwerpbestemmingsplan. Het niet ter inzage leggen van het advies en onderliggende stukken is daarom in strijd met artikel 3:11 Awb. Dit gebrek valt niet te passeren met toepassing van artikel 6:22 Awb. Cliënte gaat er ook op dit punt van uit dat, om dit gebrek te repareren, besloten zal worden tot het opnieuw ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan.

III. Conclusie

Op grond van het voorgaande concludeer ik namens cliënte:

- primair tot gegrondverklaring van de zienswijze en verzoek ik uw raad af te zien van het verder in procedure brengen van het ontwerpbestemmingsplan; en,
- subsidiair tot gegrondverklaring van de zienswijzen en verzoek ik uw raad tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan, in die zin dat wordt tegemoetgekomen aan hetgeen namens cliënte in deze zienswijze naar voren is gebracht. Daarvoor dienen in ieder geval de lopende procedures tegen de samenhangende besluiten (i.e. het koninklijk besluit en de beroepsprocedure tegen de weigering van het ontheffingsverzoek) te worden afgewacht en zal er nader onderzoek moeten worden gedaan in het kader van een goede ruimtelijke ordening, waaronder in ieder geval een nieuw/aanvullend onderzoek naar de ladder voor duurzame verstedelijking.

Mocht uw raad desondanks overgaan tot vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan waarbij geen rekening wordt gehouden met de onderhavige zienswijze van cliënte, ziet cliënte zich genooddacht naast het indienen van beroep tegen het vaststellingsbesluit een verzoek om voorlopige voorziening in te dienen bij de Voorzitter van de Afdeling teneinde het vaststellingbesluit en de inwerkingtreding daarvan op te schorten/te schorsen. Op die manier wordt de oneigenlijke handelwijze van de gemeente in ieder geval een halt toegeroepen.”

Ten aanzien van deze zienswijze merkt het college het volgende op:

Vermeende strijd nationaal detailhandelsbeleid

De Retailagenda betreft geen nationaal detailhandelsbeleid, maar een aantal actiepunten, onder andere om overaanbod en leegstand tegen te gaan, die door een aantal partijen is ondertekend. De gemeente Den Haag heeft deze afspraken niet ondertekend, omdat zij zelf al jaren bezig is het met voorkomen van overaanbod en het tegengaan van leegstand. Mede daardoor is in Den Haag geen overaanbod ontstaan, maar is er nog ruimte voor toevoeging van extra detailhandel. De Retailagenda is dan ook geen voor de gemeente Den Haag bindende afspraak.

In de door reclamant geciteerde passage wordt aangegeven dat voorkomen moet worden dat extra vierkante meters detailhandel ontstaan op bedrijventerreinen en in woonboulevards door zwakke handhaving. Daarvan is in onderhavig geval geen sprake. Het college maakt een bewuste keuze om ruimte te bieden voor het totaalconcept '100% Energie' buiten de Haagse hoofdwinkelstructuur. Het gaat hier nadrukkelijk om

een beleidsmatig verankerde uitzondering op de algemene Haagse beleidslijn om detailhandel te concentreren in de hoofdwinkelstructuur. Net als in de Retailagenda gaat het Haagse detailhandelsbeleid uit van vestiging van nieuwe concepten in de hoofdwinkelstructuur. Indien dat niet mogelijk is (zoals in onderhavig geval), wil Den Haag niet de deur op slot gooien voor vernieuwende concepten, maar hiervoor ruimte bieden buiten de hoofdwinkelstructuur (mits aan alle voorwaarden uit de Nota Detailhandel wordt voldaan).

Van strijdigheid met de Retailagenda of strijd met een goede ruimtelijke ordening, zoals reclamant betoogt, is naar het oordeel van het college geen sprake.

Provinciaal Detailhandelsbeleid

Bestemmingsplannen van gemeenten dienen te voldoen aan het gestelde in de VR. Het provinciale detailhandelsbeleid (de Visie Ruimte en Mobiliteit) is slechts bindend voor de provincie en kent geen directe doorwerking naar gemeenten. Met de uitspraak van de Kroon (21 november 2015) zijn de regels waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen gewijzigd. Aan die gewijzigde regels moet onderhavig bestemmingsplan voldoen.

Vermeende strijd met artikel 4.1. Wro en de Verordening Ruimte

In 2014 heeft het college ontheffing aangevraagd, omdat op dat moment sprake was van strijdigheid van vestiging van het concept 100% Energie op de Rijkswaterstaatkavel met de regels van de provinciale VR, specifiek artikel 2.1.4. Zoals bekend is dit verzoek op ontheffing geweigerd en heeft het college beroep ingesteld bij de Raad van State.

Met het besluit van de Kroon d.d. 21 november 2015 is er een nieuwe situatie ontstaan. Naast de schorsing van artikel 2.1.4, derde lid onder a VR heeft de Kroon een voorziening getroffen om het mogelijk te maken dat de vestiging van nieuwe detailhandel buiten de centra wordt beoordeeld op het criterium van een goede ruimtelijke ordening. Bestemmingsplannen moeten ook kunnen voorzien in andere detailhandel dan de in artikel 2.1.4, derde lid onder a VR genoemde branches. De Kroon biedt dus nadrukkelijk de ruimte om vooruitlopend op een definitief besluit van de Kroon ook andere vormen van detailhandel buiten de centra mogelijk te maken, mits deze zich uit het oogpunt van ruimtelijke ordening niet onderscheidt van de in artikel 2.1.4, derde lid onder a VR genoemde detailhandel. Het college is het dan ook oneens met de bewoordingen van reclamant, waarin hij aangeeft dat het college misbruik maakt van de ontstane situatie.

Met de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen onderbouwing dat het bestemmingsplan past binnen de regels van de Verordening Ruimte zoals deze, met inachtneming van de uitspraak van de Kroon, thans gelden en de overige onderbouwing ten aanzien van de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan, is het college van mening dat het bestemmingsplan wel degelijk binnen de planperiode uitvoerbaar is.

Zoals ook in het ontwerpbestemmingsplan is aangegeven (paragraaf 6.3.3) is naar het oordeel van het college geen sprake van een locatie buiten bestaand stedelijk gebied, maar is sprake van een restlocatie op een bestaand bedrijventerrein, volledig omgeven door bebouwing en infrastructuur.

Reclamant stelt dat het Decathlon-concept en het concept '100% Energie' ook met de door de Kroon getroffen voorziening niet past binnen artikel 2.1.4 lid 3 van de Verordening ruimte 2014, omdat tenminste 60% van het assortiment van Decathlon bestaat uit niet-volumineuze goederen. Echter, het percentage volumineus is niet relevant. Dat was het niet voor de uitspraak van de Kroon en dat is het ook niet met de door de Kroon getroffen voorziening. Uit de Verordening Ruimte of de toelichting daarop blijkt niet dat detailhandel alleen binnen artikel 2.1.4 lid 3 van de Verordening past indien er minimaal 60% volumineuze artikelen verkocht wordt. Integendeel, duidelijk is dat de toetsing juist niet mag gaan over het soort artikelen dat verkocht wordt.

De achterliggende reden voor de schorsing en getroffen voorziening is gelegen in de argumentatie dat de limitatieve opsomming in branches mogelijk leidt tot strijdigheid met artikel 4.1 Wro of artikel 49 VWEU bij de beoordeling van individuele ontwikkelingen. Immers, de regels in de Verordening ruimte mogen louter ingegeven zijn door ruimtelijke motieven. Niet uit te sluiten is dat bepaalde winkels die de genoemde branches voeren prima inpasbaar zijn in de binnenstad. En andersom is niet uit te sluiten dat winkels die niet genoemd zijn in het lijstje om ruimtelijke redenen ook meer perifeer gevestigd dienen te worden. Het

limitatieve karakter van de opsomming doet daar geen recht aan en is bovendien niet aantoonbaar gebaseerd op ruimtelijke afwegingen.

Om dat duidelijk te maken is in het Kroonbesluit van 21 november 2015 een voorziening getroffen waarmee de tekst van het artikel 2.1.4 lid 3 onder a van de Verordening tijdelijk is aangepast. Toegevoegd is dat ook detailhandel kan worden toegelaten “die zich uit oogpunt van ruimtelijke ordening niet onderscheidt van de hiervoor genoemde detailhandel”.

In antwoord op kamervragen van het kamerlid Smaling heeft Minister Schultz van Haegen verduidelijkt dat het niet gaat om de verkoop van bepaalde producten, maar om de toevoeging om detailhandel toe te laten door:

“bedrijven die zich ook willen vestigen buiten de centra, niet op de lijst staan, maar zich vanuit het oogpunt van ruimtelijke ordening wellicht niet onderscheiden van de wel in de lijst opgesomde typen branches.”
De minister meldt vervolgens:

“de limitatieve lijst is uitgebreid met een (open) categorie van soorten bedrijven, namelijk de bedrijven die zich in ruimtelijk opzicht niet onderscheiden van de andere in onderdeel a genoemde bedrijven”.
(<https://www.rijksoverheid.nl/documenten/kamerstukken/2016/01/12/beantwoording-kamervragen-van-het-lid-smaling-sp-over-het-onderzoek-naar-strikt-beleid-inzake-vestiging-van-megawinkels>)

Het gaat dus om ‘typen branches’ en ‘categorieën bedrijven’ waarbij benadrukt wordt dat dit moet worden bekeken in ruimtelijk opzicht. De uitleg van reclamanten is volledig gebaseerd op een onderscheid naar de aard en omvang van de individuele producten die verkocht worden. Dat is echter niet het juiste toetsingskader.

Dat er in de toelichting op het bestemmingsplan wordt gemeld dat er een aandeel aan volumineuze goederen bij Decathlon is, is louter ter onderbouwing van het gehele concept. Één van de redenen waarom het concept 100% Energie, en daarbinnen het Decathlon-concept, veel ruimtebeslag in het buitengebied vereist, is dat er voor een aanzienlijk deel volumineuze goederen worden verkocht. Gezien het try&buy concept worden die goederen ook zoveel mogelijk uitgestald om uit te proberen (tafeltennistafels, basketbalpalen, tenten etc etc). Het weglaten van ofwel het try&buy, ofwel producten voor deze sporten, zou het een geheel ander concept maken. Het is echter niet aan het college (of een ander bestuursorgaan) om een marktpartij in een bepaald bedrijfsconcept te dwingen.

Naast het aanbieden van volumineuze goederen, zijn andere en meer belangrijke redenen voor het toelaten van deze ontwikkeling in het buitengebied:

- de benodigde oppervlakte om artikelen voor alle sporten te kunnen aanbieden;
- de uitgebreide ruimten voor try & buy;
- de mogelijkheid tot het organiseren van evenementen;
- de goede bereikbaarheid vanwege de regionale aantrekkingskracht;
- het integraal kunnen combineren met andere functies binnen het concept 100% energie.

Ten onrechte wordt dus de nadruk gelegd op het assortiment en het percentage volumineuze detailhandel daarbinnen. Ten eerste is dat geen criterium binnen het bestemmingsplan of Verordening ruimte, ten tweede is dat niet de dragende reden om het concept 100% Energie toe te laten op deze locatie.

Nu het bestemmingsplan niet wordt vastgesteld omdat er sprake is van detailhandel in bepaalde producten, is ook geen sprake van een ‘nevenassortiment’ bij een hoofdassortiment. Het gaat niet om een hoofdassortiment in volumineuze goederen. Het gaat om een hoofdassortiment in sportdetailhandel met try&buy. Dat deze goederen niet allemaal volumineus hoeven te zijn maar toch kunnen passen binnen artikel 2.1.4 lid 3 van de Verordening, is hiervoor reeds toegelicht. Het hele assortiment voldoet hieraan want is onderdeel van het concept dat in ruimtelijke opzicht past binnen de lijst van artikel 2.1.4 lid 3. Van strijd met artikel 2.1.4 lid 5 van de Verordening is mitsdien geen sprake.

Het advies van de adviescommissie detailhandel Zuid-Holland is vereist voor nieuwe detailhandel, bedoeld in artikel 2.1.4 derde lid onder e, f en g VR. De detailhandel in het concept ‘100% Energie’ betreft detailhandel als bedoeld in artikel 2.1.4, derde lid onder a VR. Voor deze detailhandel is een advies van de

adviescommissie detailhandel Zuid-Holland niet vereist. Van strijdigheid met de Verordening Ruimte, het zorgvuldigheidsbeginsel en motiveringsbeginsel is dan ook geen sprake.

Vermeende strijd met de ladder voor duurzame verstedelijking

In tegenstelling tot hetgeen reclamant aangeeft zijn de toegestane bedrijven niet aan te merken als nieuwe stedelijke ontwikkeling. In het vigerende bestemmingsplan is deze functie reeds toegestaan. Voor deze functie behoeft de ladder niet doorlopen te worden.

Voor horeca is in paragraaf 6.3.2 van de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan een laddertoets opgenomen. Door Bureau Stedelijke Planning is in aanvulling op deze laddertoets een aanvullend onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage bij het raadsvoorstel toegevoegd en wordt als bijlage opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. De resultaten worden tevens verwerkt in de tekst van paragraaf 6.3.2.

Uit het onderzoek blijkt dat het initiatief distributief verantwoord is en de economische bijdrage per saldo positief is. Weliswaar zal er ook sprake kunnen zijn van beperkte verdringing van theoretisch maximaal 0,3%, maar uitgaande van een uitgekiend concept (hoge mate van uniciteit, grote reikwijdte) is structuurverstoring, sterk oplopende leegstand en ook aantasting van het woon-, leef- en ondernemersklimaat niet aan de orde.

Het direct effect op de horeca in Megastores is vermoedelijk kleiner dan de hiervoor genoemde 0,3% door de grote afstand tot Forepark en is niet te meten. Horecabezoek in de Megastores hangt sterk samen met de winkelfunctie. Het indirecte effect dat mogelijk ontstaat door eventuele teruglopende klandizie in de winkels van Megastores door de komst van Decathlon kan iets groter zijn. De overlap met de bestaande winkels in de Megastores in daarbij van belang en die is nu minimaal. Als het klantenaantal door de komst van Decathlon terugloopt, kan de afgeleide klandizie voor de horeca ook teruglopen. (Sterk) toenemende leegstand en ook aantasting van het woon-, leef- en ondernemersklimaat in en rondom de Megastores is niet aan de orde.

Voor praktijkruimtes en dienstverlening op medisch en therapeutisch gebied is allereerst de vraag of deze functies zijn aan te merken als nieuwe stedelijke ontwikkeling, waarvoor de ladder moet worden doorlopen. Indien dat het geval is, merken wij het volgende op.

Het concept 100% Energie kent een regionale uitstraling. Naast sportdetailhandel met try&buy en horeca zijn onder meer ook praktijkruimtes, dienstverlening op medisch en therapeutisch gebied en sportvoorzieningen onderdeel van dit totaalconcept dat in het bestemmingsplan juridisch-planologisch mogelijk wordt gemaakt. Voor praktijkruimtes en dienstverlening geldt, net als voor sportvoorzieningen, dat deze functies weliswaar open staan voor de regionale doelgroep van het totaalconcept, maar dat de ervaring leert dat dergelijke functies frequent bezocht worden door met name een lokale doelgroep. Een inwoner van bijvoorbeeld Gouda of Scheveningen zal wel incidenteel gebruik maken van bijvoorbeeld een fysiotherapeut of fitness in het concept 100% Energie, maar zal voor respectievelijk wekelijkse behandelingen of wekelijkse sporten gebruik maken van voorzieningen bij hem of haar in de buurt. Voor de regionale bezoekers met een meer (dan) incidenteel karakter worden de effecten over een zo groot gebied verspreid dat dit niet zal leiden tot onaanvaardbare leegstand of andere negatieve consequenties voor het woon-, leef- en ondernemersklimaat. Voor sportvoorzieningen, praktijkruimtes en dienstverlening met een lokaal verzorgingsgebied is sprake van een actuele regionale behoefte. Trede 2 en 3 zijn voor het totaalconcept 100% Energie reeds doorlopen in paragraaf 6.3.3 van de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan.

Rapport STEC-groep

- Analyse alternatieven:

In paragraaf 6.3.3 van de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan is een uitvoerige analyse opgenomen waarom inpassing in bestaande winkelconcentraties niet mogelijk is. Zoals ook in het ontwerpbestemmingsplan is aangegeven, is er in het kader van de ontheffingsaanvraag (2014) en in het kader van het ontwerpbestemmingsplan (eind 2015) opnieuw bekeken of vestiging van Decathlon en het concept 100% Energie mogelijk was in de Megastores. Dat is niet het geval.

Het feit dat de Megastores een nieuwe eigenaar heeft, verandert de ruimtelijke kenmerken van de Megastores niet. Feit blijft dat er geen winkelunit van circa 9.000 m² bvo beschikbaar of mogelijk is waarbij tevens try & buy-voorzieningen en een evenemententerrein kunnen worden gerealiseerd. Ook het parkeerdek biedt geen mogelijkheid om try & buy-voorzieningen en een evenemententerrein te realiseren. Het parkeren voor de Megastores vindt plaats op het dak. Tijdens evenementen zou het parkeerdek hierdoor niet beschikbaar zijn voor de overige winkels in Megastores, waardoor een

groot tekort aan parkeerplaatsen ontstaat, dat in de directe omgeving niet oplosbaar is. Daarnaast zorgt de specifieke indeling van de Megastores, waarbij de winkels zijn gelegen rondom een centrale ontsluitingen en aan een binnenstraat over meerdere verdiepingen, ervoor dat de verdiepingvloeren te klein zijn om een Conceptstore van Decathlon op 1 of 2 verdiepingen te vestigen. Vestiging van het Decathlon-concept in de Megastores is dus niet mogelijk, laat staan vestiging van het volledige beoogde totale concept 100% Energie.

Daarnaast heeft onder andere zeer recent (onder andere in januari 2016) nog contact plaatsgevonden tussen de eigenaar van Megastores en Decathlon. Dit zal in het bestemmingsplan worden vermeld.

Voor alternatieven in bestaande leegstand is ambtelijk, door de ontwikkelaar van het concept 100% Energie en door Decathlon beoordeeld of bestaande leegstand geschikt is voor vestiging van het concept aan de hand van de ruimtelijke criteria van het concept (onder andere ruimte voor het totaalconcept, ruimte voor try&buy en evenemententerrein, parkeren, etc). Voor alle genoemde leegstaande locaties geldt dat deze locaties niet geschikt zijn voor vestiging van het totaalconcept of Decathlonconcept.

- **Bestaand stedelijk gebied:**

Het college is, anders dan STEC, van mening dat er wel degelijk sprake is van bestaand stedelijk gebied. De RWS-kavel is een beschikbare kavel in een gebied dat wordt omgeven door hoofdzakelijk bedrijven en infrastructuur, waar voor de sloop van het Rijkswaterstaatgebouw al bebouwing aanwezig was. Daarmee is sprake van bestaand stedelijk gebied. De kavel heeft in het op 20 februari 2014 vastgestelde bestemmingsplan 'Forepark-A4-A12', net als in het daarvoor geldende bestemmingsplan, een bedrijfsbestemming gekregen, waarmee reeds bij recht bebouwing is toegestaan. Van buitengebied, zoals STEC spreekt, is naar het oordeel van het college dan ook geenszins sprake.

Zelfs indien de locatie toch niet aangemerkt zou kunnen worden als bestaand stedelijk gebied, dan bestaan er geen mogelijkheden binnen bestaand vastgoed en/of binnen bestaand stedelijk gebied en is er sprake van een multimodaal ontsloten locatie, waardoor de ladder voor duurzame verstedelijking alsnog succesvol kan worden doorlopen.

- **Analyse effecten BRO zouden werkelijke effect onderschatten:**

- Waarom rijwielen als aparte branche meegenomen?

In Nederland verkopen reguliere sportwinkels vrijwel geen of beperkt fietsen, bij een aantal winkels worden wel fietsaccessoires verkocht. Het fietsenassortiment van Decathlon beslaat circa 15% van de winkelruimte. Bij een winkelomvang van 7.200 m² wvo gaat het om zo'n 1.100 m² wvo voor rijwielen en rijwielonderdelen. Dit komt overeen met de oppervlakte van een zeer grote fietsenzaak. Daarom is de rijwielsector in het onderzoek van BRO apart belicht.

Hierdoor worden de werkelijke effecten beter in beeld gebracht dan wanneer alleen naar de sportdetailhandel zou zijn gekeken. Daarmee zouden de mogelijke effecten op de rijwielsector niet in beeld zijn gebracht.

- Vermeend domino-effect

Het bezoek aan binnensteden met als doel het kopen van sportartikelen vindt overwegend doelgericht plaats en laat zich minder combineren met andere aankopen. Dit in tegenstelling tot bezoek aan binnensteden waarvan het hoofddoel voornamelijk recreatief is.

Het college ontkent niet dat binnensteden enige omzet mis kunnen lopen door de komst van een perifere conceptstore van Decathlon. Het college heeft echter niet de taak om de omzet van bestaande winkels te beschermen, maar heeft in dit kader als taak om te voorkomen dat het leef-, woon- en ondernemersklimaat onevenredig wordt aangetast, bijvoorbeeld als onaanvaardbare leegstand zou ontstaan. Gelet op de uitkomsten van het onderzoek van BRO en de o.a. door de provincie becijferde marktruime die er in Haaglanden nog is voor nieuwe detailhandel verwacht het college niet dat dergelijke effecten zullen optreden.

- DTNP taxeert de effecten als gevolg van de plannen van Decathlon substantieel hoger in dan BRO.

De oorzaak hiervan moet vooral gezocht worden in het feit dat het onderzoek van DTNP een zeer statisch karakter heeft. DTNP gaat er in haar rapportage van uit dat de sportbestedingen de komende jaren onveranderd zullen blijven op het niveau van 2011. Daarmee extrapoleert zij de lage omzetten van de afgelopen jaren naar de toekomst en miskent zij de huidige en te verwachten groei in de bestedingen. Bovendien brengt DTNP alleen omzeteffecten in beeld en maakt ze niet de noodzakelijke vertaalslag naar de ruimtelijke effecten.

○ Beleidsvisie op leegstand

STEC gaat in deze analyse voorbij aan de bijzondere positie die Den Haag en Haaglanden innemen binnen de provincie Zuid-Holland. In Den Haag en Haaglanden is geen sprake van een overaanbod, maar is marktruimte (zie ook de beantwoording van zienswijze Ra 2016.7 (punt 1)). Binnen de Haagse binnenstad bedraagt de leegstand momenteel 5,5%. Daarmee is sprake van een beduidend ander beeld dan door STEC wordt geschetst.

Leegstand buiten de hoofdwinkelstructuur is beleidsmatig niet ongewenst, omdat voor deze gebieden wordt ingezet op transformatie naar andere functies. Indien de leegstand voor deze gebieden boven het landelijk gemiddelde zou liggen, hetgeen niet het geval is, zou het college deze leegstand accepteren.

- *Functie sportdetailhandel of maatbestemming voor Decathlon:*

In het ontwerpbestemmingsplan is inderdaad een maatbestemming voor het concept 100% Energie opgenomen. Onderdeel van dit concept is het “aan het sporten krijgen”, “aan het sporten houden” en “bij het sporten verzorgen” van mensen, passend bij de gemeentelijke sportambities. Onder meer de try&buyvoorzieningen zijn een essentieel onderdeel van dit concept en om die reden ook verankerd in het bestemmingsplan. Daarom is in het onderzoek van BRO ook rekening gehouden met o.a. deze try&buyvoorzieningen. Het bestemmingsplan is niet specifiek gemaakt voor de formule Decathlon, elk ander bedrijf dat invulling kan geven aan het concept 100% Energie is meer dan welkom.

De specifieke maatbestemming is enerzijds opgenomen op verzoek van GS en het toenmalige Stadsgewest Haaglanden om precedentwerking te voorkomen. Anderzijds wordt met deze maatbestemming ook invulling gegeven aan de Haagse Detailhandelsnota waarin alleen voor specifieke onderscheidende en vernieuwende concepten een uitzondering mogelijk is op de algemene lijn dat detailhandel moet worden geconcentreerd in de hoofdwinkelstructuur.

Mocht Decathlon alsnog afzien van vestiging of in de toekomst vertrekken, hetgeen op dit moment absoluut niet te verwachten is, dan is de bestemming die ook in het vigerend bestemmingsplan Forepark-A4-A12 is opgenomen nog steeds mogelijk. Mocht in de toekomst de bebouwing ten behoeve van detailhandel onverhoopt niet kunnen worden ingevuld, mocht Decathlon vertrekken, dan wordt leegstand op deze locatie geaccepteerd, omdat leegstand het woon-, leef- en ondernemersklimaat op deze locatie niet onevenredig zou aantasten.

- *Try& Buy:*

De door Decathlon in Den Haag te realiseren omzet is afgeleid van de gemiddelde omzet per m² wvo, zoals die momenteel in min of meer vergelijkbare winkels in Best en Kerkrade gerealiseerd wordt. De try&buy ruimtes in de winkels in Best en Kerkrade zijn hierin meegenomen. Dat geldt dus ook voor de Decathlon winkel op Forepark.

- *Marktruimte en omzet in drie scenario's:*

De eventuele toename van de omzet van Decathlon (0,5 of 5%) komt in mindering op de omzet van een groot aantal aanbieders. De uiteindelijke effecten zullen derhalve minimaal zijn.

- *Analyse BRO over leegstand als gevolg van overaanbod:*

Ook BRO constateert een toename van de leegstand. Deze doet zich echter alleen voor in het gehanteerde minimum scenario (dat min of meer vergelijkbaar is met de DTNP berekeningen). In het Koopkracht en het Koopkracht-Plus model is er geen toename van de leegstand. Belangrijke oorzaken hiervan zijn de veronderstelde toename van de bestedingen en de hoge omzetcijfers per m²

wvo zoals die momenteel in enkele regio's gerealiseerd worden (waaronder Haaglanden). Door de hoge omzetten per m² wvo kunnen de winkels tegen een 'stootje'.

Los van bovenstaande wordt in Kerkrade en in Best geconstateerd dat de vestiging van Decathlon in Kerkrade en in Best niet of nagenoeg niet heeft geleid tot onaanvaardbare effecten op het woon-, leef- en ondernemersklimaat in Parkstad Limburg en de Metropoolregio Eindhoven. Van onaanvaardbare effecten op de leegstand is in beide regio's geen sprake.

- **Decathlon-formule:**
Zoals in de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan en het onderzoek van BRO is aangegeven, is het assortiment van Decathlon veel ruimer dan dat van andere sportretailers en is de ruimtelijke verschijningsvorm anders dan van andere sportretailers door onder meer de aanwezigheid van speelvelden, try&buy-voorzieningen en het evenemententerrein die een essentieel onderdeel vormen van het concept 100% Energie en het Decathlon-concept.
- **Verschuiving aanbod naar periferie:**
Winkelgebieden in de periferie richten zich voornamelijk op doelgerichte aankopen en niet op boodschappen doen of op recreatieve aankopen. Het assortiment van Decathlon richt zich, in tegenstelling tot andere sportaanbieders (waar fashion een belangrijk onderdeel van het assortiment vormt), voornamelijk op sport hardware. Sport hardware wordt voornamelijk doelgericht gekocht en vindt niet of nauwelijks plaats in combinatie met boodschappen doen of recreatieve aankopen.

Niet ontkend kan worden dat sportdetailhandel een belangrijke trekkersfunctie heeft voor binnensteden, met name daar waar het gaat om sportmode. Voor sport hardware is de trekkersfunctie geringer. Dat de omzeteffecten het grootst zijn in gebieden met veel sportdetailhandel is evident. Evident is echter ook dat enige uitval van sportwinkels in die gebieden niet zal leiden tot het ontbreken van sportdetailhandel in die gebieden. Er zullen altijd sportwinkels over blijven. Ook nu geldt weer dat de taak van het college is om te beoordelen of onaanvaardbare ruimtelijke effecten zich zullen voordoen. Zoals gezegd blijkt uit het onderzoek van BRO dat daarvan geen sprake zal zijn.

- **Regionale afstemming:**
De plannen van Decathlon zijn zowel besproken in de regionale adviescommissie van de Stadsregio Rotterdam als in de regionale adviescommissie van het stadsgewest Haaglanden.

Vermeende strijd met goede ruimtelijke ordening

Zowel het Activiteitenbesluit als de systematiek van de VNG-brochure zijn er op gericht om de invloed van bedrijven op gevoelige objecten zoals woningen, scholen, zorginstellingen en kinderdagverblijven tot een aanvaardbaar niveau te beperken. Deze functies zijn in het bestemmingsplan of de directe omgeving van het plangebied niet toegestaan. Bedrijven zijn wat betreft milieufactoren zoals bijvoorbeeld geluid en luchtkwaliteit, over en weer niet gevoelig. Daarom is met de bestemming zoals neergelegd in het bestemmingsplan sprake van een goede ruimtelijke ordening op dit punt.

Vermeende strijd met rechtszekerheidsbeginsel

Het is naar het oordeel van het college voldoende duidelijk wat onder sportartikelen moet worden verstaan. Zoals de naam al zegt gaat het om artikelen die gebruikt worden om te sporten. Ook fietsen kunnen daarvoor gebruikt worden en dus wordt de verkoop van fietsen ook begrepen onder het 'detailhandel in sportartikelen'.

In het onderzoek van BRO is wel onderscheid gemaakt tussen beide branches om aan te sluiten bij de door o.a. Locatus gehanteerde indeling.

Het opnemen van een voorwaardelijke verplichting om het vestigingsmodel 2+2 te borgen, is niet ruimtelijk relevant. Het concept 100% Energie kan ook zonder binnenstadswinkel ruimtelijk goed functioneren. Mede op verzoek van de Provincie Zuid-Holland is in het onderzoek van BRO uitgegaan van het 2+2 vestigingsmodel. Van een essentieel vestigingsmodel is nadrukkelijk geen sprake.

Niet alle stukken zouden ter inzage hebben gelegen

Onduidelijk is op welke stukken reclamant doelt. (De toelichting op) het ontwerpbestemmingsplan inclusief de bijlagen bij het ontwerpbestemmingsplan hebben gedurende zes weken op de voorgeschreven wijze ter inzage gelegen. Het concept '100 Energie' wordt beschreven in paragraaf 6.2.2 van de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan. Van strijdigheid met artikel 3:11 Awb en 3.8 Wro is dan ook geen sprake.

Zoals hiervoor aangegeven, is voor onderhavig bestemmingsplan geen advies benodigd van de adviescommissie detailhandel Zuid-Holland. Er is dan ook geen advies dat ter inzage kan worden gelegd of had moeten worden gelegd. Van strijdigheid met artikel 3:11 Awb en 3.8 Wro is dan ook geen sprake.

Gelet op de bovenstaande reactie verklaart het college de zienswijze gegrond ten aanzien van de inbreng over het overleg tussen Decathlon en de eigenaar van de Megastores en de ladder voor duurzame verstedelijking en ongegrond ten aanzien van de overige punten.

30. Ra 2016.49 Hoogheemraadschap van Delfland

De volgende zienswijze is geciteerd:

“In het kader van artikel 3.8, lid 1 onder b van de Wet ruimtelijke ordening heeft u het ontwerpbestemmingsplan Forepark-Rhône ter inzage gelegd. Het ontwerpbestemmingsplan ligt van 18 december 2015 tot en met 28 januari ter inzage.

Het ontwerpbestemmingsplan geeft ons aanleiding om een zienswijze in te dienen. Onze zienswijze heeft betrekking op het aspect "Waterkwantiteit".

Waterkwantiteit

In onze reactie op het voorontwerp (brief dd. 2 november 2015 met kenmerk 1221882) hebben verzocht de gevolgen voor de waterhuishouding aan te geven. In het ontwerp bestemmingsplan geeft u in reactie daarop aan dat in het vigerende plan de locatie geheel verhard kan worden en het bouwplan derhalve geen invloed heeft op de waterhuishouding.

Echter, in het vigerende bestemmingsplan heeft de locatie de bestemming 'Bedrijf-2' met een bebouwingspercentage van 80% (art. 4.2.1. lid b).

In het ontwerpbestemmingsplan geldt géén beperking voor het bebouwd oppervlak en wordt daarmee extra verharding mogelijk gemaakt. Dit kan leiden tot een toename van verharding en een verslechtering van de waterhuishouding.

Wij verzoeken u dan ook om:

1. de gevolgen inzichtelijk te maken,
2. aan te geven welke maatregelen genomen worden om de negatieve effecten te compenseren en
3. deze maatregelen te borgen in het bestemmingsplan.

Ad.1 Voor de bepaling van de opgave en de mogelijkheden om compensatie aan te brengen treden wij graag met u in overleg. Met de 'watersleutel' kan berekend worden, hoeveel compensatie er nodig is.

Deze rekenhulp is te vinden op de website van Delfland en via de link <https://www.hhdelfland.nl/overheid/ruimtelijkeplannen/watersleutel>.

Ad. 2 Een waterbergingsopgave kan gecompenseerd worden door het graven van oppervlaktewater. Ook vasthoudmaatregelen waarmee het water langer wordt vastgehouden op de locatie en vertraagd wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater en/of het rioolstelsel zijn mogelijk.

Ad. 3 Het borgen kan middels een voorwaardelijke verplichting, bijvoorbeeld door aan de bouwregels de volgende bepaling toe te voegen:

“De ontwikkeling dient hydrologisch neutraal te worden gerealiseerd. Dit ter beoordeling van Delfland. Een bouwvergunning kan slechts worden verleend indien hierover een positief advies van Delfland kan worden overlegd.”

Wij vertrouwen erop, dat u bij de vaststelling van het bestemmingsplan rekening houdt met onze zienswijze.”

Ten aanzien van deze zienswijze merkt het college het volgende op:

Het vigerende bestemmingsplan Forepark-A4-A12 biedt, naast een bebouwingspercentage van 80% tevens de mogelijkheid om het gehele maaiveld te verharderen. Op een bedrijventerrein is het bovendien niet ondenkbaar dat dit ook daadwerkelijk zal gebeuren. Om die reden is in de beantwoording van de vooroverlegreactie van het Hoogheemraadschap aangegeven dat de gehele locatie in het vigerend plan kan worden verhard.

Ook het bestemmingsplan Forepark-Rhône biedt de mogelijkheid om het gehele terrein te verharderen. Gelet op de plannen zal zeer waarschijnlijk een aanzienlijk deel van het terrein niet worden bebouwd. Daarmee zal het bebouwingspercentage waarschijnlijk lager uitkomen dan het maximale bebouwingspercentage van 80% dat in het vigerend bestemmingsplan is opgenomen. Dit is echter niet in het bestemmingsplan geborgd, om voldoende flexibiliteit te behouden. Daarnaast zal een deel van het resterend terrein worden verhard ten behoeve van parkeren, evenemententerrein en try&buy voorzieningen.

Op verzoek van het Hoogheemraadschap van Delfland zal in de toelichting op het bestemmingsplan worden aangevuld dat maatregelen om water te laten infiltreren in de bodem welkom zijn.

In de periode van 1-10 februari 2016 heeft er op meerdere momenten ambtelijk contact plaatsgevonden om de zienswijze van het Hoogheemraadschap van Delfland en de voorgestelde beantwoording te bespreken.

Gelet op de bovenstaande reactie verklaart het college de zienswijze gegrond.

ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van een sport-leisureconcept juridisch-planologisch mogelijk. Voor deze nieuwe ontwikkeling is beoordeeld of er sprake is van een bouwplan als bedoeld in art. 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening:

Als bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, van de wet, wordt aangewezen een bouwplan voor:

de bouw van een of meer woningen;

de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;

de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² bruto vloeroppervlakte met één of meer woningen;

de verbouwing van een of meer aangesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;

de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen, die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.500 m² bruto vloeroppervlakte bedraagt;

de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m².

Bron: Afdeling 6.2 Grondexploitatie, Artikel 6.2.1 Bro

De bouw van het sport-leisureconcept is aan te merken als 'de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen'. Voor deze ontwikkeling is de gemeenteraad in principe verplicht om een exploitatieplan vast te stellen bij dit bestemmingsplan. De raad kan op basis van art. 6.12, tweede lid Wro echter besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen wanneer:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in art. 6.13, eerste lid, onder c, 4^o en 5^o, niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels als bedoeld in art. 6.13, tweede lid onder b, c en d, niet noodzakelijk is.

Voor de in dit bestemmingsplan opgenomen ontwikkelingen is kostenverhaal anderszins verzekerd. De gronden zijn gemeentelijk eigendom. Daarmee kan kostenverhaal plaatsvinden via de gemeentelijke gronduitgifte.

Daarnaast is het voor de ontwikkeling niet noodzakelijk om een tijdvak of fasering te bepalen als bedoeld in art. 6.13 eerste lid onder c, 4^o en 5^o, noch om eisen, regels of een uitwerking van regels te stellen als bedoeld in art. 6.13 tweede lid onder b, c en d van de Wro.

Conclusie

Het bestemmingsplan is economisch uitvoerbaar. Omdat het kostenverhaal voor de ontwikkeling anderszins is verzekerd is en aanvullende eisen niet noodzakelijk zijn wordt – op grond van artikel 6.12 tweede lid Wro – besloten geen exploitatieplan vast te stellen.

STAAT VAN WIJZIGINGEN

Ambtshalve wijzigingen

Toelichting

- Paragraaf 5.10.2 wordt gewijzigd in: “Het plangebied ligt in een zone met een lage archeologische verwachting. Voor die delen Er is daarom geen dubbelbestemming archeologie opgenomen. Dat betekent dat de gemeente Den Haag geen voorwaarden vanuit de archeologische monumentenzorg verbindt aan vergunningplichtige activiteiten waarbij een bodemverstoring optreedt. In alle gevallen blijft de archeologische meldingsplicht van kracht (art. 53, Monumentenwet 1988). Dit houdt in dat wanneer bij graafwerkzaamheden vondsten worden aangetroffen waarvan de vinder redelijkerwijs moet kunnen weten dat het archeologie betreft, dit gemeld moet worden bij het bevoegd gezag (de afdeling Archeologie van de gemeente). De meldingsplicht staat op zichzelf, en is niet opgenomen in de regels van het bestemmingsplan.”
- Het onderzoek externe veiligheid (opgenomen in bijlage 7 bij de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan) wordt vervangen door het rapport Onderzoek externe veiligheid in het kader van de ontwikkeling van het RWS-kavel Forepark in Den Haag, DGMR, versie 002, datum 19 januari 2016 (als bijlage bij dit raadsvoorstel gevoegd)

Naar aanleiding van de zienswijze

Plankaart

- De belemmeringenstroken van de twee gasleidingen worden aangepast conform de door de Gasunie aangeleverde verbeelding

Toelichting

- In paragraaf 5.8.2 wordt onder het kopje ‘Afvalwater en Riolering’ toegevoegd: “Maatregelen om water te laten infiltreren in de bodem zijn welkom.”
- In paragraaf 6.3.2 wordt de paragraaf onder het kopje ‘horeca’ vervangen door: “In het sport-leisure-concept ‘100% Energie’ is ruimte gereserveerd voor verschillende horeca en foodfuncties. Uit onderzoek van Bureau Stedelijke Planning (zie bijlage 8) blijkt dat het initiatief distributief verantwoord is en de economische bijdrage per saldo positief is. Weliswaar zal er ook sprake kunnen zijn van beperkte verdringing van theoretisch maximaal 0,3, maar uitgaande van een uitgekiend concept (hoge mate van uniciteit, grote reikwijdte) is structuurverstoring, sterk oplopende leegstand en ook aantasting van het woon-, leef- en ondernemersklimaat niet aan de orde.
- In paragraaf 6.3.2 wordt het kopje ‘praktijkruimtes, dienstverlening en sportvoorzieningen’ toegevoegd en wordt de volgende tekst opgenomen: “Voor praktijkruimtes en dienstverlening op medisch en therapeutisch gebied is allereerst de vraag of deze functies zijn aan te merken als nieuwe stedelijke ontwikkeling, waarvoor de ladder moet worden doorlopen. Indien dat het geval is, wordt voor deze functies op de volgende wijze de eerste trede van de ladder doorlopen:
Het concept 100% Energie kent een regionale uitstraling. Naast sportdetailhandel met try&buy en horeca zijn onder meer ook praktijkruimtes, dienstverlening op medisch en therapeutisch gebied en sportvoorzieningen onderdeel van dit totaalconcept dat in het bestemmingsplan juridisch-planologisch mogelijk wordt gemaakt. Voor praktijkruimtes en dienstverlening geldt, net als voor sportvoorzieningen, dat deze functies weliswaar open staan voor de regionale doelgroep van het totaalconcept, maar dat de ervaring leert dat dergelijke functies frequent bezocht worden door met name een lokale doelgroep. Een inwoner van bijvoorbeeld Gouda of Scheveningen zal wel incidenteel gebruik maken van bijvoorbeeld een fysiotherapeut of fitness in het concept 100% Energie, maar zal voor respectievelijk wekelijks behandelingen of wekelijks sporten gebruik maken

van voorzieningen bij hem of haar in de buurt. Voor de regionale bezoekers met een meer (dan) incidenteel karakter worden de effecten over een zo groot gebied verspreid dat dit niet zal leiden tot onaanvaardbare leegstand of andere negatieve consequenties voor het woon-, leef- en ondernemersklimaat. Voor sportvoorzieningen, praktijkruimtes en dienstverlening met een lokaal verzorgingsgebied is sprake van een actuele regionale behoefte. Trede 2 (en 3 indien er geen sprake zou zijn van bestaand stedelijk gebied) worden doorlopen in paragraaf 6.3.3.”

- In paragraaf 6.3.3 wordt onder het kopje Megastores toegevoegd: “In januari 2016 heeft nog contact plaatsgevonden met de huidige eigenaar van de Megastores. Nog steeds is inpassing van het Decathlon-concept en het concept 100% Energie in de Megastores niet mogelijk.”
- In paragraaf 6.4.1.1 wordt de laatste zin gewijzigd in: “Voor de overige sportbranches geldt dat deze niet binnen de regels van artikel 2.1.4 van de Verordening Ruimte passen, zoals dat gold voorafgaand aan het Kroonbesluit (zie paragraaf 6.4.1.3).”
- De “Nadere onderbouwing behoefte horeca Forepark Den Haag”, uitgevoerd door Bureau Stedelijke Planning, wordt als bijlage 8 bij de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan toegevoegd (als bijlage bij dit raadsvoorstel gevoegd).

BESLUITVORMING

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

De raad der gemeente Den Haag,

Gezien het voorstel van het college van 16 februari 2016,

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

Besluit:

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

- I. De zienswijzen in het bij dit besluit behorende voorstel onder “Ingekomen zienswijzen” opgenomen, ontvankelijk te verklaren.
- II De zienswijze Ra 2016.28 in het bij dit besluit behorende voorstel onder “Ingekomen zienswijzen” opgenomen, gegrond te verklaren ten aanzien van de zienswijze over de verbeelding en ongegrond ten aanzien van de zienswijze over de planregels.
- III. De zienswijze, Ra 2016.44 in het bij dit besluit behorende voorstel onder “Ingekomen zienswijzen” opgenomen, gegrond te verklaren ten aanzien van de inbreng over het overleg tussen Decathlon en de eigenaar van de Megastores en de ladder voor duurzame verstedelijking en ongegrond ten aanzien van de overige punten.
- IV. De overige zienswijzen in het bij dit besluit behorende voorstel onder “Ingekomen zienswijzen” opgenomen, ongegrond te verklaren.
- V. Tot herziening van de op het plangebied betrekking hebbende regeling bestemmingsplan Forepark A4-A12, vastgesteld bij raadsbesluit 10, van 20 februari 2014.
- VI. Met in achtneming van de Staat van wijzigingen vast te stellen het bestemmingsplan Forepark-Rhône, bestaande uit de kaart NL.IMRO.0518.BP0281HFprkRhône-40ON.dgn met ondergrond NL.IMRO.0518.BP0281HFprkRhône-ond.dgn en regels, zoals deze bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte bescheiden zijn aangegeven, toegelicht en beschreven.

VII. Dat bij het bestemmingsplan Forepark-Rhône geen exploitatieplan wordt vastgesteld.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 24 maart 2016.

De griffier,

de voorzitter,

Na vaststelling van het Bestemmingsplan Forepark-Rhône wordt het identificatienummer van het bestemmingsplan gewijzigd van NL.IMRO.0518.BP0281HFprkRhône-40ON in NL.IMRO.0518.BP0281HFprkRhône-50VA.