

Raadsbesluit RIS295679

De raad van de gemeente Den Haag,

Gezien het voorstel van het college van 22 november 2016,

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

Besluit:

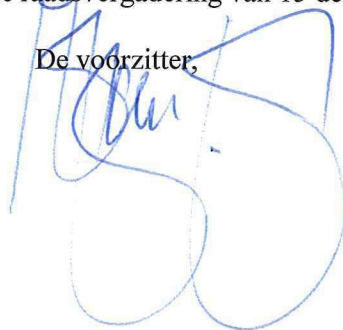
Met overneming van de door het college in het hiervoor vermelde voorstel aangegeven overwegingen, welke worden geacht deel uit te maken van dit besluit:

- I. De zienswijze in het bij dit besluit behorende voorstel onder “Ingekomen zienswijzen” opgenomen, ontvankelijk te verklaren.
- II. De zienswijze Ra 2016.233 in het bij dit besluit behorende voorstel onder “ingekomen zienswijzen” opgenomen, gedeeltelijk gegrond te verklaren ten aanzien van punt 2.6 en ongegrond te verklaren ten aanzien van de overige onderdelen.
- III. Tot herziening van de op het plangebied betrekking hebbende regeling bestemmingsplan Forepark A4-A12 (Kyocera Stadion), vastgesteld bij raadsbesluit 10, d.d. 20 februari 2014.
- IV. Met in achtneming van de Staat van wijzigingen vast te stellen het bestemmingsplan partiële herziening bestemmingsplan Forepark A4-A12 (Kyocera Stadion) bestaande uit de kaart NL.IMRO.0518.BP0317HKyocera-40ON.dgn met ondergrond o_ NL.IMRO.0518.BP0317HKyocera-ond.dgn en regels, zoals deze bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte bescheiden zijn aangegeven, toegelicht en beschreven.
- v. Dat bij het bestemmingsplan voor de partiële herziening bestemmingsplan Forepark A4-A12 (Kyocera Stadion) geen exploitatieplan wordt vastgesteld.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 15 december 2016.

De griffier,

De voorzitter,



Datum
22 november 2016

Registratienummer
DSO/ 2016.1173
RIS295679

Voorstel van het college inzake Vaststelling partiële herziening bestemmingsplan Forepark-A4-A12 (Kyocera Stadion)

INLEIDING

Bij raadsmededeling van 27 september 2016 (DSO/2016.1009 - RIS 295111) is aan de raad toegezonden het ontwerp-bestemmingsplan partiële herziening bestemmingsplan Forepark-A4-A12 (Kyocera Stadion).

Bestemmingsplannen waarop herziening betrekking heeft

Het bestemmingsplan Partiële herziening bestemmingsplan Forepark A4-A12 (Kyocera Stadion) vervangt gedeeltelijk het door de raad op 20 februari 2014 vastgestelde bestemmingsplan Forepark-A4-A12.

Aanleiding en doel

In 2014 is een nieuw bestemmingsplan voor bedrijventerrein Forepark vastgesteld: 'Forepark-A4-A12'. In dat bestemmingsplan zijn de gronden van en rondom het Kyocera-stadion bestemd als 'Gemengd-1' en 'Gemengd-2', waarbinnen onder meer culturele voorzieningen zijn toegestaan. Onder culturele voorzieningen wordt volgens de definities van het betreffende bestemmingsplan ook een bioscoop begrepen. Ook in het daarvoor geldende bestemmingsplan 'Nieuw Stadion Den Haag' was al een bioscoop toegestaan.

Op 11 december 2015 is een omgevingsvergunning aangevraagd voor de realisatie van een multiplexbioscoop op een onbebouwd perceel tussen de Guldenlaan en de rijksweg A12 in Den Haag, ten westen van station Ypenburg. De nieuwe bioscoop krijgt de beschikking over in totaal 11 filmzalen in combinatie met horecavoorzieningen. Aangezien het niet wenselijk is dat er zich op zo'n korte afstand van elkaar twee bioscopen zouden vestigen, is een aanpassing van het bestemmingsplan Forepark-A4-A12 ter plaatse van het Kyocera-stadion noodzakelijk.

Met de partiële herziening“ van het bestemmingsplan Forepark-A4-A12 (Kyocera Stadion)” wordt het slechts onder voorwaarden mogelijk dat er een bioscoop wordt gerealiseerd ter plaatse van het Kyocera-stadion.

Financiële consequenties

Het bestemmingsplan is economisch uitvoerbaar. Aan de uitvoering ervan zijn geen kosten verbonden. Het is geen plan als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, waardoor er geen exploitatieplan is vereist.

PROCEDURE

Inspraak

Bij besluit van burgemeester en wethouders, d.d. 27 september 2016, RIS 295110, 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 27 september 2016 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 29 september tot en met 9 november 2016 ter inzage gelegen. Het bestemmingsplan was ook in te zien op www.ruimtelijkeplannen.nl en www.denhaag.nl/bestemmingsplannen. Er is één zienswijze ingediend.

Het college biedt de raad hierbij het ontwerp-bestemmingsplan ter vaststelling aan. Het plan bestaat uit de plankaart met kenmerk NL.IMRO.0518.BPO317HKyocera-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

<i>Nr.</i>	<i>Ra-nr.</i>	<i>Indiener zienswijze</i>
01.	2016.233	Houthoff Buruma namens Unibail-Rodamco Nederland Winkels B.V., Kinopolis Group N.V. en Utopia Nederland B.V.

Ontvankelijkheid zienswijze

De zienswijze is tijdig ingekomen en voldoet aan de wettelijke eisen.

Behandeling zienswijze

1. Ra 2016.233 Houthoff Buruma namens Unibail-Rodamco Nederland Winkels B.V., Kinopolis Group N.V. en Utopia Nederland B.V.

De volgende zienswijze is geciteerd:

"Namens Unibail-Rodamco Nederland Winkels B.V. ("UR"), Kinopolis Group N.V. en Utopia Nederland B.V. en/of één of meerdere aan haar gelieerde vennootschappen ("Kinopolis") dien ik hierbij een zienswijze in ter zake van het ontwerp-bestemmingsplan "Partiële herziening bestemmingsplan Forepark A4-A12 (Kyocera Stadion)" ("Ontwerpbestemmingsplan") dat van 29 september 2016 tot en met 9 november 2016 ter inzage ligt. Het Ontwerpbestemmingsplan voorziet onder voorwaarde in de mogelijkheid om een bioscoop bij het Kyocera Stadion te realiseren. UR en Kinopolis kunnen zich hiermee niet verenigen vanwege de (mogelijk) negatieve effecten daarvan voor de voorziene bioscoop in Leidsenhage en de reeds bestaande bioscoop in Zoetermeer. Dit licht ik in het navolgende toe. Alvorens op de specifieke bezwaren van UR en Kinopolis in te gaan, volgt hieronder eerst een korte beschrijving van de relevante feiten en omstandigheden.

1. Feiten en omstandigheden

1.1. UR is eigenaar van het nabij gelegen winkelcentrum Leidsenhage in Leidschendam-Voorburg. Recent is UR gestart met de herontwikkeling van dit winkelcentrum. Een belangrijk onderdeel hiervan is de realisatie van een 'state-of-the-art' bovenlokale multiplexbioscoop met 10 zalen en 2.300 stoelen. De bioscoop wordt naar verwachting in april 2018 in gebruik genomen.

1.2. Kinopolis wordt de exploitant van de bioscoop in Leidsenhage. Utopia Nederland B.V. (een aan Kinopolis gelieerde vennootschap) is de exploitant van Utopolis Zoetermeer. Deze bioscoop bestaat al sinds 1998 en heeft 8 zalen en circa 1.200 stoelen.

1.3. Het Ontwerpbestemmingsplan voorziet in de (planologische) mogelijkheid om onder voorwaarden binnen de bestemmingen 'Gemengd - 1' en 'Gemengd -2' een bioscoop te realiseren. Een bioscoop kan planologisch mogelijk worden gemaakt indien: *"binnen het stadsdeel Leidschenveen-Ypenburg niet reeds op een andere locatie juridisch-planologisch een bioscoop mogelijk is gemaakt danwel is gerealiseerd"*.

2. Geen behoefte aan extra bioscoop in regio

2.1 Vooropgesteld dient te worden dat naast de voorziene bioscoop in Leidsenhage en de al decennialang bestaande bioscoop in Zoetermeer geen behoefte is aan een (extra) bioscoop in de regio. Dit is ook met zoveel woorden door wethouder Wijsmuller in de media gezegd (zie: het nieuwsbericht van 24 juli 2015 in de bijlage).

Waarom desondanks wordt vastgehouden aan de mogelijkheid van een bioscoop bij het Kyocera Stadion is volstrekt onduidelijk en ook overigens niet gemotiveerd.

2.2. Daar komt bij dat- ondanks het vorenstaande - op 14 juni 2016 een ontwerpomge-vingsvergunning ter inzage is gelegd voor de realisatie van een multiplexbioscoop met 11 zalen en 2.550 stoelen, 900 m2 aan horeca en circa 450 parkeerplaatsen tussen de Guldenlaan en de Rijksweg A 12 in Den Haag ("Ontwerpvergunning"). Inmiddels heeft uw Raad op 29 september 2016 reeds een definitieve verklaring van geen bedenkingen afgegeven ten aanzien van de Ontwerpvergunning. Het is nu nog slechts wachten totdat de omgevingsvergunning voor deze multiplexbioscoop wordt verleend en bekendge-maakt. In het Ontwerpbestemmingsplan wordt dit ook nadrukkelijk tot uitdrukking ge-bracht: "Naar verwachting wordt er binnenkort een omgevingsvergunning verleend voor de realisatie van een multiplexbioscoop op een onbebouwd perceel tussen de Guldenlaan en de rijksweg A 12 in Oen Haag, ten westen van station Ypenburg". De verwachting is dat hiervan in elk geval sprake zal zijn op het moment dat aan uw Raad de vaststelling van onderhavig bestemmingsplan wordt voorgelegd.

2.3. Nu de Ontwerpvergunning reeds vergevorderd is en de definitieve verklaring van geen bedenkingen is verleend, is thans, maar in elk geval ten tijde van de vaststelling van de partiële herziening van bestemmingsplan, reeds (planologisch) voorzien in een multiplexbioscoop in Ypenburg. Gelet hierop dient de partiële herziening van het bestemmingsplan niet te bestaan uit de voorwaarde zoals opgenomen onder artikel 1 van de planregels, maar uit het wegbestemmen van de mogelijkheid om ter plaatse bij het Kyocera-stadion een bioscoop te realiseren. Nu elders al een bioscoop planologisch is mo gelijk gemaakt, kan geen gebruik worden gemaakt van de (onder voorwaarden) geboden mogelijkheid voor de realisatie van een bioscoop bij het Kyocera-stadion. Dit betekent tevens dat dit Ontwerpbestemmingsplan daarmee onuitvoerbaar is en deze planologische invulling geen reële invulling vormt van het betreffende plangebied. UR en Kinopolis verzoeken u dan ook om het Ontwerpbestemmingsplan, conform het vorenstaande, gewijzigd vast te stellen.

2.4. Voor zover uw Raad vast zou houden aan het Ontwerpbestemmingsplan zoals thans ter inzage gelegd, wordt het volgende opgemerkt

2.5. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening moet worden onderzocht of op deze locatie nog steeds behoefte aan de bioscoop bestaat en of het bestemmen hiervan nog steeds in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening is. In de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan is hier in paragraaf 4.1 summier aandacht aan besteed. Daar is opgemerkt dat dit het geval is. Ter onderbouwing van dit standpunt wordt verwezen naar het onderzoek dat is opgesteld in verband met de gewenste realisatie van een multiplexbioscoop tussen de Guldenlaan en de Rijksweg A12 in Den Haag. Uit dit onderzoek zou volgen dat er voldoende regionale behoefte bestaat voor de ontwikkeling, dat vestiging van een bioscoop langs de A 12 niet leidt tot extra leegstand en aantasting van het woon- leef- en ondernemersklimaat.

2.6. Allereerst wordt opgemerkt dat voor de vraag of het handhaven van de bioscoop bij het Kyocera-stadion nog steeds in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening, niet kan worden volstaan met de enkele verwijzing naar een advies dat specifiek ziet op de realisatie van een multiplexbioscoop op een andere locatie dan onderhavige. Te meer nu dit onderzoek volledig is toegespitst op de bioscoop zoals aangevraagd en omschreven in de Ontwerpvergunning. Het bestemmingsplan Forepark A4-A12 staat er niet aan in de weg om op de locatie van het Kyocera stadion een veel grotere bioscoop dan in het onderzoek is voorzien, kan worden gerealiseerd. Er zijn immers geen beperkingen gesteld aan de omvang hiervan in de regels of op de planverbeelding. De effecten die een dergelijke bioscoop met zich kan brengen zijn, gelet op de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, niet in kaart gebracht en dus ook niet onderkend. Dat er aan een dergelijke ontwikkeling, voldoende behoefte bestaat, dat dit niet leidt tot leegstand en geen aantasting tot gevolg heeft voor het woon-, leef- en ondernemersklimaat is dus geenszins onderzocht of anderszins gemotiveerd weerlegd.

2.7. Anders dan in het Ontwerpbestemmingsplan wordt gesuggereerd, leidt het handhaven van de mogelijkheid om ter plaatse ook culturele voorzieningen toe te staan, waaronder een bioscoop, bij het Kyocera-stadion wel degelijk tot overcapaciteit in de regio en daarmee tot negatieve gevolgen voor het ondernemersklimaat bij (de bioscopen in) onder meer winkelcentrum Leidsenhage en het centrum van Zoetermeer. Dit heeft allerlei onaanvaardbare (ruimtelijke) consequenties tot gevolg, waaronder leegstand, verpaupering, waardedaling, prijsdrukkende effecten en nadelige effecten voor de totale werkgelegenheid in het gebied. Het is dan ook in strijd met een goede ruimtelijke ordening om op deze locatie een bioscoop planologisch mogelijk te blijven maken.

2.8. Daar komt bij dat ook de Veiligheidsregio Haaglanden, gelet op haar reactie zoals weergegeven in paragraaf 8 van de toelichting, betwijfelt of op deze locatie een bioscoop zou moeten kunnen worden gerealiseerd. De Veiligheidsregio geeft aan dat onduidelijk is welke gevolgen dit heeft voor de bereikbaarheid van het complex voor hulpdiensten, zowel onder normale omstandigheden als bij calamiteiten. Ook gelet hierop, is het in strijd met een goede ruimtelijke ordening om op deze locatie een bioscoop planologisch mogelijk te blijven maken.

2.9. Tegen deze achtergrond is het Ontwerpbestemmingsplan dan ook in strijd met het ve-eiste van een goede ruimtelijke ordening en is ten onrechte gekozen om de mogelijkheid van het vestigen van een bioscoop ter plaatse te handhaven.

3. Strijd met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur

3.1. Naar de effecten van het handhaven van een bioscoop bij het Kyocera-stadion is geen, althans geen deugdelijk, onderzoek meer gedaan, laat staan dat de belangen van UR en Kinopolis in dat kader zijn geïnventariseerd en afgewogen. De hiervoor genoemde gebreken in het Ontwerpbestemmingsplan brengen met zich dat het Ontwerpbestemmingsplan zich niet verhoudt met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, waar-onder het zorgvuldigheidsbeginsel van artikel 3:2 Awb, het evenredigheidsbeginsel van artikel 3:4 lid 2 Awb en het motiveringsbeginsel van artikel 3:46 Awb.

4. Conclusie / afsluiting

4.1. Het voorgaande maakt duidelijk dat artikel 1 van het Ontwerpbestemmingsplan niet kan worden gehandhaafd. Namens UR en Kinopolis verzoek ik uw Raad dan ook om door middel van de partiële herziening het bestemmingsplan "Forepark-A4-A12 de bestemming ter plaatse zodanig te wijzigen dat de mogelijkheid om op deze locatie een bio-scoop te realiseren, wordt geschrapt.

4.2. UR en Kinopolis zijn graag bereid tot het geven van een mondelinge toelichting op deze zienswijze."

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

2. Geen behoefte aan extra bioscoop in regio

Houthoff stelt voorop dat naast de voorziene bioscoop in Leidsenhage en de al decennia lang bestaande bioscoop in Zoetermeer geen marktruimte cq behoefte is aan een extra bioscoop in de regio (onder verwijzing naar een uitspraak van wethouder Wijsmuller)

Het college neemt kennis van de mening van Houthoff maar volgt die niet. De mening van Houthoff wordt ook niet onderbouwd. Ter toelichting daarop het volgende.

Bestemmingsplan Forepark-A4-A12

In het vigerend bestemmingsplan Forepark-A4-A12, vastgesteld op 20 februari 2014 (alsmede in het daarvoor geldende bestemmingsplan) is reeds een bioscoopontwikkeling bij recht toegestaan. In dat bestemmingsplan is de mogelijkheid opgenomen om een bioscoop met een grootte van 29.500 m² bvo op te richten.

Het bestemmingsplan Leidsenhage, waarin de bioscoop die Kinopolis zal exploiteren is mogelijk gemaakt, is vastgesteld op 15 september 2015 (dus ca. 1,5 jaar na vaststelling van het bestemmingsplan Forepark-A4-A12). Bij de vaststelling van dat bestemmingsplan had, in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking, ook de bestaande planvoorraad op de locatie Kyocera-stadion moeten worden betrokken. Kennelijk was er, ondanks de mogelijkheid om een bioscoop met een grootte van 29.500 m² bvo op te richten op de locatie Kyocera-stadion, op dat moment sprake van voldoende behoefte voor het oprichten van een extra bioscoop in Leidsenhage. Het bevreemdt het college dan ook dat er één jaar later geen behoefte meer zou bestaan aan een extra bioscoop in de regio. Welke feiten en omstandigheden zouden er volgens reclamant voor zorgen dat de behoefte in een jaar tijd met 29.500 m² bvo is afgenomen?

Wel degelijk nog steeds behoefte

Ondanks dat met de partiële herziening van het bestemmingsplan slechts een nadere voorwaarde wordt toegevoegd voor een bestaand planrecht, heeft het college wel degelijk bekeken of er nog steeds behoefte is aan een extra bioscoop.

Nederland is, in tegenstelling tot de landen om ons heen, nog in ontwikkeling qua bioscoopgebruik. In Nederland stijgt het bioscoop gebruik ieder jaar weer. Sinds 2007 is het bezoek aan bioscopen met 42% gestegen (van ruim 23 miljoen bezoekers in 2007, naar 33 miljoen bezoekers in 2015). Binnen de bioscoopwereld is sprake van verschillende soorten bioscopen met eigen publiek en aantrekkingskracht, zo is ook geconstateerd in het bij het bestemmingsplan horende BRO-rapport in paragraaf 3.3. In dat kader kan worden opgemerkt dat de bioscoop in Leidsenhage een ander soort bioscoop is dan die van Euroscop. De bioscoop in Leidsenhage dient als aanvulling op de primaire functie als “winkelcentrum”, Euroscop is een “stand-alone” bioscoop die niet afhankelijk is van winkelend publiek.

Het BRO-rapport wijst uit dat er wel degelijk marktruimte bestaat voor een extra bioscoop op deze locatie langs de A12. In paragraaf 4.1 van het BRO-rapport wordt geconstateerd dat binnen de relevante regio de vraag naar bioscoopstoelen de ‘claim’ van het bestaande aanbod overstijgt. De relevante regio is daarbij opgevat als het gebied dat bereikbaar is binnen 20 autominuten vanaf de locatie aan de Guldenlaan, hetgeen overeenkomt met het voor deze functie gebruikelijke verzorgingsgebied. Dit gebied komt qua begrenzing van het verzorgingsgebied overeen met de locatie ‘Kyocera-stadion’. De geplande bioscoopontwikkeling in Leidsenhage, alsmede de bestaande bioscoop in Zoetermeer zijn meegenomen in het BRO rapport. Inclusief het initiatief in Leidsenhage overstijgt de vraag het aanbod met 9%. Er is dan nog steeds sprake van een tekort aan bioscoopstoelen in het verzorgingsgebied.

Uit de vergelijking van vraag en aanbod wordt geconcludeerd dat er, ongeacht wat voor soort bioscoop het betreft, een kwantitatieve behoefte bestaat aan een bioscoopontwikkeling in het relevante verzorgingsgebied. Kwantitatief zal – na realisatie van Euroscop of een vergelijkbare bioscoop op de locatie Kyocera-stadion – sprake zijn van een licht overaanbod (7%). Daarbij is door BRO echter ook geconcludeerd dat Euroscop in kwalitatieve zin voorziet in een actuele behoefte binnen het relevante verzorgingsgebied, omdat een modern bioscoopconcept met horeca op een goed bereikbare ‘traffic-locatie’ ontbreekt in deze regio. Juist de aanwezigheid van verschillende concepten (Leidsenhage en Euroscop) binnen een verzorgingsgebied sluit aan op de trends in consumentengedrag en zorgt daarmee voor complementariteit in het aanbod. De locatie Kyocera-stadion vertoont grote gelijkenis met de locatie Guldenlaan. Ook op de locatie Kyocera-stadion zal het gaan om een vestiging op een goed bereikbare traffic-locatie en biedt het bestemmingsplan de mogelijkheid voor een combinatie met andere functies, zoals horeca, voetbalstadion en overige culturele voorzieningen.

Uit het BRO-rapport volgt dat er ook met de ontwikkeling van de bioscoop in Leidsenhage nog sprake is van voldoende marktruimte/behoefte in het verzorgingsgebied.

Top slot merkt het college op dat de bijlage waarnaar reclamant verwijst ten aanzien van de woorden van wethouder Wijsmuller, niet is bijgevoegd, zodat hierop niet kan worden ingegaan.

2.3 en 2.4 Uitvoerbaarheid

Op 14 juni 2016 is, zoals reclamant terecht aangeeft, een ontwerp-omgevingsvergunning ter inzage gelegd voor de realisatie van een multiplexbioscoop aan de overzijde van de A12 aan de Guldenlaan, waarvoor de raad op 29 september 2016 een verklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven. Op het moment van schrijven is echter nog geen omgevingsvergunning verleend. Naar verwachting zal deze vergunning wel zijn verleend voordat het bestemmingsplan ‘Partiele herziening bestemmingsplan Forepark-A4-A12 (Kyocera Stadion)’ ter vaststelling aan de raad zal worden voorgelegd, maar op dat moment zal allerminst sprake zijn van een onherroepelijke vergunning. Naar verwachting zal ten tijde van de raadsvergadering waarin onderhavig voorstel aan de raad wordt voorgelegd de beroepstermijn voor de omgevingsvergunning nog lopen en het is zeer wel denkbaar dat beroep tegen deze vergunning zal worden ingesteld. Reclamant heeft immers een zienswijze ingediend tegen de ontwerp-omgevingsvergunning. Het college volgt reclamant dan ook niet in de stelling dat ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan reeds planologisch zal zijn voorzien in een multiplexbioscoop in Ypenburg.

Hoewel het college geen enkele reden heeft om te twijfelen aan de juistheid van een besluit tot afgifte van de omgevingsvergunning wil het college niet op voorhand een bestaand planrecht schrappen, terwijl nog niet volledig zeker is of de omgevingsvergunning voor de realisatie van een bioscoop aan de andere zijde van de A12 in Ypenburg in stand blijft. Om die reden is in de partiele herziening gekozen voor het onder voorwaarden mogelijk maken van een bioscoop, in plaats van het bij voorbaat volledig wegbestemmen van de mogelijkheid om op de Kyocera-locatie een bioscoop op te kunnen richten.

2.5 en 2.6 Onderbouwing behoefte

Reclamant voert aan dat niet volstaan had mogen worden met een verwijzing naar het advies van BRO, omdat dit specifiek ziet op de realisatie van een multiplexbioscoop op een andere locatie en een specifiek concept. Het onderzoek van BRO is weliswaar uitgevoerd in het kader van de ontwikkeling van een nieuwe multiplexbioscoop langs de A12 aan de Guldenlaan, maar qua marktruimte, verzorgingsgebied en functionele invulling ook toepasbaar voor de locatie Kyocera-stadion:

- Beide locaties zijn dicht bij elkaar gelegen langs de A12 (aan weerszijden) op korte afstand van de afrit Nootdorp, op korte afstand van station Den Haag – Ypenburg, tramstations en fietsroutes.
- Net als bij de locatie Guldenlaan is er ook op de locatie Kyocera-stadion sprake van een groot aanbod aan parkeerruimte.
- Ook op de locatie Kyocera-stadion zal sprake zijn van een stadsrandbioscoop, waarvan in het onderzoek van BRO is uitgegaan.
- Ook de kwantitatieve analyse in het onderzoek van BRO is breder toepasbaar: er is gekeken naar vraag/behoefte en bestaand aanbod en de harde plancapaciteit. Deze gegevens zijn niet anders voor de locatie Guldenlaan dan de locatie Kyocera-stadion.
- In kwalitatieve zin is niet in het bestemmingsplan geborgd dat er sprake moet zijn van een vergelijkbaar totaalconcept als dat van Euroscop. Ook bijvoorbeeld een andere functiecombinatie is mogelijk binnen de grenzen van het bestemmingsplan. Er is echter wel sprake van een goed bereikbare 'traffic-locatie', vergelijkbaar met de locatie aan de Guldenlaan. De kans is daarmee aanzienlijk dat een vergelijkbare markt zal worden bediend als de locatie aan de Guldenlaan. Voor beide locaties geldt dat er geen sprake is van een winkelcentrum, waarmee een vergelijkbaar concept als in Leidsenhage op de locaties Guldenlaan en Kyocera-stadion is uitgesloten.

Op grond van bovenstaande is het college van mening dat ter onderbouwing van het opnemen van een bioscoop (onder voorwaarden) wel degelijk gebruik gemaakt kan worden van het reeds uitgevoerde onderzoek van BRO.

De partiele herziening bestemmingsplan Forepark-A4-A12 (Kyocera Stadion) sluit inderdaad niet uit dat een grotere bioscoop gerealiseerd kan worden dan in het onderzoek is voorzien. Hoewel het college van mening is dat niet aannemelijk is dat de behoefte sinds de vaststelling van het bestemmingsplan Leidsenhage in 2015 beduidend kleiner is geworden, zal aan het bestemmingsplan toch een bepaling worden toegevoegd, waarmee uitsluitend een bioscoop met een vergelijkbare omvang als bij het plan van Euroscop wordt mogelijk gemaakt.

2.7 Handhaven bioscoop zou wel degelijk leiden tot overcapaciteit en negatieve gevolgen voor het ondernemersklimaat

Reclamant voert aan dat het handhaven van de mogelijkheid om ter plaatse van het Kyocera-stadion een bioscoop toe te staan, wel degelijk leidt tot overcapaciteit, leegstand, verpaupering, prijsdrukkende effecten en nadelige gevolgen voor de totale werkgelegenheid.

Reclamant onderbouwt deze stelling niet. Uit het onderzoek van BRO blijkt dat vestiging van twee bioscopen (Leidsenhage en langs de A12) ondanks het toegenomen vraagpotentieel zal leiden tot enige druk op het bestaande aanbod, maar dat van een ontwrichting van de verzorgingsstructuur geen sprake is. Sluiting van bestaande bioscopen dan wel extra leegstand sec vanwege het nieuwe aanbod ligt niet in de verwachting. Van een (onaanvaardbare) aantasting van het woon-, leef- en ondernemersklimaat is dan ook geen sprake.

2.8 Bereikbaarheid van het complex voor hulpdiensten

Reclamant voert aan dat het opnemen van een ontheffing in strijd is met een goede ruimtelijke ordening, omdat de bereikbaarheid van het complex voor hulpdiensten onduidelijk zou zijn.

Zoals ook in de beantwoording van de vooroverlegreactie van de Veiligheidsregio Haaglanden is aangegeven, is binnen het plangebied reeds een bioscoop toegestaan in het vigerende bestemmingsplan. De enige wijziging die de partiële herziening mogelijk maakt is dat de mogelijkheid op de locatie Kyocera-stadion afhankelijk wordt gemaakt van de aanwezigheid van een bioscoop elders in het stadsdeel Leidschenveen-Ypenburg. Uit overleg met de Veiligheidsregio is gebleken dat de vooroverlegreactie in dit geval op een misverstand heeft berust. Dit blijkt ook wel uit het feit dat de Veiligheidsregio, ondanks dat het ontwerpbestemmingsplan naar aanleiding van de vooroverlegreactie niet is aangepast, geen zienswijze heeft ingediend.

Volledigheidshalve merken wij op dat bij de vaststelling van het bestemmingsplan Forepark-A4-A12 en het daarvoor geldende plan uitvoerig onderzoek is gedaan naar de externe veiligheidsaspecten.

3. *Strijd met algemene beginselen van behoorlijk bestuur*

Reclamant voert aan dat geen (deugdelijk) onderzoek is gedaan naar de effecten en dat de belangen van Unibail-Rodamco en Kinopolis niet zijn geïnventariseerd en niet zijn afgewogen. Daarom zou het ontwerpbestemmingsplan in strijd zijn met het zorgvuldigheidsbeginsel, evenredigheidsbeginsel en motiveringsbeginsel.

In hetgeen Houthoff heeft aangevoerd, wordt geen grond gevonden voor het oordeel dat wij hebben gehandeld in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel. Het zorgvuldigheidsbeginsel (artikel 3:2 Awb) bepaalt immers dat bij de voorbereiding van een besluit het bestuursorgaan de nodige kennis vergaart over de relevante feiten en de af te wegen belangen. In dit beginsel wordt vooral beoogd dat het bestuur het besluit zorgvuldig voorbereidt en op de juiste feiten baseert. Aan dit criterium is voldaan (zoals in dit voorstel alsmede in de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan is gemotiveerd), mede door gebruik te maken van de deskundigheid van BRO.

Ook is geen sprake van strijd met het evenredigheidsbeginsel. Op grond van het evenredigheidsbeginsel (artikel 3:4 Awb) dienen de rechtstreeks bij het besluit betrokken belangen afgewogen te worden, zo ver niet uit een wettelijk voorschrift of uit de aard van de uit te oefenen bevoegdheid een beperking voortvloeit. De nadelige gevolgen van een besluit mogen voor één of meer belanghebbenden niet onevenredig zijn in de verhouding met de tot het besluit te dienen doelen. Van nadelige gevolgen voor de vestiging van de bioscoop in Leidsenhage en/of Zoetermeer is niet gebleken.

Het motiveringsbeginsel (artikel 3:46 Awb) tenslotte schrijft voor dat een besluit volledig, voldoende en begrijpelijk is gemotiveerd. Hiervoor wordt verwezen naar het besluit en de daaraan ten grondslag liggende stukken, waaronder de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan en het BRO-rapport.

Gelet op voorgaande reactie acht het college de zienswijze gedeeltelijk gegrond ten aanzien van punt 2.6 en ongegrond ten aanzien van de overige onderdelen. Gemeend wordt dat de belangen van de cliënten van reclamant door vaststelling van het bestemmingsplan niet (onevenredig) worden geschaad.

ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Onderhavig bestemmingsplan is economisch uitvoerbaar. Aan de uitvoering ervan zijn geen kosten verbonden. Het is geen plan als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, waardoor er geen exploitatieplan is vereist.

STAAT VAN WIJZIGINGEN

Naar aanleiding van zienswijzen

Regels

- Sub a en b van artikel 1 worden als volgt gewijzigd:
“een bioscoop is slechts toegestaan indien binnen het stadsdeel Leidschenveen-Ypenburg niet reeds op een andere locatie juridisch-planologisch een bioscoop mogelijk is gemaakt danwel is gerealiseerd, met dien verstande dat slechts één bioscoop in dit stadsdeel is toegestaan met een totale capaciteit van maximaal 2.500 stoelen.”

Toelichting

- Aan paragraaf 4.1 wordt na “A12 in het Forepark.” de volgende tekst toegevoegd:
 - “Beide locaties zijn dicht bij elkaar gelegen langs de A12 (aan weerszijden) op korte afstand van de afrit Nootdorp, op korte afstand van station Den Haag – Ypenburg, tramstations en fietsroutes.
 - Net als bij de locatie Guldenlaan is er ook op de locatie Kyocera-stadion sprake van een groot aanbod aan parkeerruimte.
 - Ook op de locatie Kyocera-stadion zal sprake zijn van een stadsrandbioscoop, waarvan in het onderzoek van BRO is uitgegaan.
 - Ook de kwantitatieve analyse in het onderzoek van BRO is breder toepasbaar: er is gekeken naar vraag/behoefte en bestaand aanbod en de harde plancapaciteit. Deze gegevens zijn niet anders voor de locatie Guldenlaan dan de locatie Kyocera-stadion.

- In kwalitatieve zin is niet in het bestemmingsplan geborgd dat er sprake moet zijn van een vergelijkbaar totaalconcept als dat van Euroscop. Ook bijvoorbeeld een andere functiecombinatie is mogelijk binnen de grenzen van het bestemmingsplan. Er is echter wel sprake van een goed bereikbare 'traffic-locatie', vergelijkbaar met de locatie aan de Guldenlaan. De kans is daarmee aanzienlijk dat een vergelijkbare markt zal worden bediend als de locatie aan de Guldenlaan."

BESLUITVORMING

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

De raad van de gemeente Den Haag,

Gezien het voorstel van het college van 22 november 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 zienswijze in het bij dit besluit behorende voorstel onder "Ingekomen zienswijzen" opgenomen, ontvankelijk te verklaren.
- II. De zienswijze Ra 2016.233 in het bij dit besluit behorende voorstel onder "ingekomen zienswijzen" opgenomen, gedeeltelijk gegrond te verklaren ten aanzien van punt 2.6 en ongegrond te verklaren ten aanzien van de overige onderdelen.
- III. Tot herziening van de op het plangebied betrekking hebbende regeling bestemmingsplan Forepark A4-A12 (Kyocera Stadion), vastgesteld bij raadsbesluit 10, d.d. 20 februari 2014.
- IV. Met in achtneming van de Staat van wijzigingen vast te stellen het bestemmingsplan partiële herziening bestemmingsplan Forepark A4-A12 (Kyocera Stadion) bestaande uit de kaart NL.IMRO.0518.BP0317HKyocera-40ON.dgn met ondergrond o_ NL.IMRO.0518.BP0317HKyocera-ond.dgn en regels, zoals deze bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte bescheiden zijn aangegeven, toegelicht en beschreven.
- V. Dat bij het bestemmingsplan voor de partiële herziening bestemmingsplan Forepark A4-A12 (Kyocera Stadion) geen exploitatieplan wordt vastgesteld.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van

De griffier,

De voorzitter,

Na vaststelling van het partiële herziening bestemmingsplan Forepark A4-A12 (Kyocera Stadion) wordt het identificatienummer van het bestemmingsplan gewijzigd van NL.IMRO.0518.BP0317HKyocera-40ON in NL.IMRO.0518.BP0317HKyocera-50VA.