



Gemeente Den Haag

Retouradres: Postbus 12655, 2500 DP Den Haag

Uw brief van

[Geanonimiseerd]

Ons kenmerk
201520096/6179381
Behandeld door
[Geanonimiseerd]
Doorkiesnummer
[Geanonimiseerd]
E-mail
[Geanonimiseerd]
Aantal bijlagen

Datum
zie documentenlijst

Onderwerp

verlening van de gevraagde omgevingsvergunning voor Prinses Catharina Amaliastraat-tussen de Guldenlaan-Guldenpad-Monarchielaan-

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 11 december 2015 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het realiseren van een bioscoopcomplex met parkeergarage met horecavoorzieningen alsmede het plaatsen van reclame-uitingen op het perceel omsloten door de Guldenlaan-Guldenpad-Monarchielaan en Prinses Catharina Amaliastraat.

Uw aanvraag omvat de activiteiten 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' en 'Bouwen' waarop de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing is.

Tijdens de behandeling van uw aanvraag hebben wij vastgesteld dat op basis van de beoordeling en de ingewonnen adviezen de omgevingsvergunning voor voornoemde activiteiten kan worden verleend.

Het ontwerpbesluit en de daarbij behorende bescheiden hebben, met ingang van 14 juni 2016, gedurende zes weken, voor belanghebbenden ter inzage gelegen. Van de gelegenheid om tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbesluit zienswijze in te dienen is gebruik gemaakt.

Deze zienswijzen hebben ons standpunt ten aanzien van de aanvraag niet gewijzigd. De weerlegging van de zienswijzen is bijgevoegd. Deze moet hier als herhaald en ingelast worden beschouwd.

Voor de motivering van onze beslissing verwijzen wij naar de bij deze beschikking behorende bijlage waarin per activiteit de beoordeling, advisering en de van toepassing zijnde voorschriften zijn opgenomen. Deze bijlage moet hier als herhaald en ingelast worden beschouwd.

Besluit:

Gelet op het bepaalde in artikel 2.10 en 2.12, lid 1 onder a. sub 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht hebben wij besloten de gevraagde omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 2.1, lid 1 sub a en c van deze wet te verlenen met de daarbij behorende in de documentenlijst genoemde bescheiden.

Burgemeester en wethouders van Den Haag,
namens dezen:
[Geanonimiseerd]

Vergeet u niet in correspondentie met de gemeente ons kenmerk te vermelden.

Postadres: Postbus 12655, 2500 DP Den Haag
Internetadres: www.denhaag.nl

Deze omgevingsvergunning treedt op grond van artikel 6.1, lid 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in werking op de dag na de termijn voor het indienen van een beroepschrift, tenzij gedurende deze termijn, met betrekking tot deze vergunning, bij de bevoegde rechter een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan. In dat geval wordt de werking van dit besluit opgeschort, totdat op het verzoek is beslist.

Wij maken u erop attent dat u op eigen risico handelt als u gebruik maakt van de verleende vergunning voordat deze onherroepelijk is.

Ten slotte wijzen wij u erop dat deze vergunning aan u wordt verleend behoudens rechten van derden en dat door het verlenen van deze vergunning niet wordt vooruitgelopen op enige andere door de gemeente krachtens de wet of een gemeentelijke verordening, dan wel krachtens eigendomsrecht van de gemeente met betrekking tot de onderhavige aanvraag eventueel te nemen beslissing.

Belanghebbenden kunnen tegen dit besluit binnen zes weken na bekendmaking daarvan een beroepschrift indienen bij de Rechtbank te Den Haag, Postbus 20302, 2500 EH Den Haag. U kunt ook via Internet een beroepschrift indienen. Dat kan met uw DigiD via www.rechtspraak.nl.

Het beroepschrift dient tenminste te bevatten:

- a. naam en adres van de belanghebbende;
- b. datum en handtekening;
- c. een nauwkeurige omschrijving van het besluit waartegen het beroepschrift zich richt (bij voorkeur het kenmerk of een briefnummer);
- d. de gronden van beroep;
- e. indien het beroepschrift niet door de belanghebbende zelf wordt ingediend maar namens deze: een volmacht.

Indien u schriftelijk beroep instelt, wordt u verzocht om een kopie van het besluit waartegen het beroep is gericht mee te zenden.

De indiener van het beroepschrift kan, als onverwijlde spoed dat - gelet op de betrokken belangen - vereist, eveneens een voorlopige voorziening (bijvoorbeeld een schorsing van het besluit) vragen bij de Voorzieningenrechter van de Arrondissementsrechtbank 's-Gravenhage, Postbus 20302, 2500 EH Den Haag.

Bijlage

Beoordeling activiteiten

De aanvraag heeft betrekking op het perceel, kadastraal bekend als gemeente 's-Gravenhage, sectie BF nr 4613.

Op basis van de aard en inhoud van deze aanvraag zijn volgens de Wet basisregistraties adressen en gebouwen de gebruiksdoelen Bijeenkomstfunctie en Overige gebruiksfunctie vastgesteld.

Het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft is niet gelegen in een gemeentelijk of Rijksbeschermd stadsgezicht en is geen bouwwerk dat wordt vermeld in het Rijks of gemeentelijk monumentenregister.

Activiteit 'Bouwen'

Het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft is niet gelegen in een gemeentelijk of Rijksbeschermd stadsgezicht en betreft nieuwbouw.

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan:

- het Bouwbesluit 2012;
- de Bouwverordening;
- het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Ypenburg Nootdorp' waarin voor een deel van het perceel de bestemming 'Uit te werken Bedrijven (UB) is opgenomen
- het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Ypenburg-Nootdorp 3^e herziening' waarin voor een deel van dit perceel de bestemming 'Kantoor' en 'Verkeer – Verblijfsgebied' is opgenomen.
- de Welstandsnota.

Het deel van het projectgebied gelegen binnen de begrenzing van het bestemmingsplan Ypenburg-Nootdorp 3^e herziening is bestemd als 'Kantoor' en 'Verkeer – Verblijfsgebied'.

De bestemming 'Kantoor' is bedoeld voor kantoren met de daarbij behorende bouwwerken, parkeervoorzieningen, wegen, groen, water en overige voorzieningen.

Op basis van het bestemmingsplan Ypenburg Nootdorp is het resterende deel van het projectgebied bestemd als 'Uit te werken gebied voor bedrijfsdoeleinden'. Gronden met deze bestemming zijn na uitwerking onder meer bedoeld voor bedrijven en zelfstandige kantoren.

De bouw van een multiplex-bioscoop met bijbehorende voorzieningen (waaronder horeca) is niet mogelijk binnen de kaders van de hiervoor geldende bestemmingsplannen. De in de geldende bestemmingsplannen opgenomen bouw- als gebruiksmogelijkheden staan de ontwikkeling van een bioscoop met bijbehorende voorzieningen in het projectgebied niet toe.

De planregels in de beide bestemmingsplannen bieden geen afdoende afwijkingsmogelijkheid. Dit betekent dat de gevraagde omgevingsvergunning niet kan worden verleend, tenzij wordt afgeweken van de desbetreffende planregels.

Afwijking van de desbetreffende bestemmingsplanregels is alleen mogelijk op grond van artikel 2.12, lid 1 onder a sub 3^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht op grond van een goede ruimtelijke onderbouwing die als separate bijlage onderdeel is van dit besluit.

Voor de motivering om af te wijken van deze planregels verwijzen wij naar de beoordeling van de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

Er is voorts voldoende aannemelijk gemaakt dat voldaan wordt aan de beoordelingsgronden van het Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening.

Op 26 november 2015 heeft de gemeenteraad bij besluit (Rv140(RIS288041-151124) een nieuwe verklaring van geen bedenkingen vastgesteld. te hebben tegen de hiervoor vermelde afwijkingen van het bestemmingsplan.

De omgevingsdienst Haaglanden heeft op 22 juli 2015 aangegeven dat ter plaatse van het bouwplan geen sprake is van verontreinigde bodem als bedoeld in artikel 2.4.1 van de Bouwverordening van de gemeente Den Haag.

Ingewonnen advies:

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 2 maart 2016 beoordeeld of het bouwwerk voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a, eerste lid onder a, van de Woningwet. Haar advies luidt als volgt:

Niet akkoord

Het bouwplan is getoetst aan het onderdeel 'Bijzondere stedelijke gebieden' van de Welstandsnota.

De commissie kan zich vinden in het voorgestelde concept voor een bioscoopcomplex in deelplan 26 west, een strook ingeklemd tussen de Plas van Reef en de snelweg A12. Het complex sluit ruimtelijk aan op de gerealiseerde kantoorbebouwing en het gebouwd parkeren. Aangesloten wordt op de rooilijnen van KPMG aan de snelwegzijde. De entree van de bioscoop gaat een relatie aan met het dek waar de entrees van de kantoren en de brug naar het Stationsplein op aansluiten. Tevens is er sprake van een visuele relatie met de Plas van Reef.

De commissie kan echter op één onderdeel niet instemmen met de inpassing en volumeopbouw van het complex. Zij acht het storend dat het talud aan de kant van de Guldenlaan, ter hoogte van de kop van het complex, niet is door gezet. Indien dit wel gebeurt en er overstek boven het talud ontstaat maakt de kop zich veel meer los én voegt het gebouw zich beter in het landschap.

De commissie constateert dat de voorgestelde reclame-uitingen geen onderdeel uitmaken van deze aanvraag en t.z.t apart worden aangevraagd.

Als gevolg van bovengenoemd negatief advies hebben wij u verzocht een gewijzigd bouwplan in te dienen.

Het door ons ontvangen gewijzigd bouwplan is voorgelegd aan de Welstands- en Monumentencommissie en op 13 april 2016 beoordeeld aan redelijke eisen van welstand. Haar advies luidt als volgt:

Akkoord

Het bouwplan is getoetst aan het onderdeel 'Bijzondere stedelijke gebieden' van de Welstandsnota.

Eerder kon de commissie zich vinden in het destijds voorgestelde concept voor een bioscoopcomplex in deelplan 26 west, een strook ingeklemd tussen de Plas van Reef en de snelweg A12. Het complex sloot ruimtelijk aan op de gerealiseerde kantoorbebouwing en het gebouwd parkeren. De entree van de bioscoop ging een relatie aan met het dek waar de entrees van de kantoren en de brug naar het Stationsplein op aansluiten. Tevens is was er sprake van een visuele relatie met de Plas van Reef.

De commissie kon echter op één onderdeel niet instemmen met de inpassing en volumeopbouw van het complex. Zij achtte het storend dat het talud aan de kant van de Guldenlaan, ter hoogte van de kop van het complex, niet was door gezet.

In het voorliggende aangepaste ontwerp is het talud ter hoogte van de kop van het complex doorgezet. Er is sprake van overstek boven het talud waardoor de kop zich meer losmaakt én het gebouw zich beter voegt in het landschap.

De commissie constateert dat de voorgestelde reclame-uitingen geen onderdeel uitmaken van deze aanvraag en t.z.t apart worden aangevraagd.

Wij nemen het advies van de welstands- en monumentencommissie over.

Eindoordeel activiteit 'Bouwen'

Op grond van de beoordeling van de activiteit en de ingewonnen adviezen bestaat er geen bezwaar tegen het met toepassing van artikel 2.10 Wabo verlenen van de vergunning voor de activiteit 'Bouwen'.

Aan deze vergunning voor bovengenoemde activiteit verbinden wij de volgende voorschriften:

Het bouwen moet gebeuren volgens de bepalingen van het Bouwbesluit en de Bouwverordening. Tevens moet worden voldaan aan de hierna opgenomen nadere voorschriften en bepalingen.

Voorschriften op basis van de Regeling omgevingsrecht (Mor)

Bouwconstructies

Artikel 2.1, 2.2 en 2.7

De bij de aanvraag omgevingsvergunning ingediende constructieve tekeningen, berekeningen en/of rapporten geven voldoende informatie over de hoofdlijn van de constructie dan wel het constructieprincipe.

De gegevens en bescheiden betreffende de uitwerking van constructieve delen van het bouwwerk alsmede van het bouwwerk als geheel en betreffende de veiligheid en het voorkomen van hinder tijdens het bouwen dienen tot uiterlijk drie weken voor de start van de uitvoering van de betreffende handeling ter beoordeling te worden overgelegd.

De volgende gegevens en bescheiden dienen daartoe per email te worden aangeleverd aan Dienst Stedelijke Ontwikkeling, Afdeling Vergunningen en Toezicht, Team Bouwconstructies, Bouwfysica en ecologie via oloaanvraag@denhaag.nl onder vermelding van ons kenmerknummer **201520096**:

U kunt de gegevens en bescheiden ook indienen via www.omgevingsloket.nl indien de aanvraag via dit loket is ingediend.

- Het bouwveiligheidsplan dat minimaal moet bevatten:
 - de naam en het correspondentie-adres van de aannemer;
 - de ligging van het betreffende perceel;
 - de gegevens van de grondwaterstand;
 - een inventarisatie van de funderingen in de omgeving;
 - een uitvoeringsplan voor de bouwmethodiek met toe te passen materialen, materieel, hulp- en beveiligingsmiddelen;
 - de gegevens van de technische installaties die voor de bouwwerkzaamheden worden gebruikt;
 - een bouwplaatstekening waarop aangegeven staat:
 - de toegang tot de bouwplaats inclusief afscheiding en afsluiting van de bouwplaats;
 - de ligging van het te bebouwen perceel en de omliggende wegen en bouwwerken;
 - de situering van het bouwwerk;
 - de plaats van de bouwkranen;
 - de aan- en afvoerwegen;
 - de laad-, los- en hijszones;
 - de plaats van de bouwketen;
 - de grenzen van het bouwterrein waarbinnen alle bouwwerkzaamheden, inclusief het laden en lossen, plaatsvinden;
 - de in of op de bodem van het bouwperceel aanwezige leidingen;
 - de plaats van ander hulpmaterieel en opslag van materialen;
 - een voorstel voor het meten van de trillingen en geluidsniveaus ten gevolge van sloop-, hei-, of andere werkzaamheden;

- De hierna genoemde constructieve en aanverwante gegevens:
 - de gegevens en berekeningen van de constructies van het bouwwerk;
 - het funderingsplan en de uitvoeringswijze;

noot: Voor het draagvermogen van de funderingspalen dient, gezien de bodemopbouw in de nabije omgeving, de (negatieve) kleefbelasting uit de diepere lagen volledig op de palen te worden meegerekend.
 - de berekening van de brandwerendheid van de constructie; bij reductie van de brandwerendheid op bezwijken op basis van een lage permanente vuurbelasting dient dit door berekening te worden aangetoond;

noot: Bij toepassing van kanaalplaatvloeren dienen maatregelen te worden getroffen ten behoeve van de brandwerendheid volgens de adviezen in de brief van BFBN van juni 2015. Indien hiervoor een sprinklerinstallatie onder de vloer wordt toegepast dient die sprinklerinstallatie niet zonder meer als een gelijkwaardige oplossing te zijn gebruikt ten behoeve van een reductie van de brandwerendheid op het bezwijken van de hoofdconstructie of ten behoeve van vergroting van een (sub-)brandcompartiment.
 - de gegevens ten behoeve van en een berekening van de mogelijk optredende ontploffingsdruk; in ruimtes met op gas gestookte toestellen moet rekening worden gehouden met een aardgasontploffing; hierbij moet worden voldaan aan de bepalingen volgens NEN-EN 1991-1-7 met NB; de omhullende bouwconstructie moet worden voorzien van een aan de buitenlucht grenzende ontlastopening en worden gecontroleerd op de maximaal optredende ontploffingsdruk;
 - de gegevens en sterkteberekening van de glasconstructies; glasconstructies zoals vloeren, daken, trappen, balkons en balustraden dienen weerstand te kunnen bieden aan de belastingen volgens de NEN-EN 1991-reeks met NB's. Hierbij moet worden voldaan aan de bepalingen volgens NEN 2608;

noot: Bij vloeren en daken waarop personen aanwezig kunnen zijn voor normaal gebruik en/of onderhoud moet ook worden voldaan aan de bepalingen voor stootbelastingen volgens NEN-EN 1991-1-1/NB, artikel 6.3.7 en 6.5; het bestand zijn tegen een stootbelasting kan hierbij worden aangetoond door middel van een glaskogelzak-valproef.

noot: Bij vloerafscheidingen ter plaatse van een hoogteverschil moet ook worden voldaan aan de bepalingen voor een horizontale stootbelasting volgens NEN-EN 1991-1-1/NB, Bijlage NB.B ; het bestand zijn tegen een stootbelasting kan hierbij worden aangetoond door middel van een glaskogelzak-slingerproef.
 - de gegevens van de stalen draagconstructies en bevestigingsmiddelen voor het opvangen van balkons, galerijplaten, bordessen, gevelelementen en metselwerk;

noot: De stalen draagconstructies en bevestigingsmiddelen die aan het buitenklimaat worden bloot gesteld, dienen te worden uitgevoerd in roestvast staal, kwaliteit 3.16. In afwijking hiervan kan in overleg met de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, plaatselijk en onder bepaalde voorwaarden, zoals een plaatstaaldikte van minimaal 8 mm, de aanwezigheid van een tweede draagweg en/of een afplaklaag, thermisch verzinkt staal met een Duplexsysteem worden toegepast, volgens NEN-EN-ISO 1461.
 - de gegevens van het bouwsysteem van een in prefab beton uitgevoerde draagconstructie; er dient rekening te worden gehouden met buitengewone ontwerpsituaties en beperking van de mogelijkheid van bezwijken door een onbekende oorzaak volgens NEN-EN 1991-1-7 met NB;
 - de gegevens van de toe te passen buitenlandse bouwproducten; voor het toepassen van buitenlandse bouwproducten dienen Europees erkende kwaliteitsverklaringen te worden overlegd van een erkend instituut; de technische beschrijvingen, specificaties en berekeningen dienen te worden overlegd in de Nederlandse taal; de berekeningen dienen te worden opgesteld volgens in het Bouwbesluit aangewezen normen;

De aanvrager dient de samenhang kenbaar te maken tussen de voor de bouwactiviteit ingediende gegevens en bescheiden onderling en met de overige gegevens en bescheiden, die bij de aanvraag zijn gevoegd.

Met de uitvoering van de desbetreffende werkzaamheden mag niet worden begonnen voordat de daarop betrekking hebbende tekeningen en/of berekeningen door de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, Team Bouwconstructies, Bouwfysica en –ecologie, zijn goedgekeurd.

Voorschriften op basis van het Bouwbesluit 2012

Afdeling 8.1

Aan de werkzaamheden worden met betrekking tot de invloed op de beleningen en de omgeving de volgende eisen gesteld:

- de invloed van trillingen op de beleningen ten gevolge van sloop-, hei- en andere werkzaamheden moet worden bepaald volgens de SBR-richtlijn Trillingen, deel A "Schade aan gebouwen, meet- en beoordelingsrichtlijn" 2002. Er dient dan minimaal te worden voldaan aan de daarin vermelde grenswaarden;
- In het bouwveiligheidsplan dienen vooraf signaleringswaarden en grenswaarden te worden vastgesteld voor monitoring van trillingen, zettingen en vervormingen van de beleningen;
- maatregelen dienen te worden genomen om de overlast voor de omwonenden zo klein mogelijk te laten zijn, waaronder het tot een minimum beperken van geluidshinder en stofoverlast;
- er dient dagelijks deskundig toezicht op het werk aanwezig te zijn.

Indien de hiervoor omschreven trillings-, geluids- en vervormingseisen worden overschreden, dienen alle werkzaamheden, die deze overschrijdingen kunnen veroorzaken, te worden stilgelegd. De werkzaamheden mogen niet worden hervat voordat er maatregelen zijn genomen die zijn goedgekeurd door de Dienst Stedelijke Ontwikkeling.

Gedurende alle werkzaamheden dient een coördinator op het werk aanwezig te zijn die namens de vergunninghouder gemachtigd is handelend op te treden bij het niet voldoen aan de hiervoor gestelde eisen of overschrijding van gestelde grenswaarden.

Aanwezigheid bescheiden (artikel 1.23 Bouwbesluit)

Tijdens het bouwen moeten, voor zover van toepassing, de volgende bescheiden of een afschrift daarvan op het terrein aanwezig zijn:

- a. de omgevingsvergunning voor het bouwen;
- b. het bouwveiligheidsplan als bedoeld in artikel 8.3 van het Bouwbesluit;
- c. afschrift van een besluit ingevolge artikel 13, 13a, of 14 van de Woningwet, dan wel een besluit tot oplegging van een last onder bestuursdwang dan wel last onder dwangsom, en
- d. overige voor het bouwen van belang zijnde vergunningen en documenten met nadere voorwaarden en ontheffingen.

Het uitzetten van de bebouwingsgrenzen (artikel 1.24 Bouwbesluit)

Met het bouwen van het bouwwerk waarop deze vergunning ziet, wordt, onverminderd de voorwaarden bij deze vergunning, niet begonnen voordat voor zover nodig door of namens het bevoegd gezag:

- a. de rooilijnen of bebouwingsgrenzen op het bouwterrein zijn uitgezet, en
- b. het straatpeil is uitgezet.

Mededeling aanvang en beëindiging bouwwerkzaamheden (artikel 1.25 Bouwbesluit)

Ten minste twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van de bouwwerkzaamheden waarop deze vergunning ziet, dient de houder van deze vergunning ons schriftelijk van de aanvang van die werkzaamheden, met inbegrip van ontgravingswerkzaamheden, in kennis te stellen.

Ten minste op de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden waarop deze vergunning ziet, dient de houder van deze vergunning ons schriftelijk van de beëindiging van die werkzaamheden in kennis te stellen.

Het bouwwerk voor het bouwen waarvan deze vergunning is verleend, mag niet in gebruik worden gegeven of genomen indien dit niet gereed is gemeld.

Evt. specifieke voorschriften afhankelijk van initiatief.

Voorschriften op basis van de Bouwverordening

Bij het bouwen dient in verband met het bouwtoezicht te worden voldaan aan de voorschriften als bedoeld in artikel 4.2 en 4.4 tot en met 4.14 van de Bouwverordening. In het bijzonder wijzen wij u op artikel 4.2 van de Bouwverordening op grond waarvan op het bouwterrein de volgende bescheiden verplicht aanwezig moeten zijn:

- de omgevingsvergunning voor het bouwen,
- andere toestemmingen,
- het bouwveiligheidsplan,
- een besluit ingevolge artikel 13, 13a en 14, tweede lid, sub b van de Woningwet, dan wel een besluit tot toepassing van bestuursdwang of oplegging van een last onder dwangsom.

Nadere aanwijzingen

Om de beoogde activiteiten te kunnen verrichten wijzen wij u in ieder geval op de onderstaande mogelijke vergunning- of meldingsplicht en/of benodigde ontheffingen/onderzoeken. U dient zelf na te gaan of wellicht nog andere vergunningen/toestemmingen benodigd zijn.

Algemene Plaatselijke Verordening van Den Haag

Op grond van deze verordening is het verboden zonder vergunning of instemmingsbesluit een voorwerp (bijvoorbeeld een afvalcontainer / steiger) op, in, over of boven de weg te plaatsen, aan te brengen of te hebben, of de weg anders te gebruiken of af te zetten (bijvoorbeeld t.b.v. bouwverkeer/bouwwerkzaamheden/aanpassen wegverharding) dan overeenkomstig de publieke functie daarvan.

De hiervoor benodigde vergunning / instemmingsbesluit en informatie hieromtrent kunnen worden aangevraagd bij de wegbeheerder van stadsdeel Centrum, Dienst Publiekszaken. Tel. 14070. (Postbus 12620 2500 DL Den Haag) of via:

<http://www.denhaag.nl/home/bewoners/loket/vergunningen/openbare-weg.htm>

Wet bodembescherming

Bij eventueel grondverzet dient, afhankelijk van de bestemming/toepassing van de grond, rekening te worden gehouden met de Wet Milieubeheer (Besluit melden bedrijfsafvalstoffen en gevaarlijke afvalstoffen) en/of de Wet bodembescherming aangezien er beperkingen kunnen gelden voor het hergebruik van de af te voeren grond.

U kunt hierover contact opnemen via het Bodem Informatie Punt, bereikbaar op 070- 353 6553 of via E-mail: bodeminformatiepunt@denhaag.nl.

Peilhoogtetekening.

Voor het vaststellen van de peilhoogte kunt u contact opnemen met de Dienst Stadsbeheer, Productgroep Ingenieursbureau, afdeling Civiele Techniek en Milieu, telefoon 14 070, zijn vastgesteld.

De hoogteligging van de beganegrondvloer ten opzichte van de openbare straat moet in overleg met de stadsdeelinspecteur van het betreffende stadsdeel worden bepaald.

Aansluiting van de riolering op het gemeenteriool

Met betrekking tot deze aansluitvoorwaarden moet in een zo vroeg mogelijk stadium contact worden opgenomen met de Dienst Stadsbeheer, Riolering en Waterbeheersing, afdeling Riolaansluitingen, telefoon 14 070.

Activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan:

- het ter plaatse geldende bestemmingsplan ‘Ypenburg Nootdorp’ waarin voor een deel van het perceel de bestemming ‘Uit te werken Bedrijven (UB) is opgenomen
- het ter plaatse geldende bestemmingsplan ‘Ypenburg-Nootdorp 3^e herziening’ waarin voor een deel van dit perceel de bestemming ‘Kantoor’ en ‘Verkeer – Verblijfsgebied’ is opgenomen.

Het deel van het projectgebied gelegen binnen de begrenzing van het bestemmingsplan Ypenburg-Nootdorp 3^e herziening is bestemd als ‘Kantoor’ en ‘Verkeer – Verblijfsgebied’.

De bestemming ‘Kantoor’ is bedoeld voor kantoren met de daarbij behorende bouwwerken, parkeervoorzieningen, wegen, groen, water en overige voorzieningen.

Op basis van het bestemmingsplan Ypenburg Nootdorp is het resterende deel van het projectgebied bestemd als ‘Uit te werken gebied voor bedrijfsdoeleinden’. Gronden met deze bestemming zijn na uitwerking onder meer bedoeld voor bedrijven en zelfstandige kantoren.

De bouw van een multiplex-bioscoop met bijbehorende voorzieningen (waaronder horeca) is niet mogelijk binnen de kaders van de hiervoor geldende bestemmingsplannen. De in de geldende bestemmingsplannen opgenomen bouw- als gebruiksmogelijkheden staan de ontwikkeling van een bioscoop met bijbehorende voorzieningen in het projectgebied niet toe.

De planregels in de beide bestemmingsplannen bieden geen afdoende afwijkmogelijkheid. Dit betekent dat de gevraagde omgevingsvergunning niet kan worden verleend, tenzij wordt afgeweken van de desbetreffende planregels.

Afwijking van de desbetreffende bestemmingsplanregels is alleen mogelijk op grond van artikel 2.12, lid 1 onder a sub 3^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht op grond van een goede ruimtelijke onderbouwing die als separate bijlage onderdeel is van dit besluit.

Op 27 september 2016 heeft de gemeenteraad bij besluit kenmerk RIS294916 de definitieve verklaring van geen bedenking voor dit initiatief afgegeven.

Eindoordeel activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’

Op basis van de beoordeling van de aanvraag en de ingewonnen adviezen bestaat er geen bezwaar tegen het verlenen van de vergunning op grond van artikel 2.12 lid 1, onder a, sub 3^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht voor de activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’.

Aan deze omgevingsvergunning verbinden wij met betrekking tot de activiteit Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening de volgende voorschriften:

1. Verlichtingsplan

De Plas van Reef en de groenstructuur (bomen/boschages) langs de waterkant hebben een hoge ecologische waarde. De Plas en oeverzone wordt gebruikt door vleermuizen als foerageergebied (vleermuizen zijn gevoelig voor licht). De soortgroep is beschermd volgens de Flora- en faunawet. Buitenverlichting aan de zijde van de Plas van Reef dient dusdanig te worden geplaatst en afgesteld dat geen lichtuitstraling plaatsvindt (gericht licht) richting de Plas van Reef. Binnenverlichting, verlicht alleen het binnenmilieu. Ook eventuele reclame (led)verlichting aan de zijde van de Plas straalt niet uit richting de Plas van Reef.

Vergunninghouder dient derhalve een verlichtingsplan op te stellen en deze ter goedkeuring aan afdeling Openbare Ruimte en Groen ter goedkeuring aan te bieden.

2. Aansluiting en inrichting openbare ruimte en uit te geven terrein

Beplantings-/inrichtingsplan voor het planten van bomen rondom het gebouw, langs openbare weg en in openbare berm en keerlusplein.

Vergunninghouder dient derhalve een Beplantings-/inrichtingsplan voor de ruimten rondom het gebouw op te stellen en deze ter goedkeuring aan afdeling Stedenbouw en Planologie [REDACTED] aan te bieden.

Nota beantwoording zienswijzen bioscoopcomplex Guldenlaan (Euroscoop)

Omgevingsvergunning realisatie megabioscoop & leisure center met 11 zalen, 2250 stoelen, circa 450 parkeerplaatsen en 900 m2 horeca tussen de Guldenlaan-Monarchielaan-Prinses Catherina Amaliastraat te Den Haag.

Gemeente Den Haag

September 2016

Inhoud van de nota

In de nota komen achtereenvolgens aan de orde:

- Inleiding
- Zienswijzen
- Beantwoording van de zienswijzen
- Afweging en conclusie

Inleiding

In deze nota van beantwoording wordt een reactie gegeven op de ingediende zienswijze die betrekking heeft op het voorgenomen besluit tot verlening van de omgevingsvergunning ten behoeve van de realisatie van een megabioscoop & leisure center met 11 zalen, 2250 stoelen, circa 450 parkeerplaatsen en 900 m2 horeca tussen de Guldenlaan-Monarchielaan- Prinses Catherina Amaliastraat te Den Haag.

Het ingediende verzoek om een omgevingsvergunning is in strijd met het ter plaatse vigerende bestemmingsplan Ypenburg Nootdorp en Ypenburg Nootdorp 3^e herziening. Het college van burgemeester en wethouders van Den Haag is voornemens het bouwplan middels een procedure ex artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3^o Wabo mogelijk te maken. In het kader van deze procedure hebben het ontwerpbesluit omgevingsvergunning en de ontwerpverklaring van geen bedenkingen voor een periode van zes weken, te weten van 14 juni 2016 tot en met 25 juli 2016 ter inzage gelegen.

Zienswijzen

Naar aanleiding van de ter inzage legging van de ontwerp omgevingsvergunning en de ontwerp verklaring van geen bedenkingen bij de gemeente Den Haag heeft:

■■■■■■ van Houthoff Buruma namens Unibail-Rodamco Nederland Winkels B.V. en Kinopolis Groep N.V. (hierna; Houthoff) een zienswijze ingediend.

Beantwoording van de zienswijzen

De zienswijze richt zich niet tegen de ontwerp verklaring van geen bedenkingen en heeft hoofdzakelijk betrekking op de onderbouwing van de vraag of de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voldoet aan een actuele regionale behoefte (kortweg de toets op de ladder voor duurzame verstedelijking, artikel 3.1.6 lid 2 Bro) en daarbij behorende aspecten. Gelet hierop is BRO als opsteller van het rapport 'Onderzoek Ladder voor duurzame verstedelijking' d.d. 3 november 2015 (hierna: 'BRO-rapport') dat onderdeel uitmaakt van de ruimtelijke onderbouwing verzocht een bijdrage te leveren voor de beantwoording van de zienswijze. Ter dubbele controle is tevens ■■■■■■ van STEC Groep gevraagd een bijdrage te leveren aan de beantwoording. De bijdragen van zowel BRO als STEC groep zijn verwerkt in voorliggende beantwoording van de zienswijze. Die beantwoording maakt integraal onderdeel uit van de ruimtelijke onderbouwing en dient voor zover nodig als aanvulling daarop te worden gezien.

Bij de beantwoording van de zienswijze houden wij de nummering aan van de ingediende zienswijze.

Beantwoording

2.

Geen (actuele regionale) behoefte aan een extra bioscoop

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

Het college neemt kennis van de mening van Houthoff maar deelt die niet. De mening van Houthoff wordt ook niet nader onderbouwd.

Als nadere reactie van het college hierop het navolgende.

Nederland is, in tegenstelling tot de landen om ons heen, nog in ontwikkeling qua bioscoopgebruik. In Nederland stijgt het bioscoopgebruik 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 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 conform het marktconcept van Euroscop en de locatie van de ontwikkeling in Ypenburg

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 met 19% bij de huidige bioscoopstructuur. De relevante regio is daarbij opgevat als het gebied dat bereikbaar is binnen 20 autominuten vanaf de planlocatie, hetgeen overeenkomt met het voor deze functie gebruikelijke verzorgingsgebied. De geplande bioscoopontwikkeling in Leidsenhage is meegenomen in het BRO-rapport. Inclusief het initiatief in Leidsenhage overstijgt de vraag het aanbod met 9%. Er is dus nog steeds sprake van een tekort aan bioscoopstoelen in het verzorgingsgebied.

Uit de vergelijking van vraag en aanbod wordt geconcludeerd dat er een kwantitatieve behoefte bestaat aan bioscoopontwikkeling van Euroscop in het relevante verzorgingsgebied. Kwantitatief zal – na realisatie van Euroscop – sprake zijn van een licht overaanbod (7%). Daarbij is door BRO echter ook geconcludeerd dat het initiatief 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.

In het schema op de volgende pagina is een overzicht opgenomen van bestaande initiatieven en beschikbare plancapaciteit voor bioscopen. Hierbij is een splitsing gemaakt naar centrumgebieden en snelweglocaties.

De laatste categorie betreft die locaties waar het vigerende bestemmingsplan rechtstreeks of via een wijziging de realisatie van een bioscoop mogelijk maakt. Uit het schema op de volgende pagina blijkt dat er geen locaties zijn waar een bioscoop gerealiseerd kan worden (los van de bestaande harde bestemmingsplancapaciteit/aanbod).

Uit het schema valt af te leiden dat er binnen de relevante regio één initiatief is voor bioscoopontwikkeling; te weten de eerder genoemde ontwikkeling van een centrumbioscoop in Leidsenhage. Die ontwikkeling is door BRO ook meegenomen. Uit het BRO-rapport volgt echter dat er ook met die ontwikkeling nog steeds sprake is van marktruimte/behoefte in het verzorgingsgebied. Aan het concept van Euroscop is daarom wel degelijk behoefte, zowel kwantitatief als kwalitatief.

Centrumgebieden

Locatie	Bestemmingsplan	Bestemmingsmogelijkheden	Beschikbare plancapaciteit
Delft Centrum (Spoorzone)	Van Leeuwenkwartier (2015)	Gemengd (o.a. mogelijkheden horeca (4.200 m ²) en cultuur & ontspanning (5.000 m ²))	Nee, bioscoop geen onderdeel van ontwikkeling. Bioscoop ook niet genoemd als voorbeeld van vorm van 'cultuur & ontspanning' (wel: filmhuis). Een filmhuis voorziet niet in de geconstateerde behoefte, omdat het een kleinschalige locatie betreft in een centrumgebied gericht op een andere doelgroep: filmhuisbezoekers.
Leidsenhage	Leidsenhage (2015)	De bestemming winkelcentrum biedt ruimte voor ten hoogste één bioscoop.	Ja. Leidsenhage (Mall of the Netherlands) zal ruimte bieden aan één megabioscoop met naar verwachting 10 zalen en 2.300 stoelen. De plancapaciteit is meegenomen in het BRO-onderzoek

Snelweglocaties

Locatie	Bestemmingsplan	Bestemmingsmogelijkheden	Beschikbare plancapaciteit
Zoetermeer / Lansingerland	Hoefweg -Noord, 2013	Huidige bestemming bedrijventerrein biedt geen ruimte voor de ontwikkeling van een bioscoop.	Nee. Bleizo (leisurepark) richt zich op de ontwikkeling van een leisurepark op knooppuntlocatie. Bestemmingsplan is hier nog niet voor opgesteld. Exacte invulling functies op dit moment nog niet bekend.
Ypenburg: Kyocera Stadion - ADO Den Haag	Forepark A4-A12 (Kyocera-stadion))	In het bestemmingsplan Forepark A4-A12 zijn in de bestemmingen gemengd 1 en gemengd 2 culturele	Nee. Bij realisatie van de Euroscoop zal er aan de zijde van het Kyocera-stadion geen

Haag		voorzieningen toegestaan, waaronder ook een bioscoop wordt verstaan. In de partiële herziening bestemmingsplan Forepark A4-A12 (Kyocera-stadion), waarvan het ontwerp naar verwachting in oktober 2016 ter inzage wordt gelegd, is (evenals eerder in het ontwerp bestemmingsplan Leidschenveen) als wijziging opgenomen dat een bioscoop als onderdeel van de functie culturele voorzieningen alleen is toegestaan, indien er binnen het stadsdeel Leidschenveen-Ypenburg niet reeds op een andere locatie juridisch-planologisch een bioscoop mogelijk is gemaakt dan wel is gerealiseerd.	bioscoop meer gerealiseerd kunnen worden.
Ypenburg	Ypenburg (2013)	De bestemming gemengd 1,2,3 (o.a. cultuur : dansschool, theater, atelier, creativiteitscentrum, muziekschool, muziektheater, congrescentrum, museum). Deze biedt geen ruimte voor bioscoopontwikkeling.	Nee
Delft	Delft-Oost (2013)	De bestemming bedrijventerrein biedt onder meer ruimte voor sportieve recreatieve voorzieningen, zoals een klimhal, laser-quest, indoor-minigolf, ijsbaan, skihal, bowlingbaan (kegelen, curling), sauna, fitness, slenderstudio en een sportschool.	Nee. Een bioscoop wordt niet gezien als een sportieve recreatieve voorzieningen.
Rijswijk	Plaspoelpolder; 1 ^e algehele herziening (2013)	Bestemmingsplan biedt geen mogelijkheden voor vestiging van bioscoop.	Nee

2.2

Het rapport van BRO “Onderzoek Ladder voor duurzame verstedelijking d.d. 3 november 2015 bevat zodanige gebreken en leemten in kennis dat het college dit rapport redelijkerwijs niet aan de Ontwerpvergunning ten grondslag had mogen leggen. Houthoff geeft daarbij het volgende aan:

a) het BRO rapport strookt niet met de mededeling van wethouder Wijsmuller (nieuwsbericht 24 juli 2015). De mededeling van de wethouder betekent dat voor de Euroscop geen plaats is.

Deze betekenis kan niet gegeven worden aan de uitspraken van de wethouder. Uit actueel onderzoek van BRO (d.d. 22 april 2016) blijkt dat er sprake is van een actuele regionale behoefte. Deze conclusies en uitgangspunten worden bevestigd door STEC groep. Bovendien voorziet de bioscoopontwikkeling van Euroscop in een kwalitatieve behoefte. Immers in paragraaf 4.1 van het BRO-onderzoek wordt vermeldt dat in het verzorgingsgebied op dit moment voornamelijk centrumbioscopen gevestigd zijn (zie ook onderstaand kaartje). Ook de bioscoopontwikkeling in Leidsenhage wordt als centrumlocatie gekarakteriseerd. De ontwikkeling van een modern bioscoopconcept met bijpassende horeca op een goed bereikbare 'traffic-locatie' – een snelweglocatie – ontbreekt op dit moment in het aanbod van het verzorgingsgebied. Naast de kwantitatieve behoefte, voorziet de bioscoopontwikkeling door Euroscop dus in een kwalitatieve behoefte waar de overige harde plannen (cq. aanbod) niet in kunnen voorzien (gezien de ligging ten opzichte van snelweg).

Centrumbioscopen (rood) en filmhuizen (blauw) in relevante



b) Het BRO-rapport ten onrechte geen aandacht besteedt aan de voorziene bioscoop bij de ADO-locatie.

Het BRO rapport hoeft daar geen aandacht aan te besteden. De gemeente Den Haag faciliteert 1 bioscoop in het stadsdeel Leidschenveen-Ypenburg. Bij de beoogde ontwikkeling van de bioscoop in Ypenburg vervalt de mogelijkheid om bij het Kyocera-stadion een bioscoop te realiseren. De gemeente Den Haag heeft een partiele herziening van het bestemmingsplan Forepark A4-A12 (Kyocera-stadion) in procedure gebracht om dit juridisch planologisch te verankeren.

De gemeente Den Haag faciliteert het initiatief van Euroscop in Ypenburg en geeft daar ook de voorkeur aan ten opzichte van de bioscoopbestemming aan de overzijde van de A12 in het Forepark bij het Kyocera-stadion. De realisatie van dit bioscoopcomplex met horeca op Deelplan 26 levert ruimtelijk functioneel gezien een meerwaarde op ten opzichte van een bioscoop op de percelen rondom het Kyocera- stadion:

1. De beschikbare kavels rondom het stadion zijn met afmetingen van 900, 1.300, 1.800, 4.000 en 4.400 m² per stuk kleiner dan het beschikbare te bebouwen kavel op Deelplan 26 West, dat meer dan twee keer zo groot is als het grootste perceel rondom het Kyocera-stadion.
2. De ligging nabij NS-station Ypenburg, tramhalte, fietsroute, voetgangersbrug en ontsluitingswegen maakt Deelplan 26 uitermate geschikt voor dit complex.

3. Het bioscoopcomplex is in Deelplan 26 ruimtelijk goed ingepast in de omgeving. Zo sluit de parkeergarage aan op de bestaande parkeergarages; sluit de bebouwing in hoogte en massa aan op de bestaande kantoorgebouwen; sluiten de entrees aan op het verhoogde verblijfsgebied waar ook de entrees van de kantoren en de brug naar het stationsplein aan liggen; ontstaat een groter en levendiger verblijfsgebied; en zijn de foyers gericht op het groen van de Plas van Reef.
4. De pieken in bezoekersaantallen van bioscoop en stadion vallen deels samen, waardoor dubbelgebruik van parkeerplaatsen bij de locatie nabij het Kyocera-stadion niet realiseerbaar is. Realisatie van een bioscoop op Deelplan 26 biedt daarentegen juist kansen voor dubbel gebruik van de parkeerplaatsen van kantoren en bioscoop, alsook van het nabijgelegen P&R bij station Ypenburg doordat de piek in bezoekersaantal van de bioscoop op een andere tijd ligt (avond/weekend) dan bij de kantoren en de P&R (door de week overdag) .

c) Het BRO-rapport ervan uitgaat dat het vraagpotentieel hoe dan ook zal toenemen. Hierbij kunnen de nodige vraagtekens worden gezet, zeker nu BRO geen rekening heeft gehouden met de bioscoop bij de ADO-locatie en bijvoorbeeld geen aandacht heeft besteed aan factoren, zoals dat internet- en videodiensten steeds meer aan populariteit winnen.

Om een aantal redenen zien we dat er vraagpotentieel is voor bioscopen. We sommen hieronder de belangrijkste redenen op:

- Sinds 2005 steeg het bioscoopbezoek in Nederland met + 50%, onder andere als gevolg van schaalvergroting (+20% stoelen). Deze trend zal zich de komende jaren voortzetten, mede door de modernisering, schaalvergroting en professionalisering in de bioscoopsector landelijk. Zie hiervoor ook par. 3.2 uit het BRO-rapport. Als gevolg hiervan zal het totale bioscoopbezoek in het verzorgingsgebied toenemen. Uit de berekening in het BRO-rapport (paragraaf 4.1) blijkt dat er behoefte is aan aanvullende stoelcapaciteit – ook na realisatie van de bioscoop in winkelcentrum Leidsenhage. Onder b. is al aangegeven dat er geen bioscoopontwikkeling komt bij de ADO-locatie bij realisatie van de Euroscop-bioscoop in Ypenburg.
- De aanname in het BRO-rapport dat het bioscoopbezoek zal gaan stijgen wordt bevestigd door de nieuwste bioscoopmonitor die op basis van het bioscoopbezoek in 2015 is uitgebracht. Het blijkt dat het gemiddeld bioscoopbezoek per inwoner in Zuid-Holland verder is gestegen met 2,5% (in 1 jaar tijd). Door de beoogde bioscoopontwikkeling in de relevante regio (A12-zone Ypenburg en Leidsenhage) wordt ook hier de (gewenste) kwaliteitsverbetering bereikt.
- Uit een benchmark (paragraaf 2.2 uit het BRO-rapport) blijkt dat het aantal stoelen per 1.000 inwoners in het verzorgingsgebied achter blijft bij het nationale gemiddelde (en dit terwijl het gemiddelde bioscoopbezoek in de regio hoger is dan het nationale gemiddelde). Hieruit kan worden afgeleid dat er vraagpotentie is.
- Ten opzichte van omliggende landen is het bioscoopbezoek in Nederland laag. In Nederland wordt hierop een inhaalslag gemaakt. Rond het jaar 2000 ging de gemiddelde Nederlander eenmaal per jaar naar de bioscoop. Inmiddels nadert Nederland met ruim 1,8 maal per inwoner per jaar de omringende landen: België 1,9 maal, Duitsland en het Verenigd Koninkrijk 2,5, Frankrijk 3,5. De toename van het bioscoopbezoek in Nederland wordt verklaard door de toename van het aantal locaties/zalen/stoelen en door de verbetering van de techniek. Zoals vermeld in paragraaf 3.2 van het BRO-onderzoek ligt het gemiddeld bioscoopbezoek per inwoner het hoogst in grotere steden, waardoor het gemiddelde in de provincie Zuid-Holland (ruim) boven het landelijke gemiddelde ligt. Als gevolg van deze inhaalslag en marktcijfers uit omliggende landen wordt de toename in het vraagpotentieel bekrachtigd.

Aanvullend (op het BRO-rapport) voegen we toe dat de opkomst van multiplexen (bioscopen met minimaal acht zalen) aantoonbaar leidt tot kwaliteitsverhoging, verruiming (meer keuze) en differentiatie van aanbod en een grotere aantrekkingskracht op de regio (sneller ‘spontaan een filmpje pakken’). Dergelijke complexen liggen vaak aan de rand van de stad en trekken, ook door de combinatie met een grote parkeercapaciteit en veiligheid, nieuw publiek aan (minder op centrum georiënteerd en woonachtig

buiten de stad). Uit ervaringscijfers in andere steden en regio's blijkt dat het bioscoopbezoek stijgt bij meer/beter/nieuwer aanbod. Ter vergelijking is daarom gekeken naar de ontwikkeling van het bioscoopbezoek in Tilburg en Breda na realisatie van nieuw aanbod. Het bioscoopbezoek in deze steden is tussen 2007 en nu toegenomen met 244% (Tilburg) en 135% (Breda), terwijl het gemiddeld bioscoopbezoek in geheel Nederland sinds 2008 met 40% is toegenomen (bron: NVBF 2016, diverse Jaarverslagen). Deze regio's zijn redelijk vergelijkbaar in bevolkings-opbouw en bioscoopstructuur met de onderzoeksregio. De bioscopen in Tilburg en Breda zijn reeds enige tijd geopend, waardoor gegevens over langere tijd beschikbaar zijn. In Arnhem en Utrecht zijn heel recent ook nieuwe bioscopen geopend met een vergelijkbaar profiel. Hierdoor zijn nog beperkt gegevens beschikbaar, maar de nieuwste metingen laten ook daar een toename van het bioscoopbezoek zien.

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling van aanbod heeft geleid tot een structurele stijging van de bezoekerscijfers. Zo hebben aanbodsimpulsen in Tilburg (Euroscop en Pathé) geleid tot grote toename in de vraag. In Breda is het effect ook groot geweest (nieuwe Pathé) en zal het aantal bezoeken naar verwachting verder groeien door de nieuwe Kinopolis aan de rand van de stad (deze Kinopolis vestiging is geopend per 1 augustus 2016 en bezoekersaantal zijn logischerwijs nog niet verwerkt in tabel 1). Het blijkt dat in Tilburg bijna 2,5 keer zoveel bioscoopbezoek is na opening van de twee bioscopen. In Breda is de opening van 1 nieuwe bioscoop goed geweest voor bijna 1,5 keer meer bioscoopbezoek.

Dat er een toename is in het vraagpotentieel is hierboven uiteengezet. Deze ontwikkeling zal zich voordoen ondanks de opkomst van internet- en videodiensten, in tegenstelling tot de bewering van Houthoff in deze. We verklaren dit als volgt. De laatste 30 jaar is de bioscoop blijven bestaan terwijl de video het onderspit heeft moeten delven gezien de technische ontwikkelingen. Ondanks de steeds ruimere keuzemogelijkheden voor consumenten voor het bekijken van films (w.o. diverse digitale videodiensten) blijft het bioscoopbezoek in Nederland nog steeds toe te nemen.

d) de effecten (waaronder leegstandeffecten) van de Megabioscoop op de bioscopen in Leidsenhage en Zoetermeer niet dan wel onvoldoende concreet zijn onderzocht en beschreven.

BRO doet hierover concrete uitspraken in haar rapport.

Allereerst wordt er in paragraaf 4.1 van het BRO-rapport geconcludeerd dat er marktruimte aanwezig is voor de uitbreiding van het aantal bioscoopstoelen in de relevante regio. Als uitsluitend één nieuw bioscoopcomplex wordt gerealiseerd overstijgt de vraag nog steeds de claim van het aanbod met 9%. Als er twee bioscoopcomplexen worden gerealiseerd zal het aanbod 7% groter worden dan de gemiddelde vraag. In het onderzoek wordt geconcludeerd dat een dergelijk beperkt 'overaanbod' aanvaardbaar is.

In een dergelijke markt kunnen alle bioscopen in het verzorgingsgebied in beginsel voldoende bezoekers aantrekken. Er hoeven dan ook geen bioscopen te sluiten als gevolg van de realisatie van de bioscoop van Euroscop. Dit betekent dat de beoogde ontwikkeling aanvaardbaar is ten aanzien van het woon-, leef- en ondernemersklimaat.

Daarbij is het volgende nog van belang:

- Er wordt verwezen naar de benchmark die is opgenomen in paragraaf 2.2 van het BRO-rapport, waarin wordt geconcludeerd dat er binnen de provincie in het algemeen en binnen de regio in het bijzonder het aanbod aan bioscoopstoelen kleiner is dan het landelijke gemiddelde. Hoewel een dergelijke vergelijking in perspectief gezien moet worden, geeft het een indicatie dat er sprake is van behoefte aan uitbreiding van het bioscoopaanbod. Te meer, omdat het bioscoopbezoek per inwoner per jaar in de provincie juist boven het landelijke gemiddelde ligt (zie paragraaf 2.1 van het BRO-rapport).
- In het BRO-rapport is uitgegaan van de gemiddelde stoelbezetting. Voor het verdienmodel van bioscopen is echter de capaciteit om bezoekerspieken op te kunnen vangen eveneens van groot belang. In deze branche is namelijk sprake van grote pieken als gevolg van seizoenen (vakantieperiodes), slecht weer en het uitkomen van populaire films. De pieken kunnen tot 80% boven de gemiddelde bezetting liggen. Als service naar de klant is het wenselijk om ook in piekperiodes voldoende stoelen te kunnen aanbieden, zodat zoveel mogelijk mensen op het

door hen gewenste tijdstip de films kunnen bekijken. Het huidige onderaanbod ('gebrek') aan stoelen in de relevante regio maakt dat dergelijk service niet verleend kan worden, waardoor klanten 'er naast' grijpen. De vergroting van de capaciteit is dan ook voor een belangrijk deel nodig om aan de behoefte in de piekperiodes te kunnen voldoen.

- Het concept van Euroscoop moet daarnaast gezien worden als een aanvulling op het bestaande (en te ontwikkelen) aanbod aan centrumbioscopen in de relevante regio. Dit betekent dat deze bioscoop deels eigen doelgroepen aantrekt die voorheen niet of nauwelijks de centrumbioscopen bezochten, vanwege de 'onveilige' / drukke locatie, de matige autobereikbaarheid en de beperkte / dure parkeermogelijkheden. In het BRO-rapport is geconcludeerd dat dit bijvoorbeeld jonge gezinnen, kinderfeestjes en jonge ouders die tijdig thuis willen zijn betreft. Omdat er sprake is van het aantrekken van nieuwe doelgroepen, blijft het effect op de centrumbioscopen relatief beperkt. Daarbij speelt de beoogde ontwikkeling ook in op de continue stijging van het bioscoopbezoek, want – als vermeld onder punt 2.2.c – is het gemiddeld bioscoopbezoek per inwoner in Zuid-Holland in het afgelopen jaar verder is gestegen met 2,5% (in 1 jaar tijd).

In paragraaf 5.2 van het BRO-rapport wordt aan het bovenstaande toegevoegd dat de centrumbioscopen vooral effect hebben op elkaar onderling (zie ook het schema op de volgende pagina). Het concept van Euroscoop evenals de locatie waar deze zal worden gerealiseerd is daaraan complementair (zie bovenstaande). Hierdoor zal vooral de bioscoopontwikkeling in Leidsenhage effect hebben op de overige bioscopen in de relevante regio, omdat in Leidsenhage eveneens de mogelijkheid bestaat tot bioscoopbezoek in combinatie met winkelen en/of in combinatie met overige manieren van uitgaan (wat niet geboden kan worden op de locatie waar Euroscoop zal worden gerealiseerd).

Kenmerken bioscopen in de relevante regio en overwegingen bij kans op sluiting als gevolg van de beoogde ontwikkeling

Gemeente	Bioscoop	Formule / type	Locatie-type	Stoele n	Doe ken	kans op sluiting?	Overweging
Den Haag	Pathé Spuimarkt	algemeen	centrum	2.270	9	nee	andere doelgroep: centrumbioscoop
	Pathé Buitenhof	algemeen	centrum	1.357	6	nee	andere doelgroep: centrumbioscoop
	Pathé Scheveningen	algemeen	centrum	2.025	8	nee	andere doelgroep: centrumbioscoop en functie voor toerisme
	Filmhuis Den Haag	filmhuis	centrum	395	6	nee	andere doelgroep: filmhuis
Delft	Pathé Delft	algemeen	centrum	1.341	7	nee	andere doelgroep: centrumbioscoop
Filmhuis	Lumen	filmhuis	centrum	169	2	nee	andere doelgroep: filmhuis
	Westland						
Naaldwijk	Theater	algemeen	centrum	457	2	nee	kleinschalige locatie, onderdeel theater en op afstand beoogde ontwikkeling
	De Naald						

Voorschoten	Filmtheater Voorschoten	filmhuis	wijk	90	1	nee	<i>andere doelgroep: filmhuis</i>
Wassenaar	Filmhuis Wassenaar	filmhuis	centrum	69	1	nee	<i>andere doelgroep: filmhuis</i>
Zoetermeer	Utopolis Zoetermeer	algemeen	centrum	1.248	8	nee	<i>andere doelgroep: centrumbioscoop</i>

Het aanbod aan stoelen in de marktregio (verzorgingsgebied) wordt – na realisatie van zowel Leidsenhage als Euroscoop – niet dusdanig ruim, dat verwacht wordt dat bioscopen onvoldoende omzet kunnen behalen. Maar mocht in een onwaarschijnlijk geval verouderd bioscoopaanbod de toegenomen concurrentie met het nieuwe, moderne aanbod niet aankunnen en de deuren moeten sluiten, dan betekent dit voor de consument dat per saldo het aanbod verbeterd is. Deze heeft dan nog steeds binnen aanvaardbare afstand (binnen circa 20 autominuten) de beschikking over hedendaags bioscoopaanbod. Wij wijzen er in dat kader nog op dat uit vaste jurisprudentie van de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State inzake de ladder voor duurzame verstedelijking volgt dat de ladder niet is bedoeld om concurrentie uit te sluiten (zie bijvoorbeeld ABRvS 201503510/1/A1, 7 oktober 2015).

e) In het BRO-rapport als voorwaarde is gesteld dat de nieuwe ontwikkeling zich voldoende moet onderscheiden van het bestaande aanbod qua productformule en/of locatieprofiel. Het is de vraag of de Megabioscoop hieraan voldoet, aangezien in Leidsenhage een bioscoop met een vergelijkbare productformule en locatieprofiel wordt gerealiseerd. Deze voorwaarde is bovendien op geen enkele wijze gewaarborgd. In de omgevingsvergunning zijn hierover immers geen en voorschriften opgenomen.

Wederom wordt er een vraag gesteld zonder nadere onderbouwing. De productformule en het locatieprofiel van Euroscoop is op geen enkele wijze vergelijkbaar met de vestiging van de bioscoop in Leidsenhage. De bioscoop in Leidsenhage is een centrum bioscoop. Dat blijkt ook uit de referentieprojecten die aan het onderzoek voor de bioscoop in Leidsenhage ten grondslag liggen (zijn allemaal centrumbioscopen).

Het rapport van BRO geeft duidelijk aan, dat in de regio rond Den Haag alle grotere bioscopen momenteel zijn gevestigd op centrumlocaties. Bovendien bestaat er een uitgesproken dominantie van bioscoopketen Pathé. Alleen bioscoop Utopolis in Zoetermeer behoort tot een andere formule, maar is wel gelieerd aan Kinopolis, die de nieuwe bioscoop in Leidsenhage gaat exploiteren. De regionale consument heeft dus momenteel maar weinig keus.

Moderne bioscoopconcepten op goed bereikbare ‘traffic-locaties’ ontbreken in de regio en daar speelt het initiatief van Euroscoop op de locatie in Ypenburg op in. Door de goede (‘efficiënte’) bereikbaarheid per auto en functionele inrichting en ontsluiting zal de voorziening deels haar eigen en nieuwe doelgroepen trekken.

2.3 Voor zover al sprake zou zijn van een actuele regionale behoefte aan de Megabioscoop geldt dat deze behoefte binnen bestaand stedelijk gebied kan worden opgevangen.

De beoogde ontwikkeling voldoet aan trede 2 van de Bro-ladder, omdat deze is voorzien binnen bestaand stedelijk gebied, zoals bedoeld in het Bro. De locatie maakt namelijk onderdeel uit van het bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, evenals de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur. Het is overigens de enige beschikbare locatie die centraal in het relevante verzorgingsgebied ligt die een optimale autobereikbaarheid (nabij knooppunt A12 / A4) combineert met prima OV-verbindingen (trein, tram en bus) en voldoende ruimte voor ontwikkeling van het volledige Euroscoopconcept met bijpassende horeca en voldoende parkeervoorzieningen.

3 Strijd met de provinciale ladder voor duurzame verstedelijking

Uit het voorgaande blijkt dat de ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte zoals bedoeld in art. 2.1.1 lid 1 sub a. van de Verordening Ruimte en Mobiliteit van de provincie Zuid-Holland. De ontwikkeling is voorzien binnen het bestaand stads- en dorpsgezicht (BSD), zoals bedoeld in art. 2.1.1 lid 1 sub b. van de Verordening Ruimte en Mobiliteit van de provincie Zuid-Holland. De locatie is namelijk aangemerkt als BSD op de digitale kaart van het Bestaand stads- en dorpsgebied (BSD) van de provincie (gedateerd 11-04-2016). Verder betreft de locatie weliswaar onbebouwd gebied, maar de locatie is al bouwrijp gemaakt (onder meer door middel van de aanleg van zand om de grond voor te belasten). Het doorlopen van het derde onderdeel van art. 2.1.1 lid 1 van de Verordening Ruimte en Mobiliteit van de provincie Zuid-Holland is dan ook niet nodig. Ten overvloede wordt nog maar eens vermeld dat de beoogde locatie beschikt over passende ontsluiting met verschillende middelen van vervoer. Andere, geschiktere, locaties zijn er niet.

4. Strijd met de Haagse Leisurennota 2005-2010

Zie beantwoording 2.2 onder b.

5. Strijd goede ruimtelijke ordening vanwege overcapaciteit, leegstand, onaanvaardbaar ondernemersklimaat en waardedaling

Het BRO-rapport constateert dat de vestiging van een megabioscoop in Ypenburg niet leidt tot een overcapaciteit in de regio. Ruimtelijke effecten als leegstand, verpaupering etc. door enkel deze ontwikkeling zijn niet aan de orde.

6. Strijd met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

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, dat hebben wij gedaan, mede door gebruik te maken van de deskundigheid van BRO en Stec Groep.

Ook is geen sprake van strijd met het evenredigheidsbeginsel, immers op grond van het evenredigheidsbeginsel (artikel 3:4 AWB) dienen wij de rechtstreeks bij het besluit betrokken belangen af te wegen, 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.

Tot slot het motiveringsbeginsel. Het motiveringsbeginsel (artikel 3:46 AWB) schrijft voor dat het besluit volledig, voldoende en begrijpelijk is gemotiveerd. Hiervoor verwijzen wij naar het besluit en de daaraan ten grondslag liggende stukken, waaronder de ruimtelijke onderbouwing en het BRO-rapport.

Afweging en conclusie

Op basis van het bovenstaande worden de belangen van de aanvrager en cliënten van Houthoff gewogen. Gemeend wordt dat de belangen van de cliënten van Houthoff door realisatie van het bouwplan niet onevenredig worden geschaad.

Geconcludeerd wordt dat de ingediende zienswijze er niet toe heeft geleid een ander standpunt in te nemen ten aanzien van het voornemen tot het verlenen van medewerking aan de aanvraag om omgevingsvergunning. Er zijn geen zwaarwegende belangen die het verlenen van de omgevingsvergunning in de weg staan.