

Bijlage 2

Ruimtelijke onderbouwing bij aanvraag omgevingsvergunning afwijken bestemmingsplan

Status	eindrapportage
Versie	003
Rapport	M.2014.1003.00.R001
Datum	17 juli 2015 /27 juli 2015 hjl

201409765/5670855

08-09-2015

14:18:26

Inhoud

1.	Inleiding	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Doel	4
1.3	Begrenzing projectgebied	4
2.	Projectbeschrijving	5
2.1	Huidige situatie	5
2.2	Toekomstige situatie	5
2.3	Vigerend bestemmingsplan	7
3.	Ruimtelijk beleid	8
3.1	Rijksbeleid	8
3.2	Provinciaal/regionaal beleid	8
3.3	Gemeentelijk beleid	9
4.	Infrastructuur	11
4.1	Verkeer en parkeren	11
4.2	Kabels en leidingen	11
5.	Cultuurhistorie	12
5.1	Archeologie	12
5.2	Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing	12
6.	Milieuaspecten	14
6.1	Water	14
6.2	Ecologie	14
6.3	Bodem	14
6.4	Geluid	15
6.5	Luchtkwaliteit	16
6.6	Externe veiligheid	16
7.	Uitvoerbaarheid	17
7.1	Inspraak en overleg	17
7.2	Financiële uitvoerbaarheid	17
8.	Conclusie	18

1. Inleiding

In opdracht van (geanonimiseerd) een ruimtelijke onderbouwing opgesteld ten behoeve van de realisatie van een Albert Heijn Deluxe aan de Willem de Zwijgerlaan (nrs. 51 t/m 57) in Den Haag.

1.1 Aanleiding

Door veranderende marktomstandigheden heeft (geanonimiseerd) kritisch gekeken naar het bestaande concept van de organisatie. Om continuïteit van het bedrijf te waarborgen, is het wenselijk de functie van een deel van de eigen panden op een andere manier in te vullen. Een samenwerking met Ahold voor het realiseren van een vestiging van een Albert Heijn geeft een gezond(er) toekomstperspectief.

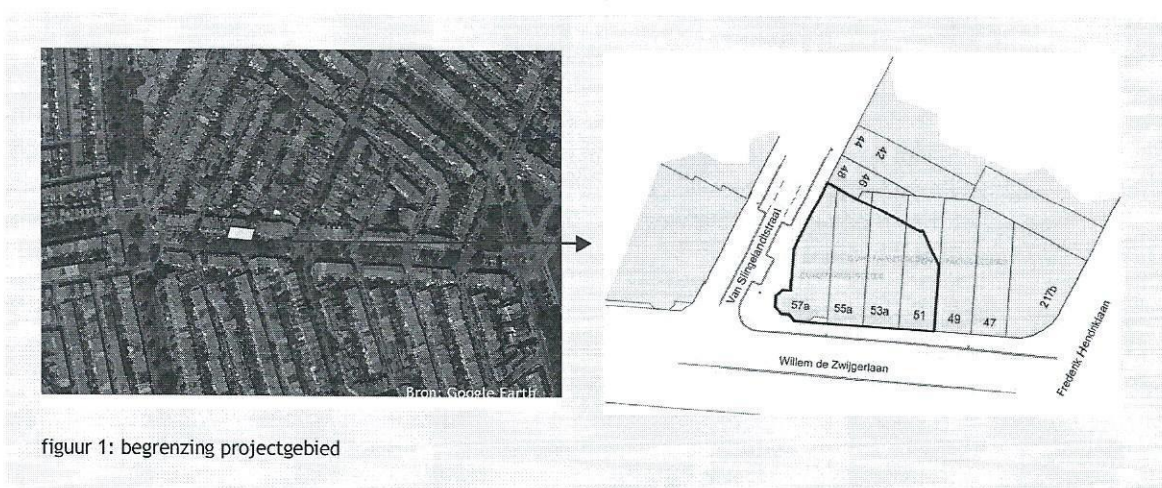
De realisatie van een Albert Heijn Deluxe met een oppervlak van bijna 500 m² is in strijd met het geldende bestemmingsplan "Statenkwartier e.o." uit 1992. Dit plan biedt geen binnenplanse afwijkmogelijkheid voor deze ontwikkeling. Afwijken van het bestemmingsplan is daarom nodig. De gevraagde omgevingsvergunning voor de ontwikkeling van een Albert Heijn Deluxe kan worden verleend als met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) wordt afgeweken van het bestemmingsplan. Hierbij moet in een ruimtelijke onderbouwing worden aangegeven dat de ontwikkeling inpasbaar is.

1.2 Doel

De ruimtelijke onderbouwing geeft aan waarom de beoogde ontwikkeling past binnen de toekomstige bestemming van het gebied. De onderbouwing gaat in op de wijze waarop het initiatief aansluit op de plaatselijke situatie en het beleid dat de gemeente voert. Tevens zijn de richtlijnen en randvoorwaarden die aan de basis van de planontwikkeling hebben gestaan in de onderbouwing verwoord.

1.3 Begrenzing projectgebied

Het projectgebied ligt aan de Willem de Zwijgerlaan 51, 53a, 55a en 57a, in het Statenkwartier te Den Haag. In figuur 1 staat de ligging van het projectgebied.



figuur 1: begrenzing projectgebied

De percelen staan kadastraal bekend als: gemeente 's Gravenhage, sectie AK, nummers 2119, 2120, 2121 en 10642.

201409/65/A5670855
09-09-2015
09:59:27

2. Projectbeschrijving

Dit hoofdstuk geeft de beschrijving van het project. Allereerst is de huidige (bestemde) situatie beschreven, vervolgens de toekomstige situatie die in strijd is met het vigerende bestemmingsplan.

2.1 Huidige situatie

De buurt is tussen 1900 en 1915 gebouwd en wordt gekenmerkt door een radiaal stratenpatroon met veel grote pleinachtige kruisingen. Het straatbeeld bestaat overwegend uit gebouwen met twee lagen en een kapverdieping of drie lagen met een plat dak. Geen enkel gebouw lijkt hetzelfde, doordat de rooilijn kan verspringen en er veel verschillende dakvormen zijn. Het projectgebied (gebouwd in 1908) kent deze verscheidenheid ook. De panden zijn in het vigerend bestemmingsplan niet aangemerkt als beeldbepalend bouwwerk.

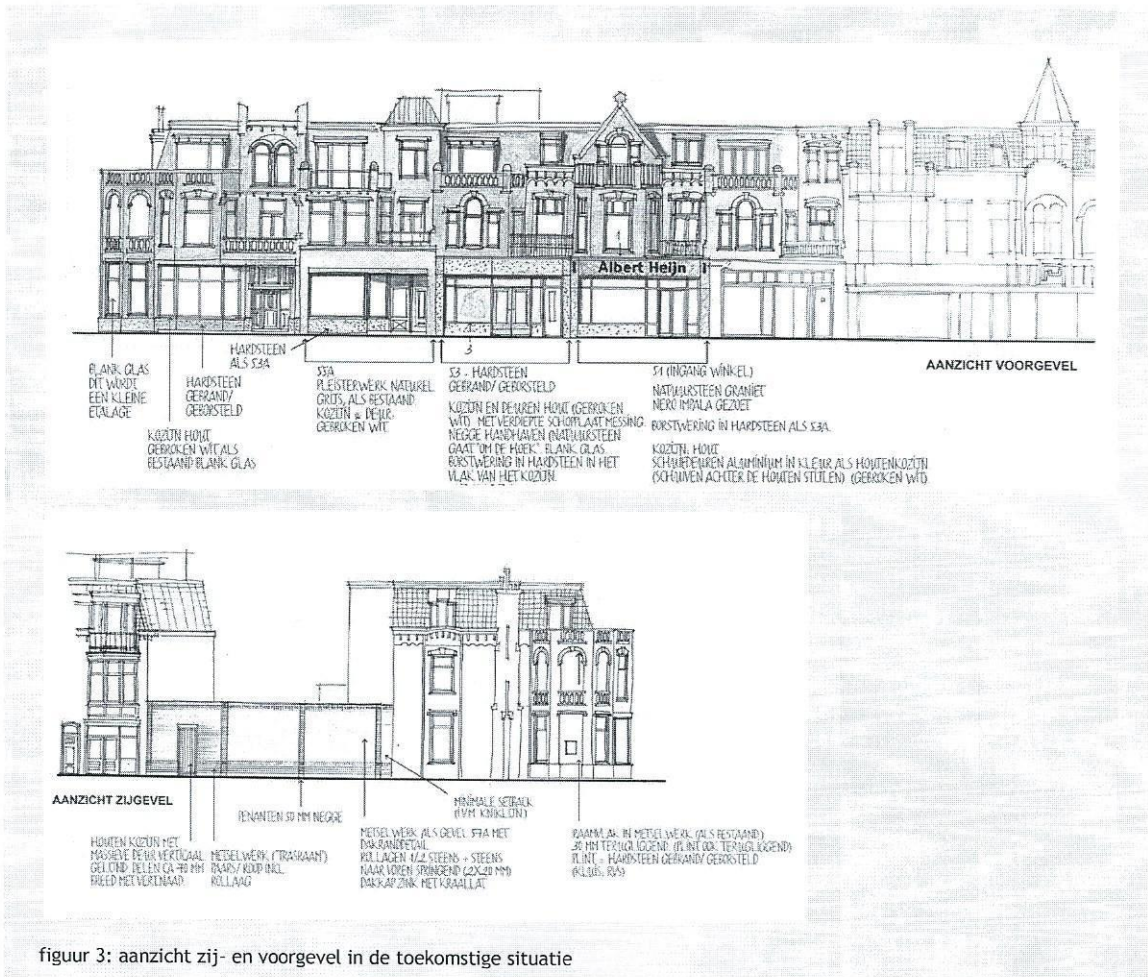
De Willem de Zwijgerlaan vormt samen met de Frederik Hendriklaan en de Aert van der Goesstraat een concentratiegebied van winkels op de begane grond, met op de etages woningen. In het projectgebied is momenteel een gedeelte van Paagman gevestigd (Paagman Projectinrichting), een restaurant (Poetri Ajoe) en een kledingzaak (Colorie).



De voorzijde wordt gekenmerkt door een brede, lommerrijke middenberm, waar omwille van de hoge parkeerdruk in de Frederik Hendriklaan en de Willem de Zwijgerlaan, geparkeerd mag worden. Ook aan weerszijden van de Willem de Zwijgerlaan mag worden geparkeerd. Ter hoogte van de nrs. 51 en 53a (Paagman Projectinrichting) is er een laad- en losplaats. De Van Slingelandtstraat kent een smaller wegprofiel. Het is een eenrichtingsweg, met aan weerszijden langsparkeren. Verspreid langs de weg staat een aantal bomen.

2.2 Toekomstige situatie

De vier belendende panden worden op begane grondniveau samengevoegd om een winkelunit (Albert Heijn Deluxe) van circa 500 m² vvo te realiseren. De wijzigingen aan het pand zijn voornamelijk intern gericht, waardoor er geen grote wijzigingen zullen optreden in het straatbeeld. Zie ook onderstaande figuur.



figuur 3: aanzicht zij- en voorgevel in de toekomstige situatie

Aan de achterzijde worden de panden op de begane grond uitgebreid, met hetzelfde type materialen als de bestaande bouw. Het dak van de uitbouw zal niet hoger zijn dan de eerste verdiepingvloer van de bestaande panden, waarbij de gevel op de etage gehandhaafd blijft. Het binnenterras van het (bestaande) restaurant verdwijnt hiermee. Tevens verdwijnt de buitenruimte en 1 iep aan de zijde van de Van Slingelandtstraat door bebouwing.

(geanonimiseerd) willen op deze locatie geen standaard Albert Heijn filiaal realiseren, maar een supermarkt met een luxe format: een Albert Heijn Deluxe. Met dit format op een relatief klein winkelloppervlak zal de winkel zich niet specifiek richten op de klant met de wekelijkse boodschappen. De nadruk ligt op het aanbod van exclusieve producten. Bezoekers kunnen alleen gebruik maken van winkelmandjes.

De nieuwe winkel en de bestaande boekhandel van Paagman zijn intern wederzijds toegankelijk voor het winkelend publiek.

2.3 Vigerend bestemmingsplan

Het projectgebied omvat de panden met de adressen Willem de Zwijgerlaan 51, 53a, 55a en 57a, in het Statenkwartier te Den Haag. Deze ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op het souterrain en de begane grond van deze panden. Op de genoemde gronden is het bestemmingsplan "Statenkwartier e.o." uit 1992 van toepassing. De gronden zijn bestemd voor 'gemengde doeleinden a' (GDa). Dit houdt onder andere in dat op de begane grond detailhandel is toegestaan, kantoren met baliefunctie en horecabedrijven en dat er mag worden gebouwd op de gronden ten behoeve van de bestemming.

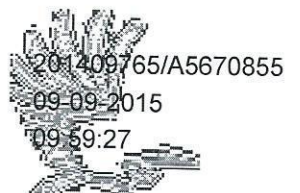
Uit artikel 7 lid 1, 2 en 3 van het vigerend bestemmingsplan volgen de volgende randvoorwaarden:

- Het bedrijfsvloeroppervlak mag per vestiging op de begane grond niet meer bedragen dan 250m².
- Horecabedrijven zijn per segment gelimiteerd.
- Wonen is niet toegestaan op de begane grond.
- Gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen de op de kaart aangegeven bouwstrook.
- Buiten de bouwstrook mogen gebouwen worden gebouwd waarvan de hoogte, de hoogte van de begane grondlaag van het bijbehorende hoofdbouw niet mag overschrijden

De uitbouw aan de achterzijde past binnen het vigerende bestemmingsplan. Met een totaal vloeroppervlak van circa 500 m² vvo overschrijdt de planontwikkeling de grens van 250 m². Het plan is daarom niet toegestaan binnen de geldende bestemming 'Gemengde doeleinden a'.

Artikel 4.1 bestemmingsplan bevat een vrijstellingsbevoegdheid (binnenplans) voor het vergroten van de bedrijfsvloeroppervlakte tot maximaal het perceelsoppervlak van twee aan elkaar grenzende percelen. Voor het project worden meer dan twee percelen samengevoegd. Deze bevoegdheid kan niet worden toegepast. Het project kan daarom enkel worden toegelaten met een buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan.

7



3. Ruimtelijk beleid

Op het projectgebied zijn meerdere beleidsstukken van toepassing. Hiervan is een korte samenvatting gegeven.

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte van het ministerie van Infrastructuur en Ruimte van kracht geworden. De visie schetst de doelen, belangen en opgaven van het Rijk tot 2028 en de ambities tot 2040. Uitgangspunt is de ruimtelijke ordening zoveel mogelijk over te laten aan gemeenten en provincies, minder nationale belangen te benoemen, en eenvoudigere regelgeving toe te passen. De nationale belangen die worden benoemd betreffen de internationale concurrentiepositie, het gebruik van de ondergrond, het behouden en versterken van vervoer- en transportsystemen, de milieukwaliteit, de waterveiligheid en zoetwatervoorziening en behoud en versterken van natuur en cultuurhistorische waarden. Het project aan de Willem de Zwijgerlaan is niet in strijd met de belangen uit de structuurvisie.

3.2 Provinciaal/regionaal beleid

Visie Ruimte en Mobiliteit

De Visie Ruimte en Mobiliteit (vastgesteld op 9 juli 2014) is opgesteld vanuit de gedachte dat regels en kaders van de overheid nodig blijven, maar niet nodeloos mogen knellen. De provincie wil met de visie een uitnodigend perspectief bieden. Het beleid voor ruimte en mobiliteit bevat daarom geen eindbeeld, maar wel ambities. Bij het werk aan deze ambities is het vinden van de balans tussen duidelijkheid en flexibiliteit voor maatschappelijke initiatieven een continue opgave.

De Visie Ruimte en Mobiliteit biedt geen vastomlijnd ruimtelijk eindbeeld, maar wel een perspectief voor de gewenste ontwikkeling van Zuid-Holland als geheel. De visie geeft zekerheid over een mobiliteitsnetwerk dat op orde is en de reiziger en de vervoerder keuzevrijheid biedt, en bevat voldoende flexibiliteit om in de ruimtelijke ontwikkeling te reageren op maatschappelijke initiatieven.

Regionaal Structuurplan Haaglanden 2020 (RSP)

Het RSP is een integraal plan voor de ruimtelijke ontwikkeling van Haaglanden, het kader voor het regionale beleid op het gebied van milieu, groen, mobiliteit, wonen en economie en voor lokale plannen. Het RSP kijkt naar 2020 en omvat de grote lijnen voor de ambities en ontwikkelingen op verschillende terreinen. Voor de verschillende beleidsectoren worden de gemeentelijke programma's gemonitord en periodiek binnen Haaglanden op elkaar afgestemd. Dit geldt men name voor kantoren, bedrijventerreinen, leisuurevoorzieningen en detailhandel. Het project aan de Willem de Zwijgerlaan draagt bij aan het verwezenlijken van het RSP.

Structuurvisie Detailhandel Haaglanden 2013-2020

Deze regionale structuurvisie bevat de beleidskeuzes voor het regionale detailhandelsbeleid in Haaglanden voor de komende jaren. De regio Haaglanden kiest er voor om de bestaande detailhandelstructuur te versterken en terughoudend te zijn in het toevoegen van nieuwe locaties. Het project aan de Willem de Zwijgerlaan past binnen deze beleidskeuze, ook al hoeft het plan niet getoetst te worden aan dit beleidsplan (oppervlak <2.000 m²).

8



3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Den Haag 2020

Deze toekomstvisie van Den Haag op de ruimtelijke ontwikkeling van de stad beschrijft de ambitie om van Den Haag een 'Wereldstad aan Zee' te maken door de sterke kwaliteiten van Den Haag te benutten: een internationale stad, een stad aan zee, een multiculturele stad en een monumentale residentie. Het project aan de Willem de Zwijgerlaan is niet in strijd met de belangen uit deze structuurvisie.

Welstandsnota

De gemeente Den Haag hecht veel waarde aan de architectonische kwaliteit van de stad. Om te bepalen of een bouwaanvraag voldoet aan de redelijke eisen van welstand, heeft de gemeente Den Haag criteria vastgelegd in een nota. De nota geeft kaders aan, zonder de stedenbouwkundige ontwikkelingen te beperken.

De Haagse Welstands- en Monumentencommissie heeft beoordeeld of het bouwwerk voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a, eerste lid onder a, van de Woningwet. Deze commissie heeft het bouwplan op 5 januari 2015 (advies met kenmerk: Wcie 20141217/JLA201409765) getoetst aan het onderdeel 'Algemeen toetsingskader' en 'Reclamenota' van de Welstandsnota en positief geadviseerd. De motivering van de commissie luidt als volgt:

"Op 6 augustus 2014 kon de commissie niet instemmen met het toen voorliggende voorstel, zij achtte de verbinding van de verschillende puien een verstoring van het gevelbeeld en pleitte voor behoud van de parcellering van de verschillende plinten. Ook maakte zij bezwaar op een aantal architectonische onderdelen van het voorstel.

De commissie kan instemmen met de architectonische uitwerking van het aangepaste voorstel, zij ziet de aanpassingen in het ontwerp als een kwaliteitsslag. Om de parcellering te verbeteren zijn de gevels voorzien van verschillende soorten natuursteen. Het natuursteen vormt bij sommige puien een kader tot aan het maaiveld. Ook wordt elke pui weer voorzien van een plint, uitzondering hierop is de entreepui van de supermarkt. De commissie acht het terugbrengen van de parcellering, de natuurstenen plinten en de houten kozijnen in de verschillende gevels een kwaliteitsverbetering.

De commissie acht de muur met penanten in de zijstraat zorgvuldig vormgegeven en passend in de directe omgeving. Ook de detaillering van de verschillende ingrepen is zorgvuldig. Het voorstel voor de reclamevoering is passend voor deze locatie.

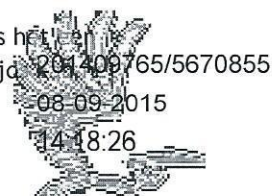
Monsters van de toe te passen natuursteensoorten is voorgelegd aan de commissie en is akkoord."

De gemeente Den Haag neemt dit advies over.

Om een aanvaardbare geluidsbelasting te bereiken is het plan na 5 januari aangevuld met een luifel ter plaatse van de laad- en loslocatie. De geluid afschermende werking van deze luifel komt nader aan de orde in paragraaf 6.4 en bijlage 1. De inpassing van deze luifel heeft gemeente Den Haag momenteel in beraad.

Detailhandelsnota

Het belang van de detailhandel voor Den Haag ligt op verschillende terreinen. Allereerst is het een basisvoorziening en levert het een belangrijke economische bijdrage aan de stad. Anderzijds



een belangrijke invloed uitoefenen op het woon- en leefklimaat en de identiteit en het imago van de stad.

De constant veranderende vraag- en aanbodtrends vragen om een actief en dynamisch beleid dat zowel inspeelt op vernieuwing als op het versterken van de goede onderdelen van de hoofdwinkelstructuur. De gemeente is constant op zoek naar nieuwe concepten.

In zowel het detailhandelsbeleid uit 1992 als in de nota 'Detailhandel in Den Haag' uit 2005, wordt ingezet op versterking van de positie van de bestaande winkelgebieden die tot de hoofdwinkelstructuur behoren. Ook in het recente actieprogramma Den Haag Winkelstad 2015-2018, wordt nogmaals bestendigd dat we op de ingeslagen weg voortbouwen en de hoofdwinkelstructuur versterken door het toevoegen of vergroting van trekkers. Ingespeeld wordt op de huidige trends, waarbij leegstand en schaalvergroting belangrijke aspecten zijn en waarbij nieuwe ontwikkelingen zoveel mogelijk in de bestaande winkelgebieden dienen te worden opgevangen. In verband hiermee is dan ook in het detailhandelsbeleid geen maximum unit-maat voor reguliere winkelgebieden opgenomen. Een goede mix tussen grotere trekkers en kleinere winkels is van levensbelang, evenals een goede mix tussen landelijke spelers en de voor een winkelgebied zo belangrijke 'local heroes'. We stimuleren in onze winkelgebieden de markt om hierop zoveel mogelijk in te spelen. Binnen winkelgebieden stuurt de gemeente, zowel binnen haar economisch- als planologisch beleid, niet op type winkelformules en maximaal bedrijfsvloeroppervlak. Het planologisch beleid is dan ook dat in alle herzieningen van vergelijkbare bestemmingsplannen, zoals de Frederik Hendriklaan, de maximale bedrijfsvloeroppervlak komt te vervallen.

Het vigerende bestemmingsplan van 1992 wijst in dit verband op de destijds al voorziene ontwikkelingen: "...dat voor vele ondernemers schaalvergroting een noodzaak is, teneinde alsdan te kunnen inspelen op de zich steeds wijzigende koopgewoonten van de veelal kritische consument...Veelal kan zulks worden bereikt door een vergroting van het winkelvloeroppervlak". In het vigerende bestemmingsplan is dan ook op onder meer de hoek van de Frederik Hendriklaan en de Willem de Zwijgerlaan een kantoorboekhandel met een maximum bedrijfsvloeroppervlak van 650 m² toegestaan. Wat beduidend meer is dan het in het bestemmingsplan regulier toegestane maximale bedrijfsvloeroppervlak van 250 m².

In de loop van de tijd is ook voor meer winkels, voor zowel lokale ondernemers en landelijke ketens met een afwijking van het bestemmingsplan extra ruimte geboden. Het gaat hierbij verder om de volgende winkels: een klein warenhuis, drie woninginrichtingswinkels, twee schoenenwinkels, drie modewinkels, twee winkels in huishoudelijke benodigdheden en een boekhandel. Voor een winkel voor dagelijkse detailhandel is recent een vergunning verleend.

Het project speelt met de combinatie van dagelijks, horeca en boeken in op de huidige trends. Het afwijken van de toegestane maximale bedrijfsvloeroppervlak voor het project past binnen het detailhandel beleid.

4. Infrastructuur

4.1 Verkeer en parkeren

In december 2009 heeft de gemeente Den Haag het 'Parkeerkader Den Haag 2010-2020' vastgesteld. Hierin wordt het huidige parkeerbeleid toegelicht en staat hoe de gemeente omgaat met parkeer-problemen en parkeervraagstukken. Uit onderzoek blijkt dat de mobiliteit (het aantal verplaatsingen in het verkeer) de komende jaren zowel landelijk als in Den Haag toeneemt. Daardoor neemt ook de vraag naar parkeerplaatsen toe.

De gemeente Den Haag heeft daarom parkeernormen voor bouwprojecten vastgesteld. Hiermee zorgt de gemeente ervoor dat er bij bouwplannen voldoende (maar ook niet teveel) parkeerplaatsen worden aangelegd. Dit is vastgelegd in de Nota Parkeernormen Den Haag (november 2011).

Conform de Nota is gekeken naar de voorzieningen in de bestaande situatie; een winkel met 350 m² bvo en restaurant met 100 m² bvo. Vervolgens naar welke voorzieningen erbij komen dan wel voor de bestaande situatie in de plaats komt: een winkel met 500 m² bvo.

Na saldering (toename vraag in nieuwe situatie ten opzichte van de huidige situatie) blijkt dat de parkeerbehoefte ten gevolge van de ontwikkeling van de Albert Heijn Deluxe beperkt toeneemt met 0.23 parkeerplekken. De beschikbare parkeercapaciteit in de omgeving van de Willem de Zwijgerlaan biedt voldoende ruimte voor deze parkeerbehoefte.

De winkel wordt bevoorraad op de bestaande laad- en losplek aan de Willem de Zwijgerlaan, ter hoogte van nummer 53. De rolcontainers worden direct de winkel in gereden en niet langer dan strikt noodzakelijk bij de laad- en losplek gestald.

De planontwikkeling levert geen bezwaar op voor het aspect verkeer.

4.2 Kabels en leidingen

In de openbare ruimte vinden geen graafwerkzaamheden plaats. Er wordt geen belemmering verwacht ten aanzien van kabels en leidingen. Bij de aanvraag bouwvergunning zal een Klic-melding worden gedaan.

5. Cultuurhistorie

5.1 Archeologie

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. Deze wetswijziging houdt in dat gemeenten bij de vaststelling van een bestemmingsplan rekening houden met archeologische waarden in de bodem. In het Bestemmingsplan Parapluherziening Archeologie zijn regels opgenomen ter bescherming en behoud van archeologische waarden in de gemeente Den Haag.

De planontwikkeling ligt binnen het gebied dat is aangewezen als 'Waarde II'. Dat houdt in dat er een hoge verwachting is dat in het gebied archeologische resten aanwezig zijn. In de late tweede en vroege derde eeuw heeft in het Statenkwartier hoogstwaarschijnlijk een klein Romeins fort gelegen dat een rol speelde in het kustverdedigingssysteem. Het is een van de weinige bekende militaire installaties achter de rijksgrens langs de Rijn. Pal naast dit nederzettingsterrein zijn in de zesde eeuw pioniers vanuit de noordelijke Nederlanden neergestreken. Zij gebruikten het door het vele afval vruchtbaarder geworden Romeinse terrein voor de verbouw van hun eigen gewassen. Door de specifieke ligging onder de stuifzanden van het jonge Duin is sprake van een uitzonderlijk goede conservering van zowel sporen als artefacten.

Omdat de ontwikkeling niet leidt tot een grondroering van minimaal 50 m², stelt de gemeente Den Haag in haar beleid dat er vermoedelijk geen sprake zal zijn van een verstoring van de archeologische waarden. Aanvullende onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

De planontwikkeling levert geen bezwaar op voor het aspect archeologie.

5.2 Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing

Op 26 juli 1996 is het Statenkwartier aangewezen als Beschermd Stadsgezicht in de zin van artikel 1g Monumentenwet 1988. Dit is opgenomen in een toelichting op het bestemmingsplan Statenkwartier e.o uit 1992. Het karakter van het Statenkwartier ligt in de stedenbouwkundige opzet van de wijk met lanen en pleinen. De oorspronkelijk schaal en het groen zijn van wezen belang voor het karakter van de wijk. De wijk wordt getypeerd door het stratenpatroon, met de lange zichtassen en pleinvormige kruisingen, gecombineerd met de levendige en rijk gedetailleerdere homogene architectuur. Verder is de laanbeplanting (zoals die ook te vinden is in de Willem de Zwijgerlaan) een belangrijk structuur ondersteunend element.

Binnen de wijk zijn een aantal panden of huizenrijen als beeldbepalend aangemerkt. Dit is niet het geval voor de planontwikkeling. De betreffende panden aan de Willem de Zwijgerlaan zijn ook geen Rijksmonument of gemeentelijk monument.

De huidige beeldkwaliteit van de panden aan de Willem de Zwijgerlaan blijft ook in de plansituatie gewaarborgd. Er zullen geen ingrijpende wijzigingen aan de gevels worden doorgevoerd. Om de variatie in het gevelbeeld en de variatie in bouwhoogte (voor zover aanwezig) te behouden en te verbeteren, zijn de gevels voorzien van verschillende soorten natuursteen. De geplande ontwikkeling vormt geen belemmering voor de cultuurhistorische waarde van het Statenkwartier.

In wijken met een structuur van gesloten bouwblokken, zoals het Statenkwartier, zijn van oudsher diverse hoekoplossingen te vinden. In veel gevallen is het hoekperceel, zeker aan doorgaande wegen en aan winkellinten, volledig bebouwd. Alhoewel deze mogelijkheid voor dit perceel niet is opgenomen in het vigerende bestemmingsplan, is het stedenbouwkundig zeker mogelijk en vergelijkbaar met nabijgelegen hoekpercelen. Het bebouwen van de tuin aan de Van Slingelandtstraat levert geen problemen op omdat de resterende buitenruimte geen functie zal hebben en ook niet bijdraagt aan een prettig binnenterrein.

Over de compensatie van het groen dat verdwijnt is overleg gevoerd met direct omwonenden. Uit dit overleg bleek de wens voor een groen dak c.q. vegetatiedak. Dit type dak levert een bijdrage aan de waterberging en de beleving van het binnenterrein. Het dak van de nieuwe bebouwing in de tuin zal met beplanting worden uitgevoerd. De toe te passen beplanting zal indien gewenst worden afgestemd met geïnteresseerde direct omwonenden.

De Haagse Welstands- en Monumentencommissie heeft het bouwplan getoetst en positief geadviseerd. In paragraaf 3.3 staat de motivering van dit advies. De gemeente neemt dit advies over.

De planontwikkeling levert geen bezwaar op voor het aspect cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.

6. Milieuaspecten

In dit hoofdstuk wordt de uitvoerbaarheid van het project getoetst aan de milieuaspecten water, ecologie, bodem, geluid, luchtkwaliteit en externe veiligheid.

6.1 Water

Water moet in de bestaande of in de nieuw te ontwikkelen ruimtelijke plannen worden ingepast. De gemeente Den Haag heeft samen met het Hoogheemraadschap van Delfland de Waterbergingsvisie opgesteld ten behoeve van de waterbergingsopgave voor Den Haag, volgend uit de landelijke verplichting (Nationaal waterplan 2009-2015).

Het projectgebied ligt binnen het boezemgebied Scheveningen. Door het realiseren van alle ABC Delfland maatregelen (waaronder het vergroten van de capaciteit van het Scheveningen gemaal), is er geen extra waterbergingsverplichting in het gebied.

Het Hoogheemraadschap heeft een handreiking opgesteld om ruimtelijke ontwikkelingen te toetsten aan stevige dijken, voldoende water, schoon water en gezuiverd afvalwater. Omgevingsvergunningen met een kleine afwijking van het bestemmingsplan zijn niet van belang voor de watertoets omdat daarmee geen ingrijpende ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt.

Als gevolg van deze ontwikkeling zal de waterhuishouding niet verslechteren. De planontwikkeling levert geen bezwaar op voor het aspect water.

6.2 Ecologie

De Nederlandse natuurwetgeving omvat twee wetten die er voor zorgen dat bij ontwikkelingen rekening wordt gehouden met soorten (Flora- en faunawet) en gebieden (Natuurbeschermingswet 1998).

Omdat alleen de begane grond wordt uitgebouwd, komen de mogelijke natuurwaarden (gebruik van goten door vogels of vleermuizen) niet in het geding. In de bestaande situatie is er sprake van een verharde binnenruimte. Het project ligt niet in directe nabijheid van een beschermd natuurgebied. De te kappen iep aan de zijde van de Van Slingelandtstraat wordt gecompenseerd door een storting in het Bomenfonds.

De planontwikkeling levert geen bezwaar op voor het aspect ecologie.

6.3 Bodem

Uit een verkennend bodemonderzoek is gebleken dat de toplaag op locatie sterk verontreinigd is met lood en zink, en licht verontreinigd met cadmium, koper, kwik en PAK (Verkennend bodemonderzoek, nieuwbouw en uitbreiding Willem de Zwijgerlaan 55-57 te Den Haag, Van Dijk Geo- en Milieutechniek bv, d.d. 17 juni 2014). Uit een aanvullend monsteronderzoek (d.d. 30 juni 2014) is gebleken dat dit geval van ernstige bodemverontreiniging zich voordoet over een grotere straal dan alleen het onderzoeksgebied.

De voorziene nieuwbouw aan de achterzijde wordt gezien als een saneringshandeling waarvoor een saneringsplan moet worden ingediend. In deze situatie kan dit met een BUS-melding (Besluit Uniforme Sanering). Het gaat namelijk om een (standaard) ernstige verontreiniging en de sanering gebeurt enkel op het perceel van de initiatiefnemer. Ten minste vijf weken voorafgaand aan de graafwerkzaamheden wordt deze melding ingediend.

201409765/5670855

08-09-2015

14:18:26

De planontwikkeling levert geen bezwaar op voor het aspect bodem.

6.4 Geluid

Het geluid van de Albert Heijn Deluxe kan het woon- en leefklimaat bij de bestaande woningen rondom de planontwikkeling beïnvloeden. Conform het Gebiedsgericht milieubeleid van Den Haag is het projectgebied aan te merken als gebiedstype 'Gemengd gebied met accent op wonen'. Het ambitieniveau voor geluid is volgens dit beleid 'extra', wat voor bedrijven volgens dit beleid neerkomt op een karakterisering 'rumoerig tot rustig'. De VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (bijlage 5.3) hanteert voor gemengde gebieden zoals het winkelgebied de volgende waarde als aanvaardbaar:

- Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau tussen de 50 en 55 dB(A);
- Maximaal geluidsniveau (piekgeluid) van 70 dB(A), exclusief piekgeluiden door aan- en afrijdend verkeer.
- 50 tot 65 dB(A) vanwege verkeersaantrekkende werking.

Deze waarden komen overeen met een karakterisering 'rumoerig' uit het Gebiedsgericht milieubeleid. Gegeven de ligging van de bestaande laad- en loslocatie en de bestaande planologische mogelijkheden in en rondom het projectgebied is een 'rumoerige' geluidssituatie daar aanvaardbaar en op dit moment planologisch mogelijk.

In het rapport "Albert Heijn 1667 Willem de Zwijgerlaan 51-57 te Den Haag: Akoestisch onderzoek ruimtelijke ordening" van 1 mei 2015 is de geluidsbelasting vanwege het project op geluidsgevoelige bestemmingen in de omgeving in beeld gebracht. Dit rapport is opgenomen in bijlage 1. Uit dit rapport blijkt dat het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ten hoogste 55 dB(A) is. Haalbare maatregelen aan de bepalende bron (bevoorradersvoertuigen) zijn getroffen. Deze geluidsbelasting wordt verder teruggedrongen tot 50 dB(A) door de in voornoemd rapport beschreven luifel te realiseren. Als gevolg van het laden en lossen van bevoorradersvoertuigen in de dagperiode treden ook piekgeluiden op. In de praktijk blijken de piekgeluiden door dergelijke laad- en losactiviteiten gedurende de dagperiode in het algemeen niet tot hinder te leiden (stb. 2007, nr. 415). Daarnaast is de beoogde locatie voor laden en lossen nu ook als zodanig in gebruik. De bestaande planologische mogelijkheden laat met het project beoogde gebruik voor laden en lossen van deze locatie al toe. De luifel reduceert de piekgeluiden bij de woningen. De Albert Heijn Deluxe beperkt met het gebruik van PIEK-gecertificeerde voertuigen de geluidsemissie vanwege laden en lossen zoveel als redelijkerwijs mogelijk. De geluidsbelasting op de omliggende woningen is aanvaardbaar.

Uit de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering blijkt dat voor de winkel aandacht nodig is voor de geluidwering van de bouwkundige scheiding met aanpandige woningen. Aan de geluidnormen uit het Activiteitsbesluit in woningen boven en naast de winkel wordt voldaan met de volgens de in de aanvraag omgevingsvergunning bouwen opgenomen bouwkundige en installatietechnische voorzieningen. Dit geluidsniveau (langtijdgemiddeld en pieken) is eveneens niet hoger dan het niveau dat de vigerende planologische regeling toelaat. Het geluidsniveau in de omliggende woningen is aanvaardbaar.

De verkeersaantrekkende werking van de Albert Heijn is minimaal. In de bestaande situatie (drukke stadswijk zonder grootschalige nabijgelegen parkeerfaciliteiten) is het geluid van extra voertuigbewegingen vanwege het project niet relevant. Dit blijkt ook uit de geluidsbelasting vanwege het manoeuvreren van bevoorradersvoertuigen in de rapportage van het akoestisch onderzoek. Deze belasting is ruimschoots lager dan de aanvaardbare waarde voor verkeersaantrekkende werking.

De planontwikkeling levert geen bezwaar op voor het aspect geluid.

6.5 Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer, hoofdstuk 5 onder titel 5.2 (Wet Luchtkwaliteit), zijn diverse Europese richtlijnen ten aanzien van luchtkwaliteit opgenomen. In de Wet luchtkwaliteit zijn ook grenswaarden opgenomen. In Nederland zijn fijnstof (PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2) de maatgevende stoffen waarvan de concentraties de grenswaarden kunnen benaderen. Per januari 2015 zullen ook de concentraties $PM_{2.5}$ worden getoetst.

Projecten die 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtkwaliteit hoeven niet getoetst te worden aan de grenswaarden. Dit houdt in dat voor een project $1.2 \mu g/m^3$ (voor fijnstof en stikstof-dioxide) verslechtering is toegestaan. Wanneer de bijdrage meer dan $1.2 \mu g/m^3$ toeneemt, moeten de concentraties getoetst worden aan de grenswaarden. Om tot deze bijdrage te komen, zal de planontwikkeling minimaal 750 voertuigbewegingen (met 5% zwaar verkeer) per etmaal moeten genereren. Deze grens zal het project niet overschrijden.

De planontwikkeling levert geen bezwaar op voor het aspect luchtkwaliteit.

6.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beperken van de blootstelling van mensen aan een verhoogd gevaar als gevolg van activiteiten met gevaarlijke stoffen. De aan de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen verbonden risico's moeten volgens het beleid externe veiligheid aanvaardbaar blijven. De wet- en regelgeving voor externe veiligheid is gestoeld op een risicobenadering. Op grond van de risicobenadering worden grenzen gesteld aan de risico's gelet op de kwetsbaarheid van de omgeving en vice versa. Het begrip risico wordt in beeld gebracht door middel van twee begrippen: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Voor transportassen zijn de regels vastgelegd in de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (CRNVGS). Deze circulaire wordt naar verwachting 1 juli 2015 vervangen door het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Vooruitlopend op de inwerkingtreding is de werkwijze uit het Bevt grotendeels verwerkt in CRNVGS. Voor wat betreft buisleidingen zijn normen vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en voor bedrijven in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). De besluiten hanteren alle dezelfde risicobenadering. Voor het plaatsgebonden risico geldt een grens- en een richtwaarde.

De beoordeling van het groepsrisico vindt niet plaats door toetsing aan een vaste norm maar door middel van het afleggen van een verantwoording.

Het projectgebied ligt buiten de 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour en het invloedsgebied van risicobronnen. De planontwikkeling levert geen bezwaar op voor het aspect externe veiligheid.

16

201409765/5670855
08-09-2015
14:18:26

7. Uitvoerbaarheid

7.1 Inspraak en overleg

De lead bij particuliere initiatieven ligt bij de initiatiefnemer. Een initiatiefnemer kan omwonenden informeren over het voorgenomen initiatief en hen betrekken bij de totstandkoming en invulling van het project. Dergelijke participatie raden wij initiatiefnemers aan en ondersteunen wij derhalve. Zo heeft de initiatiefnemer ten aanzien van het bouwplan Willem de Zwijgerlaan alle direct omwonenden aangeschreven met informatie over het plan en deze omwonenden uitgenodigd voor een informatiebijeenkomst. Tevens zijn de omwonenden die direct boven het betreffende bouwplan wonen aanvullend in een persoonlijk gesprek geïnformeerd over de plannen en om input gevraagd. Een aantal specifieke wensen van deze direct betrokkenen worden meegenomen in de plannen. Tijdens de informatiebijeenkomst zijn ca. 50-60 omwonenden aanwezig geweest en uitgenodigd om inspraak te leveren op het voorgenomen plan en hun feedback is gedeeltelijk meegenomen in de plannen. Verder is er intensief persoonlijk contact geweest met het wijkoverleg en de winkeliersvereniging om hen te informeren over het plan en om hun zienswijze kenbaar te maken. Initiatiefnemer heeft iedereen (voor zover identificeerbaar) die zich publiekelijk tegen het plan heeft uitgesproken, aangeschreven en uitgenodigd om in een persoonlijk overleg de plannen toegelicht te krijgen.

Bij bouwplannen of andere plannen in strijd met het geldende bestemmingsplan kan toestemming voor het plan niet verleend worden zonder het treffen van een planologische maatregel: de omgevingsvergunning waarbij wordt besloten tot afwijking van het bestemmingsplan.

Voor de afwijking van het bestemmingsplan is de uitgebreide procedure van toepassing. De procedure ziet er in hoofdlijnen als volgt uit:

- Ter inzage leggen ontwerp-omgevingsvergunning met ruimtelijke onderbouwing gedurende 6 weken.
- Besluitvorming (na beantwoording van mogelijke zienswijzen).
- Na verlening (of weigering) van een omgevingsvergunning start de termijn van zes weken waarin bezwaar gemaakt kan worden tegen de beslissing. In deze termijn kunt u ook een voorlopige voorziening (een schorsing) bij de President van de Rechtbank vragen.
- Na uitspraak rechtbank mogelijkheden voor hoger beroep bij de Raad van State (binnen zes weken).

7.2 Financiële uitvoerbaarheid

De initiatiefnemer financiert het project uit eigen middelen en heeft een langlopend contract gesloten met een partij. Deze partij kent de markt en verzorgt de exploitatie. Er is geen aanleiding om aan de financiële uitvoerbaarheid van het plan te twijfelen.

8. Conclusie

Door veranderende marktomstandigheden is het wenselijk de functie van een deel van de eigen panden van Paagman te wijzigen voor het realiseren van een vestiging van een Albert Heijn. Met een totaal vloeroppervlak van circa 500 m² vvo overschrijdt de planontwikkeling de grens van 250 m² uit de geldende bestemming 'Gemengde doeleinden a' van het bestemmingsplan "Statenkwartier e.o." uit 1992. Afwijken van het bestemmingsplan is daarom nodig.

Het projectgebied ligt aan de Willem de Zwijgerlaan 51, 53a, 55a en 57a, in het Statenkwartier te Den Haag. De Willem de Zwijgerlaan vormt samen met de Frederik Hendriklaan en de Aert van der Goestraat een concentratiegebied van winkels op de begane grond, met op de etages woningen.

Paagman en Ahold willen op deze locatie geen standaard Albert Heijn filiaal realiseren, maar een supermarkt met een luxe format: een Albert Heijn Deluxe. Met dit format op een relatief klein winkeloppervlak zal de winkel zich niet specifiek richten op de klant met de wekelijkse boodschappen. De nieuwe winkel en de bestaande boekhandel van Paagman zijn intern wederzijds toegankelijk voor het winkelend publiek.

Het gemeentelijk beleid voor detailhandel sluit aan op trends als schaalvergroting en winkelgebieden met een goede mix van dagelijks aanbod en horeca. Het project speelt met de combinatie van dagelijks, horeca en boeken in op de huidige trends. De ontwikkeling is niet in strijd met het beleid. Daarnaast neem de gemeente het positieve advies van de Haagse Welstands- en Monumentencommissie op het bouwwerk over.

De beschikbare parkeercapaciteit in de omgeving van de Willem de Zwijgerlaan biedt voldoende ruimte voor de beperkte extra parkeerbehoefte. De geluidsbelasting op de omliggende woningen is aanvaardbaar.. De planontwikkeling levert ook geen bezwaren op voor andere infrastructurele, cultuurhistorische en milieuaspecten. De ontwikkeling voldoet aan de geldende voorwaarden en past daarmee in de omgeving.

Voor de omgevingsvergunning afwijken bestemmingsplan voor het project wordt de uitgebreide voorbereidingsprocedure uit de Wabo gevolgd.

ing. M.H.M. (Michel) van Kesteren
DGMR Industrie, Verkeer en Milieu B.V.