



provincie **HOLLAND**  
**ZUID**

## Gedeputeerde Staten

Directie Ruimte en Mobiliteit  
Afdeling Ruimte, Wonen en Bodem  
Contact  
mw L.M.P. Berkemeijer  
T 070 - 441 83 72  
l.berkemeijer@pzh.nl

Postadres Provinciehuis  
Postbus 90602  
2509 LP Den Haag  
T 070 - 441 66 11  
www.zuid-holland.nl

Datum  
Zie verzenddatum

Ons kenmerk  
DOS-2014-0010422/  
PZH-2015-503586716  
Uw kenmerk  
DSO-SO/2014.6960  
Bijlagen  
-

Aan de gemeenteraad van Den Haag  
Postbus 12600  
2500 DJ DEN HAAG

Onderwerp  
Aanwijzing ex artikel 3.8, lid 6 Wro inzake het  
bestemmingsplan 'Kijkduin-Ockenburgh'

Geachte raad,

### Inleiding

Ingevolge artikel 3.8, lid 3 van de Wet ruimtelijke ordening (verder: Wro) ontvingen wij op 19 december 2014 het raadsbesluit van 18 december 2014 betreffende de (gewijzigde) vaststelling van het bovengenoemde bestemmingsplan.

### Overwegingen

Gelet op de provinciale belangen die in het geding zijn, achten wij het noodzakelijk om met betrekking tot dit bestemmingsplan overeenkomstig artikel 3.8, lid 6 Wro een reactieve aanwijzing te geven ten aanzien van detailhandel. Op de hieraan ten grondslag liggende feiten, omstandigheden en overwegingen gaan wij hierna in. Dit aanwijzingsbesluit strekt ertoe dat onderdelen van het bestemmingsplan waartegen wij eerder een zienswijze hebben ingebracht, geen deel blijven uitmaken van het bestemmingsplan zoals het is vastgesteld. Het aanwijzingsbesluit treedt in werking op het moment van uw bekendmaking.

Bezoekadres  
Zuid-Hollandplein 1  
2596 AW Den Haag

Tram 9 en de buslijnen  
90, 385 en 386 stoppen  
dichtbij het  
provinciehuis. Vanaf  
station Den Haag CS is  
het tien minuten lopen.  
De parkeerruimte voor  
auto's is beperkt.

### *Inzet aanwijzingsbevoegdheid*

Conform het bepaalde in de wet is vereist dat wij aangeven waarom het provinciaal belang in casu niet met de inzet van andere (provinciale) instrumenten kan worden beschermd. Hierbij is van belang dat de provincie de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid heeft vastgelegd in de Visie Ruimte en Mobiliteit (hierna: de VRM) en de te beschermen provinciale ruimtelijke belangen in de Verordening ruimte 2014 (hierna: de verordening). De VRM en de verordening zijn op 9 juli 2014 door Provinciale Staten vastgesteld en op 1 augustus 2014 in werking getreden. Wij hebben hiermee vooraf heldere kaders gecreëerd waaraan bestemmingsplannen c.q. daarmee gelijk te stellen plannen of besluiten moeten voldoen. Voor de inhoudelijke afwegingen of er provinciale belangen in het geding zijn, baseren wij ons op de verordening en op de Visie en het Programma van de VRM.



Als sprake is van strijdigheid met een of meer regels van de verordening, waarmee het belang van een goede ruimtelijke ordening in het geding komt, is een aanwijzing een slagvaardig instrument om de inwerkingtreding van bepaalde onderdelen van een bestemmingsplan te voorkomen. Andere tot ons ter beschikking staande instrumenten zijn hiervoor niet of minder geschikt.

Welke provinciale belangen in het onderhavige bestemmingsplan in het geding zijn, hebben wij eerder uiteen gezet in onze zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan bij brief van 29 januari 2014. Daarnaast is tijdens de totstandkoming van het bestemmingsplan ambtelijk overleg gevoerd teneinde de provinciale belangen die in het betreffende plan worden geschaad te bespreken.

Gelet op het voorgaande vinden wij dat de in het geding zijnde provinciale belangen genoegzaam bij de gemeenteraad bekend waren of konden zijn. Toch hebben wij geconstateerd dat bij de vaststelling van het bestemmingsplan onze zienswijze niet (volledig) is overgenomen.

#### *Inhoudelijke overwegingen aanwijzingsbesluit*

##### *Aanwijzing*

Overeenkomstig artikel 3.8, lid 6, van de Wro, geven wij een aanwijzing, ertoe strekkende dat: Wijzigingsbevoegdheid artikel 7 'Gemengd – 2', lid 7 geen onderdeel blijft uitmaken van het bestemmingsplan "Kijkduin-Ockenburgh" zoals door u is vastgesteld op 18 december 2014.

##### *Motivering:*

Het huidige winkelcentrum aan het Deltaplein maakt plaats voor een multifunctioneel winkelcentrum met daarboven woningen, en een parkeergarage onder de voorzieningen.

De functie detailhandel wordt in de regels (na omnummering bij de gewijzigde vaststelling artikel 7, lid 1c in combinatie met 7, lid 5e) beperkt tot een maximaal bruto vloeroppervlak (bvo) van 5.500 m<sup>2</sup>. Daarnaast is een wijzigingsbevoegdheid (na omnummering bij de gewijzigde vaststelling artikel 7, lid 7) opgenomen die, onder voorwaarden, een verruiming van de functie detailhandel mogelijk maakt tot maximaal 9.000 m<sup>2</sup> bvo.

##### *Zienswijze artikel 3.8 Wro*

Gelet op de ontwikkelingen in de detailhandelssector, waarbij in toenemende mate sprake is van verschuiving van koopstromen en het risico op leegstand in detailhandelslocaties toeneemt, hebben Provinciale Staten bij de vaststelling van de Actualisering 2012 van de Provinciale Structuurvisie (PSV) en de Verordening Ruimte (VR) op 30 januari 2013, besloten het detailhandelsbeleid te actualiseren en aan te scherpen. Het beleid is er onder andere op gericht de detailhandelsfunctie in de centra zoveel mogelijk te behouden en detailhandel op perifere locaties en op bedrijfsterreinen te beperken.

Om die reden is in artikel 9, lid 1, van de VR een regeling opgenomen die bepaalt dat bestemmingsplannen voor gronden die zijn gelegen buiten de bestaande winkelconcentraties in de centra van steden, dorpen en wijken of nieuwe wijkgebonden winkelcentra, geen bestemmingen aanwijzen die nieuwe detailhandel mogelijk maken. In lid 2 van artikel 9 van de VR worden enkele uitzonderingen op die regel mogelijk gemaakt.

Hierbij is onderscheid gemaakt tussen 'te ontwikkelen' en te optimaliseren centra die samen de provinciale hoofdstructuur detailhandel vormen en 'overige aankoopplaatsen'. Bij grootschalige ontwikkelingen dient een distributieplanologisch onderzoek te worden opgesteld en is afstemming en advies op regionaal niveau noodzakelijk. Bestaande bouw- en gebruiksrechten in bestemmingsplannen waar geen gebruik van is gemaakt, worden in de Verordening Ruimte niet beschouwd als bestaand.

In het ontwerpbestemmingsplan werd aan het Deltaplein uitbreidingsruimte geboden voor detailhandel (artikel 7, lid 1 in combinatie met artikel 7, lid 4 en in de wijzigingsbevoegdheid artikel 7, lid 6). In de zienswijze hebben wij gemeld dat de winkellocatie aan het Deltaplein niet tot de provinciale hoofdstructuur detailhandel behoort. Het betreft een 'overige aankoopplaats'. Dit betekent dat er vanuit ruimtelijke overwegingen geen sprake kan zijn van uitbreiding van het detailhandelsaanbod.

De uitbreidingsruimte die in het ontwerpbestemmingsplan werd geboden vonden wij onvoldoende gemotiveerd. Er was niet aangetoond dat door deze uitbreiding het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast en geen onaanvaardbare leegstand ontstaat. Wij hebben daarom op dit punt op 29 januari 2014 een zienswijze ingediend.

#### *Visie Ruimte en Mobiliteit en Verordening ruimte 2014*

Inmiddels zijn de VRM en verordening van kracht. Hierin is het detailhandels-beleid opnieuw conform voorgaande bekrachtigd (artikel 2.1.4 'Detailhandel' van de verordening). In het daarbij behorend Programma ruimte is het ontwikkelingsperspectief beschreven voor de te 'ontwikkelen centra', 'te optimaliseren centra' en 'de overige aankoopplaatsen'. Voor zover de ontwikkeling een omvang heeft van meer dan 2.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak, voorziet het bestemmingsplan hier uitsluitend in als is aangetoond dat het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast en geen onaanvaardbare leegstand ontstaat en mede met het oog hierop advies is gevraagd aan het Regionaal Economisch Overleg en zo nodig een distributieplanologisch onderzoek is uitgevoerd.

Voor de winkelconcentratie aan het Deltaplein geldt het ontwikkelingsperspectief voor 'de overige aankoopplaatsen' (2.1.4, lid 2 verordening).

Het ontwikkelingsperspectief voor overige aankoopplaatsen is als volgt:

De overige aankoopplaatsen zullen veelal niet in omvang kunnen groeien omdat zij soms minder toekomstperspectief hebben. Zij komen dan in aanmerking voor herstructurering (facelift, herprofilering of functieverandering) met aandacht voor de leefbaarheid van kleine kernen en buurten. Voor deze categorie centra kan eventuele groei van het winkelloppervlak in drie situaties aan de orde zijn, dynamiek in de dagelijkse sector, als gevolg van sterke bevolkingsgroei en saldering als gevolg van herstructurering.

In de toelichting op het bestemmingsplan dient ingegaan te worden op eventuele toename van de leegstand en de gevolgen voor de ruimtelijke kwaliteit van het verzorgingsgebied alsmede mogelijkheden voor saldering. Indien een ontwikkeling bovengemeentelijke effecten met zich meebrengt, is regionale afstemming nodig. De provincie beoordeelt de toelichting op het bestemmingsplan waarin de uitkomsten van deze regionale afstemming zijn opgenomen.

*Distributieplanologisch onderzoek Herontwikkeling Den Haag-Kijkduin Bad (Deltaplein)*

De gemeente heeft bij het vastgestelde bestemmingsplan de resultaten van een distributieplanologisch onderzoek gevoegd ( Herontwikkeling Den Haag-Kijkduin Bad (Deltaplein); Distributieve toets en effecten retailprogramma, Bureau Stedelijke Planning 29 oktober 2014).

De gemeente heeft het bureau verzocht twee scenario's te onderzoeken.  
uitbreiding van het winkelaanbod tot:

- Scenario 1: 7.000 m<sup>2</sup> bvo (5.600 m<sup>2</sup> wvo), een uitbreiding van 3.200 m<sup>2</sup> wvo;
- Scenario 2: 12.000 m<sup>2</sup> bvo (9.600 m<sup>2</sup> wvo), een uitbreiding van 7.200 m<sup>2</sup> wvo.

De integrale herontwikkeling van Kijkduin levert volgens de conclusies in het rapport nieuwe arbeidsplaatsen op en zorgt ook voor een versterking van het toeristisch-economisch profiel. Hoewel een uitbreiding van het winkelareaal tot 7.000 m<sup>2</sup> bvo (scenario 1) distributief verantwoord is en de economische bijdrage per saldo positief is, zal er ook sprake zijn van enige verdringing. Ervan uitgaande dat Kijkduin geen regulier boodschappencentrum wordt, maar een nadrukkelijk op de toerist/recreant gericht winkelaanbod biedt, zullen de extra winkelmeters in Kijkduin in dit scenario een indicatieve omzetverdringing teweeg brengen van maximaal 2,8%, geprojecteerd op het volledige winkelaanbod in stadsdeel Loosduinen. Indien de uitbreiding van Kijkduin gepaard gaat met de vestiging van reguliere winkels in de dagelijkse en niet-dagelijkse sector zal de overlap met andere winkelgebieden groter zijn, vooral in Loosduinen. In dat geval zal ook sprake zijn van een grotere omzetclaim.

Een uitbreiding van het winkelaanbod in Kijkduin met ruim 7.200m<sup>2</sup> wvo (scenario 2) is volgens het onderzoek gezien het toeristisch potentieel en de algehele maximale indicatieve marktruimte in Loosduinen te ambitieus. Distributief is een dergelijke omvang van het winkelaanbod in Kijkduin (nog) niet te verantwoorden.

*Beoordeling uitbreidingsmogelijkheden detailhandel bestemmingsplan 'Kijkduin-Ockenburgh'*

De winkelconcentratie aan het Deltaplein, waar de bestemming "Gemengd-2" van toepassing is, betreft een 'overige aankoopplaats' (2.1.4, lid 2 verordening).

*Beoordeling 5.500 m2 detailhandel bij recht*

In totaal wordt er op grond van de regels een bruto vloeroppervlak van 5.500 m<sup>2</sup> mogelijk gemaakt (artikel 7, lid 1c in samenhang met artikel 7, lid 5e). Deze verruiming van het vloeroppervlak heeft, gezien de beperkte omvang, naar wij vernomen hebben inmiddels achteraf instemming verkregen van de Bestuurscommissie Metropoolregio Rotterdam Den Haag (MRDH).

Wij kunnen met het oog daarop thans instemmen met deze uitbreidingsmogelijkheid. Een beperkte uitbreiding van het detailhandelsaanbod vinden wij passen binnen het ontwikkelingsperspectief voor een overige aankoopplaats. Het programma bevat immers ook de toevoeging van circa 215 woningen. Het dpo geeft ook aan dat er ruimte is voor een beperkte uitbreiding van de detailhandelsfunctie. De reactieve aanwijzing heeft dan ook geen betrekking op deze beperkte uitbreidingsruimte.

*Beoordeling uitbreiding detailhandel op grond van de wijzigingsbevoegdheid*

De wijzigingsbevoegdheid artikel 7, lid 7 van het bestemmingsplan maakt verruiming van de functie detailhandel tot maximaal 9.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak mogelijk.

De wijzigingsbevoegdheid artikel 7, lid 7 van het bestemmingsplan is in strijd met de verordening (artikel 2.1.4, lid 2). Een dergelijke uitbreiding van het detailhandelsareaal ter plaatse past niet in het ontwikkelingsperspectief voor een overige aankoopplaats. Hiervoor is geen ontheffing verleend.

Met de voorwaarden zoals geformuleerd in artikel 7 lid 7 onder a, b en c van het bestemmingsplan wilt u kennelijk voldoen aan artikel 2.1.4, lid 2 onder b van de verordening. Uitgangspunt blijft echter dat een wijzigingsbevoegdheid slechts kan worden opgenomen als aannemelijk is dat de ontwikkelingen die via wijziging mogelijk worden gemaakt ruimtelijk aanvaardbaar zijn.

Het dpo geeft aan dat er slechts ruimte is voor een uitbreiding van de winkelconcentratie aan het Deltaplein tot maximaal 7.000 m<sup>2</sup> bvo. Het dpo stelt verder dat een uitbreiding van het winkelaanbod tot 12.000 m<sup>2</sup> bvo voornamelijk te ambitieus is. Hoewel het toeristisch potentieel voor extra uitbreidingsmogelijkheden zorgt die specifiek gelden voor Kijkduin, is een dergelijke omvang momenteel niet te verantwoorden.

De gemeente heeft daarmee niet aangetoond dat het woon- en leefklimaat en de ruimtelijke kwaliteit niet onevenredig worden aangetast door uitbreiding van de detailhandelfunctie op deze schaal.

Daarbij nemen wij in aanmerking dat, naar wij inmiddels vernomen hebben, de Bestuurscommissie Economisch Vestigingsklimaat van de MRDH concludeert dat uitbreiding van detailhandel aan het Deltaplein in beginsel past in het beleid van de Regionale Structuurvisie Detailhandel Haaglanden 2013-2020. De MRDH geeft daarbij echter expliciet aan dat uitsluitend ingestemd wordt met scenario 1, te weten: een uitbreiding, waarmee het winkelcentrum kan worden vergroot tot 7.000 m<sup>2</sup> bvo maximaal.

De Verordening Ruimte biedt in artikel 3.2, eerste lid, de mogelijkheid tot een algemene ontheffing voor zover de verwezenlijking van het gemeentelijk ruimtelijk beleid wegens bijzondere omstandigheden onevenredig wordt belemmerd in verhouding tot de met die regels te dienen provinciale belangen.

De gemeente meent dat er voor de winkelconcentratie bijzondere omstandigheden gelden, vanwege de toeristische positie die Kijkduin inneemt als tweede badplaats van Den Haag. Het dpo en advies van de MRDH geven niet aan dat dit de grootschalige uitbreiding zoals opgenomen in deze wijzigingsbevoegdheid rechtvaardigt.

Mede gezien het voorgaande kunnen wij niet instemmen met de wijzigingsbevoegdheid voor een verruiming van de detailhandelfunctie tot maximaal 9.000 m<sup>2</sup> bvo.

