

Raadsbesluit 48

De raad van de gemeente Den Haag,

Gezien het gewijzigde voorstel van het college van 6 mei 2014,

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

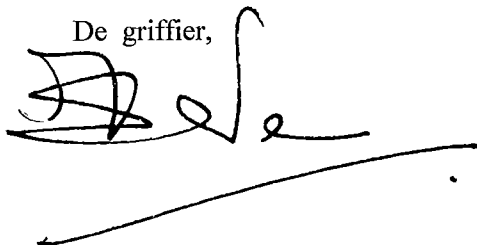
Besluit:

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

- I. tot herziening van de op het plangebied Schilderswijk-Jacob Catsstraat betrekking hebbende bestemmingsplan Schilderswijk, vastgesteld bij raadsbesluit 29, d.d. 10-03-2011.
- II. vast te stellen het Bestemmingsplan Schilderswijk-Jacob Catsstraat, bestaande uit de kaart NL.IMRO.0518.BP0272ECatsstraat-40ON.dgn met ondergrond NL.IMRO.0518.BP0272ECatsstraat-ondergrond.dgn en regels, zoals deze bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte bescheiden zijn aangegeven, toegelicht en beschreven.
- III. dat bij het bestemmingsplan voor Schilderswijk-Jacob Catsstraat geen exploitatieplan wordt vastgesteld.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 6 juni 2014.

De griffier,



De voorzitter,



Voorstel van het college inzake vaststelling bestemmingsplan Schilderswijk-Jacob Catsstraat

INLEIDING

Bij raadsmededeling van 28 januari 2014 (rm 2014.024-RIS 269831) heeft het college aan de raad het ontwerp-bestemmingsplan Schilderswijk-Jacob Catsstraat toegezonden.

- Begrenzing plangebied

Het plangebied ligt in de Schilderswijk van de gemeente Den Haag. Het plangebied wordt begrensd door de Jacob Catsstraat en de Van Ostadestraat. De locatie ligt aan de Jacob Catsstraat en sluit aan op de nieuwbouw uit de jaren '70 van de vorige eeuw. Verder wordt de grens bepaald door de achtergevel van de Van Ostade woningen en de groenstrook langs de Van Ostadestraat.

- Aanleiding

De gemeente Den Haag stelt om de volgende reden een nieuw bestemmingsplan voor het plangebied Schilderswijk - Jacob Catsstraat op:

De woningbouwmarkt is de afgelopen jaren aan het verschuiven van een aanbodgerichte naar een vraaggerichte markt. Meer dan in het verleden zal de bouwwereld moeten inspelen op de wensen en behoeften van de consument. Om de vraag van particulieren zo goed mogelijk te bedienen en de bouwstroom in de stad op gang te houden is twee jaar geleden door wethouder SVI gevraagd om de mogelijkheden van 'kleinschalig opdrachtgeverschap' te verkennen. Daarvoor is een opstartteam KO (Kleinschalig Opdrachtgeverschap) opgericht dat de volgende opdracht heeft meegekregen: een continue afzet van 100 tot 200 KO-kavels/woningen per jaar en een gemeentelijke organisatie die dat optimaal faciliteert. In maart 2012 en maart 2013 zijn de eerste twee lichtingen KO-kavels op de markt gebracht en beide keren werd het overgrote deel van de kavels verkocht. Aangezien het een succes is gebleken is ook dit jaar weer een aantal locaties geselecteerd die begin maart op de markt zijn gebracht. De locatie Schilderswijk-Jacob Catsstraat is er daar één van. In het 'Uitvoeringsprogramma Deal Schilderswijk' (RIS 260364) wordt aangegeven dat meer differentiatie aangebracht moet worden in de woningvoorraad. Daarbij is het Kleinschalig Opdrachtgeverschap (KO) als instrument genoemd. De locatie aan de Jacob Catsstraat is een kansrijke nieuwbouwlocatie voor KO. De huidige voetbalkooi aan de Jacob Catsstraat geeft overlast naar de omgeving. De ontwikkeling van de Jacob Catsstraat tot KO-locatie kan samen gaan met de herinrichting van het naastgelegen Hanneman-plantsoen, waar de **voetbalvoorziening zonder** voetbalkooi naar toe kan worden verplaatst. Op de locatie kan ruimte geboden worden aan grondgebonden woningen. Het zelf (of in een collectief) bouwen van een woning door middel van KO kan positief bijdragen aan het eigenaarschap en dus betrokkenheid bij de directe leefomgeving. Het bovenstaande leidt tot de volgende ontwikkeling die middels onderhavig bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt: de ontwikkeling van vijf vrije kavels waarop woonbebouwing mag worden gerealiseerd met op de begane grond lichte bedrijvigheid en/of dienstverlening.

-Doel

Het doel van bestemmingsplan Schilderswijk - Jacob Catsstraat is het volgende: met de wijziging van de huidige bestemming "Groen" naar de bestemming "Gemengd" wordt het mogelijk de locatie te bebouwen met maximaal vijf woningen met op de begane grond lichte bedrijvigheid en/of dienstverlening.

Planologisch regime
Vigerend bestemmingsplan

Het bestemmingsplan Schilderswijk - Jacob Catsstraat vervangt (gedeeltelijk) het bestemmingsplan Schilderswijk dat op 10 maart 2011 is vastgesteld en op 2 juni 2011 onherroepelijk is geworden.

PROCEDURE

- Inspraakprocedure

Bij besluit van burgemeester en wethouders, d.d. 28 januari 2014, kenmerk DSO/2014.76, heeft het college besloten inspraak te laten plaatsvinden ter gelegenheid van de zienswijzenprocedure als bedoeld in art. 3.8 Wro.

- Terinzagelegging ontwerp-bestemmingsplan

Op 3 februari 2014 is de kennisgeving van de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan toegestuurd aan overlegpartners, waaronder de Provincie Zuid-Holland, Rijkswaterstaat, het Hoogheemraadschap van Delfland, de wijkorganisatie en overige bij het plan betrokken instanties. Het ontwerp-bestemmingsplan heeft van 7 februari tot en met 20 maart 2014 ter inzage gelegen. Het ontwerp-bestemmingsplan was in te zien op www.ruimtelijkeplannen.nl en www.denhaag.nl/bestemmingsplannen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Het college biedt de raad hierbij het ontwerp ter vaststelling aan. Het plan bestaat uit de plankaart met kenmerk NL.IMRO.0518.BP0272ECatsstraat-40ON en regels, en gaat vergezeld van een toelichting. Ter besparing van de kosten is het eerder toegezonden plan niet opnieuw bijgevoegd.

ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het voorliggende bestemmingsplan ziet toe op de wijziging van de bestemming ter plaatse van het voetbalveld aan de Jacob Catsstraat. Voor de nieuwe ontwikkelingen is beoordeeld of er sprake is van een bouwplan als bedoeld in art.6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, zie kader.

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

- a. de bouw van een of meer woningen;
- b. de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- c. de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² bruto vloeroppervlakte met één of meer woningen;
- d. de verbouwing van een of meer aangesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- e. de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen, die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies tenminste 1.500 m² bruto vloeroppervlakte bedraagt;
- f. de bouw van kassen met een oppervlakte van tenminste 1.000 m².

Bron: Afdeling 6.2 Grondexploitatie, Artikel 6.2.1 Bro

In dit bestemmingsplan wordt de realisatie van meer dan één woning voorzien, waardoor de gemeente in principe verplicht is een exploitatieplan vast te stellen bij dit bestemmingsplan. De raad kan op basis van art. 6.12, tweede lid Wro echter besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen wanneer:

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

Voor de in dit bestemmingsplan opgenomen ontwikkelingen is kostenverhaal anderszins verzekerd doordat de gemeente alle te ontwikkelen gronden volledig in eigendom heeft.

De ontwikkelingen vallen binnen gemeentelijke grondexploitaties en zijn economisch uitvoerbaar. Daarnaast is het niet noodzakelijk om een tijdvak of fasering te bepalen als bedoeld in art. 6.13 eerste lid onder c, 4° en 5°, noch om eisen, regels of een uitwerking van regels te stellen als bedoeld in art. 6.13 tweede lid onder b, c en d van de Wro.

Conclusie

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

BESLUITVORMING

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

De raad van de gemeente Den Haag,

Gezien het gewijzigde voorstel van het college van 6 mei 2014,

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

Besluit:

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

- I. tot herziening van de op het plangebied Schilderswijk-Jacob Catsstraat betrekking hebbende bestemmingsplan Schilderswijk, vastgesteld bij raadsbesluit 29, d.d. 10-03-2011.
- II. vast te stellen het Bestemmingsplan Schilderswijk-Jacob Catsstraat, bestaande uit de kaart NL.IMRO.0518.BP0272ECatsstraat-40ON.dgn met ondergrond NL.IMRO.0518.BP0272ECatsstraat-ondergrond.dgn en regels, zoals deze bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte bescheiden zijn aangegeven, toegelicht en beschreven.
- III. dat bij het bestemmingsplan voor Schilderswijk-Jacob Catsstraat geen exploitatieplan wordt vastgesteld.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 5 juni 2014.

De griffier.

De voorzitter.