

Raadsbesluit 102

De raad der gemeente Den Haag,

Gezien het voorstel van het college van 1 september 2015,

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

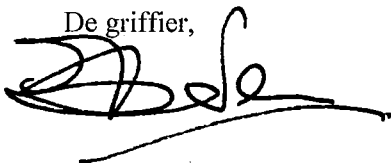
Besluit:

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

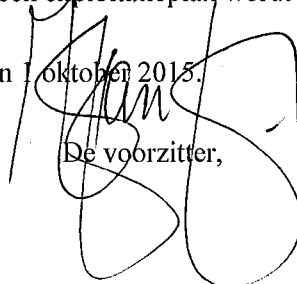
- I. De zienswijzen in het bij dit besluit behorende voorstel onder "Ingekomen zienswijzen" opgenomen, ontvankelijk te verklaren.
- II. De zienswijzen Ra 2015.91, Ra 2015.92 en Ra 2015.94 in het bij dit besluit behorende voorstel onder "Ingekomen zienswijzen" opgenomen, gegrond te verklaren.
- III. De zienswijzen Ra 2015.98 en Ra 2015.100 in het bij dit besluit behorende voorstel onder "Ingekomen zienswijzen" opgenomen, gedeeltelijk gegrond te verklaren voor wat betreft:
 - het mogelijk maken van terrassen binnen de bestemming Verkeer-verblijfsstraat;
 - het aanpassen van artikel 1.116;
 - scheiding tussen bedrijf- en woonruimtes;en voor het overige ongegrond te verklaren.
- IV. De zienswijzen Ra 2015.95 in het bij dit besluit behorende voorstel onder "Ingekomen zienswijzen" opgenomen, ongegrond te verklaren.
- V. Tot herziening van de op het plangebied betrekking hebben de regelingen:
 - Bestemmingsplan Het Oude Centrum, vastgesteld bij raadsbesluit 120, d.d. 26 juni 2003;
 - Bestemmingsplan Het Oude Centrum, 4^e herziening, vastgesteld bij raadsbesluit 207, d.d. 6 november 2008;
 - Parapluherziening Detailhandel Vuurwerk, vastgesteld bij raadsbesluit 207, d.d. 25 november 2004;
 - Parapluherziening Seksinrichtingen, vastgesteld bij raadsbesluit 199, d.d. 25 november 2004;
 - Parapluherziening Archeologie, vastgesteld bij raadsbesluit 100, d.d. 23 september 2010.
- VI. Met in achtneming van de Staat van wijzigingen vast te stellen het bestemmingsplan Stationsbuurt, bestaande uit de kaart NL.IMRO.0518.BP0278EHetOudeCen-40ON.dgn met ondergrond o_NL.IMRO.0518.BP0278EHetOudeCen-ond.dgn en regels, zoals deze bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte bescheiden zijn aangegeven, toegelicht en beschreven.
- VII. Dat bij het bestemmingsplan Stationsbuurt geen exploitatieplan wordt vastgesteld.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 1 oktober 2015.

De griffier,



De voorzitter,



Aan de gemeenteraad,

INLEIDING

Bij raadsmededeling van 24 maart 2015 (rm 2015.106-RIS 281562) heeft het college aan de raad het ontwerp-bestemmingsplan Het Oude Centrum toegezonden.

- *Opknippen bestemmingsplan*

Tegen het ontwerp bestemmingsplan zijn 16 zienswijzen ingediend. Naar aanleiding hiervan, maar ook uit een nadere inventarisatie van met name de opgenomen hoogtes in het plangebied werd duidelijk dat er bij het ontwerp bestemmingsplan in onvoldoende mate rekening was gehouden met de bestaande bouwmogelijkheden uit het thans nog geldende bestemmingsplan. In dit plangebied bleek dat er bij een groot aantal panden een beduidend verschil tussen feitelijke bouwhoogte en in het bestemmingsplan toegestane bouwhoogte bestond. In het ontwerp bestemmingsplan was ten onrechte vooral uitgegaan van de feitelijk in het plangebied aanwezige goot- en/of bouwhoogte. Het onverkort vasthouden aan deze hoogtes zou betekenen dat een groot aantal rechtmatige bouwrechten van bewoners zou komen te vervallen. Dat is uiteraard niet de bedoeling in het kader van dit in hoofdzaak conserverende bestemmingsplan. Het wegbestemmen van deze bouwrechten (welke geregeld een volledige bouwlaag omvatten) zou daarnaast ook betekenen dat de gemeente geconfronteerd kan worden met een veelheid aan verzoeken om planschade. Teneinde de hiervoor omschreven omissie uit het ontwerp bestemmingsplan weg te nemen is de goot- en/of bouwhoogte van een tamelijk groot aantal panden op de plankaart aangepast conform de goot- en/of bouwhoogte die ook in het nog vigerende bestemmingsplan is toegestaan.

Afgezien van de bebouwingsmogelijkheden is – mede aan de hand van de ingediende zienswijzen – geconstateerd dat er bij diverse bestemmingen functies ontbraken, die wel waren opgenomen in het huidige bestemmingsplan. Ook bleek uit een recent opnieuw uitgevoerde schouw van het plangebied dat er functies (bijgekomen) waren, die niet voorkwamen in het ontwerp bestemmingsplan.

Gelet op de bovenstaande omstandigheden was het noodzakelijk om een groot aantal wijzigingen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan aan te brengen. Opvallend was dat het benodigde aantal aanpassingen voor het deel van het plangebied dat behoort tot Het Oude Centrum substantieel omvangrijker was dan binnen het plangebied dat behoort tot het Stationsgebied. De oorzaak hiervan kan wellicht worden gezocht in het onderscheid in de mate van complexiteit en de dynamiek van beide gebieden. Het Oude Centrum is gelet op het aantal functies, diversiteit aan bestemmingen en qua dynamiek één van de meest complexe gebieden van de gemeente. Uit praktisch oogpunt heeft dit er toe geleid dat de keuze is gemaakt om het plangebied op te delen in tweeën, waarbij thans alleen wordt ingezet op vaststelling van het gedeelte van het plangebied dat onderdeel uitmaakt van het Stationsgebied. Gelet hierop hebben we ervoor gekozen om dit bestemmingsplan de naam Stationsbuurt te geven. Het overige deel zal de naam Het Oude Centrum behouden.

Vaststelling van dit gedeelte van het plangebied is eveneens van belang vanwege een initiatief dat is ingediend voor de herontwikkeling van het kantoorpand dat is gelegen aan de Stationsweg 161. Dit betreft een transformatie naar studentenwoningen en horeca en/of detailhandel op de begane grond. Teneinde deze vergewaterde gewenste ontwikkeling mogelijk te maken is deze al bij recht in het plan mogelijk gemaakt via het opnemen van de bestemming Gemengd-2. Om die reden is het ook wenselijk dat het bestemmingsplan voor het gebied dat behoort tot de Stationsbuurt op korte termijn wordt vastgesteld.

Vanwege het grote aantal noodzakelijke aanpassingen van het overige deel van het plangebied van Het Oude Centrum zal hiervoor worden ingezet op een hernieuwde ter inzage legging van een ontwerp bestemmingsplan voor dit gebied. Hierin worden dan alle geconstateerde verbeteringen, die uit eigen waarneming of in het kader van de zienswijzen zijn aangevoerd, meegenomen. In procesmatige zin zullen alle ingediende zienswijzen die op grond van het onderhavige plan zijn ingediend en die betrekking hebben op het deel van het plangebied dat onderdeel uitmaakt van het plangebied van Het Oude Centrum worden aangemerkt als zienswijze tegen het opnieuw ter inzage te leggen ontwerp bestemmingsplan voor dat deel van het plangebied.

- *Begrenzing*

Het plangebied ligt tussen het station Hollands Spoor en het centrum van de gemeente Den Haag. De begrenzing van het plangebied is als volgt: Parallelweg, Stationsplein, Zieken, Groenewegje, Spinozastraat, Oranjeplein, Fannius Scholtenstraat en Hoefkade.

- *Aanleiding*

De gemeente Den Haag stelt om een aantal redenen een nieuw bestemmingsplan voor het plangebied Stationsbuurt op.

Artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat de gemeenteraad voor het gehele grondgebied van de gemeente een of meer bestemmingsplannen vaststelt (lid 1) en dat de bestemming van de gronden binnen een periode van tien jaar, gerekend vanaf de datum van de vaststelling van het bestemmingsplan, telkens opnieuw wordt vastgesteld (lid 2). Het vigerende bestemmingsplan "Het Oude Centrum" dateert van 2004.

Een klein deel van het plangebied (gelegen langs het Groenewegje) maakt deel uit van het Rijksbeschermd stadsgezicht "s Gravenhage uitbreiding". Ingevolge artikel 36, eerste lid, van de Monumentenwet 1988 stelt de gemeenteraad ter bescherming van een beschermd stads- of dorpsgezicht een bestemmingsplan vast als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening. Doel van de aanwijzing is de ruimtelijke en architectonische kwaliteit en structuur van het gebied die samenhangt met de oorspronkelijke ontwikkeling, te onderkennen en deze aan te merken als een zwaarwegend belang bij het verdere beheer of de ontwikkeling van het gebied. Met het voorliggende bestemmingsplan "Stationsbuurt" voldoet de gemeente wederom aan deze verplichting. Met dit bestemmingsplan maakt de gemeente de transformatie van het kantoorpand gelegen aan de Parallelweg 1/Stationsweg 161 naar studentenwoningen met detailhandel en/of horeca op de begane grond mogelijk.

- *Doel*

Het doel van bestemmingsplan Stationsbuurt is enerzijds het vastleggen van de bestaande ruimtelijke structuur in een actueel juridisch-planologisch kader. De huidige planologische situatie vormt daarbij het vertrekpunt. De karakteristieke waarden van het plangebied op het gebied van beeld, bebouwing en functies blijven behouden. Er is een zorgvuldige afweging gemaakt tussen de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteiten van de wijk enerzijds en de woonwensen en gebruiksvrijheden van de bewoners en gebruikers anderzijds. Het bestemmingsplan biedt de juridisch-planologische basis voor handhaving van de ruimtelijke en planologische situatie zoals die nu is en voor het beheer ervan in de toekomst.

Het doel van het bestemmingsplan is daarnaast het mogelijk maken van de transformatie van het kantoorpand gelegen aan de Parallelweg 1/Stationsweg 161 naar studentenwoningen met detailhandel en/of horeca op de begane grond.

- *Geldende planologische regelingen*

Het bestemmingsplan Stationsbuurt vervangt (gedeeltelijk) de volgende bestemmingsplannen:

- Bestemmingsplan Het Oude Centrum, vastgesteld d.d. 26 juni 2003;

Naast bestemmingsplannen die op een specifiek plangebied van toepassing zijn, kent de gemeente Den Haag een aantal parapluperzieningen die op heel het gemeentelijke grondgebied van toepassing zijn en die door dit bestemmingsplan voor wat betreft het plangebied worden vervangen:

- Parapluperziening Detailhandel Vuurwerk. In het bestemmingsplan Parapluperziening Detailhandel Vuurwerk (2004) is het beleid van de gemeente Den Haag neergelegd ten aanzien van de vestiging van detailhandelsbedrijven die zich bezighouden met de verkoop en opslag van consumentenvuurwerk.

- Parapluherziening Seksinrichtingen. De regeling in de gemeentelijke leefmilieuverordeningen die seksinrichtingen verbiedt, is geïntegreerd in en vervangen door het bestemmingsplan Parapluherziening Seksinrichtingen (2003) waarmee aan alle geldende bestemmingsplannen in de gemeente Den Haag een regeling werd toegevoegd ten aanzien van seksinrichtingen.
- Parapluherziening Archeologie. De parapluherziening heeft betrekking op gebieden met een vastgestelde archeologische waarde of archeologische verwachting. In dit plan is ter bescherming van archeologische waardevolle gebieden de dubbelbestemming 'Waarde (archeologie)' toegevoegd en zijn regels opgenomen die het mogelijk maken voorwaarden met betrekking tot archeologie te verbinden aan omgevingsvergunningen.

PROCEDURE

- *Inspraak en vooroverleg*

Bij besluit van burgemeester en wethouders, d.d. 24 maart 2015, RIS 281561, heeft het college besloten inspraak te laten plaatsvinden in het kader van de zienswijzenprocedure als bedoeld in art. 3.8 Wro.

- *Terinzagelegging ontwerp-bestemmingsplan*

Op 30 maart 2015 is de kennisgeving van de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan toegestuurd aan overlegpartners, waaronder de Provincie Zuid-Holland, Rijkswaterstaat, het Hoogheemraadschap van Delfland, de bewonersorganisatie en overige bij het plan betrokken instanties.

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft van 2 april tot en met 13 mei 2015 ter inzage gelegen. Het bestemmingsplan was ook in te zien op www.ruimtelijkeplannen.nl en www.denhaag.nl/bestemmingsplannen. Er zijn in totaal 16 zienswijzen ingediend, waarvan 6 zienswijzen betrekking hebben op het plandeel Stationsbuurt. Deze zienswijzen zijn hieronder opgenomen en zullen worden beantwoord. In het nieuwe ontwerp-bestemmingsplan Het Oude Centrum zal in de toelichting worden aangegeven welke afweging er heeft plaats gevonden naar aanleiding van de zienswijzen die alleen betrekking hebben op het plandeel Het Oude Centrum.

Het college biedt de raad hierbij het ontwerp-bestemmingsplan ter vaststelling aan. Het plan bestaat uit de plankaart met kenmerk NL.IMRO.0518.BP0278EHetOudeCen-400N en regels, en gaat vergezeld van een toelichting. Ter besparing van de kosten is het u eerder toegezonden plan niet opnieuw bijgevoegd.

INGEKOMEN ZIENSWIJZEN

<u>Nr.</u>	<u>Ra-nr.</u>	<u>Indiener zienswijzen</u>
1.	2015.91	Baumgarten C.S. Advocaten
2.	2015.92	Reclamant
3.	2015.94	Reclamant
4.	2015.95	Fietzersbond
5.	2015.98	Reclamant
6.	2015.100	Reclamant

Ontvankelijkheid zienswijzen

De zienswijzen zijn tijdig ingekomen en voldoen aan de wettelijke eisen.

Behandeling zienswijzen

1. Ra 2015.91 Baumgarten C.S. Advocaten

De volgende zienswijze is geciteerd:

“Refererend naar de inzage van het bestemmingsplan Oud-Centrum d.d. 23 april jl. op de Paviljoensgracht 33 te Den Haag, waar er met de twee stedenbouwkundigen is gesproken die mede aan de wijziging van dit nieuwe bestemmingsplan hebben gewerkt, maak ik mijn zienswijze bekend.

Bij bestudering van de kaart en bestemmingen viel het mij op dat de panden aan de Huijgensstraat bestemd zijn te worden gebruikt als woning.

Mijn pand is gelegen aan de Huijgensstraat 2 te Den Haag. Sinds jaar en dag heeft dit pand een kantoorfunctie. Op dit moment is hier een advocatenkantoor gevestigd.

Vanwege het dienstverlenende karakter van het bedrijf en de bestemming aan de overzijde van de Huijgensstraat, verzoek ik u om bestemming (GD5) op te nemen in uw plan zodat de dienstverlening ter plaatse kan worden voortgezet en er tevens gewoond kan worden.”

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

Tijdens een inventarisatie in de wijk is geconstateerd dat het pand Huijgenstraat 2 inderdaad een gemengde bestemming heeft in plaats van een woonbestemming. Een advocatenkantoor is binnen deze bestemming toegestaan. De bestemming van het pand Huijgenstraat 2 wordt daarom gewijzigd in Gemengd-5.

Gezien bovenstaande reactie verklaart het college de zienswijze gegrond. Het bestemmingsplan wordt aangepast.

2. Ra 2015.92 Reclamant

De volgende zienswijze is geciteerd:

“Op 2 april jl. heeft uw gemeente het ontwerp-bestemmingsplan Het Oude Centrum ter inzage gelegd. In het door de raad vast te stellen bestemmingsplan zal de juridisch-planologische basis worden vastgelegd voor de handhaving van de ruimtelijke situatie van dit deel van de stad en dit zal dan ook de basis vormen voor het beheer. Graag maak ik van de gelegenheid gebruik een zienswijze in te dienen op het ontwerp-bestemmingsplan. Ik zal daarbij in algemene zin ingaan op het bestemmingsplan en meer specifiek, ook als bewoner-eigenaar, een aantal kanttekeningen maken over de bestemmingen van de opstallen rondom het Huijgenspark.

De gemeente geeft aan dat het doel van het bestemmingsplan Het Oude Centrum is het vastleggen van de bestaande ruimtelijke structuur in een actueel juridisch-planologisch kader. De bestaande situatie vormt daarbij het vertrekpunt. De karakteristieke waarden van het plangebied op het gebied van beeld, bebouwing en functies zouden als gevolg hiervan worden behouden. Daarbij zou, aldus de gemeente zelf, er een zorgvuldige afweging zijn gemaakt tussen de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteiten van de wijk enerzijds en de woonwensen en gebruiksvrijheden van de bewoners en gebruikers anderzijds.

In algemene zin lijkt mij het ontwerp-bestemmingsplan Het Oude Centrum adequaat. Het historisch karakter van de beide stadswijken (het was beter en juist geweest wanneer het bestemmingsplan 'Het oude Centrum en Stationsbuurt' had geheten) wordt behouden en vaak wordt de structuur en de bestemming overeenkomstig de bestaande situatie vastgelegd. Voor mij is daarbij altijd weer de vraag hoe gedetailleerd de gemeente daarin, in de tegenwoordige tijd, zou moeten willen zijn. Maar al te vaak worden burgers geremd in hun creativiteit om binnen de vastgelegde hoofdlijn van het bestemmingsplan inhoud te geven aan hun eigen interpretaties in de doorontwikkeling van een stad. Ik spreek hier nadrukkelijk over de rol van de burger als eindgebruiker. Het is mijn ervaring dat juist deze initiatiefnemers de stad vaak verrijken met hun private investeringen. Dat kan anders zijn wanneer er sprake is van een meer institutionele projectontwikkeling dan wel een speculatieve activiteit. Bij dit soort initiatieven is er vaak sprake van een optimalisering van de mogelijkheden. En wanneer dit ongeremd kan plaatsvinden gaat dat soms ten koste van het karakter van de wijk en tast het de stad als geheel aan. Een gemeentebestuur kan dat in de hand houden door vooral het kleinschalige karakter van de initiatieven te stimuleren. Nu zijn veel regels zo vorm gegeven dat zij vaak onnodig strikt zijn en per saldo neerkomen op een 'onder curatelestelling' van het burgerinitiatief. Het zou zinvol zijn wanneer het gemeentebestuur zichzelf in het bestemmingsplan mogelijkheden zou geven om burgerinitiatieven met meer enthousiasme welkom te heten. Burgers zijn immers degenen die - met hun kapitaal - investeren in hun eigen wijk en het past het eigen gemeentebestuur daarin meer vertrouwen te hebben. Dat zou zeker de relatie burger-gemeentebestuur ten goede komen.

Een ander aspect van mijn zienswijze betreft de soms wat willekeurig - op de tekentafel- gemaakte keuzen in het ontwerp-bestemmingsplan. Het gaat dan met name om de soms onverklaarbare afwijking van de bestaande situatie, welke maar al te vaak neerkomen op een inperking van functies die het gemeentebestuur nu juist zegt te willen behouden. Het gaat dan vaak om het weg bestemmen van economische functies ten gunste van het wonen. In deze tijd is dat eigenlijk alleen betekenisvol wanneer er sprake is van een niet aanvaardbare combinatie van functies die de leefsituatie ernstig bedreigen. Juist waar het gaat om de strikte woonfunctie is er in den lande sprake van een belangrijke kentering tegen een al te rigide inperking van gebieden tot de strikte bestemming wonen.

Dit heeft alles te maken met een sterk veranderende samenleving waarin het steeds normaler is dat burgers op een en dezelfde plek wonen en werken combineren. Heel veel bewoners zijn tegenwoordig ook ZZP'ers en hebben thuis hun werkplek. Door het VINEX-bouwbeleid - in hoge mate standaardbouw van eengezinswoningen - zijn deze burgers vaak gedwongen hun werkzaamheden te verrichten in een voormalige slaapkamer. Dat is jammer voor deze burgers, maar ook voor een doorontwikkeling van slaapwijken naar een meer stedelijk gebied waarin het juist de menging van functies is, die de aantrekkingskracht van de wijken zal gaan verbeteren. Voor het gemeentebestuur in Almere, mij niet onbekend, is dat de reden geweest om in vrijwel alle wijken ruimhartiger te zijn met het mogen combineren van woon- en werkfuncties. Het accent is daar komen te liggen op het tegengaan van excessen maar niet meer van de normale en steeds meer gangbare combinaties van wonen en werken. Het zou goed zijn wanneer zo'n hedendaags bestemmingsbeleid ook in Den Haag betekenis zou kunnen gaan krijgen.

In dit verband wil ik meer specifiek inzoomen op de beoogde regelgeving voor het Huijgenspark en de Huijgensstraat. Ik ben al sinds 1978 woonachtig aan het Huijgenspark en één van de charmes van dit deel van de stad is de unieke combinatie van functies. Wonen en werken in al zijn vormen zijn hier terug te vinden. Het is een menging die positief is en de wijk zijn betekenis geeft in het oude centrum van Den Haag. Tot mijn verbazing lijkt de gemeente met het voorgestelde beleid die vanzelfsprekende menging van functies te willen tegengaan en zien wij dat bijvoorbeeld de Huijgensstraat in zijn geheel een woonfunctie krijgt toebedeeld. Dat is geenszins de bestaande situatie die de gemeente zegt te willen behouden. Het is ook een breuk met de historische betekenis van de wijk, waarin juist de menging van functies de kleur aan de wijk geeft. Wonen en werken horen in de stationsbuurt nadrukkelijk bij elkaar. Dat wordt door de gemeente terecht onderkent in de hoofddoelstellingen van het plan. In de uitwerking krijgt dat ook voor het deel Huijgenspark zijn betekenis, maar vreemd genoeg niet voor de Huijgensstraat. Hier lijkt de, zoals ik het lees, eenzijdige bestemming Wonen veel van de bestaande kleinschalige werkfuncties en daarmee ook de daarmee samenhangende werkgelegenheid uit de buurt te worden wegbestemd. En waarom? Welk groot maatschappelijk doel wordt hiermee gediend? Vaak gaat het hier om grote panden die, van de aanvang af al zijn ingericht op een combinatie van wonen en werken. Naar mijn overtuiging zou het gemeentebestuur juist dit soort combinaties moeten willen stimuleren. Een arts die woonachtig is in de wijk en er zijn praktijk heeft, een advocaat die zijn wonen combineert met een eigen praktijk en zo zijn er vele betekenisvolle combinaties die een wijk meer laten zijn dan een woonwijk sec. In mijn situatie is er al decennia een gemengd gebruik waarin wonen en werken wordt gecombineerd met het architectenstudio van mijn partner.

Ik verzoek de gemeenteraad dan ook om het ontwerp-bestemmingsplan aan te passen in die zin dat minimaal de bestaande functies ook in de toekomst als een onvervreemdbaar recht (dus niet als overgangsbepaling) wordt vastgelegd. In mijn geval betekend dit dat er sprake is van een gemengde functie. Beter is het om - net als het Huijgenspark aan de gehele Huijgensstraat een gemengde bestemming te geven en de bescherming te beperken tot het behoud van de kleine schaal van de invulling ervan.

Erop vertrouwend dat het ontwerp-bestemming plan zal worden aangepast."

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

Binnen de woonbestemming is het in algemene zin mogelijk een combinatie van wonen en werken plaats te laten vinden. Dit is mogelijk zolang de hoofdfunctie wonen blijft en de andere activiteit ondergeschikt is aan het wonen.

Tijdens de inventarisatie in de wijk is geconstateerd dat de panden Huijgensstraat 1 t/m 17 een gemengd gebruik hebben. Ter plaatse van deze panden wordt de bestemming 'Wonen' gewijzigd in een gemengde bestemming (GD-5). Binnen deze bestemming zijn wonen, dienstverlening, kantoor, cultuur, maatschappelijk en bedrijven categorie A en B toegestaan.

Ter plaatse van het architectenbureau, Huijgensstraat 38 – 39, wordt de bestemming 'Wonen' met de functieaanduiding 'dienstverlening (dv)' opgenomen.

De overige panden (Huijgensstraat 18 t/m 36) hebben een woonfunctie, waardoor hier de bestemming 'Wonen' gehandhaafd blijft.

Met deze aanpassing zijn in elk geval de bestaande van het wonen afwijkende functies toegestaan en is het mogelijk, binnen de mogelijkheden die de bestemming biedt, een ander gebruik plaats te laten vinden.

Gezien bovenstaande reactie verklaart het college de zienswijze gegrond. Het bestemmingsplan wordt aangepast.

3. Ra 2015.94 Reclamant

De volgende zienswijze is geciteerd:

“Refererend naar de inzage van het bestemmingsplan Oud-Centrum dd. 23 april op de Paviljoensgracht 33, te Den Haag, waar ik sprak met de 2 stedenbouwkundigen die mede aan de wijziging van dit nieuwe bestemmingsplan hebben gewerkt, maken wij onze zienswijze bekend.

De bestudering van de kaart en bestemmingen viel het ons op, dat de panden aan de Huijgensstraat bestemd zijn te worden gebruikt als woning.

Ons pand is gelegen aan de Huijgensstraat 8. In Huijgenstraat 8 heeft sinds jaar en dag een kantoorfunctie. Op dit moment is hier een adviesbureau/ praktijk voor persoonlijke begeleiding in gevestigd, op de begane grond.

Vanwege het dienstverlenende karakter van het bedrijf en de bestemming aan de overzijde van de Huijgensstraat, verzoeken wij u om bestemming (GD5) op te nemen in uw plan. Zodat de dienstverlening ter plaatse op de begane grond kan worden voortgezet en er tevens gewoond kan worden.”

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

Tijdens een inventarisatie in de wijk is geconstateerd dat het pand Huijgenstraat 8 inderdaad een gemengde bestemming heeft in plaats van een woonbestemming. Een kantoor is binnen deze bestemming toegestaan. De bestemming van het pand Huijgenstraat 8 wordt gewijzigd in Gemengd-5. (Zie ook de reactie op zienswijze RA2015.92).

Gezien bovenstaande reactie verklaart het college de zienswijze gegrond. Het bestemmingsplan wordt aangepast.

4. Ra 2015.95 Fietzersbond

De volgende zienswijze is geciteerd:

“De Fietzersbond heeft met belangstelling kennis genomen van het bestemmingsplan Oude Centrum. Het plan heeft een conserverende werking. Ook voor de infrastructuur. De Fietzersbond is vooral geïnteresseerd in de fietsvoorzieningen. Wij vragen ons af hoe de verbinding Hollands Spoor en het Centrum wordt ontwikkeld.

Met name de ontwikkeling Stationsweg Wagenstraat heeft onze belangstelling. Hier bevindt zich ook de sterroute naar Delft via Ypenburg-Nootdorp-Pijnacker. Genoemde straten vormen samen een aanloopstraat van station HS naar de binnenstad. Dagelijks gaan daar grote stromen voetgangers en fietsers doorheen. Voor fietsers zijn deze straten een onderdeel van genoemde sterroute. Een sterroute dient in de eerste plaats veilig te zijn.

Graag ziet de Fietzersbond dat deze straten autoluw worden ingericht en het autoparkeren wordt beperkt. Tevens dat de maximum snelheid aldaar teruggebracht wordt naar 30 km/uur. Dan nemen ook de fietsers, die dat nu niet durven deze route. Voor het langzame verkeer is er geen alternatieve route. Ook het aanzien van deze straten zal hierdoor sterk verbeteren.

Met belangstelling hebben wij kennis genomen van de fietsstallingsmogelijkheden. Wij hopen dat deze worden gerealiseerd.”

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

De Stationsweg – Wagenstraat, de verbinding tussen station Holland Spoor en het Oude Centrum, heeft in het bestemmingsplan de bestemming Verkeer – Straat. Binnen deze bestemming is het mogelijk fietspaden aan te leggen en de weg zodanig in te richten dat deze voldoet aan de eisen die gelden voor een fietsverbinding. Ook sluit het bestemmingsplan een autoluwe inrichting niet uit. Het (eventueel) terugbrengen van de snelheid wordt echter niet via het bestemmingsplan, maar via een verkeersbesluit geregeld.

Gezien bovenstaande reactie verklaart het college de zienswijze ongegrond. Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

5. Ra 2015.98 Reclamant

De volgende zienswijze is geciteerd:

“Hierdoor maken wij onze zienswijze kenbaar ter zake van het ontwerp-bestemmingsplan ‘Het Oude Centrum’ Den Haag.

1. Ons insziens dienen alle verwijzingen naar de 5-laagse bebouwing gerelateerd aan herstructurering zoals dat in de ‘Structuurvisie’ is omschreven, voor dit gebied te vervallen. Er is immers geen herstructurering aan de orde en de dichtheid in het gebied is prima.
2. In de toelichting worden tegenstrijdige opmerkingen gemaakt over dakopbouwen. Ons insziens verdraagt het beschermd stadsgezicht geen dakopbouwen en dienen net als in Kortenbos en Zeeheldenkwartier de schildkappen betere bescherming. Hiertoe dient het begrippen-apparaat te worden uitgebreid en verfijnd (voorgoot, zakgoot, dakkapel, maximale maat dakkapel als gehanteerd door uw Welstandscommissie en dergelijke). Als goothoogte dient de maat van de zakgoot en niet die van de hogere voorgoot aan de straat.
3. Ondergeschikte horeca. Volgens de toelichting is ondergeschikte horeca toegestaan bij dienstverlening en detailhandel. De praktijk leert dat het bestuur nog evalueert hoe deze ondergeschikte horeca het best in de tang kan worden gehouden. Op dit moment gelden er 11 criteria die we nergens in het ontwerp-bestemmingsplan terugvinden, en ook deze schieten als aanwijsbaar tekort.
4. Ondersteunende horeca. Verenigingsleven en cultuur, museum en galerie mogen alle nauwelijks geregementeerde horeca-exploitaties starten met niet te voorziene gevolgen voor de directe omgeving. Hiervoor is geen planologische onderbouwing of belangenafweging overlegd.
5. Gesloten winkelfront. In enkele gevallen wordt wonen op de begane grond uitgesloten terwijl het doorgaans gaat om woon-winkelpanden waarbij in veel gevallen achter de winkel een woning is. We verzoeken U –om gebruik en behoud van deze panden te versterken– de fictie van het gesloten winkelfront te verlaten waar dat al niet meer houdbaar is gebleken. Dat betekent dat het bestemmingsplan een flexibel gebruik van de begane grond moet mogelijk maken, waaronder wonen. Maar het bestemmingsplan moet ook een economische herprofilering kunnen faciliteren waarbij bijvoorbeeld delen van de Boekhorststraat ingezet worden om creatievelingen een plek te geven die hun producten aan een groter publiek kunnen tonen en verkopen. Denk hierbij aan beroepen die tussen dienstverlening, detailhandel, design, ambacht, industriële productie en kunst inzitten.
6. Op dit moment is er maatschappelijke onrust over woningsplitsing door huisjesmelkers waarbij eengezinswoningen in de binnenstad verloren gaan en er doorgangsappartementjes terugkomen waarvoor geen stallings- en parkeervoorzineingen te vinden zijn. In dit bestemmingsplan dient hiertoe een dam te worden opgeworpen temeer omdat onlangs is gebleken dat jonge gezinnen met kinderen de stad niet meer uit willen. De afwijkingsmogelijkheid artikel 30.1 d dient te vervallen.
7. Atelierbestemming is nu gevat onder Cultuur en Ontspanning, maar is daar als enige geen publieksfunctie. Atelier hoort bij de gemengde functies als dienstverlening, lichte horeca, detailhandel, kantoor enzovoorts.

8. Onder Gemengd-5 staan specifieke gebruiksregels voor op de verbeelding aangegeven functie-aanduidingen. Wordt hiermee een overgangsrecht aangeduid? Of worden hiermee andere bestemmingen uitgesloten en waarom?
9. De bestemming Maatschappelijk dient uitsgesplitst te worden: gebouwen voor de eredienst, verslavingszorg, daklozen-opvang. Achtergrond hierbij is de begrijpelijke maatschappelijke onrust over wat de bewoners, ondernemers en eigenaren wel en niet kunnen verwachten.
10. Bij de bestemming Tuin dient een maximaal verhardingspercentage aangegeven te worden.
11. Wanneer afwijkingen in de bouwhoogte worden toegestaan als bijvoorbeeld kroonlijsten die een architectonsich doel dienen, dan dient dat niet te gelden voor borstweringen die een gebruiksdoel dienen (dakterrassen).
12. Waarom staat onder artikel 25.1 '**naast** voor de daar voorkomende' in plaats van '**behalve** voor de daar voorkomende' (ontleend aan bestemmingsplan Binnenhof e.o.).
13. Algemene afwijkingsregels zijn nodeloos ruim geformuleerd.
14. Plankaart/verbeelding.
 - a. Wat opvalt is dat van niet alle panden de goothoogten en bouwhoogten zijn opgenomen.
 - b. Wat opvalt is dat niet alle bedrijfs-ruimtes en woonruimtes juist zijn gescheiden.
 - c. Wat opvalt is dat detailhandel bij GD-5 is uitgesloten en de bestaande vestigingen gemarkeerd. Niet duidelijk is beargumenteerd waarom dat planologisch, ruimtelijk of economisch vastgelegd moet worden.

We behouden ons hierbij het recht voor deze zienswijze in een later stadium nader aan te vullen c.q. toe te lichten."

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

1. *Dit bestemmingsplan maakt geen nieuwe 5-laagse bebouwing mogelijk langs de doorgaande wegen die binnen het plangebied zijn gelegen.*
Uit het beleid van de gemeente Den Haag volgt dat onder bepaalde voorwaarden nieuwe 5-laagse bebouwing rechtstreeks mogelijk gemaakt kan worden. Zodoende is in de toelichting van dit bestemmingsplan gemotiveerd waarom in dit geval van het beleid afgeweken wordt.
2. *Het bestemmingsplan maakt geen dakopbouwen mogelijk.*
Uit het beleid van de gemeente Den Haag volgt dat onder bepaalde voorwaarden dakopbouwen mogelijk gemaakt kunnen worden. Zodoende is in de toelichting van dit bestemmingsplan gemotiveerd waarom in dit geval van het beleid afgeweken wordt. Het heeft de voorkeur om per individuele aanvraag, in het kader van een Wabo-procedure, de mogelijkheden te beoordelen.

Voor wat betreft de toegestane hoogte van gebouwen, wordt uitgegaan van de mogelijkheden die in het voorheen geldende bestemmingsplan opgenomen waren.

Een aantal panden langs doorgaande wegen in het plangebied komt in principe in aanmerking voor optoppen en verdichting. Het is echter niet aannemelijk dat er binnen de planperiode van dit bestemmingsplan een plan tot verdichting ontwikkeld wordt, waardoor optoppen en verdichting niet mogelijk gemaakt worden. Wanneer er zich toch een vraag voordoet, worden de mogelijkheden in het kader van een Wabo-procedure beoordeeld.

In de wijze van meten wordt aangegeven op welke wijze de goot- en bouwhoogte worden gemeten. De vormgeving van de eventueel aanwezige kappen wordt niet geregeld in het bestemmingsplan maar is onderdeel van de welstandtoetsing. Wel is in de dubbelbestemming Waarde – Cultuurhistorie voorgeschreven dat er een kap in stand moet worden gehouden indien er een goothoogte is opgenomen; dit overeenkomstig de systematiek die ook in andere bestemmingsplannen is opgenomen die zijn gelegen in Rijks Beschermd Stadsgezicht.

3. *Voor het uitbreiden van de activiteiten van een winkelier met ondergeschikte horeca is een aanvullende vergunning nodig. De vergunningverlening gebeurt op basis van de 11 genoemde criteria. Deze 11 criteria worden echter niet allemaal in het bestemmingsplan opgenomen, omdat de meeste criteria niet ruimtelijk relevant zijn, maar rechtstreeks uit het horecabeleid voortvloeien. De ruimtelijk relevante onderdelen zijn opgenomen in artikel 1.58 van de planregels.*
4. *De ondersteunende horeca die het bestemmingsplan binnen de bestemming Cultuur en Ontspanning mogelijk maakt, maakt geen nieuwe zelfstandige horecavestigingen mogelijk. De horeca moet gerelateerd zijn aan de hoofdfunctie en moet een onzelfstandige ruimte vormen binnen de bestemming. Als voorwaarde geldt dat in ruimtelijk opzicht de uitstraling van de hoofdfunctie moet worden gehandhaafd. De ondersteunende horeca veroorzaakt daarom geen onaanvaardbare hinder voor de directe omgeving.*
5. *Nieuwe woonfuncties op de begane grond worden uitgesloten binnen de bestemmingen Gemengd-1 en Gemengd-2. De bestemming Gemengd-4 komt te vervallen in bestemmingsplan Stationsbuurt vanwege het verkleinen van het plangebied tot alleen de Stationsbuurt.*

De bestemmingen Gemengd -1en Gemengd - 2 zijn toegekend aan de hoofdwinkelstructuur (waarbij in Gemengd -2 meer horeca mogelijk gemaakt wordt). Binnen de hoofdwinkelstructuur is wonen op de begane grond niet wenselijk. In de regels is een uitzondering gemaakt voor situaties waar de woonfunctie op de begane grond al aanwezig is ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan.

6. *Woningsplitsing is alleen met een afwijking (vrijstelling) mogelijk. Daarvoor gelden aanvullende voorwaarden, waaronder de eis dat de parkeerdruk niet boven de 90% mag komen (artikel 30.1 sub d onder 1). De aanwezige parkeerdruk maakt derhalve onderdeel uit van de beoordeling of met een aanvraag tot woningsplitsing kan worden ingestemd.*
7. *Bij het opstellen van dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de SVBP-standaarden. Deze standaarden zijn wettelijk vastgelegd en gelden voor heel Nederland. Conform deze standaard vallen ateliers onder de hoofdfunctie Cultuur en ontspanning. Binnen alle gemengde bestemmingen wordt de functie cultuur, waaronder ook wordt begrepen ateliers, mogelijk gemaakt, waardoor aanpassing van de gemengde bestemmingen niet aan de orde is.*
8. *De functies die binnen de bestemming Gemengd-5 met een functieaanduiding op de plankaart zijn aangegeven, zijn alleen op die plek toegestaan. Aangezien het niet wenselijk is dat de betreffende functies overal binnen de bestemming Gemengd-5 gerealiseerd kunnen worden, worden ze met een specifieke functieaanduiding op de plankaart weergegeven. De overige functie die binnen de bestemming Gemengd-5 mogelijk zijn, zijn echter ook toegestaan. Deze worden niet uitgesloten door het opnemen van de functieaanduiding.*
9. *Binnen de bestemming Maatschappelijk zijn zorg- en welzijnsinstellingen mogelijk. Verslavingszorg valt niet onder de definitie van zorg- en welzijnsinstellingen (zie artikel 1.116). Daklozenopvang wordt in artikel 1.116 niet specifiek genoemd, maar is binnen de bestemming niet beoogd. Voor de duidelijkheid wordt het begrip daklozenopvang toegevoegd aan artikel 1.116.*

In het huidige bestemmingsplan heeft het perceel met de bestemming 'Maatschappelijk' de bestemming 'Bijzondere doeleinden'. Binnen deze bestemming zijn erediensten ook al mogelijk. Het opnemen van 'religie' binnen de bestemming 'Maatschappelijk' is daarom conform de huidige regeling. Er treedt geen verandering op ten opzichte van de huidige planologische situatie.

10. *De bestemming Tuin is conform de oude systematiek bestemd. De gronden met de bestemming Tuin hebben in het huidige bestemmingsplan de bestemming Groen. In het huidige bestemmingsplan is ook geen maximaal percentage verharding binnen de groenbestemming opgenomen.*
11. *Medewerking aan afwijkingen in bouwhoogten worden bepaald op basis van stedenbouwkundige afwegingen. Architectonische afwegingen worden gemaakt bij de welstandsbeoordeling.*

12. Omdat er in het geval van artikel 25.1 sprake is van een dubbelbestemming gelden de bepalingen uit dit artikel 'naast' het bepaalde in de overige van toepassing zijnde artikelen.
13. De algemene afwijkingsregels zijn gebaseerd op jurisprudentie en wat algemeen gangbaar is binnen de gemeente Den Haag. De gemeenteraad geeft het college een afwegingskader op basis waarvan zij al dan niet kan meewerken aan ondergeschikte ontwikkelingen, zonder dat daarvoor een uitgebreide en kostbare procedure doorlopen hoeft te worden.
14. A. De goothoogten en bouwhoogten zijn niet per pand aangegeven maar per maatvoeringsvlak. Binnen een maatvoeringsvlak geldt de aangeven maximum goot- en bouwhoogte. Deze systematiek werd ook gehanteerd in het voorgaande plan.
- B. Op basis van onze inventarisatie en naar aanleiding van zienswijzen (zie de beantwoording van RA2015.91, RA2015.9, RA2015.93) hebben wij bedrijf- en woonruimtes, waarnodig, gescheiden of via een gemengde bestemming op de verbeelding aangegeven.
- C. De bestemming GD-5 is toegekend aan de gemengde gebieden die buiten de hoofdwinkelstructuur zijn gelegen. Het beleid van de gemeente is er op gericht detailhandel te concentreren binnen de hoofdwinkelstructuur. Wanneer er echter toch sprake is van detailhandel op een perceel met de bestemming GD-5, mits deze legaal aanwezig is, dan wordt deze als zodanig bestemd middels een specifieke functieaanduiding op de plankaart.

Gezien bovenstaande reactie verklaart het college de zienswijze gedeeltelijk gegrond voor wat betreft punt 14 onder B. De zienswijze vormt aanleiding om het plan aan te passen.

6. Ra 2015.100 reclamant

De volgende zienswijze is geciteerd:

"Namens de Vereniging van Eigenaren Groenewegje 124 t/m 126a en de naastgelegen burens (123 en 127, 128 en 130) dien ik hierbij de volgende zienswijze in op het ontwerp-bestemmingsplan Het Oude Centrum, zoals dat ter inzage ligt van 2 april t/m 13 mei 2015.

Wij kunnen ons niet vinden in de bestemming gemengd-6 (GD-6 toegekend voor het blok Groenewegje vanaf nr 116 tot en met nr 139), omdat deze bestemming voor ons onvoldoende duidelijkheid geeft over de wijze waarop onze woonfunctie kan worden "vermengd" met horeca (categorie licht en middelzwaar).

Er is in het nieuwe bestemmingsplan sprake van één toegekende horecabestemming zwaar ($h \leq 3$, ter hoogte van Groenewegje 131-133), toegekend conform uw artikel 10.5.d. In de regels bij het nieuwe bestemmingsplan staat nu in artikel 10.6 dat "het bevoegd gezag kan afwijken toestaan van het bepaalde in lid 10.1 onder c. ten behoeve van een horeca-inrichting als bedoeld in categorie "zwaar"".

In het vigerende bestemmingsplan (2004) was dit stuk Groenewegje (116-139) echter bestemd als woonfunctie met bedrijfsdoelstelling, doch niet met horeca.

Naast de aanwezigheid van Galerie West op Groenewegje 136 (maatschappelijke/culturele doelstelling), bovengenoemde horeca op Groenewegje 131-133, en de door u gemaakte aanduiding "kantoor" ter hoogte van Groenewegje 119-120 zijn de overige panden (van 116-139) al jaren in gebruik als woonruimte.

Wij begrijpen dat u vanuit het oogpunt Avenue Culinaire deze zijde van de gracht een impuls wilt geven qua horeca gelegenheid, doch voor ons (bewoners 123-130) creëert u met deze bestemming rechtsonzekerheid qua vestiging van eventuele horeca (op de begane grond) in de panden 116- 139. Wij begrijpen echter niet waarom op deze "Avenue" de twee aansluitende delen Groenewegje (71-99 evenals 166-182) wel de bestemming "wonen" behoudt en het deel Groenewegje (116- 131) niet, in zoverre vinden wij het ontwerp-bestemmingsplan dan ook onzorgvuldig voorbereid omdat beide (gelijkwaardige) situaties zonder deugdelijke motivering op een verschillende wijze worden behandeld.

Wij wijzen de eventuele komst van méér horeca op Groenewegje 116-139 af, omdat:

1. Het hier beschermd stadsgezicht en gemeentelijk monumentale panden betreft, wat door de bestemming horeca (en de onzekere situatie die hierdoor ontstaat) mogelijk kan worden aangetast,)
2. Met de komst van elke horecagelegenheid een parkeerplek wordt "opgeofferd" ten behoeve van een terras of toegang boot, terwijl daarnaast door u voor horeca een aanvullende parkeerplek mag worden "ontheven" voor een dergelijke gebruik als terras. Hierdoor wordt bewonersparkeren vrijwel onmogelijk
3. De onder 1 en 2 genoemde punten zal leiden tot waardevermindering van onze panden (planschade)
4. De Avenue Culinaire zich met name aan de zijde (dunne) Bierkade manifesteert; wat logisch is gezien de preferente looproute van veel horecagasten
5. Voorheen (vigerend, 2004) de bestemming wonen/bedrijf veel minder mogelijkheid bood voor vestiging van horeca
6. Rechtsongelijkheid ontstaat met de twee aansluitende delen Groenewegje (71-99 evenals 166-182) qua bestemming, zonder deugdelijke motivering worden deze delen op een andere wijze behandeld

Wij wensen geen rechtsonzekerheid over eventuele komst van horeca in het betreffende stuk Groenewegje (116-139), buiten die op nr 131-133 aanwezig; en verzoeken u daarom nadrukkelijk doch vriendelijk om (tenminste) voor de panden 116-131 de bestemming GD-6 te wijzigen in "wonen" (W). Als u dit gemotiveerd niet kunt, dan graag een "lichtere" bestemming GD, die meer zekerheid biedt aan ons over de toekomstige bestemmingen.

Deze zienswijze wordt ingediend door de bewoners van: Groenewegje 123, 124, 125, 126, 126a, 127, 128, 130.

Wij gaan ervan uit u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd en zien uw positieve beantwoording graag tegemoet."

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

De bestemming Gemengd-6 maakt lichte en middelzware horeca mogelijk. Deze horeca is naar aard en uitstraling vergelijkbaar met de (bedrijfs)functies die in het huidige bestemmingplan mogelijk zijn. Ruimtelijk gezien treedt er daarom geen verslechtering op. Bovendien volgt het mogelijk maken van de Avenue Culinaire uit vastgesteld beleid (RIS087629, 17-07-2001) en was dit beleid ook in het huidige bestemmingsplan al verwerkt door het opnemen van horecazones.

In plaats van het bij recht toestaan van terrassen binnen de bestemming Verkeer-Verblijfstraat, wordt binnen de algemene afwijkingsregels een bepaling opgenomen op basis waarvan het college middels een omgevingsvergunning kan meewerken aan een terras, onder de voorwaarde dat de parkeerdruk in het gebied waar het terras wordt aangelegd volgens de ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan vigerende Nota Parkeernormen Den Haag niet meer bedraagt dan 90%.

Het Groenewegje 71-99 maakt onderdeel uit van de avenue culinaire en had de bestemming GD-6 moeten krijgen in plaats van de bestemming Wonen. Groenewegje 166-182 maakt geen onderdeel uit van de Avenue Culinaire. Er is daarom geen sprake van rechtsongelijkheid.

Gezien bovenstaande reactie verklaart het college de zienswijze gedeeltelijk gegrond voor wat betreft het mogelijk maken van terrassen binnen de bestemming Verkeer-verblijfsstraat en ongegrond voor wat betreft de overige punten.

De zienswijze vormt aanleiding om het plan aan te passen voor wat betreft het mogelijk maken van terrassen binnen de bestemming Verkeer-verblijfsstraat. Daarnaast wordt de bestemming van Groenewegje 71-99 gewijzigd van Wonen in GD-6.

ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Dit bestemmingsplan Stationsbuurt vormt in hoofdzaak een nieuw juridisch-planologisch kader voor een bestaande situatie. De regeling gaat uit van consolidatie van de bestaande situatie. Het bestemmingsplan is daarmee economisch uitvoerbaar. Daarnaast bevat het bestemmingsplan een gering aantal mogelijke ontwikkelingen. Hiervoor is beoordeeld of er sprake is van een bouwplan als bedoeld in art.6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

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

- de bouw van een of meer woningen; de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² bruto vloeroppervlakte met één of meer woningen;
- 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;
- 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 ten minste 1.500 m² bruto vloeroppervlakte bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m².

Afdeling 6.2 Grondexploitatie, Artikel 6.2.1 Bro

Indien sprake is van een bouwplan zoals bedoeld in art. 6.12 Wro is de gemeente verplicht een exploitatieplan op te stellen, tenzij kostenverhaal anderszins verzekerd is. Dit kan via:

- een gemeentelijke grondexploitatie, waarbij sprake moet zijn van gemeentelijke gronduitgifte;
- meerwaardesuppletie via de erfpachtcanon;
- een anterieure overeenkomst met de eigenaar over de ontwikkeling.

In het plan is één bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, van de Wro, opgenomen. Het betreft de herontwikkeling van het kantoorpand gelegen aan de Parallelweg 1/Stationsweg 161 naar studentenwoningen met horeca en/of detailhandel op de begane grond. Kostenverhaal vindt plaats via een anterieure overeenkomst.

Voor de rest van het plangebied bestaat geen verplichting tot kostenverhaal omdat ontwikkelingsmogelijkheden binnen het bestemmingsplan niet worden aangemerkt als bouwplan als omschreven in art. 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Uit voorgaande overwegingen volgt, dat afdeling 6.4 van de Wro niet aan de orde is en dat de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in principe is verzekerd. Ten behoeve van dit bestemmingsplan zal derhalve geen exploitatieplan worden vastgesteld.

STAAT VAN WIJZIGINGEN

Ambtshalve wijzigingen

Plankaart

- Het plangebied van het bestemmingsplan Het Oude Centrum wordt verkleind tot het gebied dat behoort tot de Stationsbuurt (zie bijgevoegde plankaart);
- De hoogtes op de plankaart worden aangepast conform de maximale hoogtes in de huidige bestemmingsplannen, tenzij in de bestaande situatie sprake is van een hogere hoogte en hiervoor een omgevingsvergunning is verleend;
- Op een aantal plaatsen binnen het plangebied ontbreekt de aanduiding “onderdoorgang” (ond), waar in de bestaande situatie wel sprake is van een onderdoorgang. Deze worden op de plankaart toegevoegd;
- Ter plaatse van het Groenewegje 76 wordt de functieaanduiding “kantoor” (k) vervangen door de functieaanduiding “maatschappelijk” (m). In dit pand is namelijk Stichting De Haven gevestigd en dit is een welzijnsfunctie;
- Ter plaatse van de panden aan het Groenewegje 94/95, 144 en 147 wordt de aanduiding “bedrijf” (b) van de plankaart gehaald;
- Ter plaatse van het Groenewegje 121/122 wordt de functieaanduiding “kantoor” (k) opgenomen;

- Ter plaatse van Groenewegje 148 en 149 is sprake van detailhandel op de begane grond (de achterzijde van de supermarkt aan de Stationsweg en een kringloopwinkel). Deze panden krijgen daarom de functieaanduiding “detailhandel” (dh) op de plankaart;
- Ter plaatse van het Groenewegje 154/155 wordt de aanduiding “bedrijf” (b) vervangen door de aanduiding “detailhandel” (dh);
- Ter plaatse van de terrasboten en de kanoverhuur in het water aan het Groenewegje wordt de aanduiding ‘ligplaats (lp)’ toegevoegd en ter plaatse van de kanoverhuur tevens de aanduiding ‘dienstverlening (dv)’;
- Naast de kanoverhuur aan het Groenewegje wordt binnen de bestemming Water de aanduiding ‘steiger (ste)’ toegevoegd;
- Ter plaatse van Bocht van Guinea wordt de bestemming Groen gewijzigd in Verkeer – Verblijfsgebied;
- Ter plaatse van het Hofwijckplein wordt een deel van de bestemming Verkeer – Verblijfsgebied gewijzigd in Verkeer – Verblijfsstraat;
- Ter plaatse van de Hoefkade 9-11 wordt de bestemming Horeca gewijzigd in de bestemming Wonen. Gedurende het schooljaar worden de kamers immers bewoond door (buitenlandse) studenten en alleen in de zomermaanden fungeert het complex als hotel, de functieaanduiding “hotel” (hot) blijft op de plankaart staan;
- Ter plaatse van de Bazaar (Hoefkade 35) wordt de functieaanduiding “onderwijs” (on) toegevoegd;
- Ter plaatse van de Hoefkade 39 wordt de functieaanduiding “detailhandel” (dh) vervangen door de functieaanduiding “dienstverlening” (dv);
- Ter plaatse van de Hoefkade 42 en 46 wordt de functieaanduiding “horeca tot en met categorie 1” ($h \leq 1$) vervangen door de functieaanduiding “horeca tot en met categorie 2” ($h \leq 2$);
- Ter plaatse van de Hoefkade 52 wordt de functieaanduiding “horeca tot en met categorie 3” ($h \leq 3$) vervangen door de functieaanduiding “horeca tot en met categorie 2” ($h \leq 2$);
- Ter plaatse van de Hoefkade 97 wordt de functieaanduiding “detailhandel” (dh) toegevoegd;
- Ter plaatse van het Hofwijckplein 75 wordt conform de feitelijke situatie de aanduiding “garagebedrijf” (ga) toegevoegd;
- Ter plaatse van het Hofwijckplein 76-79 wordt conform het huidige bestemmingsplan en de feitelijke situatie de aanduiding “bedrijf” (b) gewijzigd in de aanduiding “garagebedrijf” (ga);
- De bestemming Bedrijf ter plaatse van het Hofwijckplein wordt gewijzigd in de bestemming Wonen met de aanduiding “nutsvoorziening” (nv);
- Ter plaatse van de Huijgensstraat 28-36 wordt de aanduiding “bedrijf” (b) van de plankaart gehaald;
- Ter plaatse van de Huijgensstraat 38/39 wordt de functieaanduiding “kantoor” (k) gewijzigd in de functieaanduiding “dienstverlening” (dv);
- Ter plaatse van de Jan Blankenstraat 6 wordt de functieaanduiding “bedrijf” (b) van de plankaart gehaald;
- Ter plaatse van de Kikkerstraat 14 wordt de functieaanduiding “detailhandel” (dh) van de plankaart gehaald;
- Ter plaatse van de Kraijenhoffstraat 10 wordt de bestemming Wonen met de aanduiding “detailhandel” (dh) gewijzigd in de bestemming Gemengd-2 zonder aanduiding;
- De bestemming van het binnenterrein van het appartementencomplex gelegen aan het Rijswijkseplein wordt gewijzigd van “Tuin” in “Groen”;
- Ter plaatse van de Spinozastraat 4-38 wordt de aanduiding “volkstuin” (vt) toegevoegd;

- Ter plaatse van de Stationsweg 6 wordt de aanduiding “kantoor” (k) gewijzigd in de aanduiding “maatschappelijk” (m);
- Ter plaatse van de Stationsweg 10b wordt de aanduiding “kantoor” (k) toegevoegd;
- Ter plaatse van de Stationsweg 41 wordt de aanduiding “horeca tot en met categorie 2” ($h \leq 2$) toegevoegd;
- Ter plaatse van de Stationsweg 42 wordt de aanduiding “horeca tot en met categorie 2” ($h \leq 2$) gewijzigd in de aanduiding “horeca tot en met categorie 3” ($h \leq 3$);
- Ter plaatse van de Stationsweg 64 wordt de functieaanduiding “kantoor” (k) toegevoegd;
- Ter plaatse van de Stationsweg 68 wordt de functieaanduiding “hotel” (hot) van de plankaart gehaald;
- Ter plaatse van de Stationsweg 89 wordt de functieaanduiding “religie” (re) toegevoegd;
- Ter plaatse van de Stationsweg 141 wordt de functieaanduiding “hotel” (hot) toegevoegd;
- Ter plaatse van de Stationsweg ongenummerd wordt de functieaanduiding “openbaar vervoer” (ov) toegevoegd;
- Ter plaatse van de Kraijenhofstraat ongenummerd wordt de bestemming Verkeer- Verblijfsgebied gewijzigd in Verkeer – Verblijfsstraat, omdat er ook auto’s in deze straat kunnen komen;
- Ter plaatse van de Jan Blankensstraat ongenummerd wordt de bestemming Verkeer – Verblijfsgebied gewijzigd in Verkeer – Verblijfsstraat, omdat er ook auto’s in deze straat kunnen komen;
- Ter plaatse van Stationsplein 6 wordt de functieaanduiding ‘maatschappelijk’ (m) toegevoegd;
- Ter plaatse van Stationsplein 5a – 23 wordt de kleur aangepast conform de bestemming Gemengde doeleinden-2;
- Ter plaatse van het Stationsplein ongenummerd wordt de functieaanduiding “openbaar vervoer”(ov) toegevoegd;
- Ter plaatse van de Van Hogendorpstraat 7k wordt de functieaanduiding “atelier” (atl) verwijderd. De bestemming Gemengde doeleinden – 1 staat ateliers in algemene zin al toe, waardoor een specifieke functieaanduiding niet nodig is;
- Ter plaatse van de Van Hogendorpstraat 168/170 wordt conform het huidige bestemmingsplan de functieaanduiding “garagebedrijf” (ga) toegevoegd;
- Ter plaatse van de Van Hogendorpstraat 172-178 wordt conform het huidige bestemmingsplan de functieaanduiding “bedrijf” (b) gewijzigd in de functieaanduiding “garagebedrijf” (ga);
- Ter plaatse van de Van Limburg Stirumstraat 272-290 wordt de bestemming Gemengd-5 gewijzigd in de bestemming Wonen met de functieaanduiding “maatschappelijk” (m);
- Ter plaatse van het Zieken 197-199 en het Huijgenspark 60-61 wordt de functieaanduiding “horeca tot en met categorie 3” ($h \leq 3$) toegevoegd;
- Ter plaatse van de Parallelweg 1/Stationsweg 161 wordt de bestemming Kantoor gewijzigd in de bestemming Gemengd-2 en het hele bouwvlak zal worden voorzien van een hoogte van 26 meter;

Regels

- Onder doornummering van de overige artikelen, worden de artikelen 3 (Bedrijf), 4 (Cultuur en ontspanning), 8 (Gemengd-4), 16 (Verkeer-Parkeergarage), 22 (Leiding – Riool) en 29 (Algemene aanduidingsregels, veiligheidszone) uit de regels geschrapt, aangezien deze bestemmingen niet voorkomen binnen het aangepaste plangebied voor de Stationsbuurt;
- In artikel 1.89 wordt ‘Het Oude Centrum’ vervangen door ‘Stationsbuurt’

- In de artikelen 5 (Gemengd-1), lid 5.5 onder d en lid 5.6 en 7 (Gemengd-3), lid 7.5 onder d en lid 7.7 is abusievelijk een percentage van 10% opgenomen. Conform het beleid van de gemeente dient dit echter 20% te zijn. Het percentage wordt daarom gewijzigd in 20%;
- In de artikelen 5 (Gemengd-1), 6 (Gemengd-2), 7 (Gemengd-3), 9 (Gemengd-5) en 10 (Gemengd-6) zal in lid 1 bij de functie cultuur de subfunctie museum geschrapt worden aangezien er zich in dit deel van het plangebied geen musea bevinden;
- In de artikelen 5 (Gemengd-1), 6 (Gemengd-2), 7 (Gemengd-3), 9 (Gemengd-5), 10 (Gemengd-6), 13 (Kantoor) en 14 (Maatschappelijk) wordt in de laatste zin van lid 1 (bestemmingsomschrijving) tussen “water” en “en overige voorzieningen” toegevoegd: “,al dan niet gebouwde parkeervoorzieningen”;
- In artikel 5 (Gemengd – 1) wordt artikel 5.2.1 onder e verwijderd. Al dan niet gebouwde parkeervoorzieningen worden binnen artikel 5.1, de bestemmingsomschrijving mogelijk gemaakt.
- In artikel 5 (Gemengd – 1), wordt onder doornummering van de overige leden aan lid 5.5 een nieuw sublid toegevoegd: “ter plaatse van de functieaanduiding “religie” (re) is tevens een religieuze instelling toegestaan”;
- In artikel 5 (Gemengd – 1) wordt onder doornummering van artikel 5, lid 5.5 sub f verwijderd (de aanduiding ‘detailhandel in explosiegevaarlijke goederen’ (dhe) komt niet in het plangebied voor;
- In artikel 5 (Gemengd – 1) wordt onder doornummering van artikel 5, lid 5.5 sub m verwijderd (de aanduiding ‘seksinrichting’ (si) komt niet in het plangebied voor;
- In artikel 5 (Gemengd – 1) wordt onder doornummering van artikel 5.5 artikel 5.5 sub j verwijderd. In het plangebied komt binnen de bestemming GD-1 de aanduiding ‘hotel’ (hot) niet voor;
- In artikel 6 (Gemengd -2) wordt onder doornummering van artikel 6.5, artikel 6.5 sub c verwijderd. Binnen de bestemming GD-2 komt de aanduiding ‘bedrijven’ (b) niet voor;
- In artikel 6 (Gemengd – 2) wordt onder doornummering van artikel 6.5, artikel 6.5 sub d verwijderd. Binnen de bestemming GD-2 komt de aanduiding ‘detailhandel in explosiegevaarlijke goederen’ (dhe) niet voor;
- In artikel 6 (Gemengd- 2) wordt onder doornummering van artikel 6.5, artikel 6.5 sub e verwijderd. Binnen de bestemming GD-2 komt de aanduiding ‘horeca tot en met categorie 3’ (h<3) niet voor;
- In artikel 6 (Gemengd -2) wordt onder doornummering van artikel 6.5, artikel 6.5 sub g verwijderd. Binnen de bestemming GD-2 komt de aanduiding ‘hotel’ (hot) niet voor;
- In artikel 6 (Gemengd – 2) wordt onder doornummering van artikel 6.5, artikel 6.5 sub h verwijderd. Binnen de bestemming GD-2 komt de aanduiding ‘kantoor’ (k) niet voor;
- In artikel 7 (Gemengd – 3) wordt in artikel 7.5 onder doornummering van de overige subleden een nieuw sublid ingevoegd: “in uitzondering op het gestelde onder a is ter plaatse van de Stationsweg135 de functie dienstverlening ook op de verdiepingen toegestaan”;
- In artikel 7 (Gemengd – 3) wordt in artikel 7.5 onder doornummering van de overige subleden artikel 7.5 sub g verwijderd. De aanduiding ‘detailhandel in explosiegevaarlijke goederen’ (dhe) komt niet in het plangebied voor;
- In artikel 7 (Gemengd – 3) wordt in artikel 7.7 onder doornummering van de overige subleden artikel 7.5 sub h verwijderd. De aanduiding ‘horeca tot en met categorie 2’ (h<2) komt niet in het plangebied voor;
- In artikel 7 (Gemengd – 3) wordt in artikel 7.5 onder doornummering van de overige subleden artikel 7.5 sub i verwijderd. De aanduiding ‘horeca tot en met categorie 3 (h<3) komt niet in het plangebied voor;

- In artikel 9 (Gemengd – 5) wordt in artikel 9.5, onder doornummering van de overige subleden artikel 9.5 sub f verwijderd. De aanduiding ‘horeca tot en met categorie 1 (h<1) komt niet in het plangebied voor;
- In artikel 9 (Gemengd-5), lid 9.5 wordt onder doornummering van de overige subleden een nieuw sublid toegevoegd: ter plaatse van de functieaanduiding “onderwijs” (on) is onderwijs toegestaan;
- In artikel 9 (Gemengd-5), lid 9.5 wordt onder doornummering van de overige subleden een nieuw sublid toegevoegd: ter plaatse van de functieaanduiding “ontsluiting” (os) is een ontsluiting van een parkeergarage toegestaan;
- In artikel 10 (Gemengd-6), lid 10.5 wordt onder doornummering van de overige subleden artikel 10.5 sub d verwijderd . Binnen de bestemming Gemengd – 6 komt de aanduiding “bedrijf” (b) niet voor;
- In artikel 11 (Groen) wordt onder doornummering van de overige leden, artikel 11 lid 3 verwijderd. De aanduiding “nutsvoorziening” (nv) komt binnen deze bestemming niet voor;
- In artikel 13 (Kantoor) wordt artikel 13 lid 3 sub c verwijderd. Binnen deze bestemming komt de aanduiding “onderdoorgang” [ond] niet voor;
- In artikel 13 (Kantoor) wordt artikel 13 lid 4 sub a verwijderd. Binnen deze bestemming komt de aanduiding “atelier” (atl) niet voor;
- In artikel 13 (Kantoor) wordt lid 13.4 “nadere eisen” gewijzigd in “specifieke gebruiksregels”;
- Uit artikel 14 (Maatschappelijk) worden de leden 14.3 (Specifieke gebruiksregels) en 14.4 (Wijzigingsbevoegdheid) geschrapt en wordt lid 14.5 hernummerd tot 14.3;
- In artikel 17 (Verkeer – Straat) wordt artikel 17 lid 2 sub c verwijderd. Binnen deze bestemming komt de aanduiding “tunnel” (tu) niet voor;
- In artikel 19 (Verkeer – Verblijfstraat) wordt, onder doornummering van de overige leden, artikel 19.1 sub f verwijderd. Binnen deze bestemming komt geen water onder bruggen voor;
- In artikel 19 (Verkeer – Verblijfstraat) wordt, onder doornummering van de overige leden, artikel 19.2 sub b verwijderd. Binnen deze bestemming komen geen bruggen voor;
- In artikel 19 (Verkeer – Verblijfstraat) wordt een paragraaf 19.3 “specifieke gebruiksregels” toegevoegd;
- In artikel 19 (Verkeer – Verblijfsstraat) wordt artikel 19 lid 3 sub a toegevoegd: “ter plaatse van de functieaanduiding “openbaar vervoer” (ov) is een openbaar vervoerbaan toegestaan”;
- In artikel 20 (Water) wordt in artikel 20.2 de zinsnede ‘alsmede ter plaatse van de aanduiding ‘brug’ (br) een oeververbinding ten behoeve van fietsers en voetgangers’ vervangen door ‘alsmede ter plaatse van de aanduiding ‘steiger’ (ste) een steiger’. Binnen de bestemming Water komt de aanduiding ‘brug’ (br) niet voor, de aanduiding steiger is toegevoegd;
- In artikel 20 (Water) wordt een paragraaf 20.3 “specifieke gebruiksregels” toegevoegd;
- In artikel 20 (Water) wordt artikel 20 lid 3 sub a toegevoegd: “ter plaatse van de functieaanduiding “ligplaats” (lp) zijn terrasboten toegestaan;
- In artikel 20 (Water) wordt artikel 20 lid 3 sub b toegevoegd: “ter plaatse van de functieaanduiding “dienstverlening” (dv) is dienstverlening toegestaan;
- In artikel 21 (Wonen), lid 21.2.1 wordt onder doornummering van de overige leden een sublid toegevoegd: “ter plaatse van de functieaanduiding “volkstuin” (vt) mogen gebouwen worden gerealiseerd met een maximale oppervlakte van 20 m2 en een maximale hoogte van 3 meter”;
- In artikel 21 (Wonen), lid 21.4 onder h wordt tussen “paramedische voorzieningen” en “en drugsopvang” het volgende toegevoegd: “, verenigingsleven” en wordt de volgende zinsnede toegevoegd: “, met dien verstande dat drukgsopvang enkel is toegestaan ter plaatse van het Zieken 107”;

- In artikel 21 (Wonen), lid 21.4 wordt onder doornummering van de overige leden een sublid toegevoegd: “ter plaatse van de functieaanduiding “hotel” (hot) is een hotel toegestaan;
- In artikel 21 (Wonen), lid 21.4 wordt onder doornummering van de overige leden een sublid toegevoegd: “ter plaatse van de functieaanduiding “garagebedrijf” (ga) is op de begane grond een garagebedrijf toegestaan;
- In artikel 21 (Wonen), lid 21.4 wordt onder doornummering van de overige leden een sublid toegevoegd: “ter plaatse van de functieaanduiding “nutsvoorziening” (nv) is uitsluitend een nutsvoorziening toegestaan;
- In artikel 21 (Wonen), lid 21.4 wordt onder doornummering van de overige leden een sublid toegevoegd: “ter plaatse van de functieaanduiding “volkstuin” (vt) mogen de gronden tevens gebruikt worden als volkstuin”;
- In artikel 21 (Wonen) wordt onder doornummering van de overige leden, artikel 21 lid 4 sub e verwijderd. Binnen deze bestemming komt de aanduiding “horeca tot en met categorie 1” (h<1) niet voor;
- In artikel 21.4 lid h wordt de zinsnede ‘en drugsopvang’ geschrapt;
- In artikel 21 (Wonen) wordt onder doornummering van de overige leden, artikel 21.4 lid i verwijderd. Binnen deze bestemming komt de aanduiding “kantoor” (k) niet voor;
- De bepaling in artikel 25 (Waarde-Cultuurhistorie), lid 25.2 onder b wordt als volgt aangepast: “het bepaalde onder a heeft voorrang op de bouwregels van de andere voorkomende bestemmingen als bedoeld in lid 25.1 en op de algemene bouw- en afwijkingsregels, indien sprake is van strijdigheid daarmee;”
- Artikel 25 (Waarde Cultuurhistorie), lid 25.2 onder c wordt geschrapt;
- In artikel 28 (Algemene gebruiksregels) wordt onder doornummering van de overige leden, artikel 28 lid c, lid d en lid f verwijderd, omdat de betreffende aanduidingen niet in het plangebied voorkomen;
- In artikel 31 (Algemene wijzigingsregels) wordt artikel 31 lid 3 (wijziging veiligheidszone) verwijderd;
- Artikel 34 (Slotregel) wordt als volgt gewijzigd: “Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Stationsbuurt”
- Bijlage 7 (Kaart karakteristieke panden) wordt vervangen door een kaart waarin alleen het plangebied Stationsbuurt is opgenomen;
- Bijlage 8 (Lijst karakteristieke panden) wordt vervangen door een lijst met alleen de panden binnen het plangebied Stationsbuurt;

Toelichting

- Overal in de toelichting zal de naam van het bestemmingsplan worden gewijzigd van “Het Oude Centrum” in “Stationsbuurt”;
- Alle tekst delen die enkel van toepassing zijn op het plandeel van Het Oude Centrum worden uit de toelichting geschrapt;
- De tekst in hoofdstuk 6 (Economische uitvoerbaarheid) wordt vervangen door de volgende tekst:
“Dit bestemmingsplan Stationsbuurt vormt in hoofdzaak een nieuw juridisch-planologisch kader voor een bestaande situatie. De regeling gaat uit van consolidatie van de bestaande situatie. Het bestemmingsplan is daarmee economisch uitvoerbaar. Daarnaast bevat het bestemmingsplan een gering aantal mogelijke ontwikkelingen. Hiervoor is beoordeeld of er sprake is van een bouwplan als bedoeld in art.6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.
Als bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, van de wet, wordt aangewezen een bouwplan voor:
 - de bouw van een of meer woningen; de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;

- de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² bruto vloeroppervlakte met één of meer woningen;
- 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;
- 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 ten minste 1.500 m² bruto vloeroppervlakte bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m².

Afdeling 6.2 Grondexploitatie, Artikel 6.2.1 Bro

Indien sprake is van een bouwplan zoals bedoeld in art. 6.12 Wro is de gemeente verplicht een exploitatieplan op te stellen, tenzij kostenverhaal anderszins verzekerd is. Dit kan via:

- een gemeentelijke grondexploitatie, waarbij sprake moet zijn van gemeentelijke gronduitgifte;
- meerwaardesuppletie via de erfpachtcanon;
- een anterieure overeenkomst met de eigenaar over de ontwikkeling.

In het plan is één bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, van de Wro, opgenomen. Het betreft de herontwikkeling van het kantoorpand gelegen aan de Parallelweg 1/Stationsweg 161 naar studentenwoningen met horeca en/of detailhandel op de begane grond. Het kostenverhaal wordt geregeld via een anterieure overeenkomst.

Voor de rest van het plangebied bestaat geen verplichting tot kostenverhaal omdat ontwikkelingsmogelijkheden binnen het bestemmingsplan niet worden aangemerkt als bouwplan als omschreven in art. 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Uit voorgaande overwegingen volgt, dat afdeling 6.4 van de Wro niet aan de orde is en dat de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in principe is verzekerd. Ten behoeve van dit bestemmingsplan zal derhalve geen exploitatieplan worden vastgesteld.”;

Naar aanleiding van de zienswijzen

Plankaart

- Ter plaatse van de Huijgensstraat 1 t/m 17 wordt de bestemming Wonen gewijzigd in de bestemming Gemengd-5;
- Ter plaatse van het Groenewegje 71 t/m 99 wordt de bestemming Wonen gewijzigd in de bestemming Gemengd-6;
- Ter plaatse van het Groenewegje 144 t/m 162 wordt de bestemming Gemengd-6 gewijzigd in de bestemming Gemengd-5;
- Ter plaatse van Huygenstraat 38 – 39 wordt de aanduiding “dienstverlening” (dv) opgenomen.

Regels

- Aan artikel 1.116 (welzijnsvoorziening) wordt ‘daklozenopvang’ toegevoegd;
- Uit artikel 19, lid 19.1 wordt sublid e geschrapt;
- In artikel 30, lid 30.2 wordt een nieuw sublid g toegevoegd: “de vestiging van een terras binnen de bestemming Verkeer-verblijfsstraat ten behoeve van de naastgelegen horecafunctie onder de voorwaarde dat de parkeerdruk in het gebied waar de parkeerplaats(en) wordt/ worden opgeheven volgens het ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerp van dit bestemmingsplan vigerende nota Parkeernormen Den Haag opgenomen kaartfragment met Stadsdeel, wijk en buurtgrenzen, niet meer bedraagt dan 90%;

Toelichting

Geen wijzigingen

BESLUITVORMING

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

De raad der gemeente Den Haag,

Gezien het voorstel van het college van 1 september 2015,

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

Besluit:

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

- I. De zienswijzen in het bij dit besluit behorende voorstel onder “Ingekomen zienswijzen” opgenomen, ontvankelijk te verklaren.
- II. De zienswijzen Ra 2015.91, Ra 2015.92 en Ra 2015.94 in het bij dit besluit behorende voorstel onder “Ingekomen zienswijzen” opgenomen, gegrond te verklaren.
- III. De zienswijzen Ra 2015.98 en Ra 2015.100 in het bij dit besluit behorende voorstel onder “Ingekomen zienswijzen” opgenomen, gedeeltelijk gegrond te verklaren voor wat betreft:
 - het mogelijk maken van terrassen binnen de bestemming Verkeer-verblijfsstraat;
 - het aanpassen van artikel 1.116;
 - scheiding tussen bedrijf- en woonruimtes;en voor het overige ongegrond te verklaren.
- IV. De zienswijzen Ra 2015.95 in het bij dit besluit behorende voorstel onder “Ingekomen zienswijzen” opgenomen, ongegrond te verklaren.
- V. Tot herziening van de op het plangebied betrekking hebben de regelingen:
 - Bestemmingsplan Het Oude Centrum, vastgesteld bij raadsbesluit 120, d.d. 26 juni 2003;
 - Bestemmingsplan Het Oude Centrum, 4^e herziening, vastgesteld bij raadsbesluit 207, d.d. 6 november 2008;
 - Parapluherziening Detailhandel Vuurwerk, vastgesteld bij raadsbesluit 207, d.d. 25 november 2004;
 - Parapluherziening Seksinrichtingen, vastgesteld bij raadsbesluit 199, d.d. 25 november 2004;
 - Parapluherziening Archeologie, vastgesteld bij raadsbesluit 100, d.d. 23 september 2010.
- VI. Met in achtneming van de Staat van wijzigingen vast te stellen het bestemmingsplan Stationsbuurt, bestaande uit de kaart NL.IMRO.0518.BP0278EHetOudeCen-40ON.dgn met ondergrond o_ NL.IMRO.0518.BP0278EHetOudeCen-ond.dgn en regels, zoals deze bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte bescheiden zijn aangegeven, toegelicht en beschreven.

VII. Dat bij het bestemmingsplan Stationsbuurt geen exploitatieplan wordt vastgesteld.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van....

De griffier,

de voorzitter,

Na vaststelling van het Bestemmingsplan Het Oude Centrum wordt het identificatienummer van het bestemmingsplan gewijzigd van NL.IMRO.0518.BP0278EHetOudeCen-40ON in NL.IMRO.0518.BP0278EHetOudeCen-50VA.