

## Raadsbesluit 130

De raad der gemeente Den Haag,

gezien het voorstel van het college van 18 november 2014,

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

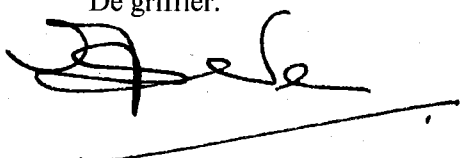
Besluit:

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

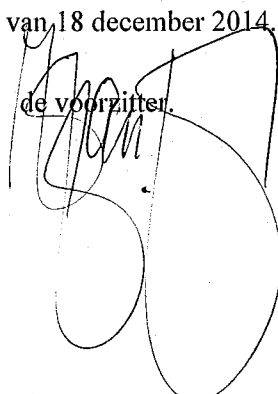
- I. Tot herziening van de op het plangebied Oostduinplein betrekking hebbende regeling bestemmingsplan Oostduin-Arendsdorp, vastgesteld bij raadsbesluit 76, d.d. 14 februari 2013.
- II. Met in achtneming van de Staat van wijzigingen vast te stellen het Bestemmingsplan Oostduinplein, bestaande uit de kaart NL.IMRO.0518. BP0280GOostdnln-40ON.dgn met ondergrond NL.IMRO.0518. BP0280GOostdnln-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 Oostduinplein geen exploitatieplan wordt vastgesteld.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 18 december 2014.

De griffier.



de voorzitter.



rv 130

Dienst Stedelijke Ontwikkeling

DSO/2014.1101

RIS 278533\_141209

## Voorstel van het college inzake Vaststelling bestemmingsplan Oostduinplein

### INLEIDING

Bij raadsmededeling van 2 september 2014 (rm 2014.163-RIS 275571) heeft het college aan de raad het ontwerp-bestemmingsplan Oostduinplein toegezonden.

#### - *Begrenzing*

Het complex Oostduinplein bevindt zich aan de westkant van het historische landgoed Oostduin en Arendsdorp, te midden van het groen. De begrenzing van het bestemmingsplan volgt de grenzen van het kadastrale perceel en bevat derhalve langs de randen delen behorend bij het landgoed.

#### - *Aanleiding*

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

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de herontwikkeling van het voormalige hoofdkantoor van Shell aan de huidige Oostduinlaan 73-75. De herontwikkeling gaat uit van de realisatie van appartementen in het midden- en hogere segment. Daarnaast zijn er ruimten voor gebouwbeheer en in pandige collectieve voorzieningen ten behoeve van de bewoners van het complex voorzien. Naar aanleiding van deze ontwikkeling zal de locatie een andere, nieuwe, adressering krijgen, te weten Oostduinplein. Daarnaast zal een deel van het gebouw gesloopt en in andere vorm herbouwd worden. De herontwikkeling past daardoor niet in het vigerende bestemmingsplan.

Het complex heeft in het vigerende bestemmingplan 'Oostduin-Arendsdorp' een kantoorbestemming.

Om de herontwikkeling planologisch mogelijk te maken is, met toepassing van de Haagse Coördinatieverordening (2013), besloten om voor het perceel aan de Oostduinlaan een nieuw bestemmingsplan vast te stellen onder gelijktijdige afstemming met de af te geven omgevingsvergunning.

#### - *Geldende planologische regelingen*

Het bestemmingsplan vervangt gedeeltelijk het bestemmingsplan 'Oostduin-Arendsdorp' dat op 14 februari 2013 is vastgesteld door de gemeenteraad en voor het onderhavige plangebied onherroepelijk is geworden.

### PROCEDURE

#### - *Inspraakprocedure*

Bij besluit van burgemeester en wethouders, d.d. 2 september 2014, RIS 275572, heeft het college besloten inspraak te laten plaatsvinden in het kader van de zienswijzenprocedure als bedoeld in art. 3.8 Wro.

#### - *Terinzagelegging ontwerp-bestemmingsplan en omgevingsvergunning*

Op 8 september 2014 is de kennisgeving van de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan en ontwerp-omgevingsvergunning 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 en ontwerp-omgevingsvergunning hebben van 12 september tot en met 23 oktober 2014 ter inzage gelegen. Beide plannen waren ook in te zien op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) en [www.denhaag.nl/bestemmingsplannen](http://www.denhaag.nl/bestemmingsplannen). Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Het college biedt de raad hierbij het ontwerp-bestemmingsplan ter vaststelling aan. Het plan bestaat uit de plankaart met kenmerk NL.IMRO.0518.BP0280GOostdnlN-40ON en regels, en gaat vergezeld van een toelichting. Ter besparing van de kosten is het u eerder toegezonden plan niet opnieuw bijgevoegd.

## **ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID**

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de herontwikkeling van het voormalige hoofdkantoor van Shell aan de Oostduinlaan 75.

Hiervoor dient te worden 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m<sup>2</sup>

### 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.

Het onderhavige plan betreft een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, van de Wro.

Daartoe wordt het volgende overwogen.

In dit geval is sprake van een op 10 juni 2014 gesloten anterieure overeenkomst. Deze overeenkomst regelt het verhaal van kosten. Daarmee is de financiële uitvoerbaarheid van het plan gegarandeerd en het kostenverhaal verzekerd. Voor de ontwikkeling wordt geen exploitatieplan vastgesteld.

## **STAAT VAN WIJZIGINGEN**

### **A. Ambtshalve wijzigingen**

Er worden enkele ambtshalve wijzigingen voorgesteld die allen als van ondergeschikte aard zijn aan te merken.

#### *Verbeelding*

Geen.

#### *Regels*

- Artikel 1.12 (het begrip “Bed & Breakfast”) vervalt, daar niet van toepassing zijnde in dit plangebied en derhalve overbodig;
- In artikel 3 (“Groen”), artikel 5 (“Water”) en artikel 6 (“Wonen”) wordt de (gelijkluidende) formulering van de functieaanduiding “tunnel” aangepast. Artikel 3.1.c, artikel 5.1.e en artikel 6.1.d wordt daartoe vervangen door de volgende zin: “tunnel” (tu) bevindt zich een voormalige tunnel die uitsluitend door bewoners ten behoeve van de woonfunctie gebruikt kan worden, voor onder andere (wijn)opslag, en die niet meer in verbinding staat met de parkeergarage aan de Carel van Bylandtlaan;” ;

- In artikel 3 (“Groen”), artikel 5 (“Water”) en artikel 6 (“Wonen”) wordt eveneens de (gelijkluidende) formulering met betrekking tot de functieaanduiding “tunnel” aangepast. Artikel 3.2.1.a, artikel 5.2.1.b en artikel 6.2.1.e wordt daartoe vervangen door de volgende zin: “ter plaatse van de functieaanduiding "tunnel" (tu) bevindt zich een voormalige tunnel die uitsluitend door bewoners ten behoeve van de woonfunctie gebruikt kan worden, voor onder andere (wijn)opslag, en die niet meer in verbinding staat met de parkeergarage aan de Carel van Bylandtlaan;” ;
- Artikel 6.1 (“Wonen”, bestemmingsomschrijving) wordt aan het einde de volgende zin toegevoegd: “Waarbij onbebouwde parkeervoorzieningen voor uitsluitend nooddiensten en laden en lossen op het onbebouwde terrein zijn toegestaan.”;
- De formulering van artikel 6.2.1.a wordt aangepast. Artikel 6.2.1.a wordt daartoe vervangen door de volgende zin: “de gebouwen, met uitzondering van de parkeergarage zoals aangegeven met de functieaanduiding “parkeergarage” (pg), moeten zich bevinden binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken;” ;
- In artikel 6.2.1.c wordt de zinsnede “ter plaatse van de functieaanduiding "parkeergarage" (pg) is een parkeergarage in maximaal twee lagen toegestaan” vervangen door “ter plaatse van de functieaanduiding "parkeergarage" (pg) dient een parkeergarage in twee lagen te worden gerealiseerd” ;
- Aan artikel 6.2.1 wordt als artikel 6.2.1.f toegevoegd: “f. er mogen binnen de voor 'Wonen' aangewezen gronden maximaal 290 appartementen worden gerealiseerd.” ;
- In artikel 12 (“Algemene gebruiksregels”) wordt de formulering van artikel 12.b aangepast en daartoe vervangen door de volgende tekst: “Ten behoeve van de bestemming ‘Wonen’ dient in de (te realiseren) parkeergarage te worden voorzien in ruimte voor het parkeren of stallen van personenauto's, alsmede fietsen en bromfietsen, zodat voldaan wordt aan de parkeernormen (zone ‘stad’) en kaart zoals opgenomen in Bijlage 1 van de regels. Voor laden en lossen alsmede het parkeren voor Nood- en Hulpdiensten kan op maaiveld in een locatie worden voorzien.”
- Artikel 13.2.a (“de vestiging ... brengt”) wordt als zijnde overbodig geschrapt, onder vernummering van de overige subleden;
- In artikel 13.2.b (na voorgaande vernummering 13.2.a) wordt sub 1 (“op andere wijze ... voorzien”) geschrapt, onder vernummering van de overige subleden.

### *Toelichting*

- in hoofdstuk 3.3.2 (Archeologie) is aan het einde van de paragraaf een deel van de tekst weggevallen. De volgende tekst wordt toegevoegd: “De archeologische meldingsplicht blijft van kracht (art. 53 Monumentenwet 1988). Dit houdt in dat wanneer bij graafwerkzaamheden vondsten worden aangetroffen waarvan de vinder redelijkerwijs moet kunnen weten dat het archeologie betreft, dit gemeld moet worden bij het bevoegd gezag. De meldingsplicht leidt niet tot een bepaling in het bestemmingsplan. De afdeling Archeologie van de Dienst Stadsbeheer verricht namens het bevoegd gezag de taken en besluitvorming inzake de archeologische monumentenzorg. Meer informatie over het archeologiebeleid van de gemeente Den Haag is te vinden in de vastgestelde beleidsnota Archeologie van de gemeente Den Haag en op de gemeentelijke site.”;
- in hoofdstuk 3.4.2.2. (Verkeer en infrastructuur, Gemeentelijk beleid) wordt onder het kopje “Parkeernormen” de tekst na de eerste alinea ( De parkeernormen ..opgenomen”) vernieuwd en vervangen door de volgende tekst: “Beleidsuitgangspunt is, dat de parkeerbehoefte van een bouwontwikkeling op eigen terrein (binnen het plangebied) wordt opgelost. Voor deze specifieke locatie is opgenomen dat dit plaats moet vinden in de (2-laagse) parkeergarage op eigen terrein .

Bij woningbouw is het gemiddelde autobezit uitgangspunt voor de hoogte van de parkeernorm. Het gemiddelde autobezit hangt af van de oppervlakte van de woning, de plek in de stad en het type woning. Voor werken, winkels en andere voorzieningen is de functie van het gebouw en de mate van bereikbaarheid met het openbaar vervoer, bepalend voor de parkeernorm. Bij knooppunten van het openbaar vervoer geldt een lagere norm dan op plekken die minder goed bereikbaar zijn met het openbaar vervoer.

De parkeernormen worden uitgedrukt in het aantal parkeerplaatsen per woning, en bij de -meeste- overige de functies in het aantal parkeerplaatsen per 100 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak.

Het overzicht met de parkeernormen uit de nota Parkeernormen Den Haag is in dit bestemmingsplan in Bijlage 1 van de regels opgenomen. Voor het plangebied geldt de zone 'stad'. In de gebruiksregels is het verder mogelijk om de parkeernormen en/of het toepassingskader te wijzigen indien daar aanleiding toe bestaat en er een bestuurlijk besluit aan ten grondslag ligt.”;

- Aan hoofdstuk 3.4.3 (Wonen) wordt de volgende zin toegevoegd:  
“Het bestemmingsplan laat de realisatie en het gebruik van maximaal 290 appartementen toe.”;
- Hoofdstuk 4.8.1 wordt aangepast in verband met nieuw vastgesteld beleid van het Hoogheemraadschap. Onder het kopje “Handreiking Watertoets voor gemeenten” worden daartoe de vijfde en zesde zin (“Deze randvoorwaarden .. benut.”) vervangen door de volgende tekst:  
“Deze randvoorwaarden heeft Delfland vastgelegd in de Keur en de Legger en in de Beleidsnota “Beperken en voorkomen wateroverlast” (2014). Deze nota heeft als uitgangspunt, dat de waterhuishouding niet mag verslechteren door ruimtelijke ontwikkelingen (standstill-beginsel) en dat mogelijkheden tot verbetering worden benut.” ;
- Hoofdstuk 4.8.1 wordt onder het kopje “Wateragenda en Waterbergingsvisie Den Haag” aangevuld met de volgende tekst:  
“De ontwikkeling ligt in het boezemgebied, waar gezocht wordt naar kansen om het regenwater langer vast te houden, Naar verwachting wordt eind 2014 een nieuwe “Watervisie Den Haag” vastgesteld. Hierbij wordt ingezet op mogelijkheden om water vast te houden in het stedelijk gebied.”
- In hoofdstuk 5.2.1 (Herontwikkeling) worden aan de eerste zin (“Het bestaande woongebouw... woontypen.”) na “woontypen” de volgende zinsnede toegevoegd: “(maximaal 290 appartementen)”;
- In hoofdstuk 5.2.1 (Herontwikkeling) wordt onder het kopje “Plinten gebouwen” aan de tweede zin (“Te denken valt... complex”) zowel na het woord “fitnessruimte”, als na het woord “logeerkamers”, het woord “uitsluitend” ingevoegd;
- Hoofdstuk 5.2.3 (Verkeer en parkeren) wordt vernieuwd en vervangen door de volgende tekst:  
*“Onderzoek verkeersgeneratie en parkeerbehoefte*  
Door adviesbureau Ligtermoet & Partners is de verkeersgeneratie en parkeerbehoefte van de huidige en toekomstige situatie onderzocht (zie bijlage Bijlage 2 van de toelichting). In tegenstelling tot de methode voor het bepalen van de verkeersgeneratie voor de functie werken, wordt er in dit geval gerekend met het aantal te realiseren wooneenheden in plaats van het aantal m<sup>2</sup> bvo. Opgemerkt wordt hierbij dat de verkeersgeneratie verschilt per type segment (goedkoop, middel en duur). Het bestemmingsplan laat maximaal 290 appartementen toe. Dit betreft een worst-case scenario. Gelet op de bouw mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt (25.724 m<sup>2</sup> GBO) komt dat voor wat betreft de parkeerbehoefte op een worst-case scenario van 178 appartementen in het dure segment en 112 appartementen in het midden segment. Het maximaal aantal te realiseren parkeerplaatsen komt daarmee uit op 326 parkeerplaatsen. Hiervoor is voldoende ruimte in de (te realiseren) parkeergarage.  
In het onderzoek van 15 oktober 2014 wordt geconcludeerd, dat in de oude situatie (Shell-kantoor) de verkeersgeneratie van het kantoor naar verwachting circa 2.580 autoritten op de maatgevende dag bedroeg. Na de functiewijzing bedraagt het aantal motorvoertuigbewegingen op de maatgevende dag maximaal ca. 1.800 ritten. Dit betekent dat in de toekomstige situatie sprake zal zijn van een afname van de verkeersgeneratie op etmaalniveau. Op basis daarvan mag worden geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling niet zal leiden tot (extra) verkeersproblemen op de wegen in de directe omgeving van het plangebied.

Een prognose van de gemeente Den Haag komt tot een iets hogere intensiteit op de Oostduinlaan (+ 300 mvt/etmaal). Die prognose is echter gebaseerd op een situatie waarbij het gehele plan Oostduin-Arendsdorp is gerealiseerd en heeft dus betrekking op méér dan alleen de functiewijziging van het voormalige Shell-Kantoor. Daarnaast wordt rekening gehouden met autonome groei van de intensiteiten. Overigens, ook een toename van 300 mvt/etmaal zou geen enkel probleem geven in deze situatie en is ten opzichte van de oude situatie dus een beperkte afname.

Tenslotte geldt dat er ook op verkeerstechnische aspecten (vormgeving aansluitingen, wegsituatie, zichtlijnen) er geen problemen zijn te verwachten; wel zal bij de verkeerstechnische uitwerking van de aansluitingen rekening gehouden moeten worden met de verkeersdruppel in de Oostduinlaan. Als overall-conclusie kan worden geconcludeerd, dat de transformatie van het kantoorgebouw naar appartementen vanuit verkeerskundig en verkeersplanologisch oogpunt niet bezwaarlijk is.”;

- In hoofdstuk 5.3.1(Het digitale bestemmingsplan) is een tabel opgenomen. In de tabel onder het kopje “Parkeren”, wordt in de rechterkolom aan de zin “Het bestemmingsplan voorziet in de transformatie van het kantoorpand tot woningen.” de volgende zinsnede toegevoegd: “(maximaal 290 appartementen)”;
- In hoofdstuk 5.4.2 (Bestemmingsregels) onder het kopje “Artikel 6 Wonen” wordt de eerste zin (“Het complex ... voorzieningen.”) vervangen door de zin: “Het complex aan de Oostduinlaan wordt bestemd voor Wonen (maximaal 290 appartementen), ruimten ten behoeve van gebouwbeheer, een en ander met de daarbij behorende in pandige collectieve voorzieningen.”. Daarnaast wordt aan laatste zin (“Gebouwen ... worden.”) vervangen door de zin: “Met uitzondering van de parkeergarage met functieaanduiding ‘parkeergarage’, zijn gebouwen slechts binnen de aangewezen bouwvlakken toegestaan, waarbij de aangewezen bouwhoogten niet overschreden mogen worden.”;
- De tekst van bijlage 2 bij de toelichting (Notitie Verkeersgeneratie en parkeren) is geactualiseerd. De bijlage wordt vervangen door de geactualiseerde versie van 15 oktober 2014 (bijgevoegd).

## **B. Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen**

*Geen*

## **BESLUITVORMING**

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

de raad der gemeente Den Haag,

gezien het voorstel van het college van 18 november 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 Oostduinplein betrekking hebbende regeling bestemmingsplan Oostduin-Arendsdorp, vastgesteld bij raadsbesluit 76, d.d. 14 februari 2013.

- II. Met in achtneming van de Staat van wijzigingen vast te stellen het Bestemmingsplan Oostduinplein, bestaande uit de kaart NL.IMRO.0518. BP0280GOostdnln-40ON.dgn met ondergrond NL.IMRO.0518. BP0280GOostdnln-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 Oostduinplein geen exploitatieplan wordt vastgesteld.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van

de griffier,

de voorzitter,

Na vaststelling van het Bestemmingsplan Oostduinplein wordt het identificatienummer van het bestemmingsplan gewijzigd van NL.IMRO.0518. BP0280GOostdnln-40ON in NL.IMRO.0518. BP0280GOostdnln-50VA