

Raadsbesluit RIS297681

de raad van de gemeente Den Haag,

gezien het voorstel van het college van 22 augustus 2017,

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 betrekking hebbende regeling bestemmingsplan Vrederust, vastgesteld bij raadsbesluit 64, d.d. 5 juli 2012;
- II. met in achtneming van de Staat van wijzigingen vast te stellen het bestemmingsplan Goudsmidsgaarde bestaande uit de kaart NL.IMRO.0518.BPo316BGoudsmids-40ON.dgn met ondergrond o_ NL.IMRO.0518.BPo316BGoudsmids-ond.dgn en regels, zoals deze bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte bescheiden zijn aangegeven, toegelicht en beschreven;
- III. dat bij het bestemmingsplan Goudsmidsgaarde geen exploitatieplan wordt vastgesteld.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 21 september 2017.

De griffier,



De voorzitter,



Datum
22 augustus 2017

Registratienummer
DSO/ 2017.625
RIS297681

Voorstel van het college inzake vaststelling bestemmingsplan Goudsmidsgaarde

INLEIDING

Bij raadsmededeling van 23 mei 2017 (DSO/2017.25 - RIS 297061) is aan de raad toegezonden het ontwerp-bestemmingsplan Goudsmidsgaarde.

- *Begrenzing*

De locatie Goudsmidsgaarde 1 ligt in het stadsdeel Escamp van de gemeente Den Haag. De locatie wordt begrensd door Goudsmidsgaarde en Wolweversgaarde.

- *Aanleiding voor het bestemmingsplan*

De gemeente wenst ter plaatse van de voormalige school, als laatste in gebruik geweest als jeugdzorgcentrum, aan de Goudsmidsgaarde 1 (Vrederust) kavels uit te geven voor Kleinschalig Opdrachtgeverschap (KO). Het gaat om tien kavels waar zelfrealisatoren een woning kunnen bouwen in maximaal drie bouwlagen. Omdat deze ontwikkeling niet past in het vigerende bestemmingsplan Vrederust is een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk. Onderhavig plan maakt deze bestemmingsplanwijziging naar wonen mogelijk.

- *Doel*

Het doel van het bestemmingsplan Goudsmidsgaarde is het juridisch-planologisch mogelijk maken van de bouw van maximaal tien grondgebonden woningen aan de Goudsmidsgaarde 1.

- *Geldende planologische regelingen*

Het bestemmingsplan Goudsmidsgaarde vervangt gedeeltelijk het bestemmingsplan Vrederust, door de raad vastgesteld op 5 juli 2012 (30 augustus 2012 onherroepelijk).

PROCEDURE

Inspraak

Bij besluit van burgemeester en wethouders, d.d. 23 mei 2017, RIS 297060, 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 29 mei 2017 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 1 juni tot en met 12 juli 2017 ter inzage gelegen. Het bestemmingsplan was ook in te zien op www.ruimtelijkeplannen.nl en www.denhaag.nl/bestemmingsplannen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Op 13 juni 2017 is er een inloopavond georganiseerd op het Stadskantoor aan de Leyweg. Hier zijn geen belangstellenden verschenen.

Het college biedt de raad hierbij het ontwerp-bestemmingsplan ter vaststelling aan. Het plan bestaat uit de plankaart met kenmerk NL.IMRO.0518.BPo316BGoudsmids-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 plan maakt de ontwikkeling van tien eengezinswoningen mogelijk. De bouw van tien woningen is aan te merken als een bouwplan, zoals aangewezen in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening. Daarom is de gemeente op basis van artikel 6.12 Wro 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 kostenverhaal is anderszins verzekerd. Via gemeentelijke gronduitgifte vindt kostenverhaal plaats. Het opstellen van een exploitatieplan is daarom niet nodig.

Het bestemmingsplan is economisch uitvoerbaar. Doordat kostenverhaal voor de ontwikkelingen anderszins is verzekerd, kan op grond van artikel 6.12 tweede lid Wro worden besloten geen exploitatieplan vast te stellen.

STAAT VAN WIJZIGINGEN

Ambtshalve wijzigingen

Regels

- in artikel 5.2.1 sub d wordt 'uit te geven' geschrapt;
- in artikel 5.2.1 wordt sub e toegevoegd: 'het aantal woningen per bouwvlak mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;' De overige leden worden doorgenummerd.
- aan artikel 5.2.1 wordt sub h toegevoegd: 'In uitzondering op het bepaalde onder a zijn uitsluitend op de eerste verdieping erkers of balkons buiten het bouwvlak toegestaan, met dien verstande dat:
 1. de erkers of balkons tot maximaal 1 meter buiten het bouwvlak mogen worden gebouwd;
 2. de breedte van een erker of balkon niet meer mag bedragen dan 40% van de breedte van de voorgevel van de betreffende woning;
 3. de afstand van de erker of het balkon tot de zijdelingse perceelsgrens ten minste 1 meter bedraagt.'
- in artikel 9.1 sub a wordt '2 meter' vervangen door '10%';
- in artikel 9.1 sub b wordt '3 meter' vervangen door '1 meter'.

Verbeelding

- in het noordelijk gelegen bouwvlak wordt een aanduiding opgenomen, waarmee het maximale aantal woningen binnen dit bouwvlak wordt begrensd op 6;
- in het zuidelijk gelegen bouwvlak wordt een aanduiding opgenomen, waarmee het maximale aantal woningen binnen dit bouwvlak wordt begrensd op 4.

Toelichting

Paragraaf 3.3.1 wordt gewijzigd in:

'Woonvisie 2017-2030

Het woonbeleid is vastgelegd in de Woonvisie Den Haag 2017-2030 (RIS 296833).

Den Haag heeft een goede uitgangspositie als aantrekkelijke woonstad: een unieke ligging aan zee, een levendig centrumgebied en prettige woonwijken. De bevolking van Den Haag groeit. Dit biedt mogelijkheden om nog aantrekkelijker te worden. Niet alleen op het gebied van wonen, maar ook op het economische vlak. Den Haag kan dit onder andere bereiken door:

- bouwen van nieuwe duurzame woningen;
- verbeteren van bestaande wijken;
- ontwikkelen van nieuwe aantrekkelijke en karakteristiek Haagse woonmilieus.

Den Haag kiest daarbij voor woningbouw voor alle lagen van de bevolking en voor mensen in allerlei verschillende levensfasen. Belangrijke uitgangspunten zijn:

- stedelijkheid;
- hoge dichtheden;
- vergroening en verduurzaming.

De ruimte om te groeien is beperkt. Den Haag zal zich voor groei moeten richten op binnenstedelijke locaties (de zogenaamde inbreidingslocaties), transformatie van bestaande gebouwen en gemengde woon-werkgebieden. Het is van belang om hierbij zorgvuldig om te gaan met bestaand groen en bestaande wijken. Een andere uitdaging is het verkleinen van de sociaaleconomische verschillen tussen wijken.

Ten slotte dienen woningen bouwkundig in orde te zijn en te beschikken over voldoende gebruikskwaliteit. Bovendien worden duurzaamheid en levensloopbestendigheid steeds belangrijker. Daar passen forse ambities bij op het gebied van de woningvoorraad.

Voor Den Haag – Zuidwest wordt gestreefd naar meer differentiatie. Corporaties, gemeente en andere partijen werken aan verbetering en vernieuwing (o.a. door verdichting, woningverbetering, kleinschalige sloop/nieuwbouw, transformatie bestaand vastgoed, differentiatie in woningtypes en prijssegmenten) in wijken met een overwegend eenzijdige goedkope sociale woningvoorraad. Het bestemmingsplan Goudsmidsgaarde maakt de bouw van tien woningen mogelijk. Deze ontwikkeling sluit aan op de prioriteiten uit het woonbeleid, omdat er sprake is van aanvulling van een ander type woningen (ruime eengezinswoningen) binnen een wijk met een relatief eenzijdige (sociale) woningvoorraad. Daarmee wordt voldaan aan de doelstelling om in Den Haag - Zuidwest een meer gevarieerd woningbestand te realiseren. Met het toevoegen van de tien woningen wordt eveneens een bijdrage geleverd aan het realiseren van de verdichtingsopgave.'

BESLUITVORMING

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

de raad van de gemeente Den Haag,

gezien het voorstel van het college van 22 augustus 2017,

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 betrekking hebbende regeling bestemmingsplan Vrederust, vastgesteld bij raadsbesluit 64, d.d. 5 juli 2012;
- II. met in achtneming van de Staat van wijzigingen vast te stellen het bestemmingsplan Goudsmidsgaarde bestaande uit de kaart NL.IMRO.0518.BP0316BGoudsmids-40ON.dgn met ondergrond o_ NL.IMRO.0518.BP0316BGoudsmids-ond.dgn en regels, zoals deze bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte bescheiden zijn aangegeven, toegelicht en beschreven;
- III. dat bij het bestemmingsplan Goudsmidsgaarde geen exploitatieplan wordt vastgesteld.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 21 september 2017.

De griffier,

De voorzitter,

Na vaststelling van het bestemmingsplan Goudsmidsgaarde wordt het identificatienummer van het bestemmingsplan gewijzigd van NL.IMRO.0518.BP0316BGoudsmids-40ON in NL.IMRO.0518.BP0316BGoudsmids-50VA.