

VASTSTELLING WIJZIGINGSPLAN VERHULSTPLEIN-STADHOUDERSPLANTSOEN
(BESTEMMINGSPLAN DUINOORD)

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS

Overwegende dat:

- de raad van de gemeente Den Haag bij besluit van 26 november 2015 (raadsbesluit 136), het bestemmingsplan Duinoord heeft vastgesteld;
- gelet op artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, juncto artikel 27.1 en 27.2, van de regels van het bestemmingsplan Duinoord, burgemeester en wethouders bevoegd zijn de bestemmingen 'Kantoor', 'Verkeer – Verblijfsgebied' en 'Tuin' ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone – wijzigingsgebied 1 te wijzigen in de bestemming 'Wonen' en 'Groen' en de bestemmingen 'Bedrijf' en 'Verkeer-Verblijfsgebied' ter plaatse van de Wro-zone – wijzigingsgebied 2' te wijzigen in de bestemming 'Wonen'.
- dit wijzigingsplan de bouw van 2 appartementencomplexen, inclusief ondergrondse parkeerkelder mogelijk maakt;
- dit wijzigingsplan, Verhulstplein-Stadhouderplantsoen, de bestemmingen 'Wonen' en 'Groen' kent;
- op grond van artikel 3.9a, lid 1 Wet ruimtelijke ordening het ontwerp-wijzigingsplan van 6 oktober tot en met 16 november 2016 ter inzage heeft gelegen;
- gedurende de termijn van terinzagelegging van het ontwerp-wijzigingsplan geen zienswijzen zijn ingediend;
- er ambtelijke wijzigingen worden voorgesteld, zoals genoemd in bijgesloten 'Staat van wijzigingen'.

Besluit:

met in acht neming van de Staat van Wijzigingen vast te stellen het wijzigingsplan Verhulstplein-Stadhouderplantsoen, deel uitmakende van het bestemmingsplan Duinoord, bestaande uit de plankaart NL.IMRO.0518.WP0008DVerhStadh-40ON en de regels, zoals die in de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte bescheiden zijn aangegeven, toegelicht en beschreven.

Den Haag, 20 december 2016

Het college van burgemeester en wethouders,
de secretaris, de burgemeester,

mw. A.W.H. Bertram

J.J. van Aartsen

Toelichting

INLEIDING

Bij raadsmededeling, d.d. 27 september 2016 (DSO/2016.997 - RIS 295104), is aan de raad toegezonden het ontwerp-wijzigingsplan Verhulstplein - Stadhoudersplantsoen, deel uitmakende van het bestemmingsplan Duinoord.

- Begrenzing

Het plangebied maakt onderdeel uit van het stadsdeel Scheveningen van de gemeente Den Haag. Het plangebied bestaat uit de volgende percelen: Verhulstplein 23-25, Stadhoudersplantsoen 214-216 en Verhulstplein 10.

- Aanleiding en doel

Dit wijzigingsplan maakt de realisatie van woningbouw mogelijk ter plaatse van het Verhulstplein 23-25, Stadhoudersplantsoen 214-216 en Verhulstplein 10. De aanwezige kantoorpanden en het verkooppunt motorbrandstoffen worden gesloopt en vervangen door appartementengebouwen met daarin 179 appartementen (fase 1 en 2) en 81 appartementen (fase 3), inclusief ondergrondse parkeerkelder en collectieve fietsbergingen.

Het vigerend bestemmingsplan is het bestemmingsplan 'Duinoord' (moederplan), vastgesteld op 26 november 2015. De locatie is aangewezen als Wro-zone – wijzigingsgebied 1 en Wro zone – wijzigingsgebied 2, respectievelijk artikel 27.1 en 27.2 van het bestemmingsplan 'Duinoord'. Deze artikelen geven het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Den Haag de bevoegdheid de bestemmingen 'Bedrijf', 'Kantoor', 'Tuin' en 'Verkeer – Verblijfsgebied' te wijzigen in de bestemmingen 'Wonen' en 'Groen'.

Middels het voorliggend wijzigingsplan wordt invulling gegeven aan deze bevoegdheid.

Het bouwplan voldoet aan de voorwaarden zoals gesteld in de wijzigingsregels van het bestemmingsplan Duinoord. Dit wijzigingsplan biedt de juridisch-planologische basis voor het verlenen van de omgevingsvergunning voor het initiatief.

Het initiatief versterkt de woonfunctie en is stedenbouwkundig goed inpasbaar in de wijk Duinoord.

PROCEDURE

- Inspraak

Bij besluit van burgemeester en wethouders, d.d. 27 september 2016, RIS 295103, heeft het college besloten inspraak te laten plaatsvinden in het kader van de zienswijzenprocedure als bedoeld in art. 3.9a, lid 1 Wro.

- Terinzagelegging ontwerp-wijzigingsplan

Het ontwerp-wijzigingsplan heeft van 6 oktober tot en met 16 november 2016 ter inzage gelegen. Op 10 oktober 2016 heeft er een inloopbijeenkomst plaatsgevonden.

Het wijzigingsplan was in te zien bij het Den Haag Informatiecentrum, op www.ruimtelijkeplannen.nl en www.denhaag.nl/bestemmingsplannen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Voorliggend plan dat de realisatie van de appartementencomplexen mogelijk maakt is een particulier initiatief. De gemeente Den Haag heeft een anterieure overeenkomst gesloten met de ontwikkelaar waarin de afspraken over verhaal van kosten zijn vastgelegd.

De kosten die verband houden met de planprocedure, alsmede de uitvoering van het plan, komen voor rekening van de initiatiefnemer.

Kostenverhaal door middel van een exploitatieplan of -overeenkomst is niet noodzakelijk.

Er is een anterieure overeenkomst gesloten, waarin ook eventueel planschadeverhaal geregeld is.

Gezien het bovenstaande wordt de beoogde ontwikkeling economisch uitvoerbaar geacht.

STAAT VAN WIJZIGINGEN

Ambtshalve wijzigingen

Toelichting

Paragraaf 1.2

De zin 'In het voorliggende wijzigingsplan worden de bestemmingen 'Bedrijf', 'Kantoor', 'Tuin' en 'Verkeer – Verblijfsgebied' en 'Verkeer- Verblijfstraat' van het bestemmingsplan 'Duinoord' gewijzigd in de bestemming 'Wonen' wordt gewijzigd en komt te luiden 'In het voorliggende wijzigingsplan worden de bestemmingen 'Bedrijf', 'Kantoor', 'Tuin' en 'Verkeer – Verblijfsgebied' van het bestemmingsplan 'Duinoord' gewijzigd in de bestemming 'Wonen' en 'Groen'.

Paragraaf 1.4

De zin 'In het hoger beroep tegen het bestemmingsplan moet nog uitspraak worden gedaan door de bestuursrechter' wordt verwijderd.

Regels

Artikel 3 'Wonen' wordt geheel vervangen en komt te luiden:

3.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor gebruik zoals omschreven in artikel 17.1 van het moederplan met de daarbij behorende hoofdgebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, wegen, groen, water, gebouwde en ongebouwde parkeervoorzieningen en overige voorzieningen;
- b. In aanvulling op het bepaalde onder a is uitsluitend op de begane grond toegestaan;
 1. dienstverlening;
 2. bedrijven in de categorie A en B van de staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging, zoals opgenomen in de bijlage bij de regels van het moederplan;
 3. maatschappelijke functies;
- c. In aanvulling op het bepaalde onder a zijn de gronden ter plaatse van de functieaanduiding 'parkeergarage' (pg) tevens bestemd voor een parkeergarage.

3.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van gebouwen gelden de regels zoals bepaald in artikel 17.2 van het moederplan;
- b. De bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan wat op de verbeelding bij dit wijzigingsplan staat aangegeven;
- c. In aanvulling op het bepaalde onder b mag ter plaatse van het maatvoeringvlak 'maximum bouwhoogte 22 meter' maximaal 40% van de bebouwing een bouwhoogte van 22 meter hebben. De overige bebouwing heeft een maximale bouwhoogte van 20 meter.

Verbeelding

Aan de zijde van het plangebied langs het Stadhoudersplantsoen wordt de plangrens aangepast conform de grenzen van de bestemmingen 'Kantoor' en 'Tuin' grenzend aan het Stadhoudersplantsoen uit moederplan Duinoord (zie onderstaande uitsnede uit bestemmingsplan Duinoord tpv de rode pijl). De bestemming Verkeer-Verblijfsstraat maakt geen onderdeel uit van te wijzigen bestemmingen zoals benoemd in artikel 27.1 en 27.2 bestemmingsplan Duinoord en kan dan ook geen onderdeel uitmaken van onderhavig wijzigingsplan.



Uitsnede bestemmingsplan Duinoord

Na vaststelling van het wijzigingsplan Verhulstplein 14-17 wordt het identificatienummer van het wijzigingsplan gewijzigd van NL.IMRO.0518.WP0008DVerhStadh-40ON in NL.IMRO.0518.WP0008DVerhStadh-50VA.