



Gemeente Den Haag

Retouradres: Postbus 12655, 2500 DP Den Haag

Uw brief van

Ons kenmerk
201303977/5266704

Behandeld door

Doorkiesnummer

E-mail

Aantal bijlagen

div.

Datum

zie waarmerk

Gemeente Den Haag DSO Kavelwinkel

Spui 70

2511 BT DEN HAAG

Onderwerp

Het verlenen van de gevraagde omgevingsvergunning voor Duinstraat 10.

Geachte [REDACTED],

Op 11 maart 2013 ontvingen wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning voor het wijzigen van het gebruik van het voormalige schoolgebouw Duinstraat 10 in wonen, het in- en uitwendig verbouwen van het gebouw, alsmede het aanleggen van een uitrit.

Uw aanvraag omvat de activiteiten 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening', 'Bouwen' en 'Uitrit aanleggen of veranderen'. Op uw aanvraag is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing.

Uw aanvraag met de daarbij behorende bescheiden hebben gedurende een termijn van 6 weken met ingang van 1 augustus 2013 ter inzage gelegen. Tegen de ontwerpbeschikking zijn geen zienswijzen ingediend.

De motivering van onze beslissing vindt u in bijlage 1 en 2, die per activiteit de beoordeling, advisering en de van toepassing zijnde voorschriften bevat. Deze bijlagen moeten hier als herhaald en ingelast worden beschouwd.

Gelet op het bepaalde in de artikelen 2.10, 2.12 en 2.18 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: wabo) hebben wij besloten de gevraagde omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder a en c en artikel 2.2, eerste lid onder e, van deze wet te verlenen met de daarbij behorende gewaarmerkte tekeningen.

Burgemeester en wethouders van Den Haag,
namens dezen:

Teammanager gebieden, afdeling Vergunningen & Toezicht

[REDACTED]

Vergeet u niet in correspondentie met de gemeente ons kenmerk te vermelden.

Postadres: Postbus 12655, 2500 DP Den Haag
Bezoekadres: Leyweg 813, Den Haag (alleen op afspraak)
Internetadres: www.denhaag.nl

201303977/5266704
23-09-2013
13:47:30

wabo123

Deze omgevingsvergunning treedt in werking op de dag na de termijn voor het indienen van een beroepschrift, tenzij gedurende deze termijn, met betrekking tot deze vergunning, bij de bevoegde rechter een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan. In dat geval wordt de werking van dit besluit opgeschort, totdat op het verzoek is beslist.

Wij wijzen u erop dat deze vergunning aan u wordt verleend behoudens rechten van derden en dat door het verlenen van deze vergunning niet wordt vooruitgelopen op enige andere door de gemeente krachtens de wet of een gemeentelijke verordening, dan wel krachtens eigendomsrecht van de gemeente met betrekking tot de onderhavige aanvraag eventueel te nemen beslissing.

Belanghebbenden kunnen tegen dit besluit binnen zes weken na bekendmaking daarvan een beroepschrift indienen bij de Rechtbank te Den Haag, Postbus 20302, 2500 EH Den Haag.

Het beroepschrift dient tenminste te bevatten:

- a. naam en adres van de belanghebbende;
- b. datum en handtekening;
- c. een nauwkeurige omschrijving van het besluit waartegen het beroepschrift zich richt (bij voorkeur het kenmerk of een briefnummer);
- d. de gronden van beroep;
- e. indien het beroepschrift niet door de belanghebbende zelf wordt ingediend maar namens deze: een volmacht.

Indien u schriftelijk beroep instelt, wordt u verzocht om een kopie van het besluit waartegen het beroep is gericht mee te zenden.

De indiener van het beroepschrift kan, als onverwijlde spoed dat - gelet op de betrokken belangen - vereist, eveneens een voorlopige voorziening (bijvoorbeeld een schorsing van het besluit) vragen bij de Voorzieningenrechter van de Arrondissementsrechtbank 's-Gravenhage, Postbus 20302, 2500 EH Den Haag.

Bijlage 1 bij omgevingsvergunning**Beoordeling activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'**

Van toepassing is het bestemmingsplan 'Scheveningen Dorp'. De bestemming van de grond is 'Gemengd-3'. Deze gronden zijn bestemd voor culturele voorzieningen en welzijnsvoorzieningen. De aangevraagde woonfunctie is in strijd met het bestemmingsplan.

Op grond van het bestemmingsplan is afwijking van deze regel van het bestemmingsplan niet mogelijk.

Op grond van artikel 30, derde lid van het bestemmingsplan moet op eigen terrein ruimte aanwezig zijn voor het parkeren of stallen van 11 motorvoertuigen. De aanvraag voorziet in 10 parkeerplaatsen op eigen terrein. Op de openbare straat wordt 1 parkeerplaats opgeheven voor het realiseren van de inrit naar het achterterrein. De aanvraag voldoet niet aan de parkeerplaatsverplichting en is daarom in strijd met het bestemmingsplan.

Op grond van artikel 32.2 van het bestemmingsplan is het mogelijk van de parkeerplaatsverplichting af te wijken.

Dit betekent dat de gevraagde omgevingsvergunning niet kan worden verleend, tenzij met toepassing van artikel 2.12, lid 1 onder a sub 3°, Wabo wordt afgeweken van de desbetreffende planregels. Wij zijn bereid de gevraagde afwijking van het bestemmingsplan toe te staan en verwijzen voor de motivering hiervan naar bijlage 2, de ruimtelijke onderbouwing, waarin is aangetoond dat het initiatief niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Eindoordeel activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

Op grond van de beoordeling van de activiteit en de ingewonnen adviezen bestaat er geen bezwaar tegen het met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht verlenen van de vergunning voor de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

Beoordeling activiteit 'Bouwen'

Op basis van de aard en inhoud van deze aanvraag is het gebruiksdoel *Woonfunctie*, vastgesteld.

Uw aanvraag betreft een bouwwerk, dat is gelegen in het gemeentelijk beschermde stadsgezicht Scheveningen Dorp.

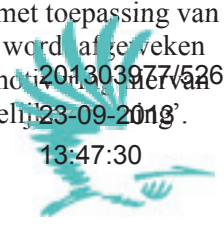
Voor zover van toepassing is deze activiteit op grond van artikel 2.10 Wabo getoetst aan:

- het Bouwbesluit,
- de Bouwverordening,
- het bestemmingsplan 'Scheveningen Dorp', waarin ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Gemengd-3' is opgenomen, en
- de Welstandsnota.

Wij hebben vastgesteld, dat de aanvraag in strijd is met voornoemd bestemmingsplan voor wat betreft de woonfunctie en de parkeerplaatsverplichting. Op grond van het bestemmingsplan is het voor wat betreft de woonfunctie niet en voor wat betreft de parkeerplaatsverplichting wel mogelijk hiervan af te wijken.

Dit betekent, dat de gevraagde omgevingsvergunning niet kan worden verleend, tenzij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid onder a sub 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt afgeweken van de desbetreffende planregels. Wij zijn bereid deze afwijking toe te staan. Voor de motivering hiervan verwijzen wij naar de beoordeling van de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

201303977/5266704
23-09-2018
13:47:30



Ingewonnen advies

De welstandscommissie heeft beoordeeld of het bouwwerk voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a, eerste lid onder a, van de Woningwet. Deze commissie heeft het bouwplan op 1 mei 2013 getoetst aan de onderdelen 'Cluster 1', 'Objectcriteria' en 'Algemeen toetsingskader' van de Welstandsnota en negatief geadviseerd.

De motivering van de commissie luidt als volgt:

Hoewel de commissie waardering heeft voor de herbestemming van de voormalige school tot wonen kan zij niet met alle wijzigingen aan het bestaande pand instemmen. Zij kan niet instemmen met de situering en maat van de onderdoorgang naar het binnengebied. Het gat dat hierdoor ontstaat past niet binnen de typologie van de bestaande gevelopbouw. De dakkapellen in voor- en achterdakvlak sluiten in vormgeving onvoldoende aan bij de bestaande architectuur. Eventuele toevoegingen aan het dakvlak dienen terughoudend en neutraal te zijn.

De commissie acht de toevoeging van balkons aan de achtergevel denkbaar maar is van mening dat de vormgeving en voorgestelde materialen ervan onvoldoende is gerelateerd aan de bestaande gevel. De commissie acht de maat van het balkon aan de voorzijde te fors. Zij kan zich op deze plek een frans balkon van bescheiden omvang voorstellen.

De commissie acht de reconstructie van het timpaan uitsluitend denkbaar indien er historische gegevens beschikbaar zijn van het oorspronkelijke timpaan. Het voorgestelde timpaan ziet de commissie als een karikatuur.

De commissie kan niet instemmen met de situering van het bellentableau in een bestaand kozijn. Tevens acht zij de positionering van de brandtrap in een oksel in de achtergevel storend in het gevelbeeld. De detaillering van de schuiframen behoeft nadere aandacht. De commissie constateert dat de detaillering van de bestaande kozijnen niet correct is.

Naar aanleiding van dit negatieve advies heeft u op 14 juni 2013 een gewijzigde aanvraag ingediend. De commissie heeft het gewijzigde plan op 26 juni 2013 getoetst aan de onderdelen 'Cluster 1', 'Objectcriteria' en 'Algemeen toetsingskader' van de Welstandsnota en positief geadviseerd.

De motivering van de commissie luidt als volgt:

De commissie adviseert positief over de gevelwijzigingen en de toevoeging van dakkapellen en terrassen ten behoeve van de herbestemming van de school tot een appartementengebouw.

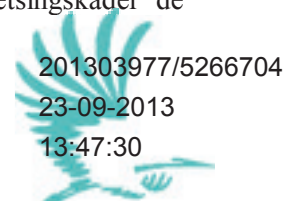
De commissie begrijpt de positie van de onderdoorgang naar het achterterrein. Doordat de doorbraak in de voorgevel de uitstraling van een poort krijgt en het naastgelegen venster verdwijnt, wordt de doorgang een duidelijk onderdeel van de gevelcompositie. De maat van de poort en de vormgeving van de boog en de deuren sluiten goed aan bij de bestaande architectuur en leiden tot een samenhangend nieuw gevelbeeld.

Het vergroten van het centrale venster in de puntgevel tot frans balkon is passend binnen de structuur van deze gevel.

De terrassen aan de achterzijde zijn een duidelijke toevoeging aan de bestaande bebouwing. De slanke en abstracte vormgeving laat enerzijds de achterliggende gevel goed zichtbaar en heeft anderzijds voldoende maat om aan te sluiten bij de schaal van het voormalige schoolgebouw. Binnen deze maat en vormgeving is de spiltrap een ondergeschikt element.

De dakkapellen in het voordakvlak zijn in maat en vormgeving ondergeschikt. Door de neutrale vormgeving (een zinken doosje met een iets naar voor geplaatst venster) en door het eigen ritme van de vijf dakkapellen op het dakvlak, blijft de hoofdvorm van de school (twee lagen, lijst en kap) goed herkenbaar. Het koppelen van twee enkele dakkapellen op het achterdakvlak acht de commissie voor deze achterzijde een goede oplossing.

Op 5 augustus 2013 heeft u een planwijziging ingediend. De commissie heeft het gewijzigde plan op 21 augustus 2013 getoetst aan de onderdelen 'Cluster 1', 'Objectcriteria' en 'Algemeen toetsingskader' de van de welstandscommissie en positief geadviseerd.



De motivering van de commissie luidt als volgt.

Op 26 juni jl. is de commissie akkoord gegaan met gevelwijzigingen en de toevoeging van dakkapellen en terrassen ten behoeve van de herbestemming van de school tot appartementengebouw. Ook kon zij destijds instemmen met de positie en vormgeving van de doorbraak in de voorgevel in de vorm van een poort. De commissie constateert dat het voorliggende ontwerp een wijziging op het geaccordeerde ontwerp betreft. De positie van de poort is gewijzigd en het bestaande venster, links van de poort, blijft gehandhaafd. De commissie kan instemmen met deze wijziging die zij geen afbreuk vindt doen aan het oorspronkelijke geaccordeerde ontwerp. De schaal van de poort sluit voldoende aan bij de schaal van de gevelcompositie en de penantmaten, aan weerszijden van de poort, zijn voldoende.

Wij nemen het advies van de welstandscommissie over.

Op grond van artikel 1.3 van het Bouwbesluit 2012 is de prestatie-eis als bedoeld in artikel 2.104 van het Bouwbesluit beoordeeld op basis van gelijkwaardigheid.

Wij zijn ervan overtuigd dat de gelijkwaardige oplossing ten minste dezelfde mate van veiligheid biedt als is beoogd met voornoemd voorschrift.

Eindoordeel activiteit ‘Bouwen’

Op grond van de beoordeling van de activiteit en het ingewonnen advies bestaat er geen bezwaar tegen het verlenen van de vergunning voor de activiteit ‘Bouwen’.

Aan deze omgevingsvergunning verbinden wij met betrekking tot de activiteit ‘Bouwen’ de volgende voorschriften:

Het bouwen moet gebeuren volgens de bepalingen van het Bouwbesluit en de Bouwverordening. Tevens moet worden voldaan aan de hierna genoemde, op de gewaarmerkte tekening(en) en bijlagen aangegeven, nadere voorschriften en bepalingen.

Voorschriften op basis van de Regeling omgevingsrecht

Artikel 2.1, 2.2 en 2.7

De volgende gegevens en bescheiden moeten nog worden beoordeeld en indien deze nog niet zijn overgelegd dienen de gegevens uiterlijk drie weken voor de aanvang van de desbetreffende bouwwerkzaamheden ter beoordeling aan de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, Afdeling Vergunningen en Toezicht, Team Bouwconstructies, Bouwfysica en ecologie, Postbus 12655, 2500 DP Den Haag, o.v.v. ons referentienummer **201303977** alsnog in drievoud te worden overgelegd:

- het bouwveiligheidsplan;
- het funderingsplan en de uitvoeringswijze;
- de gegevens en berekeningen van de constructies van het bouwwerk.

De aanvrager dient de samenhang kenbaar te maken tussen de voor de bouwactiviteit ingediende gegevens en bescheiden onderling en met de overige gegevens en bescheiden, die bij de aanvraag zijn gevoegd.

Met de uitvoering van de desbetreffende werkzaamheden mag niet worden begonnen voordat de daarop betrekking hebbende tekeningen en/of berekeningen door de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, Team Bouwconstructies, Bouwfysica en –ecologie, zijn goedgekeurd. Tevens dienen de goedgekeurde constructietekeningen en berekeningen op het werk aanwezig te zijn.

Artikel 2.1, 2.2 en 2.7

201303977/5266704
23-09-2013
13:47:30



De volgende gegevens en bescheiden dienen uiterlijk drie weken voor de aanvang van de desbetreffende handeling ter beoordeling aan de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, Postbus 12655, 2500 DP Den Haag, o.v.v. ons referentienummer **201303977**, alsnog te worden overgelegd:

- De brandvoortplantingsklasse van de toe te passen materialen.
- De weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag
- De vrijloopdeurdrangers
- De rookmelders

Met de uitvoering van de desbetreffende handeling mag niet worden begonnen voordat de daarop betrekking hebbende tekeningen en/of berekeningen door de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, zijn goedgekeurd. Tevens dienen de goedgekeurde tekeningen en berekeningen op het werk aanwezig te zijn.

Voorschriften op basis van het Bouwbesluit

Artikel 1.23 Bouwbesluit Aanwezigheid bescheiden

Tijdens het bouwen moeten, voor zover van toepassing, de volgende bescheiden of een afschrift daarvan op het terrein aanwezig zijn:

- a. de omgevingsvergunning voor het bouwen;
- b. het bouwveiligheidsplan als bedoeld in [artikel 8.3](#) van het Bouwbesluit;
- c. afschrift van een besluit ingevolge [artikel 13](#), [13a](#), of [14 van de Woningwet](#), dan wel een besluit tot oplegging van een last onder bestuursdwang dan wel last onder dwangsom, en
- d. overige voor het bouwen van belang zijnde vergunningen en documenten met nadere voorwaarden en ontheffingen.

Artikel 1.25 Bouwbesluit Mededeling aanvang en beëindiging bouwwerkzaamheden

Ten minste twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van de bouwwerkzaamheden waarop deze vergunning ziet, dient de houder van deze vergunning ons schriftelijk van de aanvang van die werkzaamheden, met inbegrip van ontgravingswerkzaamheden, in kennis te stellen.

Ten minste op de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden waarop deze vergunning ziet, dient de houder van deze vergunning ons schriftelijk van de beëindiging van die werkzaamheden in kennis te stellen.

Het bouwwerk voor het bouwen waarvan deze vergunning is verleend, mag niet in gebruik worden gegeven of genomen indien dit niet gereed is gemeld.

Afdeling 2.9. Beperking van het ontwikkelen van brand en rook

Artikel 2.67 lid 1

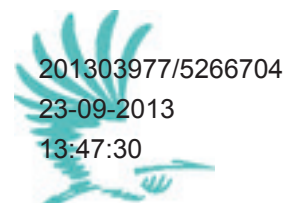
Een zijde van een constructieonderdeel die grenst aan de binnenlucht voldoet aan de in tabel 2.66 aangegeven brandklasse en aan rookklasse s2, beide bepaald volgens NEN-EN 13501-1.

Tabel 2.66

Brandvoortplantingsklasse	binnenlucht	buitenlucht	bovenzijde vloer/trap
extra beschermde vluchtroute	B	C	c _n
beschermde vluchtroute	B	C	c _n
overig	D	D	d _n

Afdeling 2.10 - Beperking van uitbreiding van brand

Artikel 2.84 lid 7



Bij het bepalen van de weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag van een brandcompartiment naar een ruimte van een op een aangrenzend perceel gelegen gebouw wordt voor het op het andere perceel gelegen gebouw uitgegaan van een identiek maar spiegelsymmetrisch ten opzichte van de perceelsgrens gelegen gebouw. Indien het perceel grenst aan een openbare weg, openbaar water, openbaar groen, of een perceel dat niet is bestemd voor bebouwing of voor een speeltuin, een kampeerterrein of opslag van brandgevaarlijke stoffen of van brandbare niet milieugevaarlijke stoffen vindt deze spiegeling plaats ten opzichte van het hart van die weg, dat water, dat groen of dat perceel.

De 2 dakkapellen die geplaatst worden op het dakvlak wat grenst aan het naast gelegen Appel theater dienen volgens bovenstaand artikel brandwerend te worden uitgevoerd.

Afdeling 2.12 - Vluchroutes

Artikel 2.104 lid 2

De in het eerste lid bedoelde vluchtroute voert niet langs een beweegbaar constructieonderdeel van een andere woonfunctie dan de woonfunctie waarin de vluchtroute begint. Dit geldt niet bij de toegang van een woonfunctie die recht tegenover de toegang ligt van de woonfunctie waarin de vluchtroute begint.

Op de 1^e verdieping bij appartement 10 en 11 wordt niet voldaan aan bovenstaand artikel. Als gelijkwaardigheid worden de toegangsdeuren zelfsluitend uitgevoerd. De deurdrangers dienen uitgevoerd te worden met z.g.n. vrijloopdeurdrangers gestuurd door rookmelders in de appartementen en in de verkeersruimte.

Afdeling 6.5 - Tijdig vaststellen van brand

Artikel 6.21 lid 1

Bij een te bouwen woonfunctie heeft een besloten ruimte waardoor een vluchtroute voert tussen de uitgang van een verblijfsruimte en de uitgang van de woonfunctie een of meer rookmelders die voldoen aan en zijn geplaatst volgens de primaire inrichtingseisen als bedoeld in NEN 2555. Dit geldt niet voor een woonfunctie met een brandmeldinstallatie als bedoeld in artikel 6.20.

De appartementen dienen in de verkeersruimte voorzien te worden van rookmelders volgens bovenstaand artikel.

Nadere aanwijzingen

Bouwplaatsinrichting

Voordat met de bouwwerkzaamheden wordt begonnen, dient een door de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, goedgekeurde bouwplaatsinrichting aanwezig te zijn.

De aanvrager dient tekeningen van de bouwplaatsinrichting en reclamevoering op het bouwterrein te overleggen bij de Dienst Stedelijke Ontwikkeling. Met de werkzaamheden mag pas een aanvang genomen worden nadat hierop goedkeuring is verkregen.

Aansluiting van de riolering op het gemeenteriool

Met betrekking tot deze aansluitvoorwaarden moet in een zo vroeg mogelijk stadium contact worden opgenomen met de Dienst Stadsbeheer, Riolering en Waterbeheersing, afdeling Riolaansluitingen, telefoonnummer 14 070.

Algemene Plaatselijke Verordening (APV 2009)

Artikel 2:10

Het is verboden zonder vergunning of instemming van het college van burgemeester en wethouders een voorwerp op, in, over of boven de weg te plaatsen, aan te brengen of te hebben, of de weg anders te gebruiken dan overeenkomstig de publieke functie daarvan.

De hiervoor benodigde vergunning en informatie hieromtrent kunnen worden aangevraagd 201303977/5266704
wegbeheerder van stadsdeel Scheveningen, Dienst Publiekszaken, telefoonnummer 14070-23-09-2013

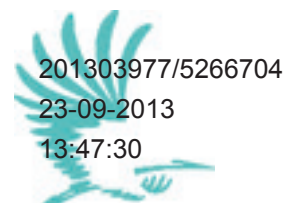
Optieregeling bouwplan

13:47:30

De op de tekeningen aangegeven opties zijn inhoudelijk beoordeeld in samenhang met de aanvraag, maar maken geen onderdeel uit van deze vergunning. Op het moment dat van een optie gebruik zal worden gemaakt, dient daarvoor een aparte omgevingsvergunning voor de activiteit te worden aangevraagd indien dit vergunningsplichtig is op basis van de geldende regelgeving.

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Voor de uiteindelijke indeling van de woningen dient apart een omgevingsvergunning te worden gevraagd.



Beoordeling activiteit 'Uitrit aanleggen of veranderen'

Op 29 april 2013 is advies van de wegbeheerder van het stadsdeel Scheveningen ontvangen.

Het advies luidt als volgt:

Er bestaat geen bezwaar tegen de realisatie van een in-/uitrit ten behoeve van het perceel Duinstraat 10.

Op 3 mei 2013 is advies van de Politie Haaglanden ontvangen.

Het advies luidt als volgt:

Verkeerstechnisch gezien zijn er geen bezwaren die zich tegen de gevraagde voorziening verzetten.

De bruikbaarheid van de weg en de veiligheid en de doelmatigheid daarvan worden door de uitweg niet nadelig beïnvloed.

Eindoordeel activiteit uitweg:

Op basis van de beoordeling van de aanvraag en de ingewonnen adviezen bestaat er geen bezwaar tegen het verlenen van de omgevingsvergunning voor het aanleggen van de in-/uitrit.

Aan deze vergunning verbinden wij de volgende voorschriften:

De werkzaamheden aan het gedeelte van de uitrit op gemeentegrond dienen op uw kosten door een ISO9002 gecertificeerde wegenbouw aannemer uitgevoerd te worden aan de hand van een door de wegbeheerder van Stadsdeel Scheveningen van de Dient Publiekszaken gekeurde werktekening. Indien gewenst kunt u gebruikmaken van het Gemeentelijk Veeg- en Straatbedrijf, telefoonnummer: 070-353 9901.

De verplaatsing van de openbare verlichting mag alleen uitgevoerd worden door City Tec in opdracht van u en op uw kosten in overleg met de afdeling Verkeersmanagement / Openbare Verlichting van de Dienst Stadsbeheer, telefoonnummer 14070.

U wordt door het verlenen van deze vergunning niet gevrijwaard van reeds op het perceel van kracht zijnde publiek- en/of privaatrechtelijke afspraken.

De stoeptegels en de opritbanden dienen van dezelfde soort en kleurstelling te zijn als reeds aanwezige bestrating. De stoeptegels in het trottoir over de gehele breedte van de uitrit moeten minimaal 8 cm dik zijn.

Bijlage 2 bij omgevingsvergunning**RUIMTELIJKE ONDERBOUWING****Ruimtelijke onderbouwing behorende bij het besluit 201303977/5266704****Project**

Het wijzigen van het gebruik van het voormalige schoolgebouw aan de Duinstraat 10 in een woonfunctie (t.b.v. 10 woningen), het in- en uitwendig verbouwen van het gebouw, alsmede het aanleggen van een uitrit.

Initiatiefnemer

Gemeente Den Haag
DSO Kavelwinkel
Spui 70
's-Gravenhage

Inhoudsopgave

- Inleiding
- Bestemmingsplan
- Ruimtelijke onderbouwing
- Planologische procedure

Inleiding

Op 11 maart 2013 is vergunning aangevraagd voor het wijzigen van het gebruik van het voormalige schoolgebouw aan de Duinstraat 10 in een woonfunctie (t.b.v. 10 woningen), het in- en uitwendig verbouwen van het gebouw, alsmede het aanleggen van een uitrit. De container, de oude trouwzaal op het achterterrein en het bestaande noodtrappenhuis worden gesloopt.

De locatie Duinstraat 10 valt binnen het stadsdeel Scheveningen en is gelegen in Scheveningen Dorp. Het betreft een voormalig schoolgebouw, gebouwd anno 1880. Het pand heeft later dienst gedaan als politiebureau en stadsdeelkantoor.

Het complex is momenteel in gebruik door theater de Appel. Een klein deel van dit complex wordt aan het theater verkocht. In het resterende deel is een verkaveling gemaakt voor het realiseren van 10 appartementen van verschillende grootte. Deze zgn. kluseenheden worden aan individuele kopers verkocht. Het principe van klushuizen is dat de koper de eenheid individueel af kan nemen, renoveert en zoveel mogelijk naar eigen wensen indeelt en inricht tot woning of appartement.

De bouwwerkzaamheden omvatten het 'klusgereed' maken van het gebouw ten behoeve van 10 toekomstige woningen. Dit houdt o.a. in dat het asbest is gesaneerd, het gebouw inwendig is gestript, de sloopwerkzaamheden zijn uitgevoerd en de doorgang naar het achterterrein is gerealiseerd. Voor alle kluseenheden zijn gemeenschappelijke stijg- en afvoerschachten aangelegd inclusief riolering en afvoerkanalen. Het oude noodtrappenhuis aan de achterzijde wordt vervangen door een stalen noodtrap.

Het parkeren wordt opgelost op het achterterrein, dat plaats biedt aan 10 parkeerplaatsen. Dit terrein wordt bereikbaar gemaakt door het maken van een doorgang vanuit de Duinstraat.

Bestemmingsplan

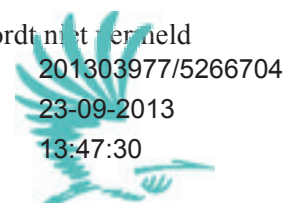
Van toepassing is het bestemmingsplan 'Scheveningen Dorp'. De bestemming van de grond is 'Gemengd-3'. Deze gronden zijn bestemd voor culturele voorzieningen en welzijnsvoorzieningen. De aangevraagde woonfunctie is in strijd met het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan kent geen binnenplanse afwijkingsmogelijkheid.

Dit betekent, dat de gevraagde omgevingsvergunning niet kan worden verleend, tenzij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid onder a sub 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt afgeweken van de desbetreffende planregels.

Op grond van artikel 30, derde lid van het bestemmingsplan moet op eigen terrein ruimte aanwezig zijn voor het parkeren of stallen van 11 motorvoertuigen. De aanvraag voorziet in 10 parkeerplaatsen op eigen terrein. Op de openbare straat wordt 1 parkeerplaats opgeheven voor het realiseren van de inrit naar het achterterrein. De aanvraag voldoet niet aan de parkeerplaatsverplichting en is daarom in strijd met het bestemmingsplan.

Op grond van artikel 32.2 van het bestemmingsplan is het mogelijk van de parkeerplaatsverplichting af te wijken. Voor wat betreft de parkeerbehoefte heeft het bouwplan een tekort van 2 parkeerplaatsen. Omdat sprake is van een tekort van de parkeerbehoefte met minder dan 3 parkeerplaatsen zal geen sprake zijn van toename van de parkeerdruk op de openbare straat.

Het perceel ligt in het gemeentelijk beschermde stadsgezicht Scheveningen Dorp en wordt niet vermeld op de gemeentelijke monumentenlijst.



201303977/5266704
23-09-2013
13:47:30

Ruimtelijke onderbouwing

Beleidskader

Rijksbeleid

In de Nota Ruimte is het nationaal ruimtelijk beleid tot 2020 vastgelegd met een doorkijk naar de periode 2020 – 2030. De belangrijkste beleidslijn voor de bestaande woonwijken in Den Haag is: ‘de optimale benutting van het bestaand bebouwd gebied’.

Provinciaal beleid

De Provinciale Structuurvisie ‘Visie op Zuid-Holland’ en de provinciale ‘Verordening Ruimte’ zijn op 2 juli 2010 vastgesteld. De kern van Visie op Zuid-Holland is het versterken van samenhang, herkenbaarheid en diversiteit binnen Zuid-Holland. Duurzame ontwikkeling en klimaatbestendigheid zijn belangrijke peilers. Dit wil Zuid-Holland bereiken door realisering van een samenhangend stedelijk en landschappelijk netwerk. Goede bereikbaarheid, een divers aanbod van woon- en werkmilieus zijn daarin kenmerkende kwaliteiten.

Regionaal beleid

Het Stadsgewest Haaglanden heeft in 2008 het Regionaal Structuurplan Haaglanden (RSP) vastgesteld. In het RSP spreken de negen regiogemeenten de ambitie uit om door te groeien als internationaal concurrerende regio, als goed functionerend stedelijk netwerk en als regio die kwaliteit van leven biedt. Een van de prioriteiten is het herstructureren en het intensiveren van het gebruik van het stedelijk gebied om de verwachte groei van het aantal huishoudens op te vangen en de kwaliteit van de woningvoorraad op peil te houden.

Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Den Haag 2020

In paragraaf 3.2.4 is de Structuurvisie Den Haag 2020 beschreven met daarin de toekomstvisie van de gemeente Den Haag. De kerndoelstelling van het Haagse woonbeleid is het vergroten van de verscheidenheid, de vitaliteit en de duurzaamheid van de woningvoorraad. Het doel is een gevarieerde stad met voldoende plek voor alle inkomensgroepen.

Kleinschalig opdrachtgeverschap

In de commissiebrief DSO/2011.1772 ‘Nieuwe kansen door Kleinschalig Opdrachtgeverschap’ van 17 januari 2012 is aangegeven dat er wordt ingespeeld op een nieuwe trend in de vastgoedmarkt. De eindgebruiker – de burger, de ondernemer of andere investeerders – wordt centraal gesteld en wordt de mogelijkheid geboden om hun eigen woning en / of bedrijf te (ver)bouwen naar eigen inzicht. In het project Kleinschalig opdrachtgeverschap wordt dit op diverse manieren vanuit de gemeente vormgegeven. Enerzijds door de uitgifte van grondkavels voor de bouw van nieuwe woningen en/of bedrijven en anderzijds door het ter beschikking stellen van woningen met achterstallig onderhoud als ‘klushuis’ of voormalige kantoren, scholen en dergelijke als ‘kluscomplex’. Het initiatief Duinstraat 10 maakt als ‘kluscomplex’ onderdeel uit van het project Kleinschalig Opdrachtgeverschap.

Duurzaamheidssubsidie

Het college heeft in februari 2011 het ‘Uivoeringsprogramma Onderhoud en kwaliteitsverbetering van de particuliere woningvoorraad 2010-2014’ (RIS178632) vastgesteld. Binnen het programma worden projecten uitgevoerd die zijn gericht op de verbetering en verduurzaming van particuliere woningen. Vanuit het project Kleinschalig opdrachtgeverschap wordt de koper gestimuleerd duurzaamheidsmaatregelen te treffen. Het budget uit het programma particuliere voorraad zal ingezet worden om klussers in de kluscomplexen te verleiden tot het duurzaam verbouwen van de kluswoning tot een duurzame energievriendelijke woning.

201303977/5266704

23-09-2013

13:47:30

Cultuurhistorie

Het perceel ligt in het gemeentelijk beschermde stadsgezicht Scheveningen. De herbestemming naar een woonfunctie van het voormalig schoolgebouw betekent het behoud van een voor het beschermd stadsgezicht beeldbepalend gebouw. De in neo-rennaissance opgetrokken voorgevel wordt gerespecteerd. De beperkte aanpassingen die worden gedaan om de woonfunctie mogelijk te maken tasten de architectuur niet onevenredig aan

Financiële uitvoerbaarheid

Het betreft een bouwplan waarop afdeling 6.4 van de Wro van toepassing is. De grond (percelen GVH AG 3914) is in vol eigendom van de gemeente Den Haag. Daarmee is het kostenverhaal anderszins verzekerd.

Milieuaspecten***Wet geluidhinder***

Voor 5 woningen dient een hogere grenswaarde te worden aangevraagd. Het gaat om vervangende nieuwbouw. Meer dan 50 % van de appartementen (9 van de 10) beschikt over een geluidluwe gevel. Bij 1 appartement (DSO6) is sprake van overschrijding van de maximaal toelaatbare cumulatieve geluidbelasting van 69,5 dB. Hiervoor is door het bevoegd gezag een maatwerkafweging gemaakt middels een bestuurlijk besluit. Op 17 september 2013 heeft het college van burgemeester en wethouders van Den Haag besloten om inzake de Duinstraat 10 af te wijken van het beleid hogere grenswaarden Wet geluidhinder

Het ontwerp-ontheffingsverzoek zal separaat ter inzage worden gelegd.

Luchtkwaliteit

Uit de inventarisatie blijkt dat de planontwikkeling geen belemmeringen ontmoet vanuit de gestelde luchtkwaliteitseisen. Het plan voldoet aan de eisen als vastgelegd in het Besluit 'Niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. Hiervan is sprake als de jaargemiddelde concentratie nergens meer toeneemt dan 3% van de grenswaarde aan het jaargemiddelde. Voor woningbouw is hiervoor in de Regeling NIBM een grens opgenomen van 1500 woningen. Hiermee is een aparte toetsing van het plan aan luchtkwaliteitseisen niet noodzakelijk.

Water

Ten aanzien van het thema water zijn er diverse beleidsstukken op verschillende niveaus van kracht. Het Hoogheemraadschap van Delfland hanteert het ABC-Delfland als uitgangspunt bij het beoordelen van plannen. Uiteindelijk doel is het realiseren van een duurzaam watersysteem, ook in bestaand stedelijk gebied. Tevens zijn voor de gemeente Den Haag van kracht het 'Waterplan Den Haag' en de 'Waterbergingsvisie'.

Vergunningverlening.

Activiteiten en maatregelen zijn niet van invloed zijn op het waterstaatkundig systeem.

Waterkwantiteit.

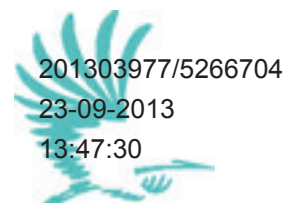
De realisering van het bouwplan heeft geen invloed op de waterkwantiteit.

Waterkwaliteit.

Het gaat hier om wat het effect is van de nieuwe ontwikkeling op de waterkwaliteit. Het bouwplan heeft niet tot gevolg dat er meer oppervlakteverharding ontstaat waardoor er geen extra belasting zal plaatsvinden op de riolering.

Waterkering.

Het plan ligt niet in de invloedssfeer van de zeewering of een waterkering.



Overig aspecten

De aspecten bodem, externe veiligheid, bezonning, windhinder, flora en fauna en archeologie zijn niet van toepassing.

Planologische procedure

Gezien het bovenstaande zijn wij van mening dat het plan en het wijzigen van de gebruiksfunctie in wonen, in het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid past en ruimtelijk verantwoord is. Daarnaast vormen aanverwante ruimtelijk relevante aspecten geen belemmering voor de uitvoering van dit bouwplan.

Medewerking kan worden verleend door toepassing te geven aan artikel 2.12, lid 1 onder a sub 3°, Wabo.

De aanvraag met de daarbij behorende bescheiden hebben gedurende een termijn van 6 weken met ingang van 1 augustus 2013 ter inzage gelegen. Tegen de ontwerpbeschikking zijn geen zienswijzen ingediend.