



Dienst Stedelijke Ontwikkeling

Retouradres:

Koninklijke Haagse Woningvereniging van 1854

Jan van Nassaustraats 44
2596 BV DEN HAAG

Uw brief van

Ons kenmerk
200705741/282

Behandeld door

Doorkiesnummer

E-mail

Aantal bijlagen

Datum 10 DEC. 2010

Onderwerp

bouwvergunning eerste fase Dr. de Visserplein 103.

Geachte

Op 6 februari 2009 heeft u bij de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, directie Bouwen, Toezicht en Dienstverlening, een aanvraag om bouwvergunning eerste fase ingediend voor het in- en uitwendig verbouwen en vergroten van de school Dr. de Visserplein 103 tot 14 woningen.

Uw aanvraag wordt geacht mede in te houden een verzoek om een projectbesluit, inhoudende dat ten behoeve van de verwezenlijking van het project, het vastgestelde bestemmingsplan buiten toepassing blijft, voor zover het project hiermee in strijd is.

De aanvraag betreft het perceel, kadastraal bekend als gemeente 's-Gravenhage, sectie AH, nr. 03762.

Uw aanvraag is getoetst aan:

- de welstandsnota;
- de bouwverordening (voor zover de daar bedoelde voorschriften van stedenbouwkundige aard zijn);
- het bestemmingsplan "Scheveningen Dorp-West", waarin, met betrekking tot uw aanvraag, de bestemming "Bijzondere doeleinden – scholen (BD-S)" is opgenomen.

Het plan is in strijd met genoemd bestemmingsplan voor wat betreft de functie en de goothoogte.

Medewerking kan worden verleend aan het project indien wij toepassing geven aan het bepaalde in artikel 3.10 en 3.11 (projectbesluit) van de Wet ruimtelijke ordening en het vastgestelde bestemmingsplan buiten toepassing blijft, voor zover het project daarmee in strijd is.

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

De goede ruimtelijke onderbouwing, als bedoeld in artikel 3.10, tweede lid van de Wet ruimtelijke ordening, stellen wij hierbij vast. De inhoud van de ruimtelijke onderbouwing dient als hier herhaald en ingelast te worden beschouwd. De ruimtelijke onderbouwing vindt u als bijlage bij dit besluit.

Voor een advies over de vraag of het bouwwerk niet in strijd is met redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a, eerste lid onder a, van de Woningwet, hebben wij uw aanvraag om bouwvergunning aan de welstandscommissie voorgelegd.

Op 16 december 2009 is uw aanvraag in voornoemde commissie aan de orde gesteld en positief beoordeeld. De motivering van de commissie luidt als volgt:

"De commissie heeft het bouwplan getoetst aan de criteria "Extra bouwlaag" en "Algemene welstandscriteria" van de Welstandsnota. Tijdens de behandeling van dit bouwplan op 20 mei 2009 heeft de commissie reeds ingestemd met het volume en de architectonische uitwerking van dit voormalig schoolgebouw, maar kon zij niet instemmen met de behandeling van de kopgevel en de terreininrichting. Ten aanzien van de kopgevel had zij bezwaar tegen het horizontale raam dat zij te modern en daarmee storend achtte bij de architectuur van de voormalige school. De commissie kan instemmen met de nu getoonde positionering van de vensters in de kopgevel. Er is aangesloten bij het ritme van de overige vensters in deze gevel hetgeen een eenduidig beeld oplevert. De commissie constateert dat de vensters niet worden beplakt en met transparant glas worden ingevuld. De fietsenstalling en containerruimte die in het vorige plan op maaiveld waren gesitueerd zijn nu inpandig opgelost.

N.B. Hoewel de commissie waardering heeft voor het feit dat de fietsenstalling en containerruimte niet langer op maaiveld zijn gesitueerd constateert zij dat de afbakening van het parkeerterrein onvoldoende formeel is vormgegeven. De afbakening van het parkeerterrein dient formeel te zijn en aansluiting te zoeken bij de inrichting van het openbare gebied.

De positionering van de blokhagen en met name de verschillende afmetingen ervan zorgen voor een versnipperd beeld. Breder hagen van gelijke afmeting zouden een eenduidiger en rustiger beeld opleveren. De commissie mist een duidelijke tekening van de hekwerken in relatie tot de voormalige school. De commissie vraagt de architect nader te studeren op de inrichting van het maaiveld. Het ontwerp voor het maaiveld dient ter nadere goedkeuring te worden voorgelegd."

Op 27 januari 2010 is uw aanvraag nogmaals in voornoemde commissie aan de orde gesteld en positief beoordeeld. De motivering van de commissie luidt als volgt:

"De commissie heeft het bouwplan getoetst aan de criteria "Extra bouwlaag" en "Algemene welstandscriteria" van de welstandsnota.

De commissie handhaaft haar positieve advies van 16 december 2009 voor wat betreft de architectuur. Deze behandeling betreft de terreininrichting. De commissie onderschrijft de bezwaren van de insprekers voor wat betreft de aantasting van het groen en de speelruimte op het plein. Zij pleit daarom voor een integrale aanpak van de herinrichting van het plein door de gemeente.

De commissie beoordeelt nu de terreininrichting bij de voormalige school. Zij kan instemmen met de terreininrichting, die voldoet aan redelijke eisen van welstand. De commissie heeft waardering voor het feit dat de bestaande bomen worden gehandhaafd en dat de heggen bescheiden zijn in hun omvang, waardoor zoveel mogelijk ruimte op het plein behouden blijft. De detaillering en materialisatie van het hekwerk acht zij zorgvuldig uitgewerkt."

Met deze adviezen kunnen wij ons verenigen en met inachtneming van deze adviezen zijn wij van mening dat het uiterlijk en de plaatsing van het bouwwerk, zowel op zichzelf als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a, eerste lid onder a, van de Woningwet. Wij hebben hierbij acht geslagen op de voorgestelde massa, structuur, maat en schaal, detaillering, materiaalkeuze en kleurstelling. Tevens hebben wij acht geslagen op de samenhang in het bouwwerk voor wat betreft de onderlinge relatie tussen de samenstellende delen daarvan.

Het ontwerp van het te nemen besluit en de daarop betrekking hebbende stukken hebben, met ingang van 22 april 2010, gedurende zes weken, voor een ieder ter inzage gelegen, conform artikel 3.11, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening.

De zienswijzen hebben wij gewogen en ongegrond verklaard bij brief van 10 december 2010, kenmerk 200705741/281, waarbij de inhoud van deze brief als hier herhaald en ingelast dient te worden beschouwd.

De gemeenteraad heeft bij besluit van 18 september 2008, nummer rv 152 de bevoegdheid tot het nemen van een projectbesluit, overeenkomstig artikel 3.10, vierde lid van de Wet ruimtelijke ordening, aan ons gedelegeerd.

Krachtens artikel 2.5.30 van de Bouwverordening moet ruimte aanwezig zijn voor het parkeren of stallen van 10 auto's.

BESLUITEN:

Op grond van artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening stellen wij hierbij vast dat ten behoeve van de verwezenlijking van het bouwplan het voornoemde bestemmingsplan buiten toepassing blijft, voor zover het bouwplan in strijd is met dat bestemmingsplan.

Wij motiveren dit projectbesluit als volgt:

De motivering van deze vrijstelling is opgenomen in de goede ruimtelijke onderbouwing die hier als herhaald en ingelast dient te worden beschouwd.

Geen exploitatieplan vast te stellen.

De gemeente is eigenaar van de grond met opstal en er wordt een (grondreserverings)overeenkomst afgesloten. Het kostenverhaal is derhalve verzekerd.

De bouwvergunning eerste fase, bedoeld in artikel 40, eerste lid van de Woningwet, juncto artikel 56a van de Woningwet, overeenkomstig dit besluit en de daarbij behorende gewaarmerkte tekening S10835 en het tekeningenboekje bestaande uit 32 bladen.

U erop te wijzen dat het bouwen overigens moet geschieden volgens de bepalingen van het Bouwbesluit en de Bouwverordening en dat moet worden voldaan aan de hierna genoemde, op de gewaarmerkte tekening(en) en bijlagen aangegeven, nadere voorschriften en bepalingen.

U erop te wijzen dat met de bouw niet mag worden begonnen alvorens de bouwvergunning tweede fase is verleend. Wij kunnen deze bouwvergunning eerste fase intrekken indien niet binnen 12 maanden na het onherroepelijk worden van het besluit een aanvraag om bouwvergunning tweede fase is ingediend. Dit besluit vervalt in ieder geval indien niet binnen twee jaar na het onherroepelijk worden ervan een aanvraag om bouwvergunning tweede fase is ingediend.

Het projectbesluit treedt in werking met ingang van de zevende week na de dag waarop zij is bekendgemaakt, tenzij gedurende de beroepstermijn, van 6 weken, met betrekking tot dit projectbesluit, bij de bevoegde rechter een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan. In dat geval wordt de werking van dit besluit en de bouwvergunning opgeschort, totdat op het verzoek is beslist.

Wij vragen uw aandacht voor de volgende voorwaarden en bepalingen krachtens de Bouwverordening.

Artikel 8.1.1, eerste lid.

Het is verboden te slopen zonder of in afwijking van een vergunning van burgemeester en wethouders (sloopvergunning).

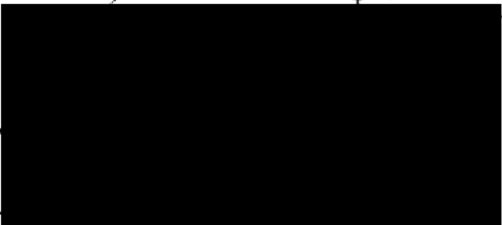
De sloopvergunning moet worden aangevraagd bij de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, directie Bouwen, Toezicht en Dienstverlening, op het betreffende stadsdeelkantoor.

Verder wijzen wij u op het volgende.

Aanvrager wordt in het kader van het bouwplan gewezen op de mogelijke strijdigheid met de algemene bepalingen en bijzondere voorwaarden van het recht van erfpacht. U dient hierover contact op te nemen met het Erfpachtbedrijf van de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, Loosduinseweg 13-17 Den Haag, telefoon 070 - 353 5240.

Ten slotte wijzen wij 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.

Burgemeester en wethouders van Den Haag,
namens dezen:
Directie Bouwen, Toezicht en Dienstverlening,
Stadsdeelmanager, Stadsdeelkantoor Scheveningen



Bent u het niet eens met dit besluit? En bent u belanghebbende? Dan kunt u een beroepschrift indienen. Stuur dit uiterlijk binnen zes weken na de bekendmaking van het besluit naar:

Rechtbank 's-Gravenhage, Sector Bestuursrecht
Postbus 20 302
2500 EH DEN HAAG

In het beroepschrift moet het volgende staan:

- naam en adres;
- de datum en handtekening;
- een duidelijke omschrijving van het besluit waartegen u in beroep wilt gaan (stuur een kopie mee of noem ook het kenmerk);
- de reden of argumenten waarom u beroep instelt.

Bij een spoedeisend belang kunt u een verzoek om een voorlopige voorziening indienen bij de rechtbank Den Haag. Op www.denhaag.nl/beroep vindt u meer informatie.