



Aan Burgemeester Jozias van Aartsen  
Gemeente Den Haag  
Postbus 12600  
2500 DJ Den Haag

Den Haag, 27 januari 2017

Betreft: **bezwaar tegen verlening omgevingsvergunning Vuurtorenweg 35 Scheveningen**  
**Uw kenmerk 201620505**

Ik maak bezwaar tegen de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van een appartementen gebouw met 82 appartementen en 73 ondergrondse parkeerplaatsen ter plaatse van de te slopen bedrijfsruimte Vuurtorenweg 35-37.

Ik ben direct belanghebbende als bewoner van een der woningen die gebouwd zijn rond de vuurtoren. Ik heb kennis genomen van het plan/ontwerp dat aan de bewoners is getoond bij een voorlichtings/overleg bijeenkomst op 1 december 2016 en ga uit van dat concept plan, maar ben mij ervan bewust dat inmiddels een aangepast plan bestaat, maar ik begreep dat oppervlakte en hoogte en inhoud onveranderd zullen zijn. Hierdoor gelden mijn bezwaren onverkort ook de huidige plannen.

Mijn bezwaar is gestoeld op de volgende argumenten:

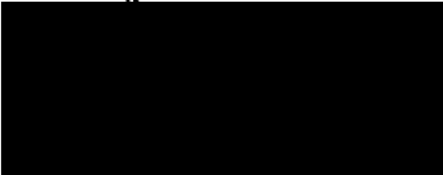
1. Het beeldbepalend karakter van vuurtoren en omliggende woningen (bovendien allen aangemerkt als **Rijksmonument**) wordt door het nieuw getekende massieve gebouw **geheel te niet gedaan**. Bovendien past het gebouw volstrekt niet in de bestaande omgeving.
2. Het gebouw is aanmerkelijk groter/ hoger - namelijk het is over het gehele front/ de volle breedte 38 meter +NAP getekend - dan het betrekkelijk kort geleden vastgestelde Bestemmingsplan toestaat. De rechts bescherming die uitgaat voor de burger van een Bestemmingsplan wordt geheel teniet gedaan en de overheid handelt willekeurig als zo kort na vaststelling van het bestemmingsplan in strijd met het Bestemmingsplan vergunningen worden verleend om te bouwen dan wel lichtvaardig wijzigingen op het vastgestelde Bestemmingsplan worden voorgesteld.
3. Er wordt **niet** voldaan aan de Nota van Uitgangspunten die bij de verkoop door het Rijksvastgoedbedrijf van het bestaande gebouw aan KondorVolker Wessels, deel van de verkoopvoorwaarden uitmaakten. In deze nota zijn bepalingen opgenomen omtrent het beeldbepalende karakter van vuurtorenomgeving, handhaving van de maximale hoogte en het passen in het Bestemmingsplan. Aan al deze eisen wordt niet voldaan in het destijds getoonde schetsplan. Voorts is in het Bestemmingsplan ook opgenomen dat de **nautische verlichting** niet mag worden gehinderd, hetgeen naar verwachting wel het geval lijkt nu het vuurtorenlicht krap 8 meter boven het geprojecteerde gebouw rondschijs.
4. Het niet voldoen aan de eisen van de bovengenoemde Nota van Uitgangspunten is opgenomen als ontbindende voorwaarde heb ik begrepen bij verkoop van het gebouw vuurtorenweg 35-37. Daarmee staat de bevoegdheid van de aanvrager om hier in rechten op te treden, ter discussie.
5. Een essentiële voorwaarde is dat de effecten van een dergelijk gebouw op bezonning van de omgeving passen binnen de normen. Het gebouw dat op de tekentafel staat geeft voorzover ik dat kan meten van ca. 10.00 uur tot ca 16.00 uur voor de huisjes rond de vuurtoren gedurende het gehele jaar heen een slag schaduw over de breedte van een hoek van 60 graden.
6. De woningen rond de vuurtoren zijn beeldbepalend voor deze omgeving, en aangemerkt als Rijksmonument; dat brengt met zich mee dat de eigenaars van deze woningen zijn gebonden aan

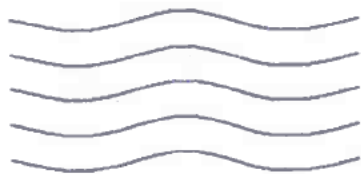
eisen wat betreft kleuren, vlakverdeling vensters, dakkapelvorm, isolatie-mogelijkheden, bouwvoorschriften, e.d. Het is in strijd met ieder rechtsgelijkheidsbeginsel als de gemeente Den Haag zou toelaten dat op ca 4 meter afstand van onze woningen een gebouw van 38 meter +NAP wordt opgetrokken dat in het geheel niet past bij onze Rijksmonumenten en dat op geen enkele manier voldoet aan de eisen waaraan wij wel moeten voldoen.

7. De bouw van een dergelijk gebouw vereist vooraf garanties en maatregelen tegen schade voor de bestaande woningen met een bouwjaar van ca. 1870 door de sloop van de huidige voormalige bedrijfsruimte en door heien voor de fundering van het nieuwe gebouw; tot nu toe is niet gebleken van voornemens om die maatregelen te nemen of garanties te stellen.

8. Dit kleine moeilijk toegankelijke wijkje met smalle wegen zal ernstige hinder ondervinden door bouwverkeer en door latere verhuizing- verkeer. Zonder dat preventieve maatregelen zijn genomen past de bouw van een dergelijk grootschalig gebouw hier niet.

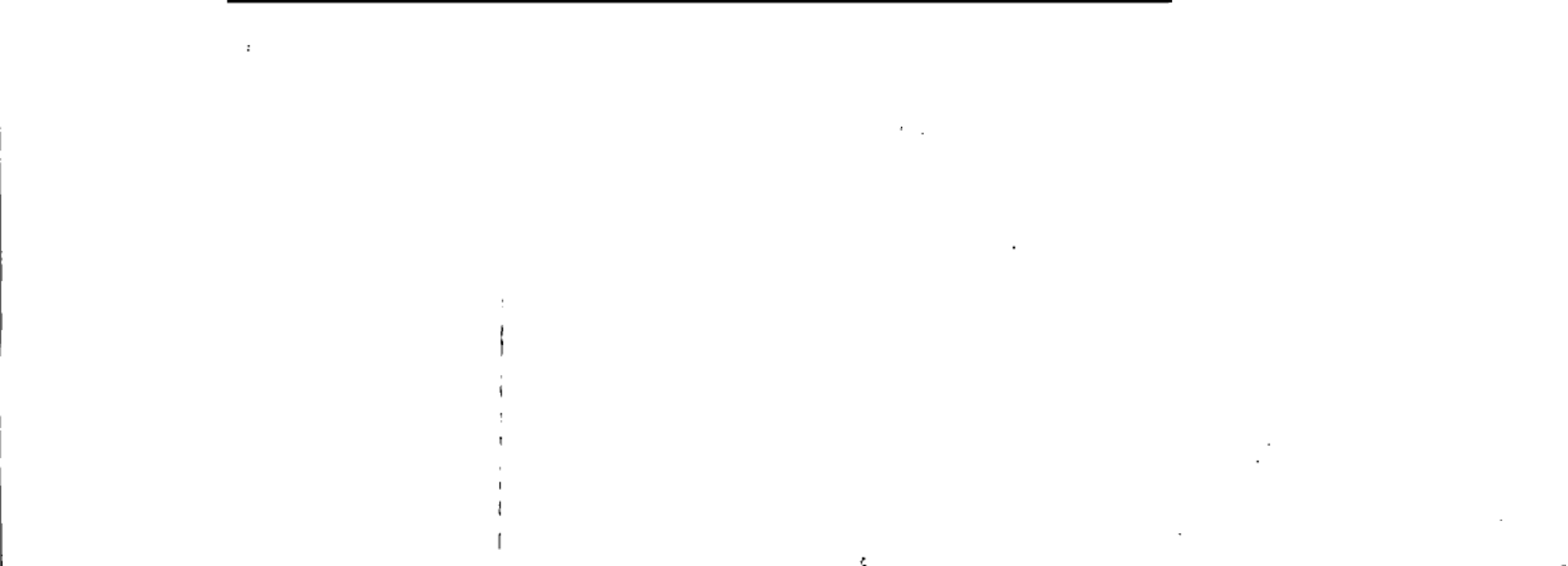
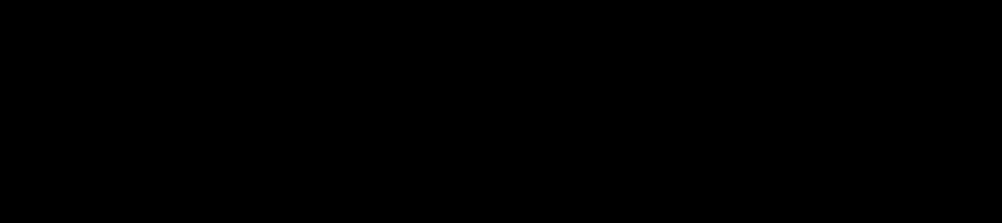
9. Het karakteristieke en beeldbepalende van de vuurtoren en de vier huisjes van de vuurtorenwachters is destijds aanleiding is geweest voor de aanwijzing als Rijksmonument. De inbouw en overschaduw van dit relatieve kleine element aan de Scheveningse kustlijn door een massaal complex zou erg jammer zijn voor het aangezicht van Scheveningen. Er resteren dan nog maar enkele historische beeldbepalende elementen in Scheveningen. Het blijkt bij de bebouwing van het Kurhausplein dat de bebouwing als conform het onderhavige plan een onherroepelijke en niet terug te draaien stempel drukt op het aangezicht van Scheveningen.

  
Met vriendelijke groet,  




Burgemeester Den Haag  
Postbus 12600  
2500 DJ Den Haag

GOSCC 2500DJ600





Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

Kondorwessels Vastgoed  
[REDACTED]  
Postbus 58002  
1040 HA AMSTERDAM

**Uw brief van**

**Ons kenmerk**  
201620505/6238767

**Contactpersoon**  
[REDACTED]

**Doorkiesnummer**  
[REDACTED]

**E-mailadres**

**Aantal bijlagen**  
1

**Datum**

2 februari 2017

**Onderwerp**

verzoek om aanvulling aanvraag om omgevingsvergunning voor Vuurtorenweg 35-37

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 23 december 2016 hebben wij uw aanvraag om omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een appartementengebouw met 82 woningen en 73 (ondergrondse) parkeerplaatsen ter plaatse van de te slopen bedrijfsruimte Vuurtorenweg 35-37.

Uw aanvraag is getoetst aan de daarvoor geldende indieningsvereisten, zoals deze zijn opgenomen in de Regeling omgevingsrecht. Wij komen tot de conclusie dat de verstrekte gegevens en bescheiden onvoldoende zijn voor de beoordeling van de aanvraag.

De ontbrekende gegevens dienen uiterlijk op 9 maart 2017 in ons bezit te zijn. Voor het overzicht van de ontbrekende gegevens en bescheiden verwijzen wij u naar de bij deze brief gevoegde bijlage waarin per activiteit is aangegeven wat u nog dient aan te leveren.

Bij de beoordeling van uw aanvraag op volledigheid hebben wij vastgesteld, dat de aanhakende activiteit 'Handelingen met gevolgen voor beschermde natuurgebieden' eventueel onderdeel dient uit te maken van uw aanvraag. Wij verzoeken u om ook de eerstgenoemde activiteit in uw aanvraag op te nemen en de daarvoor vereiste gegevens in te dienen.

Wij wijzen u erop, dat wij uw aanvraag niet verder in behandeling nemen als wij alle ontbrekende gegevens en bescheiden niet binnen genoemde termijn hebben ontvangen.

Omdat uw aanvraag niet compleet is wordt op grond van het bepaalde in artikel 4:15 van de Algemene wet bestuursrecht de wettelijke beslistermijn opgeschort vanaf de dag van verzenden van deze brief. De opschorting duurt tot de dag waarop u de aanvraag volledig heeft aangevuld of de daarvoor gestelde termijn ongebruikt is verstreken.

**Gemeente Den Haag**

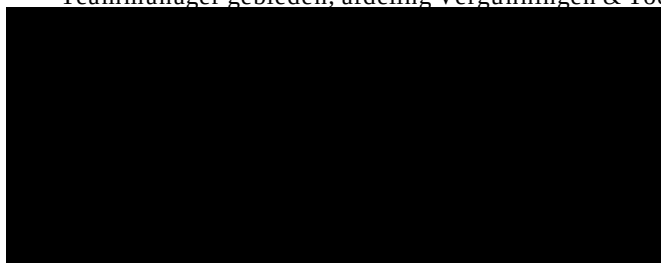
**Ons kenmerk**

201620505/6238767

Burgemeester en wethouders van Den Haag,

namens dezen:

Teammanager gebieden, afdeling Vergunningen & Toezicht



Bijlage

**Activiteit: Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening**

De aanvraag is voor wat betreft deze activiteit beoordeeld op volledigheid. Bij deze toets aan de Regeling omgevingsrecht is komen vast te staan dat de volgende gegevens en bescheiden ontbreken:

- Een opgave van de kosten van de te verrichten werkzaamheden.
- een situatietekening van de bestaande toestand en een situatietekening van de nieuwe toestand met daarop de afmetingen van het perceel en bebouwd oppervlak, alsmede de situering van het bouwwerk ten opzichte van de perceelsgrenzen en de wegzijde, de wijze waarop het terrein ontsloten wordt, de aangrenzende terreinen en de daarop voorkomende bebouwing en het beoogd gebruik van de gronden behorende bij het voorgenomen bouwwerk.
- De plattegronden en de gevels van de bestaande situatie, voorzien van relevante maatvoering.
- De plattegronden van alle bouwlagen en doorsnedetekeningen voor de nieuwe situatie, voorzien van een aanduiding van de gebruiksfuncties en voorzien van relevante maatvoering ten opzichte van het maaiveld en ten opzichte van NAP
- Een aanduiding op de tekeningen en een overzicht van de strijdigheden met het bestemmingsplan
- Een bezonningsonderzoek

**Activiteit: Handelingen met gevolgen voor beschermde natuurgebieden**

De aanvraag is voor wat betreft deze activiteit beoordeeld op volledigheid. Bij deze toets aan de Regeling omgevingsrecht is komen vast te staan dat de volgende gegevens en bescheiden ontbreken:

- Een berekening van de stikstofeffecten op het natuurgebied (stikstofdepositieberekening)
- evt: Het volledig ingevulde aanvraagformulier voor de betreffende activiteit.

## **Eerste beoordeling aanvraag ter vaststelling van noodzaak uitgebreide voorbereidingsprocedure**

Activiteit : handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening  
Datum toets : 1 februari 2017  
Zaaknummer : 201620505

### **De aanvraag houdt in:**

Het bouwen van een appartementengebouw met 82 woningen en 73 (ondergrondse) parkeerplaatsen ter plaatse van de te slopen bedrijfsruimte Vuurtorenweg 35-37.

Het betreft een leegstaand kantoorpand van Rijkswaterstaat. De gebouwhoogte varieert van 25 m. tot 29 m. plus nap (resp 14 en 10.5 m. ten opzichte van maaiveld. De oppervlakte bebouwing is 1577 m<sup>2</sup>

Na sloop van het huidige kantoorpand wordt een appartementengebouw gerealiseerd. Het appartementengebouw omvat 6 bouwlagen met in totaal 82 appartementen, een parkeerkelder met ruimte voor 73 parkeerplaatsen en een collectieve fietsenstalling voor de bewoners. De totale bouwhoogte van het appartementengebouw bedraagt 19,295 meter tov peil (34 m. + nap). Het maaiveld ligt op 14,5+nap.

De ontsluiting van het plangebied vindt plaats middels de Vuurtorenweg en Zeekant en wijzigt ten opzichte van de huidige situatie niet.

De naastgelegen percelen Zeekant 7, 8, 10, 11, 12 zijn Rijksmonument.

### **Naar aanleiding van de ingediende aanvullingen van 27 juni 2017**

**Het gewijzigde plan omvat 70 woningen en 83 parkeerplaatsen (060717, hjl).**

### **Voorgeschiedenis**

Voor deze locatie is in mei 2015 een Nota van Uitgangspunten opgesteld.

### **Beoordeling aanvraag op grond van bestemmingsplan:**

Van toepassing is het bestemmingsplan 'Scheveningen Haven'. Ter plaatse gelden de enkelbestemming 'Kantoor' en de dubbelbestemmingen 'Waarde-Archeologie' en 'Waterstaat – Waterkering'.

De voor 'Kantoor' aangewezen gronden zijn bestemd voor kantoor. De maximum bouwhoogte bedraagt 26 m. resp 30 m. De gebouwen dienen te worden gebouwd binnen het daartoe op de verbeelding aangegeven bouwvlak .

De aanvraag is in strijd met art. 22.1 voor wat betreft het gebruik. Geen binnenplanse mogelijkheid tot afwijken.

Omdat buiten het bouwvlak wordt gebouwd en de maximale bouwhoogte wordt overschreden is de aanvraag in strijd met art. 22.2. Geen binnenplanse mogelijkheid tot afwijken.

Volgens art. 22.3 zijn Burgemeester en wethouders bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in art. 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de bestemming te wijzigen in een gemengde bestemming waarbij tevens de functies wonen, onderwijs, dienstverlening en culturele voorzieningen zijn toegestaan.

Hiermee wil de gemeente herbestemming van leegstaande kantoren stimuleren. (het betreft hier echter sloop en vervangende nieuwbouw.)

De voor '[Waarde - Archeologie](#)' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van gebieden met een hoge archeologische verwachting. Voor het bouwen binnen de bestemming '[Waarde - Archeologie](#)' geldt dat, indien er sprake is van het bouwen van bouwwerken met grondroering met een totaal oppervlak van meer dan 50 m<sup>2</sup> en een diepte van meer dan 0,5 meter waarvoor een vergunning is vereist, hieromtrent vooraf schriftelijk advies dient te worden

ingewonnen bij de afdeling Archeologie van de gemeente Den Haag. De afdeling Archeologie kan een onderzoeksrapport verlangen, waarin de archeologische waarde van het terrein, welke blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.

De voor '[Waterstaat - Waterkering](#)' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud, herstel en verbetering van de waterhuishouding door middel van dijken, kades en dijksloten, één en ander met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouw zijnde, wegen, groen, water en overige voorzieningen. Ten behoeve van de andere daar voorkomende bestemmingen zijn in afwijking van het bepaalde in de bouwregels van de samenvallende bestemmingen, geen bouwwerken, waarvoor grondroering is vereist, toegestaan. De aanvraag is in strijd met art. 42.2.

Volgens art. 42.3 kan hiervan worden afgeweken onder voorwaarde dat:

- a. het bouwen van gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde geen afbreuk doet aan het behoud en de bescherming van de waterstaatkundige belangen zoals omschreven in het eerste lid;
- b. hieromtrent een watervergunning is verleend, danwel hiertoe vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de waterbeheerder;
- c. de bij de onderliggende bestemming(en) gegeven regels in acht worden genomen.

Het bestemmingsplan omvat parkeernormen (art. 45) en een binnenplanse mogelijkheid tot afwijken (art. 47.2).

#### **Beoordeling aanvraag in relatie tot overige bepalingen:**

- De Odh heeft aangegeven dat de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden.
- Beleid DSB-Team Duurzaamheid en Groen heeft aangegeven dat de activiteit 'Handelingen beschermd natuurgebied' voor dit plan zou kunnen gelden en dat de stikstofeffecten moeten worden doorgerekend. Voor wat betreft Flora en faun is het onderzoek dat uitgevoerd is voldoende. De activiteit 'Handelingen met gevolgen voor beschermde natuurgebieden' moet bijgepland worden en in het verzoek om aanvulling om een stikstofdepositieberekening vragen.

#### **Mogelijke blokkades, anders dan het bestemmingsplan:**

- Waterstaatkundige belangen (watervergunning benodigd inzake bouwen in of nabij dijken, kades en dijksloten in beheer van waterschap/Rijk).
- Beschermd natuurgebied.
- Bouwbesluit (v.w.b. collectieve fietsenstalling)
- Overschrijding kadastrale grens

#### **Grondslag leges:**

De opgave van de (bouw-)kosten bedraagt € 12.500.000 (ex. btw). Akkoord, betreft een aanvraag planologisch strijdig gebruik waarbij geen sprake is van een bouwactiviteit waarvoor een vast bedrag geldt. Gezien het bestemmingsplan mag het legesbedrag in rekening worden gebracht.

#### **Voorstel:**

Aanvulling vragen, adviesronde ingaan, daarna definitief standpunt innemen.

#### **Beoordeling activiteit: (opnemen in besluit)**

---

#### **Activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'**

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan het bestemmingsplan 'Scheveningen Haven', waar ter plaatse van uw initiatief de enkelbestemming 'Kantoor' en de dubbelbestemmingen 'Waarde-Archeologie' en 'Waterstaat – Waterkering' zijn opgenomen.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan artikel 22.1 van de bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan voor wat betreft het gebruik.

Ook is gebleken dat de aanvraag niet voldoet aan artikel 22.2 van de bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan, omdat buiten het bouwvlak wordt gebouwd en de maximale bouwhoogte wordt overschreden

Tevens hebben wij vastgesteld dat de aanvraag in strijd is met 42.2, omdat op gronden aangewezen voor 'Waterstaat-Waterkering' geen bouwwerken, waarvoor grondroering is vereist, ten behoeve van andere bestemmingen zijn toegestaan.

**Voorts is gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan artikel 45 van de Algemene gebruiksregels van het bestemmingsplan voor wat betreft het niet kunnen voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor personenauto's op eigen terrein.**

Het bestemmingsplan biedt geen toereikende afwijkmogelijkheid voor alle geconstateerde strijdigheden. Wij zijn **niet** bereid de afwijking van de desbetreffende bestemmingsplanregels toe te staan op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht op grond van een goede ruimtelijke onderbouwing die als separate bijlage onderdeel vormt van dit besluit en hierbij als ingelast moet worden beschouwd.

Op **(datum)** heeft de gemeenteraad bij besluit **(RIS....)** verklaard geen bedenkingen te hebben tegen de hiervoor vermelde afwijkingen van het bestemmingsplan.

#### **Ingewonnen advies:**

*Advies Delfland invoegen*

*Advies Odh invoegen*

#### **Eindoordeel activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'**

**Op basis van de beoordeling van de aanvraag en de daaraan verbonden advisering 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'.**

---

#### **Naar aanleiding van beoordeling activiteiten advies aanvragen bij:**

**(aankruisen welke adviseur is vereist en specifieke vraag aan adviseur)**

| Advies vragen aan: |                        | Opmerking/vraag:                                               |
|--------------------|------------------------|----------------------------------------------------------------|
|                    | Brandweer              |                                                                |
| x                  | Bouwfysica             | <b>Svp bezonningsonderzoek beoordelen</b>                      |
|                    | Constructie            |                                                                |
|                    | Welstand               |                                                                |
|                    | <b>Cultuurhistorie</b> |                                                                |
| x                  | <b>Monumentenzorg</b>  | <b>Ivm naastgelegen monumenten.</b>                            |
| x                  | Verkeer                | Toets op grond van bestemmingsplan Scheveningen Haven.         |
| x                  | Archeologie            |                                                                |
|                    | TC-Horeca              |                                                                |
| x                  | DPZ wegbeheerder       |                                                                |
| x                  | HH-Delfland            | Vooroverleg o.g.v. artikel 3.1.1 Bro en Advies bestemmingsplan |

|   |                     |                                                                                                                                                                                    |
|---|---------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|   | ACOR                |                                                                                                                                                                                    |
| x | Stedenbouw          | Toets op overschrijding bouwregels en gebruiksregels                                                                                                                               |
| x | Planeconomie        | Anterieure / planschade overeenkomst /exploitatieplan benodigd?                                                                                                                    |
| x | Economie            |                                                                                                                                                                                    |
|   | OVO                 |                                                                                                                                                                                    |
| x | DSB-ORG             | Zijn de activiteiten 'Flora en Fauna' en 'Handelingen met gevolgen voor beschermde natuurgebieden' van toepassing? Zie quick scan Flora en Fauna en de stikstofdepositieberekening |
| x | ODH lucht           | Zie quick scan luchtkwaliteit                                                                                                                                                      |
|   | ODH geluid          |                                                                                                                                                                                    |
| x | ODH milieu          | Toetsing bodemonderzoek                                                                                                                                                            |
| x | ODH ext. Veiligheid | Zie quick scan externe veiligheid                                                                                                                                                  |
|   | Vuurwerkgroep       |                                                                                                                                                                                    |
|   | Kostendeskundige    |                                                                                                                                                                                    |
|   | Juridische Zaken    |                                                                                                                                                                                    |

010217, hjl.  
050417, hjl.  
060417, hjl. (bf, kadastr.grens)  
060717, hjl.

**Typen inbouwstenen vleermuizen  
(bijgewerkt december 2016)**

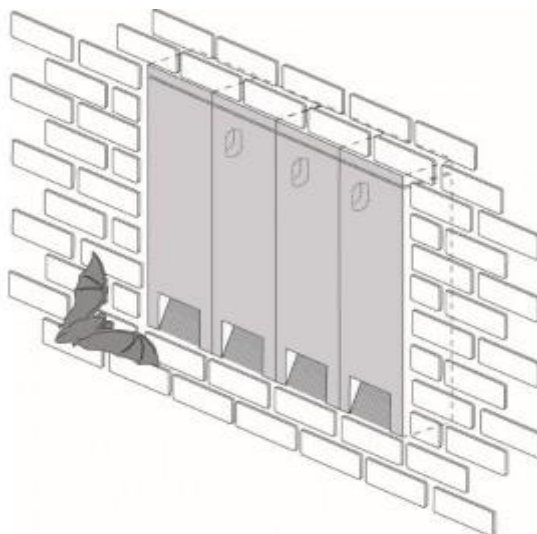


*Inbouwsteen vleermuizen IB VL 01 (schakelbaar)*

Inbouwsteen vleermuizen. Leverancier Vivara. Art no. 91013. Verkoopprijs (incl. 21% btw): € [REDACTED]. Buitenmaten: HxBxD 50 x 22 x 16 cm. Materiaal houtbeton. Idealiter meerdere kasten naast elkaar (geschakeld). Zonodig op kleur te brengen met betonverf. Te bestellen via [www.vivarapro.com](http://www.vivarapro.com). Telefoonnummer: [REDACTED] E-mail: [REDACTED]@vivarapro.com.



*Vleermuiskoker 1 FR: Art no. 2750*



*Vleermuiskoker 2 FR (schakelbaar): Art no. 2755*

Inbouwsteen vleermuizen. Leverancier Waveka. Art no. 2750 en 2755. Verkoopprijs (incl. 21% btw): € [REDACTED] 3. Buitenmaten: HxBxD 47,5 x 20 x 12,5 cm. Materiaal houtbeton. Idealiter meerdere kasten naast elkaar (geschakeld). Zonodig op kleur te brengen met betonverf. Te bestellen via [www.waveka.nl](http://www.waveka.nl). E-mail: [REDACTED]@waveka.nl.

Daarnaast worden op de websites van Vivara en Wavaka enkele andere opties voor inbouwstenen gegeven.

De detaillering van de gevel is bepalend voor het toe te passen type.



## Typen neststenen huismus/gierzwaluw (bijgewerkt december 2016)



Inbouwneststeen zichtbare inbouw. Diepe inbouw. Leverancier Vivara. Art no. 90060. Verkoopprijs (incl. 21% btw): € 34,95. Maten: HxBxD 17 x 31 x 17 cm. Materiaal houtbeton. Zonodig op kleur te brengen met betonverf.



Inbouwneststeen onzichtbare inbouw. Diepe inbouw. Leverancier Vivara. Art no. 90059. Deze kast is geschikt voor het onzichtbaar weg metselen in objecten door een opening van 3x7 cm vrij te laten in het metselwerk voor de opening. Verkoopprijs (incl. 21% btw): € 5. Maten: HxBxD 17 x 31 x 17 cm. Materiaal houtbeton. Te bestellen via [www.vivarapro.com](http://www.vivarapro.com) . Telefoonnummer: 0478-517945. E-mail: [info@vivarapro.com](mailto:info@vivarapro.com).



Inbouwneststeen zichtbare inbouw. Ondiepe inbouw. Leverancier Waveka. Art. no. 25a. Maten: HxBxD 18 x 32 x 15 cm. Artikelnummer: 2721 Verkoopprijs: € 4 (incl. 21% btw). Materiaal houtbeton.



Inbouwneststeen onzichtbare inbouw. Ondiepe inbouw. Leverancier Waveka. Art no. 2629. Deze kast is geschikt voor het onzichtbaar weg metselen in objecten door een opening van 3x7 cm vrij te laten in het metselwerk voor de opening . Verkoopprijs: € (incl. 21% btw). Maten: HxBxD 14 x 33 x 14 cm. Materiaal plantenvezelbeton. Te bestellen via [www.waveka.nl](http://www.waveka.nl). E-mail: [info@waveka.nl](mailto:info@waveka.nl).

Voor de meeste modellen geldt dat er een aannemerskorting bedongen kan worden bij een grotere afname.

De detaillering van de gevel is bepalend voor het toe te passen type.

[REDACTED]

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** woensdag 1 februari 2017 11:15  
**Aan:** WABO-DIV  
**Onderwerp:** FW: ODW201620505 Vuurtorenweg 35-37  
**Bijlagen:** Natuurinclusief bouwen informatie uitgebreid.pdf; Typen inbouwstenen vleermuizen.pdf; Typen neststenen huismus\_gierzwaluw.pdf

Beste collega,

Svp toevoegen aan het dossier, Vuurtorenweg 35-37, 201620505

Alvast bedankt, [REDACTED]

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** woensdag 25 januari 2017 13:46  
**Aan:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** RE: ODW201620505

Dag [REDACTED]

We hebben het dossier bekeken.

N2000

Omdat het plan afwijkt van het bestemmingplan kan het niet vallen onder de passende beoordeling Scheveningen Haven.

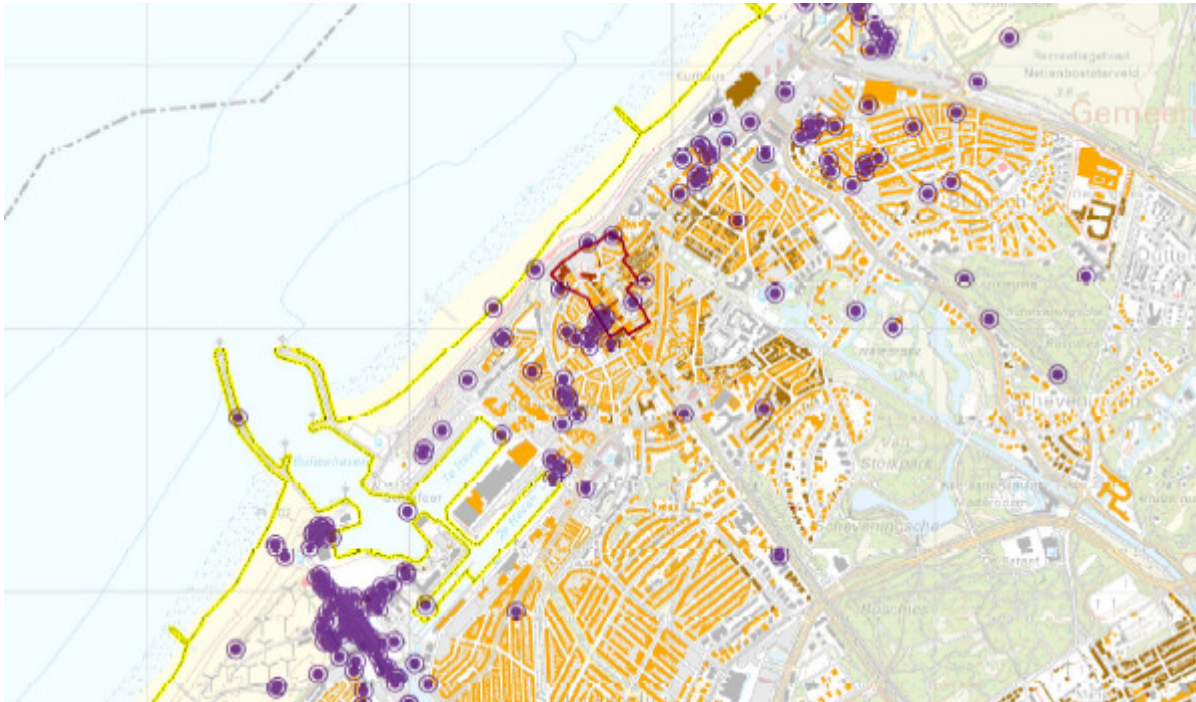
Intern beraad artikel 11 eerste lid Wob juncto artikel 10 lid 2 onder g Wob

[REDACTED]

**Standaardtekst:**

Een aantal diersoorten is specifiek afhankelijk van onze gebouwde omgeving. Het betreft de huismus, verschillende soorten vleermuizen en gierzwaluwen. In het verleden waren onze huizen met allerlei kieren en gaten ideale verblijfplaatsen voor deze dieren, maar het aantal geschikte locaties wordt steeds minder doordat huidige geschikte gebouwen worden gesloopt of gerenoveerd. De soorten, hun verblijfplaatsen en hun leefomgeving zijn beschermd onder de Wet natuurbescherming. De aanwezigheid van deze vogels en vleermuizen helpt bovendien om de populatie vervelende insecten, onder controle te houden.

In 2015 is door de gemeenteraad de motie 'Natuurinclusief bouwen' aangenomen waarbij aandacht wordt gevraagd voor het toepassen van nestgelegenheden voor vogels en vleermuizen in (nieuwbouw)woningen. Wij vragen u om hieraan mee te werken door nestmogelijkheden voor vleermuizen en vogels te incorporeren in uw plan. In bijgaande documenten vindt u informatie over de diersoorten, biotoop, type nestvoorzieningen, positionering e.d. Voor meer informatie kunt u terecht bij de Stadsecoloog. [REDACTED]



-----Oorspronkelijk bericht-----

Verzonden: dinsdag 17 januari 2017 12:22

Onderwerp: ODW201620505

Goedemiddag collega's,

Er is vergunning aangevraagd voor de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'. De aanvraag betreft het bouwen van 82 woningen en 73 ondergrondse parkeerplaatsen. In het bijgevoegde rapport staat onder 6.8 het een en ander beschreven m.b.t Flora en Fauna, zie ook bijlage 6.

Ik ben nu bezig met de ontvankelijkheid van de aanvraag. Kunnen jullie antwoord geven op het volgende:

- is de aanvraag compleet?
- is de activiteit 'Flora en Fauna' van toepassing?
- is de activiteit 'Handelingen beschermd natuurgebied van toepassing?
- is de initiatiefnemer verplicht om de stikstofeffecten van het project door te laten rekenen met het rekenmodel AERIUS?

Alvast bedankt.

Met vriendelijke groet,

Projectinspecteur, afdeling Vergunningen & Toezicht

Werkdagen: maandag tot en met vrijdag

[REDACTED]

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** woensdag 1 februari 2017 11:16  
**Aan:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** FW: ODW201620505 Vuurtorenweg 35-37

Beste collega,

Svp toevoegen aan het dossier, 201620505, Vuurtorenweg 35-37

Alvast bedankt, [REDACTED]

-----Oorspronkelijk bericht-----

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** woensdag 25 januari 2017 12:42  
**Aan:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** RE: ODW201620505 Vuurtorenweg 35-37

Beste [REDACTED]

De conclusies m.b.t geluid zijn juist. Op basis van dat onderzoek is voldoende onderzocht dat de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden. Wel adviseer ik je i.h.k.v. het bouwbesluit om een geluidonderzoek uit te voeren ter bepaling van de gecumuleerde geluidbelasting op de gevel. Deze geluidbelasting dient als uitgangspunt voor de berekening van de gevelgeluidwering. Maar dit advies is natuurlijk niet bindend.

Vriendelijke groeten

[REDACTED]

-----Oorspronkelijk bericht-----

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** dinsdag 17 januari 2017 12:09  
**Aan:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** ODW201620505 Vuurtorenweg 35-37

Goedemiddag [REDACTED]

Er is een vergunning aangevraagd voor de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'. De aanvraag betreft het bouwen van een appartementengebouw met 82 woningen en 73 (ondergrondse) parkeerplaatsen ter plaatse van de te slopen bedrijfsruimte Vuurtorenweg 35-37. In de ruimtelijke onderbouwing wordt in 6.3 gesteld dat; 'Op basis van de beoordeelde onderzoeken blijkt dat het plangebied voldoende is onderzocht met betrekking tot het wegverkeers- en industrielawaai. Ter plaatse van het plangebied zijn geen hogere waarden noodzakelijk vanwege wegverkeers- en industrielawaai.' Is dit correct?

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]  
Projectinspecteur, afdeling Vergunningen & Toezicht  
[REDACTED]  
Werkdagen: maandag tot en met vrijdag

De disclaimer van toepassing op e-mail van de gemeente Den Haag vindt u op: <http://www.denhaag.nl/disclaimer>





Gemeente Den Haag

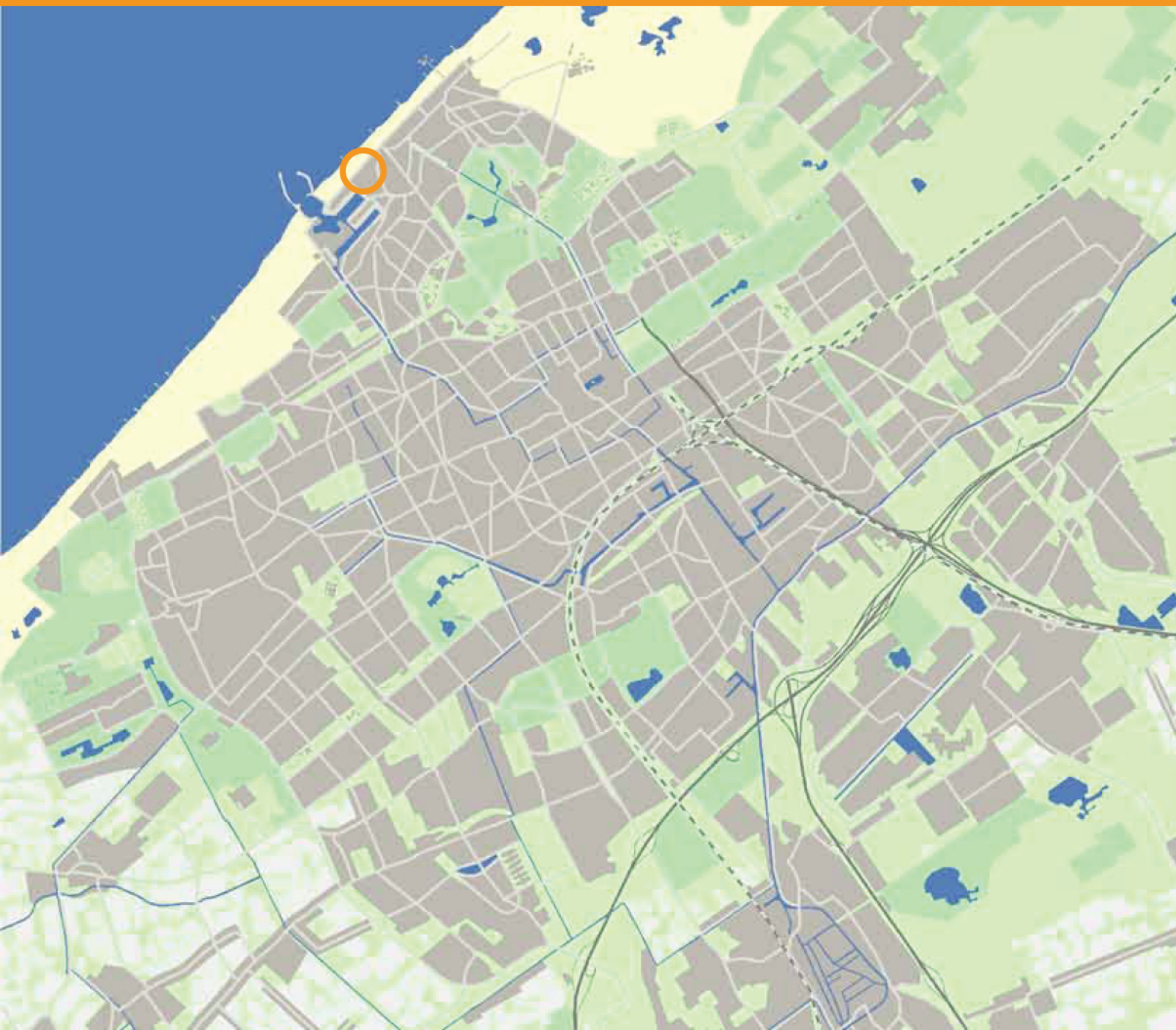
AFDELING STEDENBOUW & PLANOLOGIE

MEI 2015

# NOTA VAN UITGANGSPUNTEN

t.b.v. herontwikkeling Vuurtorenweg 35-37





*Ligging Vuurtoerenweg 35-37  
in Den Haag*



|          |                                           |           |          |                                                          |           |
|----------|-------------------------------------------|-----------|----------|----------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Inleiding</b>                          | <b>4</b>  |          |                                                          | <b>23</b> |
|          | 1.1 Algemeen                              | 5         |          | 3.2.4 Parkeren                                           | 23        |
|          | 1.2 Leeswijzer                            | 5         |          | <b>3.3 Groen en landschappelijk</b>                      | <b>24</b> |
|          | 1.3 Huidige situatie                      | 5         |          | 3.3.1 (Her-)inrichtingsvoorstel                          | 24        |
|          | 1.4 Ontwikkelingen omgeving               | 7         |          | 3.3.2 Zeewering en Grondbalans                           | 25        |
|          | 1.4.1 Noorderlijk Havenhoofd              | 7         |          | <b>3.4 Cultuur historisch</b>                            | <b>25</b> |
|          | 1.4.2 Uiterjoot                           | 8         |          | <b>3.5 Woningmarkt</b>                                   | <b>25</b> |
|          | 1.5 Relevant beleid                       | 9         |          | <b>3.6 Economie</b>                                      | <b>25</b> |
|          | 1.5.1 Vigerend bestemmingsplan            | 9         |          | <b>3.7 Duurzaamheid</b>                                  | <b>25</b> |
|          | 1.5.2 Structuurvisie Wereldstad aan Zee   | 10        |          | <b>3.8 Beeldkwaliteit</b>                                | <b>26</b> |
|          | 1.5.3 Masterplan Scheveningen Haven       | 10        |          | 3.8.1 Welstandscriteria                                  | 26        |
|          | 1.5.4 De “Haagse Noto Mobiliteit”         | 10        |          | 3.8.2 Uitwerking welstandscriteria                       | 26        |
|          | 1.5.5 Woonvisie Den Haag 2009 - 2010      | 10        |          |                                                          |           |
|          | 1.5.6 “Kracht van Kwaliteit”              | 11        | <b>4</b> | <b>Uitvoeringsaspecten</b>                               | <b>30</b> |
|          | 1.5.7 Toekomstvisie Horeca 2010 - 2015    | 11        |          | 4.1 Aanvullende voorwaarden voor de beoogde ontwikkeling | 30        |
|          | 1.5.8 “Groen kleurt de stad”              | 11        |          | 4.1.1 Bezonnig                                           | 30        |
|          | 1.5.9 Duurzaamheid                        | 12        |          | 4.1.2 Archeologie                                        | 30        |
|          |                                           |           |          | 4.1.3 Milieu                                             | 30        |
| <b>2</b> | <b>Stedenbouwkundige visie</b>            | <b>14</b> |          | 4.1.4 Luchtkwaliteit                                     | 30        |
|          | 2.1 Stedenbouwkundige visie               | 14        |          | 4.1.5 Bodem                                              | 31        |
|          | 2.1.1 Versterken van samenhang zeefront   | 14        |          | 4.1.6 Water                                              | 31        |
|          | 2.1.2 Openbare ruimte als drager          | 14        |          | 4.1.7 Natuur/flora -en fauna                             | 31        |
|          | 2.1.3 Verbindende langzaam verkeersroutes | 14        |          | 4.1.8 Bedrijven en milieuzonering                        | 31        |
|          | 2.2 Visie bebouwing Havenkwartier         | 17        |          |                                                          |           |
| <b>3</b> | <b>Kaders voor herontwikkeling</b>        | <b>18</b> | <b>5</b> | <b>Procedures</b>                                        | <b>32</b> |
|          | 3.1 Bouwenvelop                           | 19        |          | 5.1.1 Afwijking van het bestemmingsplan                  | 32        |
|          | 3.1.1 Bouwregels                          | 19        |          | 5.1.2 De reguliere procedure                             | 32        |
|          | 3.1.2 Bestemmingen en programmatisch      | 23        |          | 5.1.3 De uitgebreide procedure                           | 32        |
|          | 3.2 Verkeer                               | 23        |          | 5.1.4 Wijzigingsbevoegdheid                              | 32        |
|          | 3.2.1 Huidige ontsluiting                 | 23        | <b>6</b> | <b>Financiën</b>                                         | <b>33</b> |
|          | 3.2.2 Gewenste ontsluiting                | 23        |          |                                                          |           |
|          | 3.2.3 Langzaam verkeer                    | 23        | <b>7</b> | <b>Communicatie</b>                                      | <b>34</b> |



# 1 Inleiding





## 1.1 Algemeen

De aanleiding om een Nota van Uitgangspunten (NvU) op te stellen voor deze locatie komt voort uit het Masterplan Afstoot Rijkspanden. Het Rijk heeft de opgave om zijn kantoren af te stoten en heeft met de gemeente Den Haag een samenwerkingsovereenkomst afgesloten om gezamenlijk aan de afstoot te werken. Herbestemming van het bestaande gebouw is mogelijk gemaakt in het nieuwe bestemmingsplan. Echter voor een herontwikkeling van Vuurtorenweg 35-37 in de vorm van sloop nieuwbouw met een andere bouwenvelop is een NvU benodigd. De gemeente acht een herontwikkeling wenselijk en wil met deze NvU de randvoorwaarden formuleren waar een herontwikkelingsplan aan moet voldoen om medewerking van de gemeente te verkrijgen. De

Nota van Uitgangspunten heeft betrekking op de directe omgeving van het adres Vuurtorenweg 35-37 zoals getoond op bladzijde 4.

## 1.2 Leeswijzer

De Nota van Uitgangspunten bevat 7 hoofdstukken. Hoofdstuk 1 gaat in op de aanleiding van de ontwikkeling, beschrijving van de huidige situatie en relevant beleid. In Hoofdstuk 2 is de stedenbouwkundige visie te vinden. De bouwenvelop, met bijbehorende bouwregels, ontwerpgegevens en beschrijving van diverse aspecten (verkeer, cultuurhistorie, de woningmarkt, economie, duurzaamheid en de verschijningsvorm en beeldkwaliteit) staat in hoofdstuk 3. Hoofdstuk 4 beschrijft de aanvullende voorwaarden en uitvoeringsaspecten voor de beoogde ontwikkeling. Hoofdstuk 5 gaat in op de procedures, hoofdstuk 6

behandelt de financiën en tot slot gaat hoofdstuk 7 in op de communicatie.

## 1.3 Huidige situatie

Het bestaande gebouw op deze locatie heeft een bruto vloeroppervlak (bvo) van 5.862 m<sup>2</sup> inclusief de kelder van 1.470 m<sup>2</sup>. De gebouwhoogte varieert van 25 meter tot 29 meter plus nap (respectievelijk 14 en 10,50 meter ten opzichte van maaiveld). Het bestaande gebouw staat samen met de Vuurtoren en een diensthuisje op één perceel van 3.270 m<sup>2</sup>. Om het perceel ligt afgeschermd gemeentelijke grond van 1.660 m<sup>2</sup>. Het leegstaande pand heeft voorlopig een tijdelijke invulling gekregen. De ontsluiting voor de auto vindt plaats door smalle woonstraten, het ligt aan het uiteinde van de Vuurtorenweg en Zeekant. Het gebouw is hooggelegen boven op een dijklichaam aan de vernieuwde Boulevard met uitzicht op zee.



Overzichtskaart huidige situatie



*Vuurtorenweg; achterliggende bebouwing*



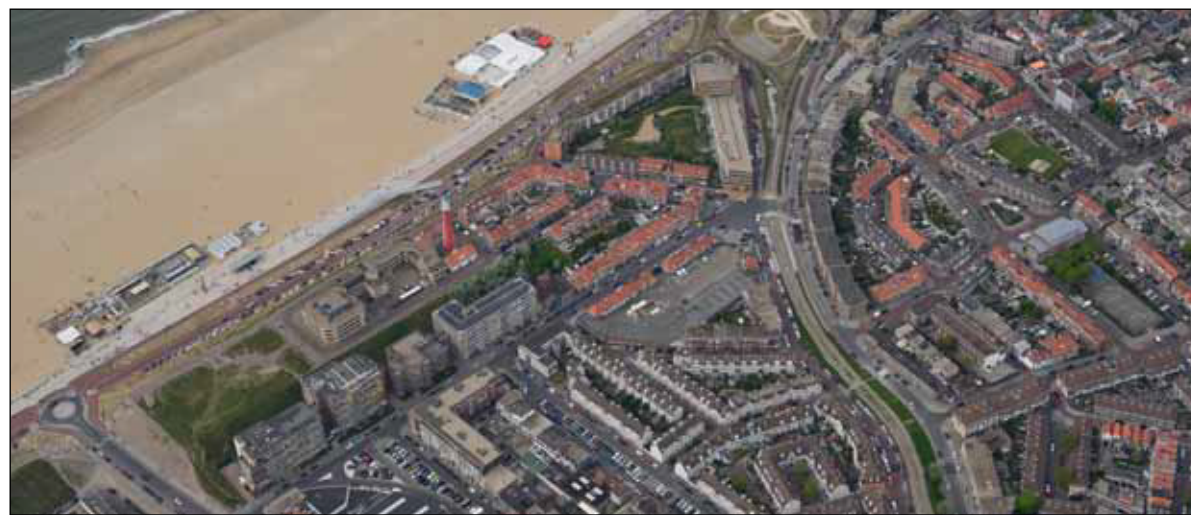
*Zeekant; afgesloten gemeentegrond*



*Vuurtorenweg*



*Zicht vanaf de nieuwe Boulevard*



*Vogelvlucht van Noordelijk Havenkwartier*



Aan deze verhoogde boulevard bevinden zich momenteel hoofdzakelijk woonfuncties. Een uitzondering is de monumentale Vuurtoren, direct naast het bestaande (of te vernieuwen) kantoorgebouw. De Vuurtoren en woningen hebben de status van rijksmonument. Ze behoren niet tot de herontwikkeling en blijven eigendom van de huidige eigenaren en/ of gebruikers.

Aan de achterzijde van het gebouw kijkt men uit op het dijktaalud, met aan de voet de zorginstelling Uiterjoon, voormalig buurtcentrum 'De Naald' en twee gebouwen van woningbouwcoöperatie Staedion. Deze gebouwen zijn geadresseerd aan de Vissershavenstraat en hebben een achterkant aan de Vuurtorenweg-zijde. Aan de zuidwestkant van het taalud is het groen ingericht.

#### 1.4 Ontwikkelingen omgeving

In de directe omgeving van Vuurtorenweg 35-37 spelen twee ontwikkelingen:

- de ontwikkeling op het Noordelijk Havenhoofd;
- de mogelijke vernieuwing van Uiterjoon.

Bovenstaande ontwikkelingen zijn opgenomen in Bestemmingsplan Scheveningen Haven (2013).

##### 1.4.1 Noordelijk Havenhoofd

Voor het Noordelijk Havenhoofd loopt planvorming gericht op transformatie van het gebied.

Voorzien is vernieuwing en uitbreiding van de viscluster tussen de Eerste Haven en de dijk.

Onderdeel hiervan is de renovatie van het Visafslaggebouw. Daarnaast wordt een impuls gegeven aan

de kwaliteit van het zeefront. Aan de havenmond is een hotel voorzien en bovenop de dijk een gemengd toeristisch-recreatief programma met een sterke oriëntatie op de boulevard, het strand en de zee. Voorzien zijn onder meer vishoreca, de publiekstrekker "FISH", hotelappartementen (recreatiewoningen), sportfaciliteiten en sportretail. Onderdeel van de planvorming is een parkeergarage tussen de visbebouwing en de dijk. Het dak daarvan sluit qua hoogte aan op de kruin van de bestaande dijk. Het zand dat vrijkomt bij de realisatie van de parkeergarage wordt benut voor het verbreden en

verduinen van het talud van het dijklichaam aan de zeezijde, wat toegankelijk zal worden ingericht als verblijfsplek. Een nieuwe looproute over het taalud ontsluit de nieuwe voorzieningen bovenop de parkeergarage en duin.

De gemeente heeft een samenwerkingsovereenkomst getekend met de Vissector en VolkerWessels om de plannen tot uitvoering te brengen. Er wordt gewerkt aan het opstellen van een beeldkwaliteitsplan Noordelijk Havenhoofd en een realisatieovereenkomst.



*Impressie van het toekomstige Noordelijk Havenhoofd, businesscase Vissector i.s.m. VolkerWessels, KCAP architecten*

#### 1.4.2 Uiterjoon

De Respect Zorggroep heeft de afgelopen jaren bij de gemeente aangegeven de huisvesting van Woonzorgcentrum Het Uiterjoon te willen vernieuwen. De planvorming bevindt zich in de initiatieffase, er is geen concreet plan. Het is de gemeente nog niet bekend of er gekozen wordt voor sloop/nieuwbouw, uitbreiding of voor renovatie. In beide gevallen kan dit bijdragen aan een verbetering van het bebouwingsbeeld aan de dijk en het zeefront.



*huidige situatie Uiterjoon*



## 1.5 Relevant beleid

### 1.5.1 Vigerend bestemmingsplan

De gemeenteraad heeft bij besluit van 22 januari 2015 het bestemmingsplan Scheveningen Haven gewijzigd vastgesteld. Dit bestemmingsplan maakt een aantal grotere ontwikkelingen mogelijk zoals de gebiedsontwikkeling op het Norfolkterrein en de transformatie van het Noordelijk Havenhoofd. Daarnaast omvat het bestemmingsplan bestaand stedelijk gebied dat conserverend is bestemd. Dit geldt ook voor de locatie Vuurtorenweg 35-37. Conform de huidige situatie geldt op deze locatie een kantoorbestemming. Binnen de kantoorbestemming is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de kantoorbestemming te wijzigen naar onder andere de bestemming wonen. Hiermee wil de gemeente herbestemming van leegstaande kantoren stimuleren. De genoemde wijzigingsbevoegdheid geldt voor alle kantoorlocaties die vallen binnen het bestemmingsplan, inclusief de Vuurtorenweglocatie. De locatie is verder conserverend bestemd. Op de bestemmingsplankaart is een bouwvlak aangegeven dat overeenkomt met het bestaande gebouw. De toegestane maximale bouwhoogte bedraagt 26 m plus NAP en voor een beperkt deel 30 m plus NAP. Het maaiveld ligt op 14,5 m hoogte plus NAP.



Bestemmingsplan Scheveningen Haven 2013

### 1.5.2 Structuurvisie Wereldstad aan Zee (2005)

De gemeente Den Haag heeft met de Structuurvisie Den Haag 2020 (2005) de lijnen uitgezet voor een sociaal en economisch sterke stad in een sterke regio. Den Haag wil ook in de toekomst een aantrekkelijke stad blijven voor bewoners, bezoekers, werknemers en ondernemers, met een gevarieerd aanbod aan woon- en werkmilieus, voorzieningen, cultuur en vermaak. In de structuurvisie zijn ook de kansen beschreven voor de kust: Scheveningen moet dé badplaats van Noordwest-Europa en het tweede centrum van Den Haag worden. De zwaartepunten zijn Scheveningen-Bad en Scheveningen Haven, met Scheveningen-Dorp als kleinschalig en rustig gebied daartussenin.

### 1.5.3 Masterplan Scheveningen Kust 2010

Dit Masterplan betreft niet alleen de ontwikkeling van Scheveningen Haven, maar ook de ontwikkeling van Scheveningen-Bad, -Dorp en de versterking van de onderlinge relaties tussen deze gebieden, zie onderstaande figuur. Met het vaststellen van het Masterplan heeft de gemeenteraad gekozen voor het handhaven en versterken van de visserijsector op het Noordelijk Havenhoofd en de herontwikkeling van het Norfolkgebied tot een stedelijk gebied waarbij wonen, werken en recreëren op hoog niveau centraal staan. De betreffende locatie staat aangegeven als 'ontwikkellocatie'. Ter hoogte van de locatie is een nieuwe 'verbinding naar zee' voorzien. Hiermee ontstaat een wandelroute tussen Havenkwartier Noord en de Boulevard. De Vuurtoren is aangegeven en geborgd als "een beeldbepalend gebouw".

### 1.5.4 De "Haagse Nota Mobiliteit"

Het verkeers- en vervoersbeleid van de gemeente Den Haag voor de periode 2010 tot 2020 met een doorkijk tot 2030, is vervat in de "Haagse Nota Mobiliteit" (HNM). De visie in de nota (2011, RIS 180762), is er op gericht om van Den Haag een duurzaam bereikbare en een leefbare stad te maken. Dit, door er voor te zorgen dat reizigers een bewuste keuze kunnen maken voor de vervoerwijze en de route die het beste bij hen past. Het openbaar vervoer dient te zorgen voor aantrekkelijke en snelle vervoerstromen tussen woon- en werklocaties, naar het centrum en andere belangrijke attractiepunten. Een van de belangrijke dragers van de ruimtelijke ontwikkelingen in Den Haag is het openbaar vervoernetwerk. Onderdeel van het streefbeeld 'openbaarvervoernetwerk' is een studietraject voor een hoogwaardige openbaar vervoerverbinding naar Scheveningen Haven, met een eindhalte nabij de Derde Haven. Gevolg kan zijn dat de Vuurtorenweglocatie bediend gaat worden door tramlijn 17, die kan halteren op de huidige eindhalte van tramlijn 11.

In de HNM is vastgelegd dat het gemotoriseerde verkeer zoveel mogelijk moet worden geconcentreerd op een stelsel van goed ingepaste stedelijke en regionale hoofdwegen met voldoende capaciteit om een optimale doorstroming te kunnen waarborgen. Scheveningen Haven is voor het gemotoriseerde verkeer via de Westduinweg en de Houtrustweg aangesloten op het regionale- en stedelijke hoofdwegenet. Fietsverkeer krijgt vanwege het milieuvriendelijke karakter en de zwakkere positie ten opzichte van het gemotoriseerde verkeer, bijzondere aandacht in het verkeers- en vervoerbeleid. Door het aanbieden van een aantrekkelijk hoogwaardig netwerk van veilige

fietsroutes wordt het gebruik van deze vervoerswijze gestimuleerd.

Binnen het stelsel van hoofdfietsroutes is een net van 'sterroutes' aangegeven, ondermeer tussen kust en binnenstad langs het Verversingskanaal en de Scheveningseweg. Met de aanleg van de nieuwe boulevard is tussen de Scheveningseslag en het Noordelijk Havenhoofd langs de kust een nieuwe fietsroute aangelegd.

### 1.5.5 Woonvisie Den Haag 2009-2020

Het uitgangspunt van de Woonvisie Den Haag 2009-2020, (2009, RIS 167788), is om tot en met 2020 de toename van het aantal inwoners vast te houden door genoeg geschikte woningen te blijven bouwen. Deze selectieve bevolkingsgroei is vooral gericht op het behouden en aantrekken van midden- en hogere inkomensgroepen. Tegelijkertijd moeten er voldoende, goede goedkope woningen beschikbaar zijn voor huishoudens met lage inkomens. Om dit te bereiken zet de gemeente in op meer variatie van woningtypen en meer milieubewust bouwen. Daarbij richt de gemeente zich op de stedeling: mensen die bewust kiezen voor de stad met de daarbij behorende goede voorzieningen en diverse woonsferen.

Doel van de ontwikkeling is dat Scheveningen Haven uitgroeit tot een bijzonder woon- en verblijfsgebied, en een publiekstrekker van formaat. Door dit unieke profiel levert het een belangrijke bijdrage aan het realiseren van de ambitie van Den Haag 'Internationale Wereldstad aan Zee'. Het plangebied van deze NvU valt binnen de Woonvisie in het centrum stedelijk woonmilieu, gekenmerkt door een mix aan wonen, werken en (recreatieve) voorzieningen. De woonsfeer is te karakteriseren als 'wonen aan de kust'.





*Masterplan Scheveningen Kust, 2010*

|                   |                                                   |                                           |                                   |                            |                                 |
|-------------------|---------------------------------------------------|-------------------------------------------|-----------------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| zee / water       | sfeer scheveningen haven                          | sfeer scheveningen dorp                   | sfeer scheveningen bad            | nieuwe boulevard           | beeldbepalende functie / gebouw |
| strand            | ontwikkellocatie scheveningen haven               | economische versterking scheveningen dorp | ontwikkellocatie scheveningen bad | zomer boulevard Zwarte Pad | bijzonder programma             |
| dünen             | plein scheveningen haven                          | plein scheveningen dorp                   | plein scheveningen bad            | boulevard Morales          | aankomstplein                   |
| groen             | lange termijn ontwikkellocatie scheveningen haven | belangrijke verbinding scheveningen dorp  | studiegebied scheveningen bad     | verbinding naar zee        | focus op de boulevard           |
| huidige bebouwing | toegangsroute scheveningen haven                  | toegangsroute scheveningen dorp           | toegangsroute scheveningen bad    | regionale fietsroute       | bijzondere structuur            |

### 1.5.6 “Kracht van Kwaliteit”

De economische visie van Den Haag is vastgelegd in de nota “Kracht van kwaliteit”. (2012, RIS 181227). De toekomst voor de Nederlandse economie in de mondiale concurrentiestrijd ligt bij kennis, creativiteit en stedelijke kwaliteit. De uitdaging voor de stad Den Haag is om omstandigheden te creëren, waarbij de economie van de stad ook op de langere termijn kansen biedt voor werk, inkomen en ontplooiing van alle Haagse burgers. Dit door in te zetten op:

- Internationale stad van Vrede en Recht  
-> de unieke branding van Den Haag
- Kracht van de stad: quality of life  
-> aantrekkelijke stad voor werkers, bewoners en bezoekers
- Economische structuur  
-> sterke clusters en vitaal mkb
- Arbeidsmarkt  
-> talent en vakmanschap

Het plangebied draagt vooral bij aan de versteviging van de quality of life van Den Haag door de positie aan zee goed te benutten.

### 1.5.7 Toekomstvisie Horeca 2010-2015

Op 4 februari 2010 heeft de gemeenteraad de Toekomstvisie Horeca 2010-2015 vastgesteld (2010, RIS 168865).

De Horecavisie Den Haag 2010-2015 heeft tot doel de Haagse horeca de ruimte geven om in te spelen op kansen, zonder dat dit ten koste gaat van de openbare orde, veiligheid en leefbaarheid in de stad. Scheveningen is een van de belangrijkste uitgaansgebieden. In Scheveningen Bad en Haven liggen de meeste mogelijkheden en potenties. De locatie Vuurtorenweg valt niet binnen de aangewezen horecagebieden en -concentraties. In

de directe omgeving bevindt zich veel bijzonder aanbod, op het strand en in de haven. Hier zijn de grote publieksstromen en versterken de verschillende functies elkaar. Ook in de toekomst vinden hier nog veel ontwikkelingen plaats, zoals de pilot jaarrond exploitatie voor de strandpaviljoens en de plannen in de haven.

### 1.5.8 “Groen kleurt de stad”

De nota ‘Groen kleurt de stad’ - beleidsplan voor het Haagse groen 2005-2015 - (2005, RIS 129360\_051004) verwoordt het groenbeleid van Den Haag in twee doelstellingen:

- Het beleidsplan biedt een kader voor duurzaamheid bij inrichting, beheer en gebruik van groen waarbij meer en meer sprake zal zijn van een gezamenlijke verantwoordelijkheid van beheerder en gebruiker.
- Het beleidsplan biedt een raamwerk waarbinnen keuzes kunnen worden gemaakt bij ruimtelijke ingrepen die van invloed zijn op het groen in de stad en bij veranderende maatschappelijke ontwikkelingen die van invloed zijn op de functies van het groen.

De betreffende locatie is geen onderdeel van de stedelijke groene en ecologische hoofdstructuur. Vanuit het facetbeleid zijn er geen bijzondere ambities voor deze locatie met de kanttekening dat in het masterplan van Scheveningen-kust in het algemeen de ambitie staat om het groen in Scheveningen te versterken o.m. door aandacht voor groene inpridders.

### 1.5.9 Duurzaamheid

Klimaatplan en energievisie:

De ambities op het gebied van klimaat en energie zijn verwoord in het Klimaatplan Den Haag (RIS 180174) en de Energievisie Den Haag 2040 (RIS

180173 ). Ambitie van de gemeente Den Haag is om in 2040 als stad klimaatneutraal te zijn, met als tussenstap 30% minder CO<sub>2</sub>-uitstoot in 2020 (ten opzichte van 1990). De kansen voor CO<sub>2</sub>-reductie liggen vooral in de sectoren wonen en werken. Bij mobiliteit is het huidige beleid al gericht op CO<sub>2</sub>-reductie doordat wordt ingezet op een modal shift van auto naar OV en fiets. De Energievisie schetst een beeld van de maatregelen die nodig zijn om de Haagse energiehuishouding te verduurzamen. In het kader van de nieuwbouwontwikkeling aan de Vuurtorenweg 35-37 is een duurzame energievoorziening gewenst, denk hierbij aan:

- Energiebesparing, door energieneutrale nieuwbouw
- Warmte koude opslag in de bodem
- Toepassing van zonne-energie; pv-panelen zijn goed te combineren met nieuwbouw, maar ook op daken van bestaande (bedrijfs)bebouwing.
- Winning van energie uit biomassa.
- Uitbreiding warmte-en koudnetten.

### *Uitvoeringsplan Klimaatbestendig Den Haag*

Het uitvoeringsplan ‘Klimaatbestendig Den Haag’ (RIS 252427) beschrijft op hoofdlijnen welke effecten van klimaatverandering voor Den Haag relevant zijn, hoe de gemeente daar mee omgaat en welke acties de komende periode worden uitgevoerd. Een klimaatbestendige stad houdt in dat bij de inrichting en het bouwen in de stad rekening wordt gehouden met de effecten van klimaatverandering. Deze effecten zijn ook van invloed op de ontwikkeling in Vuurtorenweg 35-37. Een thema dat van belang kan zijn in de planvorming is:

- Beter vasthouden van water. Dit helpt om te snelle afwenteling op het watersysteem of rioolsysteem tijdens extreme neerslag te



voorkomen. Rondom de locatie zijn er goede mogelijkheden voor bovengrondse afvoer en natuurlijke infiltratie in de bodem, kleinschalige waterbuffering in de openbare ruimte en de aanleg van groene daken.

#### ***Uitvoeringsplan Duurzame Stedenbouw***

Het Uitvoeringsplan Duurzame Stedenbouw (RIS 251776) beschrijft de belangrijkste principes van duurzame stedenbouw en gaat in op voor Den Haag relevante opgaven op het vlak van energie, kust-klimaat-groen, bewegen en bouwen en hergebruik. Duurzame stedelijke ontwikkeling betekent kiezen voor schone en gezonde systemen, rekening houden met de eindgebruiker centraal en de mogelijkheid van geleidelijke vernieuwing. Belangrijk is het vormgeven aan toekomstbestendige stedelijke structuren: het doel is een adaptieve stedelijke omgeving die zonder ingrijpende aanpassingen lang meegaat en mooi kan verouderen. Dit is een belangrijke opgave voor de stedenbouwkundige planvorming in Scheveningen Haven. Voorwaarden hiervoor zijn onder andere een robuuste maatvoering van de belangrijkste openbare ruimtes die het gebied structureren zoals de Boulevard en de Zeekant.

## 2 Stedenbouwkundige visie

### 2.1 Stedenbouwkundige visie

De locatie Vuurtorenweg 35-37 is onderdeel van het 3 km-lange Scheveningse zeefront. De locatie ligt aan de vernieuwde boulevard, de belangrijkste toeristische verbinding tussen Scheveningen Bad en –Haven. Langs deze verbinding geldt een hoog ambitieniveau. Alle nieuwe ontwikkelingen dienen bij te dragen aan een hoogwaardig zeefront met de allure van een ‘wereldstad aan zee’.

In Scheveningen Haven krijgt het zeefront een impuls door de ontwikkeling op het Noordelijk Havenhoofd, de ontwikkeling van Vuurtorenweg 35-37 en de eventuele ontwikkeling van Uiterjoon. Als uitgangspunt geldt dat deze ontwikkelingen dienen bij te dragen aan:

- het versterken van de ruimtelijke identiteit aan het zeefront van resp. Scheveningen Haven, en Havenkwartier-Noord;
- het versterken van de oriëntatie van de stad op boulevard, strand en zee;
- het leggen van een rechtstreekse relatie tussen bebouwing en openbare ruimte;
- het versterken en aanbrengen van continuïteit in (recreatieve) looproutes

#### 2.1.1 Versterken van samenhangend zeefront

In het gebied tussen de Vuurtoren en de havenmond wordt ingezet op het versterken van continuïteit en kwaliteit van het zeefront. Met het toevoegen van nieuwe bebouwing, nieuwe programma's en nieuwe verbindingen in de openbare ruimte, ontstaat een aantrekkelijke setting voor de bezoekers en gebruikers aan dit deel van de nieuwe Boulevard. Net als in de plannen voor het Noordelijk Havenhoofd oriënteert nieuwe bebouwing tussen de Vuurtoren en de Vissershavenweg zich op boulevard, strand en zee. Nieuwe entrees liggen aan de boulevardkant.

#### 2.1.2 Openbare ruimte als drager

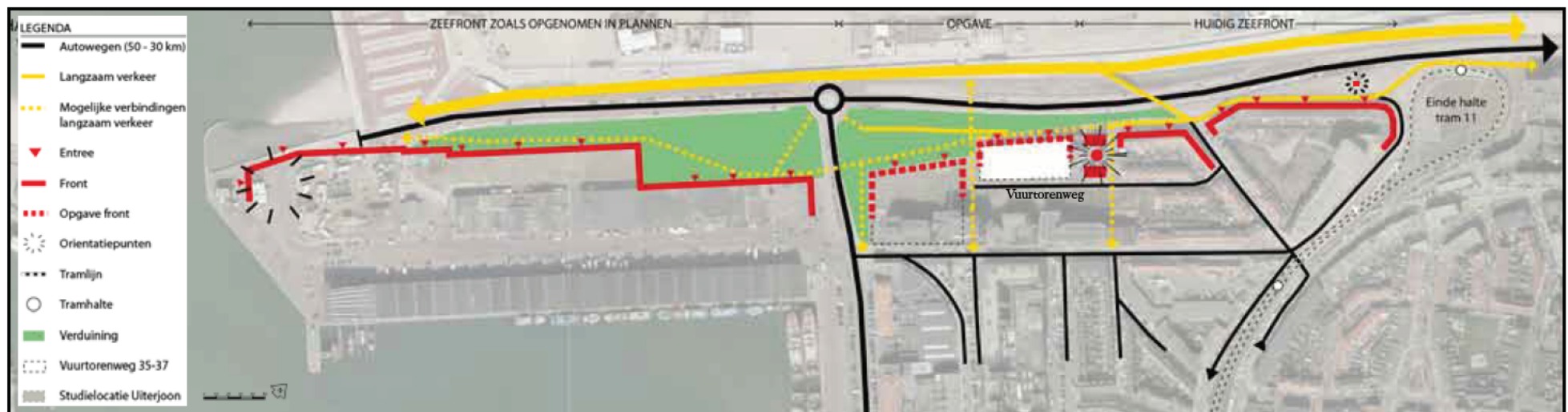
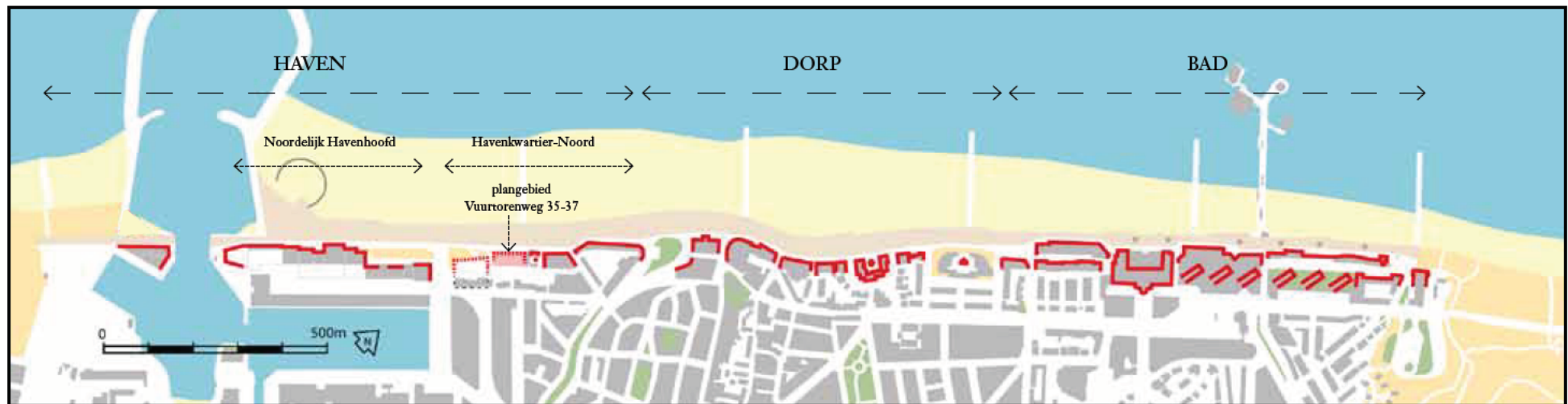
De openbare ruimte is een drager voor de ruimtelijke samenhang. Het plan voor het Noordelijk Havenhoofd is het verbreden en verduinen van de dijk. Dit nieuwe landschap wordt ingericht als verblijfsruimte. Het kan worden doorgetrokken richting de Vuurtoren. Hierdoor ontstaat meer samenhang en kwaliteit, wat bijdraagt aan de herontwikkeling van Vuurtorenweg 35-37, en mogelijk Uiterjoon.

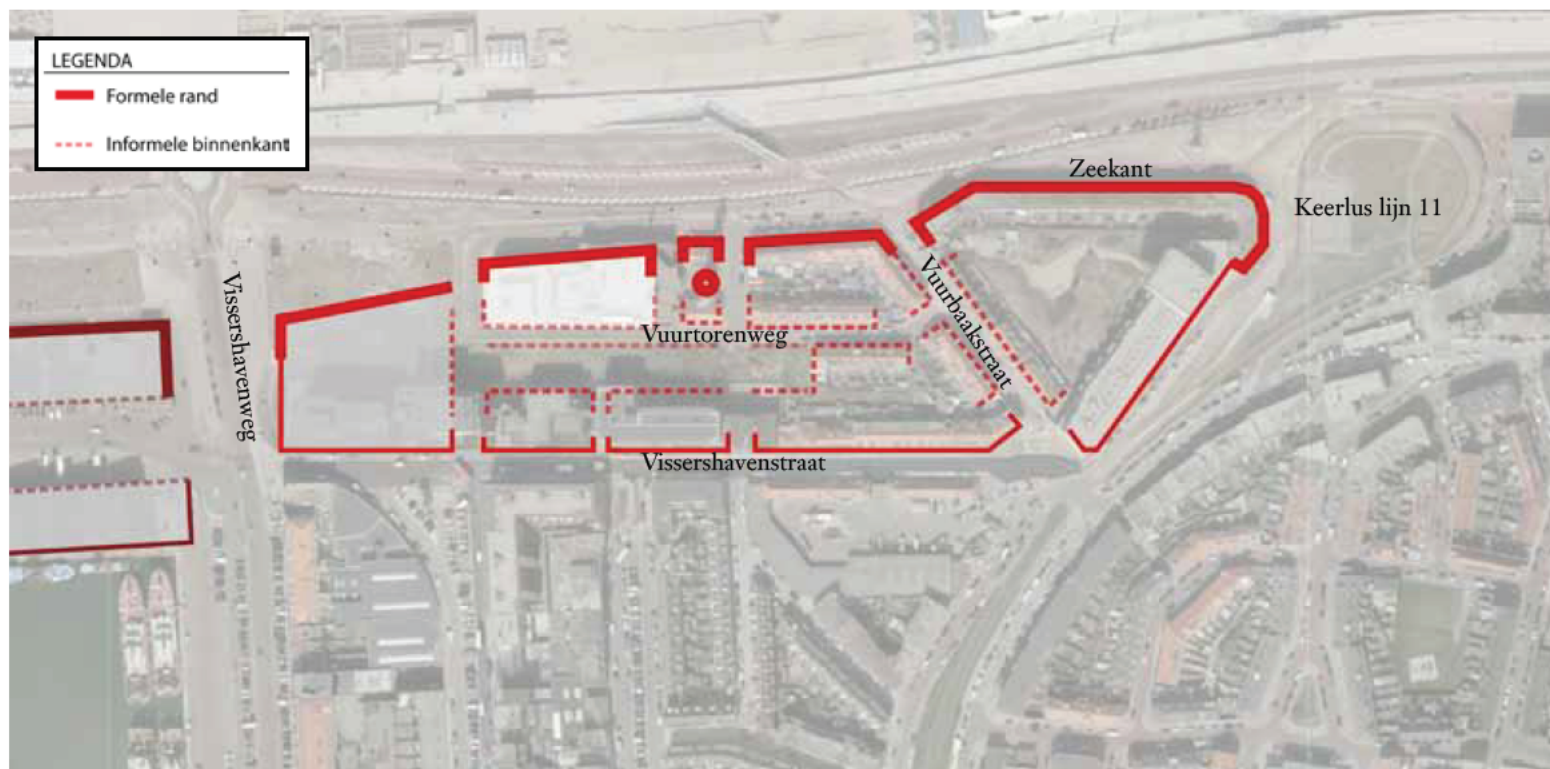
#### 2.1.3 Verbindende langzaam verkeerroutes

Een verbindend element in het zeefront is een doorlopende (langzaam verkeers-)route op de dijk, die de nieuwe bebouwing aan weerszijden van de Vissershavenweg ontsluit. Deze route verbindt de boulevard en haalt de deellocaties uit hun huidige isolement. De eerste stap is het doortrekken van de weg met brede trottoirs langs de locatie Vuurtorenweg 35-37. Vervolgens loopt de langzaam verkeersroute door naar het Noordelijk Havenhoofd. De verbinding over de Vissershavenweg bestaat uit (de bestaande) trappen en op termijn mogelijk als een ranke voetgangersbrug.

In de dwarsrichting worden drie looproutes voorgesteld die het Havenkwartier verbinden met de kust:

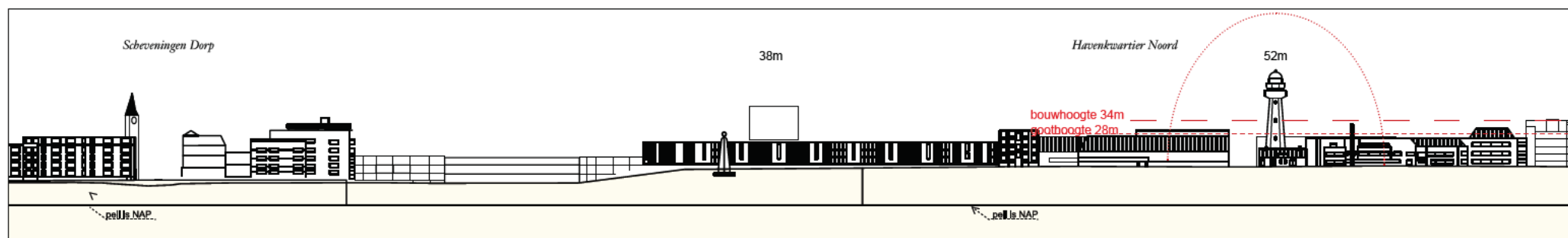
- over de bestaande helling naast Uiterjoon, aansluitend op de Vissershavenweg, geschikt voor minder-validen.
- ter hoogte van Uiterjoon (te combineren met vernieuwing van Uiterjoon).
- ter hoogte van 'De Naald' (te combineren met vernieuwing van Uiterjoon).





*Visie bebouwingsstructuur Havenkwartier Noord*

*Visie Zeekant Scheveningen en Havenkwartier Noord*





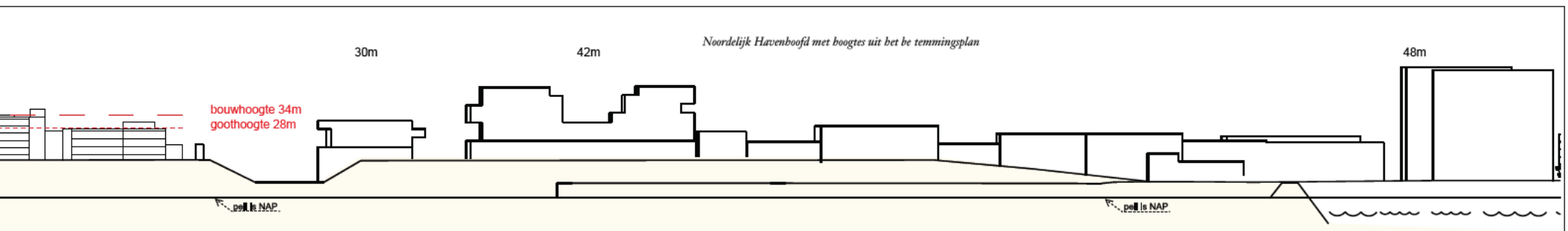
## 2.2 Visie bebouwing Havenkwartier-Noord

Het gebied tussen Vissershavenweg, keerlus lijn 11, Vissershavenstraat en de nieuwe boulevard is opgevat als een groot samengesteld blok met een formele buitenrand en een ruimtelijk meer informele binnengebied. In ruimtelijke hiërarchie is de gevelrand aan de boulevardzijde het belangrijkste.

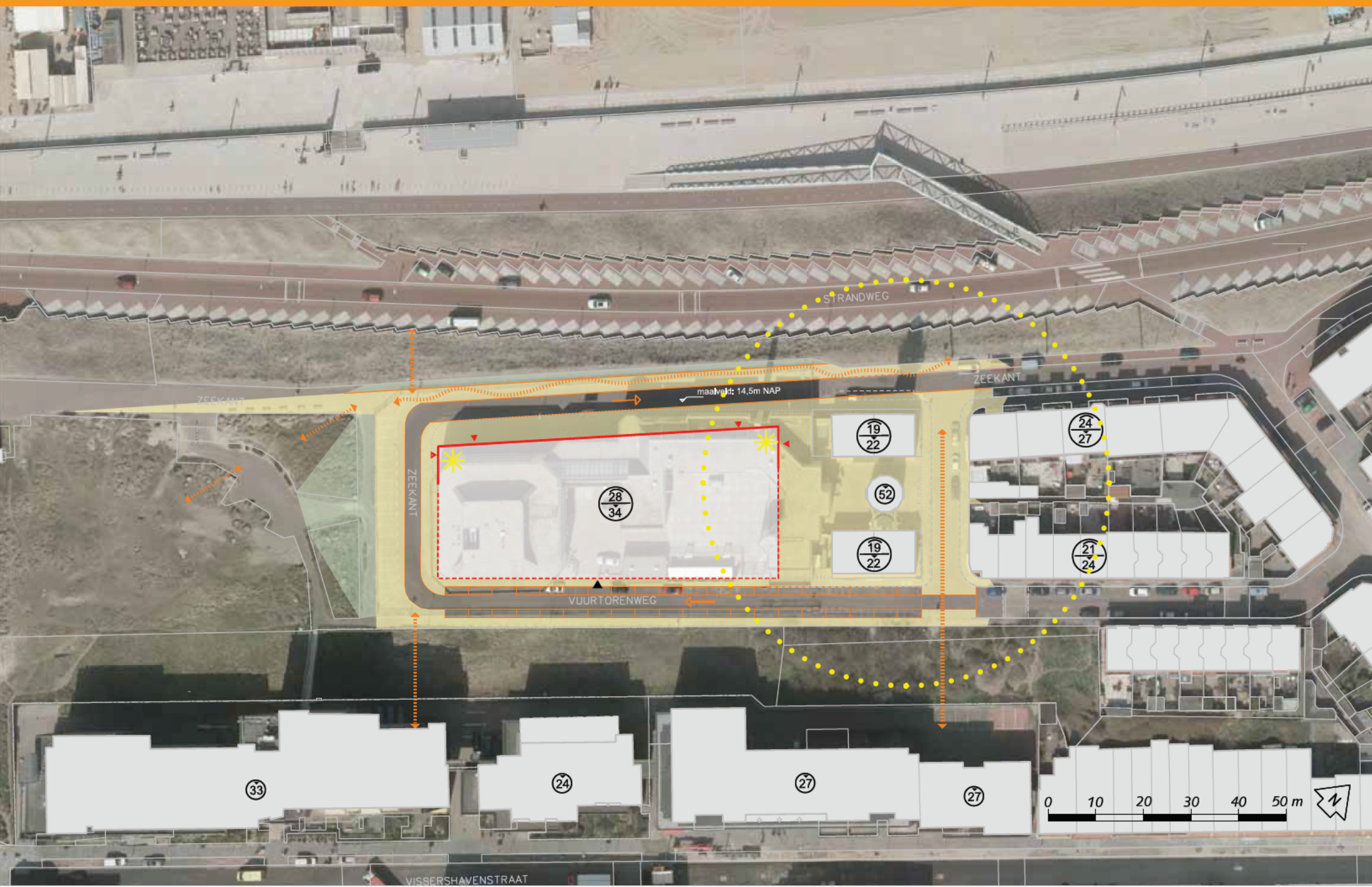
Uitgangspunten voor de nieuwe bebouwing in de buitenrand zijn:

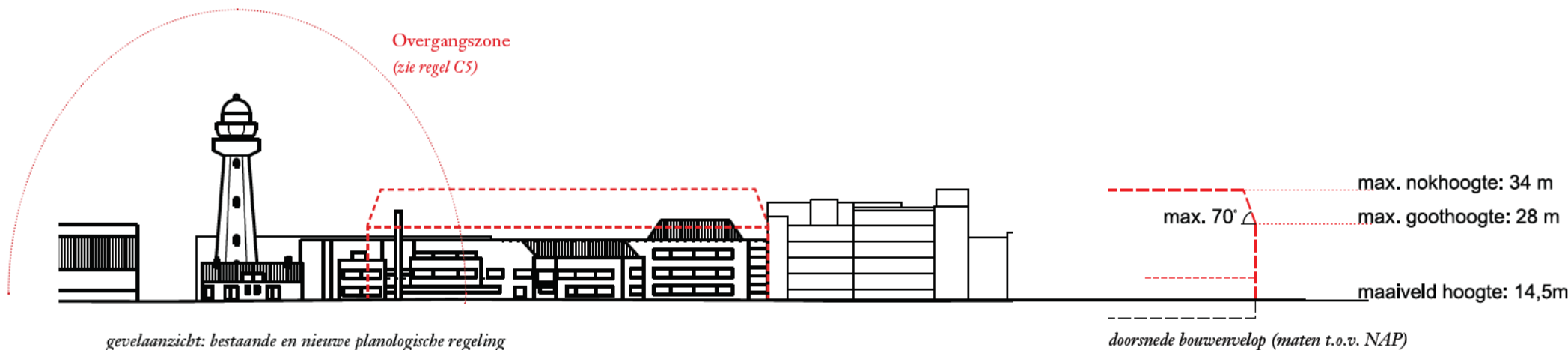
- de gebouwen vormen samen ruimtelijke wanden, die de aangrenzende openbare ruimtes op een heldere manier definiëren;
- de plint dient geschikt te zijn voor situering van kleinschalige voorzieningen en te zijn voorzien van herkenbare entrees;

- de rooilijn van de nieuwe bebouwing van Vuurtorenweg 35-37 benadrukt op twee manieren de bijzondere positie van de Vuurtoren met diensthuisjes:
  - a. de rooilijn van de nieuwe bebouwing sluit aan bij de bestaande bebouwing tussen de Vuurtoren en de Vuurbaakstraat. Deze rooilijn is terug liggend ten opzichte van de diensthuisjes.
  - b. de rooilijn van de nieuwe bebouwing volgt de richting van de straat, anders dan bij de diensthuisjes.
- de nieuwe bebouwing houdt afstand tot het Vuurtorenensemble waardoor er een 'Vuurtorenplein' ontstaat. In de nieuwe situatie bedraagt de afstand circa 11 meter (in de huidige situatie is de afstand circa 2 tot 4 meter).
- de hoogte van de nieuwe bebouwingswand is gebaseerd op de hoogtes die het bestemmingsplan aangeeft voor de Zeekant en de Vissershavenstraat. Hiermee verstoort de nieuwbouw niet de 'landmark' functie van de Vuurtoren en vormt het een 'traptrede' naar de hogere bebouwing aan het Noordelijk Havenhoofd.



### 3 Kaders voor herontwikkeling





### 3.1 Bouwenvelop

#### 3.1.1 Bouwregels:

##### A. Bouwvlak

De gebouwen dienen te worden gebouwd binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak.

##### B. Rooilijn:

De voorgevel van het gebouw ligt hoofdzakelijk in de rooilijn. Dit betekent dat er deels terugliggend mag worden gebouwd.

##### C. Bebouwingshoogte:

1. Bouwhoogte: maximaal 34 meter NAP
2. Goothoogte: maximaal 28 meter NAP
3. Begane grond hoogte: minimaal 4 m t.o.v. het

vloerpeil aan de zeezijde. Het vloerpeil aan de zeezijde is ongeveer gelijk aan het maaiveld.

4. Boven de goothoogte mag een kap van max 70° worden gerealiseerd of mogen terugliggende bouwlagen worden gerealiseerd.

5. Binnen de mogelijkheden van de bouwenvelop dient een overgang te worden gemaakt naar de schaal van het Vuurtorenensemble. Dit is een uitwerkingsopgave.

##### D. Indicatieve rooilijn:

Bebouwing dient bij voorkeur langs deze lijn gerealiseerd te worden maar mag afwijken. Bij ontbreken van bebouwing dient de grens tussen openbaar en privé gevormd te worden door een erfafscheiding.

##### F. Ontsluiting:

1. De ontsluiting van de woningen vindt plaats vanaf het maaiveld, hoofdzakelijk aan de aangegeven zijden, via voordeuren en/of portieken.
2. De garage en bergingen zijn via de Vuurtorenweg ontsloten.

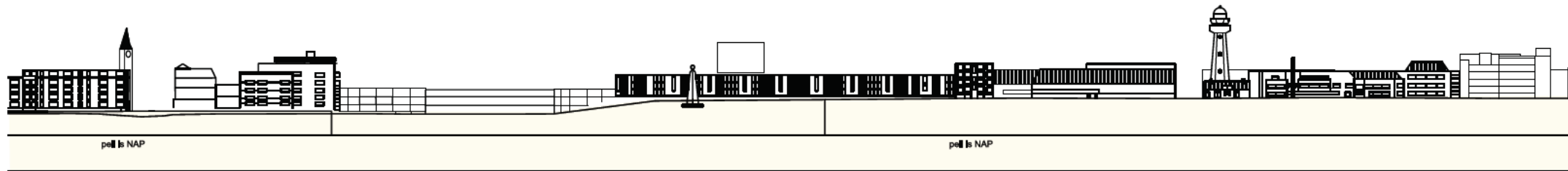
##### G. Bestemmingen:

Naast de bestemmingen wonen, maatschappelijk (onderwijs), cultuur en ontspanning is, op aangegeven plekken, lichte horeca mogelijk. Binnen de bouwvlak mag maximaal 200 m<sup>2</sup> bvo horeca in totaal gerealiseerd worden.

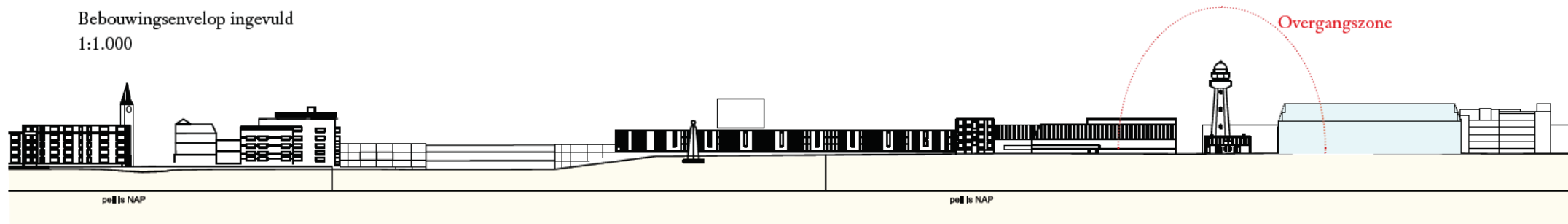
#### LEGENDA BOUWENVELOP

|  |                      |  |                                  |  |                             |  |                                  |
|--|----------------------|--|----------------------------------|--|-----------------------------|--|----------------------------------|
|  | Bouwvlak             |  | overgang aansluiting Vuurtoren   |  | Toegangszijde woningen      |  | mogelijke openbare parkeerplaats |
|  | Rooilijn bebouwing   |  | langzaam verkeer route           |  | Toegangszijde autogarage    |  | maximale bouwhoogte              |
|  | Indicatieve rooilijn |  | indicatieve grens parkeren op BG |  | Mogelijkheid 'horeca cat.1' |  | maximale goothoogte              |

# De Zeekant - Scheveningen

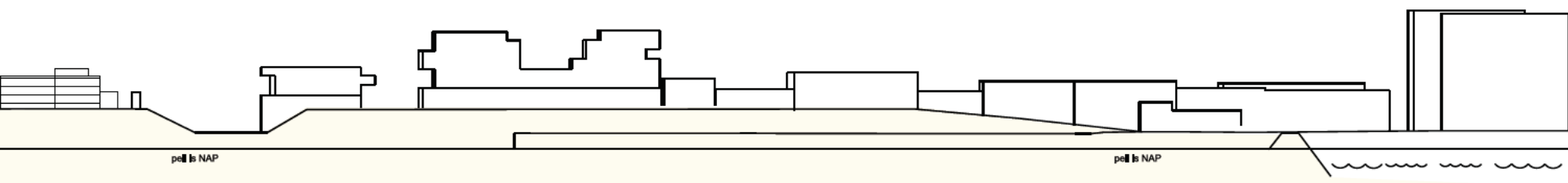
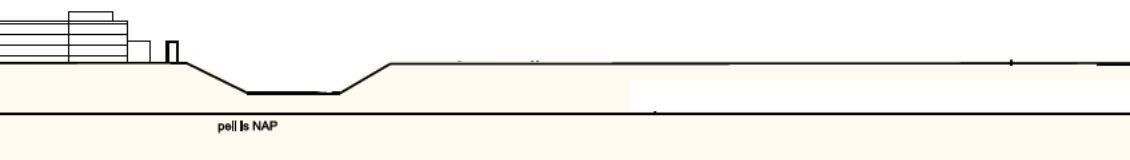


Bestaande gevels  
1:1.000



Bebouwingsenvelop ingevuld  
1:1.000







| LEGENDA VERKEERSKAART OMGEVING                                                                                                |                                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| <span style="color: red;">—</span>                                                                                            | 2 richtingen (hoofd)route (50 km)       |
| <span style="color: orange;">—</span>                                                                                         | 2 richtingen auto (30 km)               |
| <span style="color: orange;">→</span>                                                                                         | 1 richting auto (30 km)                 |
| <span style="color: grey;">—</span>                                                                                           | Bestemmingsverkeer                      |
| <span style="color: yellow;">—</span>                                                                                         | Langzaam verkeer                        |
| <span style="color: yellow;">...</span>                                                                                       | Mogelijke verbindingen langzaam verkeer |
| <span style="background-color: yellow; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span>    | Voetgangersgebied                       |
| <span style="color: grey;">- - -</span>                                                                                       | Tramlijn 11                             |
| <span style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span>          | Tramhalte                               |
| <span style="background-color: yellow; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span>    | Strand                                  |
| <span style="background-color: green; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span>     | Verduining                              |
| <span style="background-color: lightblue; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> | Haven                                   |
| <span style="background-color: red; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span>       | Vuurtoerenweg 35                        |

*verkeerskaart omgeving*

### 3.1.3 Bestemmingen en programmatisch

De huidige bestemming Kantoor kan worden gewijzigd ten behoeve van een Gemengde bestemming waarbinnen de functies wonen, onderwijs, dienstverlening en culturele voorzieningen zijn toegestaan. De herontwikkeling mag geheel ten behoeve van wonen worden gebruikt.

De verwachting is dat bij herontwikkeling vooral gebruik gemaakt wordt van de woonfunctie, en dat mogelijk in de plint de andere genoemde functies een plek vinden. Voor uitbreiding van de mogelijke functies (in de plint) is de mogelijkheid om een aantrekkelijk kleinschalige vorm van horeca te realiseren, ter plaatse van de meest interessante plekken. Hiervoor is in de bouwenvelop-kaart (blz. 18) de aanduiding 'mogelijkheid horeca' opgenomen. Hiermee wordt een horecavestiging in de categorie 'licht', en tot een maximale totale bruto-vloeroppervlak van 200 m<sup>2</sup> bvo binnen het bouwvlak, mogelijk.

## 3.2 Verkeer en Parkeren

### 3.2.1 Huidige ontsluiting

De locatie Vuurtorenweg 35-37 is bereikbaar via de woonstraten; via de Vuurbaakstraat (buurt in) en via de Kompasstraat-Zeekant (buurt uit). Oorspronkelijk lag de wegstructuur om de locatie heen, maar ten behoeve van de voormalige bestemming (Joegoslavië-tribunaal) is dit stuk weg afgesloten met een hekwerk.

### 3.2.2 Gewenste ontsluiting

Met het oog op het herontwikkelen van deze locatie ontstaat, er een mogelijkheid om de verkeersstructuur te herstellen door de hekwerken te verwijderen en de straat weer open te stellen. Uit oogpunt van de circulatie en de ontsluiting van de locatie (parkeergarage) wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de bestaande verkeerscirculatie: een lus rond de locatie Vuurtorenweg 35-37 met de wijzers van de klok mee. De Vuurtorenweg krijgt daarmee eenrichtingsverkeer richting de haven en de Zeekant eenrichtingsverkeer richting de pier.

### 3.2.3 Langzaam verkeer

Bij de herontwikkeling van het Noordelijk Havenhoofd wordt ingezet op een verhoogd gelegen wandelboulevard met daaraan de entrees van de nieuw te realiseren voorzieningen en horeca. Met de herontwikkeling van de locatie Vuurtorenweg 35-37 ontstaat een mogelijkheid om deze langzaam verkeersverbinding door te trekken tot de keerlus van tramlijn 11. Dit betekent dat er rekening gehouden moet worden met een voldoende breed profiel aan de zeezijde van deze locatie. Ter hoogte van de Vuurtoren is het gewenst om te onderzoeken of een pleinruimte gecreeërd kan worden door het afsluiten van de autoweg tussen de Zeekant en de Vuurtorenweg. Hierbij dient rekening te worden gehouden met invoering van bestemmingsverkeerregeling vanwege eventuele privébergingen of garageboxen.

### 3.2.4 Parkeren

De parkeerdruk in dit deel van de Kompasbuurt is hoog. De parkeerdruk ligt op dit moment gemiddeld tussen 90% en 100%.

Voor het bepalen van het aantal benodigde parkeerplekken moet worden uitgegaan van het gemeentelijk parkeerbeleid als vastgelegd in de Nota Parkeernormen Den Haag (november 2011). Voor de functie 'Wonen' dienen de parkeernormen voor het gebied 'Stad' te worden toegepast en voor de functies 'Kantoren, bedrijven en voorzieningen' gelden de parkeernormen voor het gebied 'Zone 2'. In beginsel dient het parkeren op eigen terrein te worden gerealiseerd. In de openbare ruimte is er de mogelijkheid om openbare parkeerplekken te realiseren langs de Vuurtorenweg (tweezijdig langsparkeren).

### 3.2.5 Fietsparkeren

In het nieuwe plan dient rekening te worden gehouden met voldoende stallingsruimte voor fietsen. Voor stallingsruimte bij woningen is in het bouwbesluit vastgelegd welke eisen hiervoor gelden. Voor stallingsruimte bij voorzieningen wordt verwezen naar de gemeentelijke fietsparkeernormen.

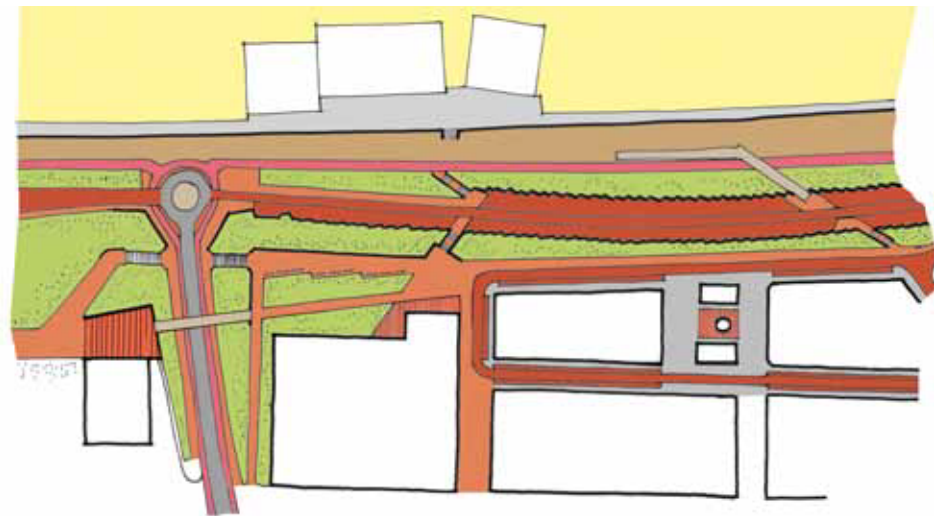
### 3.3 Groen en landschappelijk

#### 3.3.1 (Her-) inrichtingsvoorstel

De Vuurtorenweg 35-37 ligt aan een route boven op het dijktafstand die veel recreatief gebruikt wordt door wandelaars. Deze wandelroute sluit aan richting het Noordelijk Havenhoofd, waar in de planvorming uitgegaan wordt van een looproute in het verduinde dijklichaam. De inrichting van het duingroen aan het Noordelijk Havenhoofd zal eenduidig van Hofstadkwaliteit zijn, net als de reeds gerealiseerde nieuwe Boulevard. Vanwege de ambitie om de beide wandelroutes op het talud te verbinden en bij de Vuurtoren een kleinschalig plein aan te leggen met een verblijfskwaliteit is het logisch en gewenst om in de lijn van de Kadernota Openbare Ruimte hiervoor Hofstadkwaliteit te kiezen. Aan de Vuurtorenweg-zijde kan voor Residentiekwaliteit worden gekozen. Voor de inrichting van het groen kan gedacht worden aan zand, helmgras en een zitgelegenheid. Uitgaande dat het deel herinrichting voor en rondom de Vuurtorenweg 35-37 door de herontwikkeling wordt gedragen resteert nog de kosten van inrichten en beheren van het groengebied voor Uiterjoon. Het herinrichten wordt als ambitie geformuleerd. Dat kan worden uitgevoerd als de financiering van die ambitie beschikbaar komt.



*Raamwerk openbare ruimte*



*Indicatieschetsontwerp Openbare Ruimte omgeving Vuurtorenweg 35-37, Ingenieursbureau Den Haag*



### 3.3.2 Zeewering en Grondbalans

De locatie Vuurtorenweg 35-37 ligt op de primaire waterkering. Deze valt onder verantwoordelijkheid van Hoogheemraadschap Delfland, zij zijn de vergunningverlenende instantie. Beleid van Delfland is dat de veiligheid van de kering niet mag afnemen. Op basis van de nieuwe bouwvelop wordt het mogelijk om onder het hele bouwvlak, ca 2.130 m<sup>2</sup>, een parkeerkelder aan te leggen, in plaats van de huidige kelder van 1.470 m<sup>2</sup>. De grondbalans zou dus kunnen veranderen. Arcadis heeft in opdracht van het Rijk voor deze locatie een verkennend onderzoek uitgevoerd. Zij stellen dat het realiseren van een half verdiepte of een volledig verdiepte parkeerlaag geen negatief effect lijkt te hebben op de veiligheid van de waterkering. Deze eventueel te ontgraven grond zou nabij kunnen worden gedeponed. Dit zou mogelijk kunnen zijn in het toekomstig te verduinen dijklichaam voor Uiterjoon. Hiervoor is nader onderzoek en overleg nodig met Delfland.

### 3.4 Cultuurhistorisch

De Vuurtoren van Scheveningen aan de Zeekant 12, is ontworpen door Quirinus Harder en is in het jaar 1875 opgeleverd. De rode twaalfzijdige gietijzeren toren heeft een hoogte van 49 meter en een lichtbereik van 29 zeemijlen (53,5 kilometer). De bebouwingsgeschiedenis rondom de Vuurtoren laat zien dat bebouwing betrekkelijk snel wordt gebouwd en weer vervangen. Van bijzondere waarde is het complex van Vuurtoren en

dienstwoningen (Rijksmonumenten sinds 1978) dat ook vanaf het strand een belangrijke beeldwaarde bezit. Het is één van de ankerpunten van historisch Scheveningen. Het vrije zicht hierop is dan ook een cultuurhistorische waarde die gerespecteerd zou moeten worden. Met de bouw van het rijkskantoor in 1971-1976 is de open ruimte die er tot dan was tussen kantoor en dienstwoningen voor een belangrijk deel verdwenen. Met de herontwikkeling ligt hier een kans om dit te herstellen, bijvoorbeeld door de rooilijn zo terug te leggen dat er aan deze zijde weer een rechthoekig open plein ontstaat, gelijk aan de andere zijde. De bouwhoogte direct aansluitend op het Vuurtorencomplex zou ervoor moeten zorgen dat de dienstwoningen en Vuurtoren niet worden weggedrukt en er een samenhangende beeldkwaliteit ontstaat.

### 3.5 Woningmarkt

De nabijheid van de zee, strand en duinen is een belangrijke bepalende factor in de woon- en leefomgeving. De afgelopen jaren zijn er in Scheveningen Haven al de nodige hoogwaardige appartementen aan de woningvoorraad toegevoegd, vooral gericht op een- en tweepersoonshuishoudens. De Vuurtorenweg is geschikt voor zowel de koop- als de huurmarkt in het midden-en hogere segment. Vernieuwing zou zich vooral moeten richten op de toevoeging van woningen en appartementen voor stedelijk georiënteerde huishoudens, zoals emptynesters en gezinnen. Er dient gestreefd te worden naar

een intensief stedelijk woonmilieu met de nodige differentiatie in woningvoorraad.

### 3.6 Economie

Bij de ontwikkeling van het commercieel programma in Scheveningen ligt de focus op het gebied rond de Derde Haven, het Noordelijk Havenhoofd en Scheveningen-Bad. De locatie Vuurtorenweg 35-37 valt daarbuiten. Op microniveau kan een plintfunctie op de Vuurtorenweg 35-37 wel een bijdrage leveren aan het versterken van de kwaliteiten van deze bijzondere locatie. Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan voor onder andere de functies dienstverlening, cultuur en ontspanning. Gegeven de beperkte bereikbaarheid voor (grootschalige) publieks-aantrekkende functies of functies met een hoge verkeersintensiteit, ligt een kleinschalige invulling voor de hand. In het bestemmingsplan is (nog) geen wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor horeca aangezien de toekomstige ontwikkelingsrichting op deze locatie onduidelijk was.

Deze locatie kan gerekend worden tot de in de Horecavisie genoemde categorie 'woongebieden en verblijfspleinen'. Hier is kleinschalige horeca mogelijk met ruimte voor terrassen, op voorwaarde dat de leefbaarheid in de directe woonomgeving niet in het nauw komt. Gelet op de specifieke locatiemarken (bereikbaarheid, woonomgeving) wordt de mogelijkheid geboden voor maximaal 200 m<sup>2</sup> bvo horeca in de categorie Licht.

### 3.7 Duurzaamheid

Bij nieuwbouwontwikkelingen in Den Haag gelden de volgende beleidskaders voor duurzaam bouwen:

- **Bouwbesluit:** nieuwbouw dient te voldoen aan het bouwbesluit en de daaraan gekoppelde energieprestatiecoëfficiënt (EPC). Vanaf 2012 geldt dat voldaan moet worden aan een EPC van 0,6. Bijstelling van de EPC tot 0,4 is voorzien in 2015. In 2020 wordt de EPC verder verlaagd tot het niveau van energieneutraal bouwen. Bij de ontwikkeling van nieuwbouw woningen dient tijdig rekening te worden gehouden met deze bijstelling van de EPC.
- **GPR beleid:** GPR staat voor Gemeentelijke Praktijkrichtlijn Duurzaam Bouwen. De Gemeente Den Haag voert als beleid dat minimaal voldaan moet worden aan een GPR-waarde van 7 voor woningbouw en een GPR-waarde van 8 voor utiliteitsbouw. Deze GPR-waarde is niet afdwingbaar. Een GPR-waarde van minimaal 7 of hoger kan opgenomen worden in de gronduitgifte. Volgens het gemeentelijk beleid mogen initiatiefnemers ook een vergelijkbaar meetinstrument gebruiken mits minimaal een vergelijkbare ambitie geleverd wordt.

### 3.8 Beeldkwaliteit

#### 3.8.1 Welstandscriteria

Het kader voor verschijningsvorm en beeldkwaliteit is vastgelegd in de Haagse Welstandsnota. Het algemeen toetsingskader van de Haagse welstandsnota bestaat uit een aantal Algemene welstandscriteria en een beschrijving van de kenmerken van de verschillende zogenaamde ‘karaktergebieden’ die Den Haag heeft. Naast de algemene welstandscriteria dient rekening gehouden te worden met de omgevingskarakteristieken die horen bij het betreffende karaktergebied.

Scheveningen Haven inclusief Havenkwartier-Noord is in de Haagse Welstandsnota aangeduid als karaktergebied Bijzonder Stedelijk Gebied. Uit onderstaande omschrijvingen blijkt dat binnen dit karaktergebied een relatief grote vormgevingsvrijheid geldt.

De Haagse Welstandsnota beschrijft Bijzonder Stedelijk Gebied als volgt:

*“De economische druk en de veranderende eisen veroorzaken een schaalvergroting ten opzichte van de oorspronkelijke en omliggende bebouwing. De architectuur laat in deze gebieden een grote variatie in vormen en stijlen zien, wat aansluit op de verschillende functies die voorkomen. Gebouwen of complexen van gebouwen hebben een eigen vormgeving, waardoor ze zich in architectuur onderscheiden van de bebouwing in de omgeving.”*

*“Bijzondere stedelijke gebieden laten een grote variatie in architectuur zien. Daarom is het aantal*

*kenmerken dat hieronder wordt beschreven kleiner dan bij andere karaktergebieden. Dit betekent in de praktijk dat bij de welstandstoets het accent ligt op de kwaliteit van het ontwerp en op de manier waarop de architectuur reageert op de stedenbouwkundige omgeving. (...) De grotere architectonische variatie in gebieden geeft op het vlak van architectuurstijl meer vrijheid bij nieuwbouw of verbouw.”*

Voor meer informatie wordt verwezen naar de Haagse Welstandsnota.

#### 3.8.2 Uitwerking welstandscriteria

Als aanscherping van de hierboven omschreven welstandscriteria worden in het kader van de NvU Vuurtorenweg 35-37 aanvullende uitgangspunten meegegeven voor beeldkwaliteit om de kwaliteit en samenhang met het Havenkwartier Noord en de Boulevard-zone te borgen. Deze twee ‘sfeergebieden’ worden onderstaand toegelicht in onder het kopje ‘kleurenpalet boulevard’ en ‘sfeergebied Havenkwartier-Noord’.

Daarna worden enkele specifieke uitgangspunten voor beeldkwaliteit benoemd die samenhangen met de gekozen stedenbouwkundige opzet.

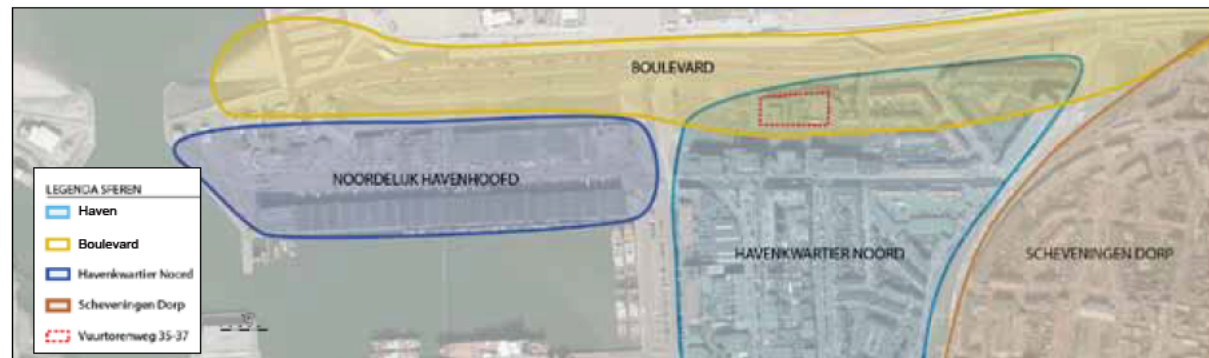
### Kleurenpalet Boulevardzone

Met betrekking tot kleur- en materiaalgebruik wordt aangesloten bij het beleid dat voor aangrenzende ontwikkellocaties is ingezet met Beeldkwaliteitplan Scheveningen Haven (2013) en Beeldkwaliteitplan Noordelijk Havenhoofd (in ontwikkeling). In deze beeldkwaliteitplannen is een kleurenpalet gedefinieerd met lichte tinten dat is afgeleid van de kleuren van de boulevardzone. Dit kleurenpalet is ook van toepassing op de locatie Vuurtorenweg 35-37. Het kleurenpalet voor de Boulevardzone is hiernaast weergegeven. Beeldkwaliteitsplan Scheveningen-Haven (2013) bevat de volgende toelichting:

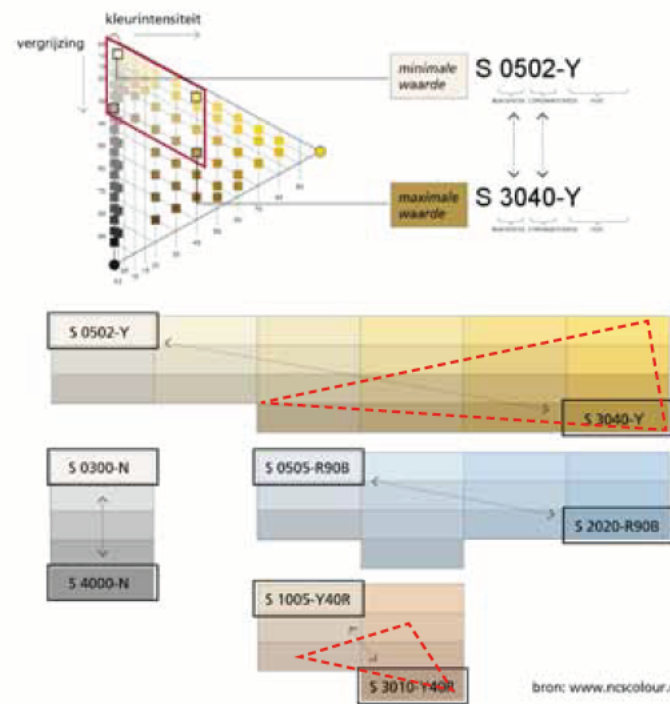
*‘Op en rond de boulevard vinden we veel lichte tinten. Tinten lichtgeel, grijsblauw, grijs, zandkleur en wit. Hieruit wordt een nieuw kleurenschema samengesteld voor de bebouwing in Scheveningen Haven. We werken met de NCS codering. De gekozen kleurgroepen zijn Y, Y40R, R90B en de grijze tinten N. Per kleurgroep is aangegeven wat de uiterste waarden zijn. Daarbij staan de eerste 2 cijfers voor de mate van vergrijzing, en de laatste 2 cijfers staan voor de kleurintensiteit. De kleurenpaletten laten de bandbreedte zien.’*

Daarnaast geldt dat vanwege het ruwe zeeklimaat alleen duurzame en weerbare materialen zijn toegestaan.

Als uitgangspunt voor deze locatie gelden de met de rode contour aangegeven kleuren van het palet. Dit wordt nader toegelicht in de paragraaf *Specifieke uitgangspunten voor beeldkwaliteit* op de volgende bladzijde.



*Ruimtelijke invloedssferen*



*kleurenpalet bebouwing,  
beeldkwaliteitsplan Scheveningen Haven*

### *Sfeergebied Havenkwartier-Noord*

In lijn met Masterplan Scheveningen Kust dient de nieuwbouw op de locatie Vuurtorenweg 35-37 in uitstraling en beeldkwaliteit aan te sluiten bij het karakter van Havenkwartier-Noord en de havenarchitectuur in de directe omgeving. In het masterplan Scheveningen Kust wordt daarbij gerefereerd aan een beeldkwaliteit die aansluit bij 'de nostalgie van het traditionele Scheveningen'.

Kenmerken die horen bij havenarchitectuur (beeldkwaliteitplan Scheveningen Haven, 2013) zijn: heldere en robuuste blokken met stoere uitstraling, grote blokmaten. Daarmee onderscheidt deze nieuwbouw zich van het zeefront in Scheveningen Dorp en – Bad.

Opgemerkt wordt dat er in Havenkwartier Noord geen eenduidig architectuurbeeld is; op de hiernaast weergegeven foto's is te zien dat er uiteenlopende architectuurstijlen uit de 20e eeuw te vinden zijn.

De opgave is om een gebouw te ontwerpen dat zich daar goed toe verhoudt.

### *Specifieke uitgangspunten voor beeldkwaliteit.*

In aanvulling op het bovenstaande gelden enkele specifieke uitgangspunten die voortkomen uit de locatietekenen en stedenbouwkundige opzet:

- Binnen de mogelijkheden van de bouwenvelop is het een ruimtelijke opgave om de nieuwe bebouwing in schaal en maat goed te laten aansluiten op de Vuurtoren en het Vuurtorenplein.
- De plint van het gebouw langs de boulevard is bepalend voor de beleving 'op ooghoogte' van het gebouw door voetgangers. Uitgangspunt is het ontwerp van een goede plint met stedelijke kwaliteit. Daarbij horen: herkenbaar vormgegeven entrees, transparantie (grote raampartijen, puien etc), zicht op levendige functies, verticale geleding.
- De opgave is om het blok een herkenbaar adres aan de boulevardzijde te geven. Bijvoorbeeld door herkenbare entrees en/of een andere overgangszone (Delftse stoep).
- Het uitgangspunt voor de kleurstelling zijn de kleuren uit het Boulevard kleurenpalet die aansluiten op de diverse kleuren van de bestaande bebouwing in Havenkwartier-Noord.

Daarbij is het wel gewenst dat de witte gevels van het Vuurtorenensemble hun bijzondere positie behouden. Om deze reden worden lichte kleuren niet geschikt gevonden. Op bladzijde 27 zijn met rode stippellijnen aangegeven welke kleuren uit het Boulevardpalet passen bij nieuwbouw op deze locatie.

- Bijzondere aandacht verdient de gevelwand aan de Vuurtorenweg in het geval gekozen wordt voor een parkeeroplossing bovengronds. Uitgangspunt is dat het gevelbeeld zodanig wordt ontworpen dat de parkeervoorziening geen negatieve effecten heeft op de woonkwaliteit van de bebouwing aan de Vissershavenstraat (Staedion- Uiterjoon).





*Gevelbeeld De Olieberg*



*Gevelbeeld De Olieberg*



*Gevelbeeld Havenkwartier-Noord aan de Boulevardzijde*



*Gevelbeeld Vissershavenweg*

## 4 Uitvoeringsaspecten

### 4.1 Aanvullende voorwaarden voor de beoogde ontwikkeling

#### 4.1.1 Bezonnig

De gemeente verwacht dat er als gevolg van de voorgestelde bouwvelop geen problemen ontstaan met de bezonnig van de woningen in de omgeving. Het aantal zonuren blijft voldoen aan de norm. Bij de uitwerking tot bouwplan zal in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning middels een bezonningsstudie aangetoond worden dat dit daadwerkelijk zo is. Dit is een voorwaarde voor het verstrekken van de vergunning.

#### 4.1.2 Archeologie

Het plangebied heeft een archeologische verwachting. Op basis daarvan is aan het plangebied een dubbelbestemming Waarde -Archeologie gekoppeld. Dit betekent dat aan ontwikkelingen in het gebied waarbij een bodemverstoring optreedt groter dan 50 m<sup>2</sup> en dieper dan 50 cm onder maaiveld, voorwaarden kunnen worden verbonden. Ofwel via de vergunning voor bouwactiviteiten, of via een afzonderlijke aanlegvergunning. Omdat het maaiveld in het plangebied op een hoogte van meer dan 14 m + NAP ligt, en archeologische waarden in dit deel van Den Haag verwacht worden tussen 0,5 m en 3,5 m + NAP, is het niet erg waarschijnlijk dat bij de herontwikkeling van de locatie archeologische waarden worden bedreigd. Alleen wanneer er bij de herontwikkeling een bodemverstoring optreedt van meer dan 10 meter onder maaiveld zal de archeologische monumentenzorg een rol spelen. In

dat geval moet de initiatiefnemer contact opnemen met de afdeling Archeologie van de gemeente Den Haag om tijdig eventuele beperkingen aan het plan in kaart te kunnen brengen.

#### 4.1.3 Milieu

Bij de realisatie van geluidsgevoelige functies (waaronder wonen) dient het aspect geluid te worden beschouwd. Ook bij overige functies kan geluid een rol spelen van uit het oogmerk van een 'goede ruimtelijke ordening'. Er zijn verschillende milieuonderzoeken in het kader van het bestemmingsplan Scheveningen Haven uitgevoerd en opgenomen. Bij het ontwerp van het bouwplan en de bijbehorende ruimtelijke onderbouwing kan men t.z.t. verwijzen naar deze rapportages en de betreffende onderdelen als bijlage bijvoegen.

Geluid: Het geluidaspect valt voor deze locatie uiteen in: wegverkeerslawaa, industrielawaa en de gecumuleerde geluidsbelasting.

Wegverkeerslawaa: De locatie is gelegen binnen de geluidzone van de Vissershavenweg en tramlijn 11. In het akoestisch onderzoek Wegverkeerslawaa MER en bestemmingsplan Scheveningen Haven, projectnr. 250854/263915WL, revisie 03, d.d. 4 oktober 2013 is voor de locatie een plausibiliteitstoets uitgevoerd. Daarbij is op hoofdlijnen beschouwd of de Wet geluidhinder in de weg staat aan het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid. Daarbij is - van uit een

oogmerk van 'goede ruimtelijke ordening' - naast bovengenoemde gezoneerde wegen ook rekening gehouden met de invloed van 30 km/uur wegen. Zie paragraaf 12.3.6 van deze rapportage. Uit het onderzoek volgt dat de geluidbelasting van gezoneerde wegen ten hoogste 43 dB inclusief aftrek ex artikel 110gWgh bedraagt. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt niet overschreden (zie paragraaf 14.1.4, blz. 87 van de rapportage).

Industrielawaa: De locatie valt buiten de contour van het gezoneerde industrieterrein. De locatie is wel beschouwd in het akoestisch onderzoek Industrielawaa MER en bestemmingsplan Scheveningen Haven, projectnr. 0250854IL, revisie 1.2, d.d. 7 oktober 2013. Zie blz. 30.

Gecumuleerde geluidsbelasting: Bij het toelaten van functies dient vanwege het toetsingskader 'goede ruimtelijke ordening' tevens de gecumuleerde geluidsbelasting te worden beschouwd. Voor zover uit bovengenoemde rapporten kan worden opgemaakt ligt de gecumuleerde geluidsbelasting op een acceptabel niveau, namelijk ver (ca. 20 dB) onder de op grond van het geluidsbeleid maximaal toelaatbare gecumuleerde geluidsbelasting van 69,5 dB.

#### 4.1.4 Luchtkwaliteit

Het aspect luchtkwaliteit zal onder de categorie Niet In Betekenende Mate (NIBM) vallen. Dit

kan - indien het programma bekend is - in de ruimtelijke onderbouwing worden onderbouwd met de NIBM-tool: een online Excel-applicatie. Indien een project Niet in Betekenende Mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit is geen luchtkwaliteitsonderzoek vereist.

#### **4.1.5 Bodem**

Voorafgaand aan het verlenen van een omgevingsvergunning (activiteit bouwen) voor gevoelige functies, zal de initiatiefnemer aan moeten tonen dat de grond geschikt is voor de beoogde functie.

#### **4.1.6 Water**

Voor de realisatie van het initiatief is een watervergunning nodig vanwege de Dubbelbestemming Waterstaat – Waterkering’. Het Hoogheemraadschap van Delfland is het bevoegd gezag voor deze vergunning. Er dient rekening mee te worden gehouden dat gedurende het stormseizoen geen graafwerkzaamheden mogen worden verricht in het dijklichaam.

#### **4.1.7 Natuur/flora- en fauna**

De effecten van de op de locatie opgenomen wijzigingsbevoegdheid op de nabijgelegen Natura 2000-gebieden zijn meegenomen in de voor het bestemmingsplan Scheveningen Haven uitgevoerde Milieueffectrapportage en Passende beoordeling. Hiervoor is geen aanvullend onderzoek nodig naar de effecten op nabijgelegen Natura 2000-gebieden.

Naar de effecten van het initiatief op eventuele flora- en fauna en een toetsing aan de Flora- en Faunawet kan een quick scan flora en fauna worden uitgevoerd.

#### **4.1.8 Bedrijven en milieuzonering**

Bij de realisatie van gevoelige functies dient in de ruimtelijke onderbouwing aandacht te worden besteed aan de in de VNG-richtlijn bedrijven en milieuzonering opgenomen richtafstanden. Zo geldt voor het naastgelegen zorgcentrum een richtafstand van 10 tot gevoelige functies (uitgaande van gebiedstype gemengd gebied). In dat verband kan ook aandacht worden besteed aan de naastgelegen Vuurtoren. Het aspect bedrijven en milieuzonering zal op deze locatie geen belemmering vormen.

## 5 Procedures

### 5. Procedures

Op basis van deze nota van uitgangspunten kan de initiatiefnemer een planvoorstel uitwerken.

De initiatiefnemer is zelf verantwoordelijk dat zijn planuitwerking voldoet aan de kaders uit deze nota van uitgangspunten en voor het opstellen van een goede ruimtelijke onderbouwing. Uiteraard blijft de initiatiefnemer ook zelf verantwoordelijk voor al die aspecten die niet in het nota van uitgangspunten zijn geregeld, maar wel wettelijk zijn vereist.

#### 5.1.1 Afwijking van het bestemmingsplan

Bij realisatie van het initiatief zal, volgens de nu bekende gegevens, een afwijking van het bestemmingsplan noodzakelijk zijn. Daarbij doet zich de vraag voor welke procedure voor de afwijking van het bestemmingsplan moet worden doorlopen. De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kent twee type procedures:

- een reguliere procedure;
- een uitgebreide procedure.

#### 5.1.2 De reguliere procedure

De reguliere procedure is van toepassing indien het initiatief voldoet aan de criteria zoals opgenomen in artikel 4 bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. Hier is onder andere opgenomen dat voor verlening van een omgevingsvergunning, waarbij met een reguliere procedure van het bestemmingsplan wordt afgeweken, in aanmerking komt: “een bijbehorend bouwwerk binnen de bebouwde kom”.

Een bijbehorend bouwwerk is in het Besluit

omgevingsrecht als volgt gedefinieerd: bijbehorend bouwwerk: uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

Bij sloop/nieuwbouw kan worden gesproken van een uitbreiding van het hoofdgebouw.

Bij afwijking van het bestemmingsplan wijkt ook het gebruik af van het bestemmingsplan. Hiervoor zijn ook mogelijkheden opgenomen in artikel 4 bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. Daar is onder 9 de volgende activiteit genoemd:

Het gebruiken van bouwwerken, al dan niet in samenhang met in pandige bouwactiviteiten, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:

- a. binnen de bebouwde kom, en
- b. de oppervlakte niet meer dan 1500 m<sup>2</sup>;

Gelet op het oppervlakte wordt niet aan deze voorwaarde voldaan.

#### 5.1.3 De uitgebreide procedure

Naar huidig recht zal dan ook met een uitgebreide procedure moeten worden afgeweken van het bestemmingsplan. Deze procedure duurt 26 weken.

#### 5.1.4 Wijzigingsbevoegdheid

Indien qua functies binnen de kaders van de wijzigingsbevoegdheid wordt gebleven hoeft - in deze procedure - wellicht geen verklaring van geen bedenkingen door de gemeenteraad te worden

afgegeven.

Op dit moment wordt bij het ministerie van Infrastructuur & Milieu gewerkt aan een wijziging van bovengenoemde bepalingen. Deze wijzigingen zijn - volgens de huidige stand van zaken - zodanig dat voor de afwijking van het bestemmingsplan na inwerkingtreding van deze wijzigingen een reguliere procedure kan worden doorlopen.



## 6 Financiële uitvoerbaarheid

### 6. Financiën

Een herbestemmingsplan kan gerealiseerd worden binnen het vigerend bestemmingsplan, omdat er een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen om de bestemming te wijzigen naar o.a. wonen. Echter voor verandering van het bouwvlak qua positie, massa en hoogte is deze NvU opgesteld. Actualisatie van het bestemmingsplan is mogelijk volgens artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening. Hiervoor dient een voorstel aan B&W te worden opgesteld.

Bij de nieuwe planologische regeling is sprake van een bouwplan (cf. artikel 6.2.1 Bro). En omdat het een ontwikkeling betreft op private grond is kostenverhaal verplicht. Bij een wijzigingsbevoegdheid moet er een exploitatieplan opgesteld worden, waarmee kostenverhaal verzekerd is, dan wel door een anterieure overeenkomst af te sluiten.

In alle gevallen moet kostenverhaal zijn geregeld vóór het moment van vaststelling van een planologische regeling (actualisatie bestemmingsplan, postzegelbestemmingsplan, buitenplanse ontheffing) waarin dit bouwplan wordt mogelijk gemaakt.

Omdat op basis van deze NvU een bouwplan volgt wat een particulier initiatief betreft, waar de gemeente eventueel medewerking aan wil verlenen, zal voor vaststelling van het bestemmingsplan het kostenverhaal anterieur verzekerd dienen te zijn. Het vaststellen van een exploitatieplan als niet tot een anterieure overeenkomst wordt gekomen, lijkt

onwaarschijnlijk gezien het geringe beleidsmatige belang, maar zeker het financiële risico dat hiermee gepaard gaat. Omdat het een particulier initiatief betreft zal de anterieure overeenkomst zekerheid moeten bieden dat de ontwikkelaar de aan het plan gerelateerde kosten vanwege de herinrichting van de openbare ruimte zal vergoeden en tekorten niet zal afwentelen op de gemeente.

Conclusie in relatie tot kostenverhaal

- De gemeente zal enkel haar medewerking aan dit plan verlenen, indien anterieur tot overeenstemming wordt gekomen over het kostenverhaal;
- De verwachte lijn van de gemeente zal zijn dat de realisatie van het bestemmingsplan geen kosten mag kennen voor de gemeente. Dus zal anterieur afgesproken moeten worden dat de ontwikkelaar de volgende kosten draagt:
- Eventuele planschade voor omwonenden als gevolg van bestemmingsplanwijziging;
- Apparaatslasten i.v.m. actualisatie bestemmingsplan;
- (Toekomstige) Verkeerskundige aanpassingen openbare ruimte t.b.v. de aanleg van de parkeerplaatsen en ontsluiting parkeergarage;
- Aanpassingen in de openbare ruimte als gevolg van het plan.

## 7 Communicatie

Een open en transparante communicatie met de omgeving vergroot de kans op een breder draagvlak voor het plan. Het is daarom van groot belang dat de partij die de toekomstige plannen voor de Vuurtorenweg realiseert hier tijdig met de (direct) betrokkenen over communiceert. Verder weegt de gemeente bij de besluitvorming de belangen van al haar burgers. Het College van Burgemeester en Wethouders neemt de reacties van belanghebbenden mee in haar besluitvorming over bouwinitiatieven. De initiatiefnemer ontwikkelende partij moet dan ook kunnen aantonen hoe belanghebbenden reageren op hun voorstellen.

Daarom is het belangrijk dat deze initiatiefnemer hierover duidelijk communiceert. Dat is overigens ook in hun eigen belang. Zoals een oud Hollands spreekwoord zegt: “Beter een goede buur, dan een verre vriend”.

De mate waarin de initiatiefnemer (ontwikkelende partij) communiceert met belanghebbenden, is afhankelijk van de belangen die er spelen. In het ene geval kan een informatieve brief aan belanghebbenden toereikend zijn. In een ander geval is het beter om met de bewonersorganisatie het gesprek aan te gaan of is het organiseren van een informatieavond voor de buurt een gepast middel. De gemeente zal hierbij aansluiten en belanghebbenden informeren wat zij daar beleidsmatig van vindt en waarom zij het idee kansrijk vindt.

Bij de specifieke plannen voor de Vuurtorenweg 35-37 verwacht de gemeente, gelet op de veranderingen die er voor de buurt(bewoners) kunnen/zullen gaan plaatsvinden, dat de buurt kritisch zal kijken naar de voorstellen. Dit geldt overigens voor bijna alle (voorgenomen) ontwikkelingen in Scheveningen. Het is wenselijk in een vroegtijdig stadium de communicatie op te starten. Hiervoor is noodzakelijk inzicht te krijgen welke belangengroepen/verenigingen en -organisaties er zijn en welk(e) belang(en) zij hebben bij het plan. De belangen van bewoners kunnen haaks staan op die van anderen (winkeliers, bedrijven en instellingen) in het gebied. Neem hiervoor bijvoorbeeld contact op met het bestuur van de wijk- of bewonersvereniging, wijkberaad en/of de directe burens, om het initiatief toe te lichten.

Denk hierbij aan met name Bewonersorganisatie Havenkwartier of de Stichting Wijkoverleg Scheveningen-Dorp. Zij zijn dan niet verrast wanneer de informatie over de plannen hen via een ander kanaal bereikt. Al snel zal duidelijk worden hoe het initiatief ‘landt’ in de wijk. Voorkom misverstanden door helder en open te communiceren en duidelijkheid te verschaffen.

Het moment om belanghebbenden te informeren kan in theorie al vanaf het moment dat het Haags Initiatieven Team het initiatief als kansrijk heeft bestempeld. De gemeente informeert de belanghebbenden over de vervolgstappen

in het plan- en bouwproces, en wie waarvoor verantwoordelijk is. Bij (particuliere) initiatieven ligt de verantwoordelijkheid voor het betrekken van de buurt bij de ontwikkelingen dus bij de marktpartij.

### **Informatiebijeenkomst 2 april 2015**

Door het Rijk en de gemeente zijn de direct omwonenden, de Bewonersorganisatie Havenkwartier en de Wijkoverleg Scheveningen-dorp via een brief uitgenodigd voor een informatiebijeenkomst in april 2015. Op deze bijeenkomst zijn de omwonenden geïnformeerd over de opgave van het rijk om zijn kantoren af te stoten, het verkoopproces van de Vuurtorenweg 35-37 en de gemeentelijke randvoorwaarden en uitgangspunten voor een herontwikkeling (communicatie, bouwenvelop, verkeer en parkeren, openbare ruimte, beeldkwaliteit, financiële uitvoerbaarheid en de procedure Omgevingsvergunning). Er was gelegenheid tot reageren en het stellen van vragen. Van de reacties en vragen is een verslag gemaakt, dat is opgenomen in de Nota van Uitgangspunten. De toekomstig initiatiefnemer wordt geadviseerd de door de bewoners aangedragen onderwerpen (o.a. communicatie, parkeren, bezonning, uitstraling, bouwlogistieke maatregelen) met open en transparante communicatie met de omgeving op te pakken.



## Colofon

Gemeente Den Haag  
Dienst Stedelijke Ontwikkeling  
Opstellers:   
Datum 1-5-2015

## BIJLAGE 1

### **Handreiking communicatie particuliere bouwinitiatieven**

Hebt u plannen voor het realiseren van een bouwinitiatief dan ligt de verantwoordelijkheid voor de communicatie met omwonenden bij u als de particuliere initiatiefnemer. Het is in uw eigen belang dat de communicatie met belanghebbenden goed gebeurt. Zoals een oud Hollands spreekwoord zegt: "Beter een goede buur, dan een verre vriend". Een open en transparante communicatie met de omgeving vergroot de kans op een breder draagvlak voor uw plan. Verder weegt de gemeente bij de besluitvorming de belangen van al haar burgers. Communicatie is het instrument om inzicht te krijgen in die belangen.

#### **Start communicatie**

Wanneer de gemeente uw initiatief kansrijk acht en u beslist uw plan verder uit te werken, is het moment aangebroken om de communicatie met de omgeving en met de belanghebbenden op te starten. Om te inventariseren hoe de omgeving op uw initiatief reageert en te peilen of er draagvlak is, is het van belang om (direct) belanghebbenden in een vroegtijdig stadium te informeren.

Omdat uw initiatief nog (lang) niet is uitgewerkt, is de informatieverstrekking natuur-

lijk nog onvolledig. Wel is het mogelijk om eventuele weerstand tegen of verbeterpunten voor uw initiatief in een vroeg stadium te traceren. Verder is het van groot belang goed op de hoogte te zijn van de 'voorgeschiedenis' van de omgeving: wat heeft er gespeeld en wat speelt er momenteel. Hoe kijkt de buurt aan tegen veranderingen in de wijk. Bespreek deze punten ook met uw accountmanager bij de gemeente. En voorkom misverstanden door helder en open te communiceren en duidelijkheid te verschaffen.

Het is noodzakelijk inzicht te krijgen welke belangengroepen/verenigingen en -organisaties er zijn.

Wie zijn de hoofdrolspelers in de wijk. Breng daarom in kaart wie de belanghebbenden zijn zoals de wijkvereniging, bewoners, ondernemers etc. En bepaal welk(e) belang(en) zij hebben bij het plan. De belangen van bewoners kunnen haaks staan op die van winkeliers of bedrijven.

Benader het bestuur van de wijk- of bewonersvereniging, wijkberaad en/of de directe burens om het initiatief toe te lichten. Zij zijn dan niet verrast wanneer de informatie over de plannen hen via een ander kanaal bereikt. Al snel zal duidelijk worden hoe uw initiatief 'landt' in de wijk.

#### **Gevoeligheden**

Een initiatief kan ook weerstanden oproepen. Breng de gevoeligheden zo duidelijk

mogelijk in kaart. En bedenk of communicatie kan bijdragen aan een mogelijke oplossing. Indien de weerstand tegen het plan groot is, koppel dit dan terug met uw contactpersoon bij de gemeente. Bepaal vervolgens de inzet van communicatiemiddelen. Afhankelijk van de impact van het plan en de belangen die er spelen, is in het ene geval een informatieve brief voldoende. In een ander geval is een informatiebijeenkomst een gepaster middel. Bedenk bij de organisatie van een informatiebijeenkomst of een bijeenkomst met plenaire presentaties en vragenronde de voorkeur heeft, of dat juist een inloopbijeenkomst met informatiepanelen en meer 1-op-1 contact met de doelgroep handiger is.

#### **Participatie**

Omdat uw initiatief zich nog in de uitwerkfase bevindt en het plan binnen de randvoorwaarden van de gemeente nog diverse kanten op kan, kunt u er voor kiezen de omgeving bij de verdere planvorming te betrekken. Bepaal in deze fase of en zo ja, hoe u belanghebbenden (wijkvereniging of -organisaties) wilt laten participeren bij de uitwerking van het plan. Ideeën en voorstellen van belanghebbenden kunnen het draagvlak voor een plan vergroten, knelpunten oplossen en zelfs een plan verbeteren. Ga dus goed na of er ruimte is voor participatie. Hier valt veel winst te behalen. Het bieden van keuzes/scenario's kan daarbij helpen.



### **Start Bouw**

Gedurende de bouw informeert u de omgeving regelmatig over de voortgang van het project. Dit kan door middel van bijvoorbeeld een bewonersbrief, een Nieuwsbrief of een informatiebijeenkomst voor de bewoners. Los klachten en vragen tijdens de bouw zo spoedig mogelijk op. Stel hiervoor een klachtennummer beschikbaar en stel een aanspreekpunt voor de wijk aan. Overweeg de mogelijkheid van installatie van een bouwbegeleidingsgroep ofwel 'burenoverleg' om met regelmaat de voortgang van de bouw te bespreken.

### **Stapsgewijs samengevat**

- Breng alle belanghebbenden in kaart en inventariseer welk(e) belang(en) zij hebben bij het project? Op [www.denhaag.nl](http://www.denhaag.nl) vindt u per stadsdeel een overzicht van organisaties in de wijken. Bedenk of u aan bepaalde belangen tegemoet wilt komen door uw plan aan te passen.
- Zoek eerst contact met de direct belanghebbenden zodat zij niet verrast zijn. Dit kunnen toekomstige burenen, de wijkvereniging of de ondernemersvereniging zijn. Informeer ze over uw plan en peil hun reacties en vraag naar de (te verwachten) reacties van de wijk.
- Breng in kaart wat mogelijke gevoeligheden in het project zijn en bepaal hoe communicatie een bijdrage kan leveren om deze op te lossen. Bespreek uw bevindingen met de accountmanager van de gemeente.
- Sta van te voren uitvoerig stil bij de vraag of de doelgroep mag meedenken of eventueel zelfs mag meebeslissen in de uitwerking van het project? Is er ruimte voor participatie? Het bieden van keuzes/scenario's kan daarbij helpen. Vormen van participatie kunt u nalezen in de participatieverordening van de gemeente. Deze kunt u vinden op [www.denhaag.nl](http://www.denhaag.nl) bij de bestuurlijke stukken onder RIS nr. 170138.
- Bepaal uw strategie op basis van voorgaande stappen. Afhankelijk van

de impact van het project en de belangen die er spelen kan in het ene geval een informatieve brief aan belanghebbenden toereikend zijn. In een ander geval is een informatiebijeenkomst of een participatietraject een gepast middel.

- Bedenk vooraf bij het organiseren van een informatiebijeenkomst of een bijeenkomst met plenaire presentaties en vragenronde de voorkeur heeft, of dat juist een inloopbijeenkomst met informatiepanelen en meer 1-op-1 contact met de doelgroep handiger is. Bepalend hierbij is dat bij plenaire bijeenkomsten tegenstanders vaak de overhand krijgen.
- Betrek belanghebbenden bij de voortgang van het bouwproces en los overlast zo snel mogelijk op.

## BIJLAGE 2

### **Verslag informatieavond Vuurtorenweg 35 -37 op donderdag 2 april 2015**

Op donderdag 2 april 2015 is voor bewoners van de directe omgeving van de Vuurtorenweg 35-37 een informatieavond gehouden over de plannen voor deze locatie. De gemeente en het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) toonden een drietal presentaties over het verkoopproces, de verschillende Ruimtelijke Ordening-procedures en de ruimtelijke en stedenbouwkundige uitgangspunten. Na de pauze, maar ook tijdens de presentaties, was er gelegenheid om te reageren en vragen te stellen. Onderstaand een overzicht van de vragen (in vet aangegeven) en antwoorden.

#### **Vraag 1: Hoe zit het met de bestemming van de Vuurtorenweg nr. 35?**

De huidige bestemming van de locatie is volgens het in 2013 vastgestelde bestemmingsplan Scheveningen-Haven kantoorbestemming. In het bestemmingsplan is een zogenoemde wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de kantoorbestemming te wijzigen naar onder andere wonen. Het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) wil in overleg met de gemeente een brede bestemming verkrijgen om zo meer mogelijkheden te creëren, zoals bijvoorbeeld lichte horeca. Een en ander wel zonder onwenselijke bestemmingen.

#### **Vraag 2: Hoe zit het met het Hoogheemraadschap aangezien het pand in de duinen ligt?**

Er is een studie van Arcadis geweest en in overleg met o.a. het Hoogheemraadschap Delfland is duidelijk dat niet alles kan i.v.m. de positie in de zeewering. Dit rapport komt binnenkort in het nog door het Rijk op te stellen Biedboek voor de verkoop van het pand en is te verkrijgen op [www.biedboek.nl](http://www.biedboek.nl).

#### **Vraag 3: Houden jullie rekening met de honderden bewoners van het bejaardenhuis Uiterjoon?**

Uiteraard wordt hier rekening mee gehouden. In de visie van de gemeente wordt voorzien in een uitbreiding op termijn van Uiterjoon richting kust. Het is aan Uiterjoon zelf om een plan te maken.

#### **Vraag 4: Hoe zit het met de hoogte en grootte van de bebouwing en het parkeren?**

De hoogtes van de goot zijn maximaal 28 meter NAP en de nokhoogtes zijn maximaal 34 meter NAP (het maaiveld ligt op 14,5 meter NAP). Deze hoogtes zijn gebaseerd op de hoogtes van de omgeving en de bebouwing langs de kust van Scheveningen, inclusief het plan op het Noordelijk Havenhoofd. De beoogde maximale hoogte is weliswaar hoger dan de huidige bebouwing (max 30 m NAP), maar doordat het nieuwe gebouw 'los' komt te staan van de Vuurtoren en de twee Vuurtorenhuisjes, ontstaat er een klein Vuur-

torenplein en een meer teruggelegen rooilijn aan de Zeekant.

Het parkeren moet in principe op de eigen kavel worden opgelost. Daarbij is het gemeentelijk parkeerbeleid wat betreft de parkeernormen van toepassing. De parkeernormen zijn vastgelegd in de Nota Parkeernormen Den Haag (2011) en in het Bestemmingsplan Scheveningen Haven. Bij een eventuele herinrichting van de openbare ruimte, die het gevolg is van de beoogde ontwikkeling, bestaat tevens de mogelijkheid om meer openbare parkeerplaatsen op straat toe te voegen. In hoeverre dit wenselijk is, is nog niet bepaald. Uit een enquête bleek dat de meeste bewoners in de directe omgeving vóór invoering van "betaald parkeren", omdat zij overlast hebben vanuit een naastliggende betaald parkeergebied.

#### **Vraag 5: Hoe zit het met de bezonning?**

De gemeente verwacht dat er als gevolg van de voorgestelde bouwenvelop geen problemen ontstaan met de bezonning van de woningen in de omgeving. Het aantal zonuren blijft voldoen aan de norm. Bij de uitwerking tot bouwplan zal in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning middels een bezonningsstudie aangetoond moeten worden dat dit daadwerkelijk zo is. Dit is een voorwaarde voor het verstrekken van de vergunning.

#### **Vraag 6: Wat moeten we verstaan onder lichte horeca? Men vreest met de komst**

**van een horecavoorziening nog meer overlast.**

Een broodjeszaak, lunchroom, ijssalon, maar geen nachtclub. Een aantal bewoners is niet voor horeca i.v.m. verwachte overlast en grote aanbod. Zij ervaren nu al overlast en beoordelen het gemeentelijk toezicht op dit moment al als onvoldoende. In de visie is juist uitgegaan van versterking van het (toeristische) karakter van het Vuurtorenplein en de veel gebruikte bovenloop langs de Zeekant, met uitzicht op Boulevard en zee. Daarbij zou een leuke en kleine (max. 200 m²) horeca-functie aanvullend kunnen zijn, eventueel in combinatie met een museale functie ten behoeve van een bezoek aan de Vuurtoren.

**Vraag 7: Hoe wordt het uitzicht?**

Het is de wens van de gemeente en de RVB om er nieuwbouw te realiseren, die aan de Zeekant de voorgevel heeft. Nieuwbouw die zich architectonisch en stedenbouwkundig verhoudt tot de rest van Havenkwartier-Noord. Doordat er doorzichten kunnen worden gecreëerd, worden de kust en de boulevard beter zichtbaar en voelbaar. Tevens komt de Vuurtoren op zijn eigen pleintje te staan en komt zo beter tot zijn recht.

**Vraag 8: Is er een oplossing voor het vele rondrijden van mensen die geen bestemming hebben bij de Vuurtoren-**

**weg? Ze rijden nu steeds een rondje. Oplossing volgens bewoner: Kan de Vuurtorenweg niet verlengd worden met een hellingbaan en tijdens de bouw 2 richtingen en daarna ingericht worden als een één richtingsverkeersweg? Nu kan o.a. de brandweer en de vuilnisauto de draai niet maken. De huizen zijn op staal gebouwd dus zeer gevoelig voor trillingen.**

De gemeente geeft aan dat hiermee rekening wordt gehouden tijdens de bouw en dat hier duidelijke afspraken over moeten worden gemaakt met de toekomstige aannemer/ontwikkelaar/eigenaar. De optie van de (twee richtingen) hellingbaan wordt afgewezen op verkeers- en ruimtelijke aspecten. Een extra ontsluiting kan het rondje rijden of zoekverkeer van toeristen/strandbezoekers in het gebied zelfs verergeren, nu is het gebied enigszins moeilijk ontsloten. Invoering van "betaald parkeren" kan ongewenst rondrijgedrag ook voorkomen of verminderen. Dit wordt momenteel door de gemeente onderzocht en wordt per 1 juli 2015 ingevoerd.

**Vraag 9: Wordt er ook rekening met bedrijfsmatige activiteiten gehouden?**

Er wordt geen zware functie mogelijk gemaakt en de kantoorfunctie verdwijnt waarschijnlijk. De mogelijkheid bestaat dat dit in de toekomst wonen, welzijn en maatschappelijke functies zal betreffen met eventueel kleine horeca op de hoeken van de bebouwing. Gelet op deze functies ligt het niet voor de hand dat dit zwaar verkeer aantrekt.

**Vraag/opmerking 10: Het bestuur van Muzee Scheveningen: u wilt veel opbrengst en dit zou een woonbestemming betekenen. Kijkt u alleen naar de opbrengst? Want het bestuur van Muzee Scheveningen ziet deze locatie als mogelijke nieuwe locatie voor het museum. Het bestuur heeft zelf geen geld voor nieuwbouw, maar wil wel genoemd hebben dat zij bijzonder geïnteresseerd is in deze locatie. Als mogelijke parkeervoorziening voor het museum, wordt de toekomstige parkeergarage op het Noordelijk Haven Hoofd genoemd, waardoor de locatie zelf geen parkeerprobleem krijgt met de komst van het museum.**

De gemeente vindt de woonfunctie op deze locatie het beste en meest waarschijnlijke programma; wonen met eventueel in de plint andere functies (zoals aangegeven in de huidige wijzigingsbevoegdheid) in combinatie met lichte horeca. Dat sluit een Muzee of filiaal van Muzee niet uit, maar dat is ter overweging van degene die het van het RVB koopt en wil ontwikkelen. De gemeente ziet graag een kwalitatieve hoogwaardige ontwikkeling op deze locatie. In elke andere kustplaats zou een plek rond zo'n Vuurtorenensemble (vuurtoren + huisjes aan een pleintje) toeristisch aantrekkelijk zijn en overeenkomend worden ingericht. Deze kans ligt er nu met een waarschijnlijke sloop van het huidige kantoorgebouw. De gemeente is van mening dat een grotendeels woonprogramma de minst belastende planinvulling voor de wijk geeft. Uitgangspunt bij deze ontwikkeling is dat het parkeren op eigen terrein wordt opgelost. De parkeergarage op het Noordelijk Havenhoofd is met name

bedoeld voor de ontwikkelingen aldaar en deels als compensatie voor de parkeerplekken die bij de herinrichting van de Boulevard zijn komen te vervallen.

**Vraag 11: Hoe zit het met verbindingen met de boulevard? Bij het vorige bestemmingsplan is juist de nieuwe Boulevard van het Dorp gescheiden om zo rust te bieden aan bewoners. Als de gemeente allerlei doorsteken en wandelpaden wil realiseren, is het met de rust voor de bewoners snel gedaan. De buurt vindt dat doorgangen de veiligheid niet ten goede komen. We willen niet de drugshandel terug.**

In de Nota van Uitgangspunten (NvU) zit een ruimtelijke visie die aanvullend wil zijn op bestaand beleid en de eerdere ontwikkelingen en deze niet ongedaan wil maken. De functionele verkeersscheiding voor autoverkeer zal dan ook blijven. In de NvU wordt voorgesteld om het bestaande recreatieve gebruik van het hoge wandelpad langs de Zeekant beter te faciliteren richting Haven en Noordelijk Havenhoofd. Het is wenselijk als de hekwerken bij de Vuurtorenweg 35, de laagwaardige inrichting van het groen op de dijk en het weerhuisje worden verwijderd. Deze lokken namelijk oneigenlijk gebruik en onveiligheid uit. Juist door de beoogde nieuwe rooilijn, ontstaan er veel meer 'ogen' (door oriëntatie van nieuwbouw op de Zeekant) op de betreffende openbare ruimte waardoor de sociale veiligheid verbetert.

De voorgestelde doorsteken richting Havenkwartier-Noord zijn bedoeld voor langzaam verkeer en komen de (woon)kwaliteit van dit kwartier ten goede en maakt het hoger gelegen gebied voor mindervaliden beter bereikbaar en vice versa. Deze verbinding staat al in het masterplan Scheveningen en is vastgesteld door de raad. Met de doorsteken krijgt het stenige en massale karakter van de hoge bebouwing aan de Vissershavenstraat een meer menselijke maat en openheid richting zee. De doorsteken kunnen alleen gerealiseerd worden bij herontwikkeling van de bestaande gebouwen. De gemeente is hiervan afhankelijk.

**Vraag/opmerking 12: Een van de aanwezigen waarschuwt voor de geplande uitbreiding van het bejaardentehuis Uiterjoon. Indien deze te ver naar de kust wordt gerealiseerd geeft dat veel schaduw voor de op het zuidwesten georiënteerde appartementen van de nieuwbouw aan de Vuurtorenweg 35. Wat de verkoopbaarheid van deze appartementen niet bevordert.** De gemeente weegt meerdere belangen af, zo ook eventuele nieuwbouw van Uiterjoon. Vuurtorenweg 35 dient hiermee rekening te houden. Door een slimme verkaveling is er, bij vergelijkbare hoogtes, geen sprake van bezonningsproblemen. En doordat de rooilijn verspringt

is er altijd zicht op zee mogelijk vanuit de appartementen aan Vuurtorenweg 35.

**Vraag 13: Een bewoner vraagt van wie het gebouwtje van het weerstation is, en of deze afgebroken kan worden? Het is lelijk en wordt als toilet gebruikt.**

Het betreft een gebouw van Rijkswaterstaat. De gemeente zou dit gebouw inderdaad graag zien verdwijnen op deze plek. Alles wat zich op het te verkopen perceel bevindt, wordt nu meegenomen door het Rijk. Daar hoort dit niet bij. Het Rijk wordt gevraagd in hoeverre het gebouw nog nodig is en zoekt dit nader uit.

**Vraag 14: Komt er een verslag van deze avond in de Nota van Uitgangspunten?** De gemeente antwoordt bevestigend.

**Vraag/opmerking 15: Een van de bewoners meldt dat er steeds wordt gesproken over Scheveningen-Havenkwartier Noord, maar zij horen bij Scheveningen-Dorp.**

Qua buurtindeling behoort een deel tot Dorp en een deel bij Havenkwartier Noord. Gezien de gepresenteerde bebouwingsgeschiedenis, is het te verklaren dat dit deel aansluiting heeft gevonden bij de bewonersorganisatie van Scheveningen Dorp. Het is het oudste deel van Havenkwartier Noord en was lang een (functionele) uitloper van het Dorp met de Vuurtoren en eerste



bebouwing langs de Vuurbaakstraat. In de ruimtelijke beleidsdocumenten, zoals het Masterplan Scheveningen, behoort het geheel tot het Havenkwartier Noord.

**Vraag/opmerking 16: Helaas wordt de 30-km zone die is afgesproken na de nieuwe indeling van de Boulevard niet gehandhaafd.**

Dit is een kwestie van handhaving en kan gemeld worden bij de gemeente en aan de wijkagent.

**Vraag 17: Komt er een communicatiemoment met de buurt via de gemeente?**

De gemeente geeft aan dat de nieuwe initiatiefnemer zelf verantwoordelijk is voor de communicatie over de plannen. De gemeente zal er op toezien dat de initiatiefnemer deze communicatie naar wens van de gemeente invult. De gemeente communiceert met de bewoners, waar het de Ruimtelijke Ordening-procedure aangaat (Omgevingsvergunning e.d.). De Omgevingsvergunning wordt gepubliceerd in het Gemeenteblad op [www.denhaag.nl](http://www.denhaag.nl). Bewoners krijgen de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen.

**Per mail is een aantal aanvullende vragen gesteld. De vragen en antwoorden staan hieronder vermeld.**

**Vraag 18: Over kadastrale splitsing:**  
**Toelichting: Ik begreep uit de presenta-**

**tie dat alsnog kadastrale splitsing moet worden aangepakt, tussen Vuurtorenweg 35, vuurtoren, en woningen. Ik heb een uittreksel uit monumenten register waaruit blijkt dat woningen Zeekant 10 en Zeekant 11, kadasterdeelnnummer hebben: 5079/2, en zijn aangeduid als kadastraal object respectievelijk 10338 en 10339 en monumentnummer 18110 hebben. Vraag: Graag hoor ik van u of kadastrale scheiding alsnog dient plaats te vinden en hoe dat heeft plaats gevonden.**

De kadastrale splitsing vindt te zijner tijd plaats op verzoek van het Rijk en/of de initiatiefnemer, in overleg met de gemeente.

**Vraag 19: over wijziging bestemmingsplan**

**Toelichting: De vaststelling van een bestemmingsplan geeft de burgers rechtszekerheid voor hun beslissing tot aankoop van een huis en voor het aangaan van een hypothecaire lening, daarom is wijziging met veel beroepsmogelijkheden omkleed. Laatste wijziging van bestemmingsplan vond plaats bij boulevard-vernieuwing. Als iedere 5 jaar een wijziging van bestemmingplan aan de orde is vanwege de verkoop van een kantoorpand dan wordt die rechtszekerheid ondermijnd. Er moet wel een verdraaid goede reden zijn als**

**een dergelijk voorstel noodzakelijk is en een goede onderbouwing is vereist.**

**Vraag: De bestaande bestemming van het kantoorpand is toch verreweg voldoende ruim voor alle bestemmingen die voor de buurtbewoners aanvaardbaar zijn zonder wijziging van het bestemmingsplan.**

Het huidige bestemmingsplan is in 2013 door de raad vastgesteld. In het bestemmingsplan is op de meeste kantoren in Scheveningen Haven een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor wonen. Om voor de nieuwe situatie de wenselijk bestemming van wonen te verkrijgen, zal het huidige bestemmingsplan op dit deel aangepast moeten worden. Met de NvU wil de gemeente sloop/nieuwbouw faciliteren.

**Vraag 20: over randvoorwaarden voor alternatief van bestaand gebouw: Toelichting: Bij de tekeningen voor het alternatief is zeer aangeknoopt bij de bestaande situatie, is uitgegaan van “stoere blokken” en dergelijke visies, kleuren en andere onbegrijpelijke vlekken, maar wel duidelijk is dat zeer nauw is uitgegaan van het nabij gelegen gedeelte van noordelijk havengebied. Dat gebied heeft geheel andere bestemmingen. Daardoor is in het plan voor het alternatief voor vuurtorenweg 35 de woonfunctie en de zakelijke bestemming ten onrechte vermengd en is het gebouw te massaal opgezet. Hierdoor ontstaat wederom een wel weer erg stoer blok, terwijl juist het bestaande blok werd afgekeurd. Het expliciete uitgesproken bezwaar**

tegen het architectonisch concept uit jaren 70, kan straks even sterk gel-den tegen het nieuwe blok, waarbij de vuurtoren schriel aftekent.

**Vraag:** Waarom zou je niet trachten om te komen met een frisse gedachte en een opzet als gekozen in Volendam (de huizen op de dijk), een nieuwbouw in oude stijl in Katwijk, houdende een voortzetting van een rijtje karakteris-tieke huizen. Ook geslaagde steden-bouwkundige experimenten in Franse vakantiedorpen kennen dit model. Dat kunnen huizen zijn in de stijl van Seinpostduin- huizen of ook moder-nere stijl. In andere wijken in Den Haag wordt dit model toegepast met klassieke woonhuizen. De inhoud van die huizen moet dan wel voldoende moderne luxe kunnen bergen.

Het architectuurbeeld van Havenkwartier-Noord is heel verschillend. Dit biedt de nieuwe initiatiefnemer op het gebied van architectuur ruime mogelijkheden in de uitwerking van zijn plannen. Het is niet echter te verwachten dat op deze kavel verschillende architectuurstijlen in de nieuwbouw plannen worden opgenomen. Hoewel het niet onmogelijk is. De nieuwe eigenaar zal hoogstwaarschijnlijk voor één architectonisch beeld kiezen. De gemeente wil een dergelijk afwisselend beeld dan ook niet afdwingen.

**Vraag 21:** over overlast

**Toelichting:** De woonfunctie van de wijk en de door de gemeente uitdrukkelijk gekozen beperkte verkeersmogelijkhe-den bij gelegenheid van de vaststelling van het vorige bestemmingsplan, beper-ken de mogelijkheden voor alternatieve aanwending van Vuurtorenweg 35. Wij moeten nu niet in het enthousiasme om het pand aantrekkelijker te maken, maatregelen nemen die afdoen aan de woonfunctie.

De bescherming van de woonfunctie is erg belangrijk omdat er het hele jaar een grote druk is van toeristen en passanten op de wijk. De wijk heeft in zomer en winter last van toeristen en dagjesmen-sen, maar dat wordt door ons als een gegeven ervaren. Als er niet op structu-rele manier aandacht wordt geschonken aan de bescherming van de woonfunctie door bouwtechnische maatregelen, door scheiding van functies, door verkeers-routing, krijgen wij weer last van datgene waarvan wij af en toe denken verlost te zijn namelijk: voortdurend lawaai door radio's van geparkeerde auto's, feestelij-ke party geluiden van de strandtenten tot diep in de nacht, urineren in de brieven-bussen en drugsdealen in portieken of achter auto's en veel half lege bierblikjes en zwervuil.

**Vraag:** Wij vinden het erg belangrijk dat de horeca faciliteiten buiten de wijk blij-ven en dat het verkeer zeer beperkt blijft

en dat geen doorgaand verkeer door de wijk plaats zal vinden. Dat de parkeergele-genheid beperkt blijft en niet toegankelijk voor derden. Bouwtechnisch is van be-lang dat geen onoverzichtelijke pleintjes zullen worden gebouwd en dat voldoende verlichting zoals thans voorhanden wordt gehandhaafd. Wilt u dit verzoek meene-men is uw advies.

In de Nota van Uitgangspunten (NvU) stelt de gemeente geen doorgaand verkeer door de wijk voor. Wel een verlegging rond het nieuw te bouwen gebouw in plaats van de bestaande route langs de Vuurtoren. Dit biedt ruimte om rondom de Vuurtoren een aan-trekkelijke openbare ruimte voor langzaam verkeer te maken. Door deze wegomlegging ontstaat tevens de mogelijkheid op straat om meer openbare parkeerplaatsen aan te leg-gen. Dit is echter niet vastgelegd en kan ook een brede stoep of groen worden.

In het kader van de herontwikkeling dient de initiatiefnemer hierover met de buurt te overleggen. Bij het herontwikkelen van de Vuurtorenweg 35-37 dient op eigen terrein voorzien te worden in het parkeren volgens de parkeernormen. Het eigen terrein is niet toegankelijk voor derden. De zeer beperkte aanpassing in de NvU gaat uit van een toe-voeging van 200 m<sup>2</sup> lichte horeca. Dat houdt in dat een snackbar, lunchroom, ijssalon of iets dergelijks tot de mogelijkheden behoort. Qua omvang moet gedacht worden aan bij-

voorbeeld twee horecaruimtes van 6,5m bij 15 m. Dit houdt niet in dat dat er ook werkelijk komt. De gemeente wil echter wel deze mogelijkheid bieden. Juist op deze plek, naast de Vuurtoren, verwacht de gemeente dat mensen graag even willen verblijven, binnen en buiten. Een bescheiden horeca-functie kan hierin voorzien.

**Vraag 22:**

**Tijdens de koffiepauze verzekerde de meneer van de gemeente mij dat onze woningen aan de Vuurtorenweg 13-19 geen schaduwwerking vanuit de eventuele nieuwe bebouwing zal hebben binnen de huidige getekende contouren, doordat de bebouwing enige afstand van de Vuurtoren zal houden en lager dan de vuurtoren zal zijn. Kunt u dit bevestigen? Is er een schaduwstudie uitgevoerd?**

De gemeente heeft een scan gedaan naar de bezonningseffecten als gevolg van de nieuwe bouwvelop waaruit blijkt dat de huidige bebouwing op het genoemde adres nauwelijks verandering ondervindt door de schaduw van de nieuwbouw. Het aantal zonuren blijft voldoen aan de bezonningsnorm. Bij de uitwerking tot bouwplan zal in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning middels een bezonningsstudie bevestigd moeten worden dat dit daadwerkelijk zo is. Dit is een voorwaarde voor het verstrekken van de vergunning.

**Vraag 23:**

**Zoals aangegeven tijdens de informatieavond is het zandduin waar onze woningen op staan erg trilling gevoelig. Wij merken dat dagelijks bij het voorbijrijden van auto's door onze straat en hebben heel erg gemerkt bij de aanleg van de nieuwe boulevard en de wegwerkzaamheden aan de Vissershavenweg. Wij zijn erg bezorgd over het ontstaan van schade aan onze woningen als gevolg van sloop- en bouwwerkzaamheden alsmede eventueel zwaar vrachtverkeer. Kunt u daarom in het biedboek voorschrijven dat er tijdens de sloop en bouw geen grote trillingen mogen worden veroorzaakt (bijvoorbeeld doordat beton of ander materiaal wordt gebroken door het op de grond of op ander puin te laten vallen en er geen heiwerkzaamheden mogen plaatsvinden)?**

Bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning zal de gemeente het plan toetsen aan het bouwbesluit (afdeling 8.1.) Hierin zijn onder andere de eisen opgenomen m.b.t. geluidsoverlast en trillingshinder (aanvullende eisen m.b.t. trillingshinder aan gebouwen zijn opgenomen in SBR-richtlijn Trillingen, deel A "Schade aan gebouwen, meet- en beoordelingsrichtlijn" 2002). Indien er overschrijdingen verwacht worden, kan de gemeente eisen dat de uitvoeringsmethode wordt aangepast. Indien noodzakelijk zal tijdens de uitvoering

van de werkzaamheden gemonitord worden of de trillings- of geluidseisen overschreden worden. Dit is specifiek voor geluids- en trillingsoverlast. Ook m.b.t. de andere artikelen uit afdeling 8.1 kan de gemeente de initiatiefnemer hierover adviseren. Bij grote en complexe bouwwerken is de inzet van de gemeente om in vooroverleg met de initiatiefnemer te communiceren over de specifieke eisen in relatie tot de uitvoeringsmethode.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

De disclaimer van toepassing op e-mail van de gemeente Den Haag vindt u op: <http://www.denhaag.nl/disclaimer>

[REDACTED]



E-mail via mailclient verstuurd [REDACTED]

Van: [REDACTED]

Naar: [REDACTED]

Cc:

Verstuurd: Dinsdag 17 januari 2017 12:09

Onderwerp: ODW201620505 Vuurtorenweg 35-37

Bijlage(n): Rapporten

"2721283\_1482500501029\_Ontwerp\_GROB\_Vuurtorenweg\_35\_en\_37\_Scheveningen.pdf" (32508217), ODW2932304777127964694.pdf

Goedemiddag [REDACTED]

Er is een vergunning aangevraagd voor de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

De aanvraag betreft het bouwen van een appartementengebouw met 82 woningen en 73 (ondergrondse) parkeerplaatsen ter plaatse van de te slopen bedrijfsruimte Vuurtorenweg 35-37.

In de ruimtelijke onderbouwing wordt in 6.3 gesteld dat; 'Op basis van de beoordeelde onderzoeken blijkt dat het plangebied voldoende is onderzocht met betrekking tot het wegverkeers- en industrielawaai. Ter plaatse van het plangebied zijn geen hogere waarden noodzakelijk vanwege wegverkeers- en industrielawaai.'

Is dit correct?

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

De disclaimer van toepassing op e-mail van de gemeente Den Haag vindt u op: <http://www.denhaag.nl/disclaimer>

E-mail via mailclient verstuurd door [REDACTED]

Van: [REDACTED]

Naar: [REDACTED]

Verstuurd: Donderdag 29 december 2016 15:19  
Onderwerp: Wabo: Vuurtorenweg 35-37 (201620505)  
Bijlage(n): Ontvangstbevestiging aanvraag Wabo "6202686.out"  
(32512431), ODW9119131777583298744.pdf

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij ontvangt u de ontvangstbevestiging van uw aanvraag.

Met vriendelijke groet,

Centrale Intake.

De disclaimer van toepassing op e-mail van de gemeente Den Haag vindt u op: <http://www.denhaag.nl/disclaimer>

Retouradres: Pos bus 12655, 2500 DP Den Haag

Kondorwessels Vastgoed  
[REDACTED]  
Postbus 58002  
1040 HA AMSTERDAM

Uw brief van

Ons kenmerk  
201620505/6202686  
Behandeld door  
Centrale intake  
Doorkiesnummer  
14070  
E-mail

Aantal bijlagen

Datum  
29 december 2016

Onderwerp  
ontvangstbevestiging aanvraag om een omgevingsvergunning voor Vuurtorenweg 35-37

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 23 december 2016 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen. Uw aanvraag wordt op volledigheid getoetst. Wij informeren u over de uitkomst via een brief en vermelden daarbij ook de naam van de behandelend ambtenaar.

#### **Correspondentie via e-mail**

Uw correspondentie over de vergunningprocedure zoveel mogelijk via de mail ontvangen? Het is mogelijk. De gemeente is gestart met het verzenden van brieven en berichten via de e-mail. Geef - indien bij ons nog niet bekend - uw e-mailadres aan ons door op [oloaanvraag@denhaag.nl](mailto:oloaanvraag@denhaag.nl), vermeld in het onderwerp het kenmerk en u ontvangt brieven en berichten over de vergunningprocedure via e-mail.

Beschikkingen en documenten van de gemeente kunnen worden verstuurd via KPN Lokale Overheid. In de mail met als afzender KPN Lokale Overheid vindt u een link waarmee u de bestanden kunt downloaden.

#### **Volg uw aanvraag omgevingsvergunning online**

Op Mijn Den Haag kunt u de voortgang van uw aanvraag omgevingsvergunning volgen. Op de beginpagina van [www.denhaag.nl](http://www.denhaag.nl) vindt u rechtsboven een verwijzing naar Mijn Den Haag. Op deze pagina kunt u inloggen met uw Digi-D, HaagID (voor personen) of HaagID voor bedrijven. Eenmaal ingelogd klikt u op het tabblad omgevingsvergunning in de menubalk. U kunt dan zien in welke stap de aanvraag zich bevindt.

Voor het indienen van een aanvraag om omgevingsvergunning bent u leges verschuldigd, hiervoor ontvangt u een aparte legesnota.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Den Haag.

**Deze brief is in een geautomatiseerd proces vervaardigd en daarom niet ondertekend.**

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

Postadres: Pos bus 12655, 2500 DP Den Haag  
Internetadres: [www.denhaag.nl](http://www.denhaag.nl)

Wet dwangsom:

*Voor uw aanvraag geldt de reguliere procedure (8 weken) óf de uitgebreide procedure (26 weken). In beide procedures kan de termijn met ten hoogste 6 weken worden verlengd. Wij zullen u zo spoedig mogelijk melden welke procedure op uw aanvraag van toepassing is en op welke datum u een besluit tegemoet kan zien. Indien wij niet op tijd een besluit nemen, is (bij de reguliere procedure) de gevraagde vergunning van rechtswege verleend op de eerste dag na het verstrijken van beslistermijn. Wij zijn verplicht om dit besluit binnen twee weken na laatstgenoemde datum bekend te maken.*

*U kunt ons in gebreke stellen als wij nalaten het besluit tijdig bekend te maken. U moet dit schriftelijk doen. Indien wij binnen twee weken na ontvangst van uw ingebrekestelling nog geen besluit hebben genomen:*

*\* verbeuren wij dagelijks een dwangsom die kan oplopen tot een maximum van € 1260, - en/of*

*\* kan bij de rechtbank beroep worden ingesteld tegen het uitblijven van het besluit.*

*Bij de uitgebreide procedure is sprake van een termijn van orde en moet de beslissing na 26 weken zijn genomen.*

Wet bescherming persoonsgegevens (Wbp)

*“De verstrekte persoonsgegevens zullen door het college van burgemeester en wethouders uitsluitend worden verwerkt ten behoeve van procedures die betrekking hebben op de aanvraag”.*

## Machtiging adviseur aanvragen vergunningen/ontheffingen en meldingen

Ondergetekende:

(bedrijf) : KondorWessels Vastgoed BV  
KvK: 33293158..... en vestigingsnummer: 803583667  
(naam melder) :   
(postadres melder) : 

Machtigt hierbij:

(adviesbureau) : Aveco de Bondt  
(naam gemachtigde) :   
(postadres) : Postbus 2674, 3800 GE Amersfoort

Om de vergunningen, ontheffingen en meldingen ten behoeve van het project

'Vuurtorenweg 35-37 te Scheveningen

aan te vragen.

Handtekening

Datum en plaats

  
23/12/16