



# Den Haag

040

**drs. K.P. Klein**

Wethouder van Stedelijke Economie, Zorg en  
Havens

Retouradres: Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

Aan de voorzitter van de Algemene Raadscommissie

**Ons kenmerk**

DSO/2018.346

RIS299752

**Contactpersoon**

Laurens Mantel

**Dienst**

Dienst Stedelijke Ontwikkeling

**Afdeling**

Projectmanagement Den Haag

**Telefoonnummer**

14070

**E-mailadres**

**Datum**

22 mei 2018

**Onderwerp**

Stand van zaken Vuurtorenweg 35-37

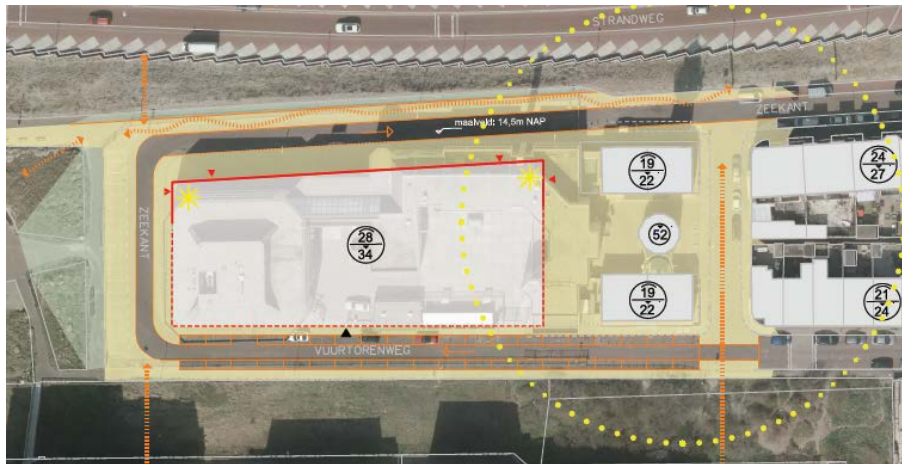
Geachte voorzitter,

In de Samenwerkingsovereenkomst (SOK) met het rijk zijn afspraken gemaakt over de wijze waarop het (rijks) Masterplan kantoorhuisvesting Den Haag succesvol kan worden uitgevoerd. In de SOK is afgesproken dat per object een Nota van Uitgangspunten (NvU) wordt opgesteld.

Het bestaande gebouw Vuurtorenweg 35-37 maakt deel uit van het (rijks) Masterplan kantoorhuisvesting Den Haag. Het bestaande kantoorgebouw heeft een hoogte die varieert van 25 meter tot 29 meter plus nap (respectievelijk 14 en 10,50 meter ten opzichte van maaiveld). Het bestaande gebouw staat samen pal tegen de Vuurtoren en een diensthuisje, op één perceel. 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.



Omdat de mogelijkheden voor herontwikkeling bij sloop/nieuwbouw door het bestemmingsplan Scheveningen Haven beperkt zijn en om te voldoen aan een goede ruimtelijke onderbouwing, heeft het college de Nota van Uitgangspunten t.b.v. herontwikkeling Vuurtorenweg 35-37 vastgesteld (RIS 282917). De NvU is u met een brief op 2 juni 2015 voorgelegd en door de Commissie Ruimte voor kennisgeving aangenomen (RIS 282918). In de NvU is o.a. vastgelegd dat de afstand tussen de vuurtoren en de bebouwing wordt vergroot. In de huidige situatie bedraagt de afstand circa 2 tot 4 meter in de nieuwe situatie wordt de ruimte tussen bebouwing en vuurtoren circa 11 meter. De bouwhoogte mag maximaal 34 m NAP (zes bouwlagen) bedragen. De hoogte van de nieuwe bebouwing is gebaseerd op de hoogtes die het bestemmingsplan aangeeft voor de Zeekant en de Vissershavenstraat.



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 de vuurtoren en de 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 moet 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 de ambitie om dit te herstellen door de rooilijn terug te leggen.

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. De uitgangspunten verbeteren de ruimtelijke situatie naast de vuurtoren aanzienlijk. In de nieuwe situatie verbetert de toegankelijkheid, wordt de afstand tussen de vuurtoren en de bebouwing vergroot (in de huidige situatie bedraagt de afstand circa 2 tot 4 meter, in de nieuwe situatie wordt dit circa 11 meter) en wordt ingezet op het vormgeven van een aantrekkelijke plint. De vuurtoren is een belangrijke icoon voor de bewoners van Scheveningen en komt met de nieuwe ontwikkeling prominenter in de omgeving te staan en daardoor veel beter tot zijn recht.

Naast de bouwhoogte vormt de communicatie met omwonenden en belanghebbenden een belangrijk uitgangspunt in de NvU. Het rijk en de gemeente hebben voor de direct omwonenden, de Bewonersorganisatie Havenkwartier en het Wijkoverleg Scheveningen-dorp in april 2015 een informatiebijeenkomst georganiseerd. Op deze bijeenkomst zijn de omwonenden geïnformeerd over de opgave van het rijk om zijn kantoren af te stoten, het verkoopproces en de gemeentelijke randvoorwaarden en uitgangspunten voor een herontwikkeling (communicatie, bouwvelop, verkeer en parkeren, openbare ruimte, beeldkwaliteit, financiële uitvoerbaarheid en de procedure omgevingsvergunning). Er was gelegenheid tot reageren en het stellen van vragen.

Bij de hier bedoelde ontwikkeling ligt de verantwoordelijkheid voor het betrekken van de buurt bij de ontwikkelingen bij de marktpartij. Om initiatiefnemers te helpen bij de communicatie heeft de gemeente een 'handreiking communicatie particuliere bouwinitiatieven' opgesteld. Deze maakt deel uit van de NvU.

De door het rijk geselecteerde marktpartij, KondorWessels Vastgoed, heeft een plan uitgewerkt richting WABO-procedure en als aanvraag omgevingsvergunning ingediend. Het plan omvat de herontwikkeling van een kantoorpand tot woongebouw met 82 appartementen en 73 ondergrondse parkeerplaatsen. Dit kan worden aangemerkt als "de realisering, verandering, vervanging en uitbreiding van woningen/woongebouwen met bijbehorende bouwwerken, ongeacht de maatvoering, tot een maximum van 250 woningen", als genoemd in categorie b van de Algemene verklaring van geen bedenkingen (RIS 288041). Voor deze herontwikkeling van het pand aan de Vuurtorenweg 35-37 is dus geen afzonderlijke verklaring van geen bedenkingen vereist.

De afgelopen periode is intensief overleg geweest tussen vertegenwoordigers van de bewonerscommissie, KondorWessels en de gemeente. In het overleg is zowel het plan voor de nieuwbouw als een aantal andere belangrijke onderwerpen (bouwverkeer, openbare ruimte, verkeersaspecten) aan de orde gekomen.

Om aan de bezwaren van de bewonerscommissie tegemoet te komen, is het plan door de ontwikkelaar aangepast. De gevels van de bovenste twee lagen zijn aan de korte zijden van het gebouw circa 4 meter naar binnen geschoven (circa 200 m<sup>2</sup> minder gebruiksoppervlakte), de balkons zijn verder van de hoeken van het gebouw geschoven en steken nu minder ver uit, de hoeken zijn meer transparant gemaakt en de materialisering is aangepast. Het aangepaste plan past binnen de bouwhoogte uit de NvU. De huidige vormgeving is in een collegiaal overleg met de welstand op hoofdlijnen akkoord.



Er zijn met de bewonerscommissie afspraken gemaakt over het bouwverkeer en de aanleg van een tijdelijke bouwweg. Er is gebleken dat er een aantal varianten is waarbij een bouwweg aan de zijde van de Strandweg/Zeekant kan worden aangelegd. Hiermee wordt voorkomen dat het bouwverkeer door de buurt moet rijden en de buurt hiermee wordt belast. Om te voorkomen dat de buurt met toeleveranciers en verhuiscamionen voor de toekomstige bewoners wordt belast, heeft KondorWessels aangegeven de bouwweg hiervoor langer te willen handhaven. De varianten worden verder door KondorWessels uitgewerkt. In overleg met bewonerscommissie wordt de inrichting/aanpassing van de openbare ruimte rondom het bouwplan gerealiseerd, waarbij de verkeersveiligheid in de buurt een belangrijk aspect zal zijn.

De bewonerscommissie heeft per brief van 13 maart 2018 aangegeven voorstander te zijn van een verdere aanpassing van het plan naar vijf bouwlagen. Het college is daar geen voorstander van. Het huidige plan doet recht aan het bepaalde in de Nota van Uitgangspunten en laat de vuurtoren veel meer vrij dan in de huidige situatie en de oorspronkelijke plannen, hetgeen nog eens wordt versterkt door de extra aanpassingen in het plan. Door de voorgestelde aanpassingen en gemaakte afspraken met de bewonerscommissie is het college van mening dat in voldoende mate aan de bezwaren tegemoet is gekomen. Het aangepaste ontwerp zal daarom verder in procedure (aanvraag omgevingsvergunning) worden gebracht.

Met vriendelijke groet,  
de wethouder van Stedelijke Economie, Zorg en Havens,  
Karsten Klein