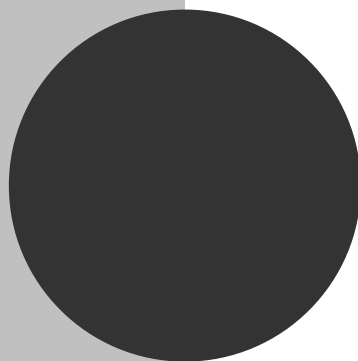
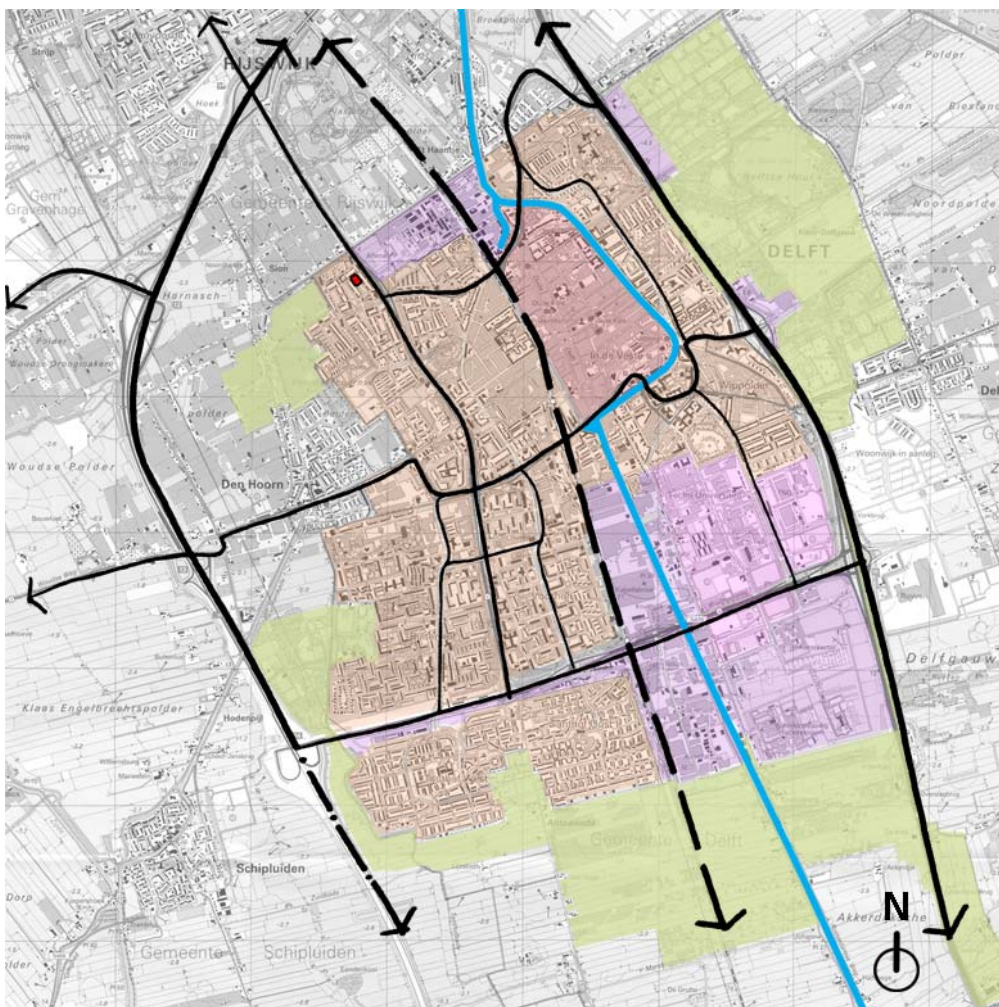


RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Camerlingstraat 2





Afbeelding 1: Ligging in de stad

1. Inleiding

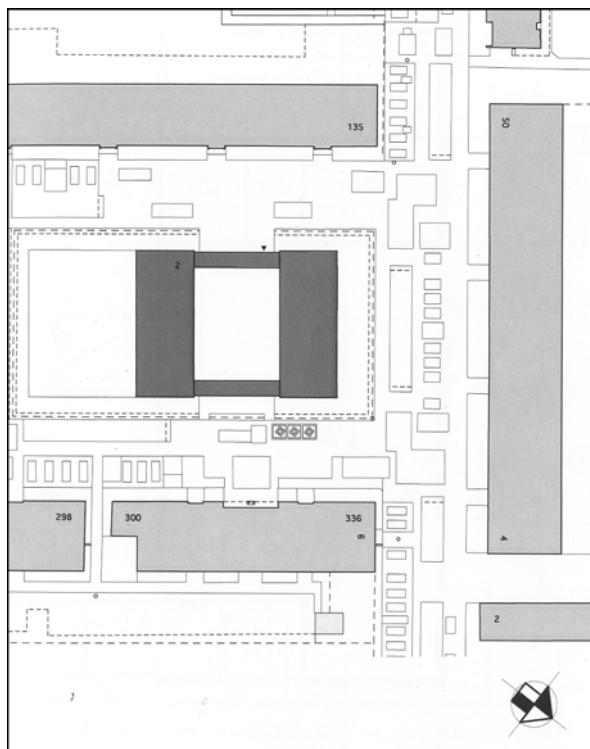
Het bouwplan waarvoor vrijstelling is aangevraagd betreft het verbouwen van een voormalige schoolgebouw aan Camerlingstraat 2. De bouwaanvraag voorziet in hergebruik van het leegstaande gebouw als kantoorgebouw van een architectenbureau.

Het beoogde gebruik is in strijd met het vigerende bestemmingsplan. De uitbreiding past binnen het bestemmingsplan. De wijziging van de bestemming van maatschappelijke doeleinden naar kantoren kan gerealiseerd worden met een vrijstelling ex artikel 19 lid 2 WRO.

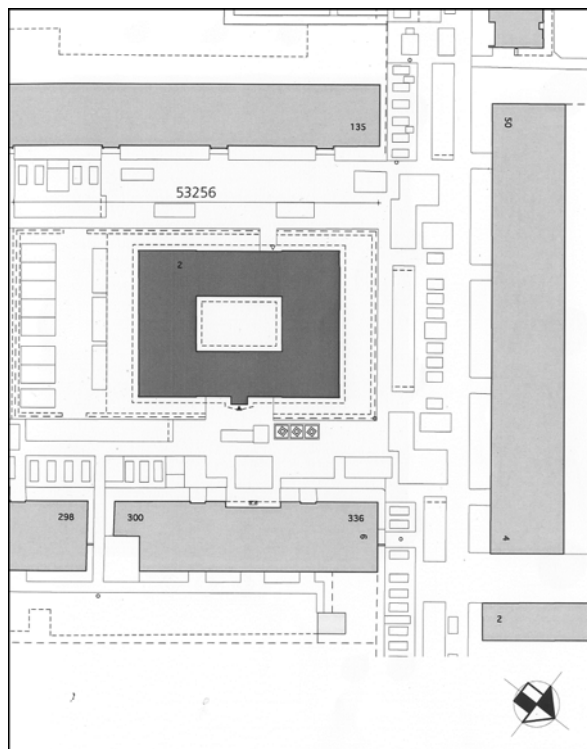
2. Beschrijving van het bouwplan

Het bouwplan betreft een kleinschalig vrijstaand gebouw in het noordwesten van Delft. De voormalige school bestaat uit twee bouwdelen die door twee gangen zijn verbonden. Tussen de bouwdelen ligt een patio.

Het (ver)bouwplan voorziet in het gedeeltelijk bebouwen van de patio, waardoor het oppervlak van het gebouw met circa 150 m² wordt vergroot van 400 m² tot circa 550 m². Verder wordt het gehele gebouw voorzien van een flauw hellend metalen dak, met royale dakoverstekken. Hierdoor krijgt het gebouw een nieuw aanzicht, zowel op maaiveldniveau als vanuit de omringende flats. Behoudens een spreekkamer op de entresol van de entreehal is het gehele oppervlak op de begane grond gesitueerd.



Afbeelding 2: Bestaande situatie



Afbeelding 3: Toekomstige situatie

Op het voormalige schoolplein worden 11 parkeerplaatsen ingericht, met toevoeging van een groene buffer voor de zuidoostgevel. De bestaande bomen en de heg die het gehele terrein omgeeft blijven gehandhaafd. De parkeerplaatsen zijn in de avonduren ook voor de buurtbewoners bruikbaar. In de nieuwe situatie wordt het gebouw een fraaie afronding van de openbare ruimte.



Afbeelding 4: Perspectief nieuwbouw vanaf de Kinschotstraat

3. Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan U.P. Kuiperweg dat is goedgekeurd op 4 januari 1955. Het bestemmingsplan kent aan de gronden de bestemming “grond bestemd voor bijzondere bebouwing” toe.

In artikel 4 van de voorschriften is bepaald dat op deze gronden uitsluitend gebouwen mogen worden opgericht met een openbaar of semi-openbaar karakter zoals kerkelijke gebouwen, scholen, wijkgebouwen, bejaarden tehuisen e.d.

Het plan betreft de verbouwing van een voormalige kleuterschool aan de Camerlingstraat tot een kantoor. Het voorgestane gebruik is strijdig met het vigerende bestemmingsplan. De te realiseren bebouwing past wel daarbinnen.

Realisatie van een kantoor ter plaatse vergt aldus een vrijstellingsprocedure als bedoeld in artikel 19 lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO).

4. Korte beschrijving van bestaande situatie

Het bestaande gebouw aan de Camerlingstraat dateert uit het begin van de jaren '60 en is gebouwd als kleuterschool met drie lokalen, ontworpen door de Delftse architect ir. A.S. Galis. Het vormt onderdeel van een open bouwblok, waarin tussen middelhoogbouw in de openbare ruimte plek is voor een paviljoen, ingebed tussen volwassen begroeiing en bomen. De school, door jaren van leegstand wat verpauperd, heeft een sobere uitstraling corresponderend met de inmiddels gerenoveerde wederopbouwarchitectuur van de omringende blokken.

5. Mobiliteit

Met de verandering van functie en de vergroting van het gebouw nemen de verkeersstromen niet toe. In het kader van de bereikbaarheid zijn derhalve geen maatregelen nodig. Het bruto vloeroppervlak van het gebouw na de verbouwing is ca. 550 m². Bij een norm van 1 parkeerplaats per 50 m² BVO zijn 11 parkeerplaatsen nodig. Die worden op eigen terrein gerealiseerd (op het voormalige schoolplein).

De toegevoegde parkeerplaatsen kunnen dubbel gebruikt worden. Contractueel is met de koper overeengekomen dat buurtbewoners tussen 20.00 en 8.00 uur hun auto's ook op deze parkeerplaats mogen stallen. Tevens wordt een fietsenstalling gerealiseerd.

6. Milieuaspecten

Het initiatief om het bestaande gebouw te hergebruiken in plaats van te slopen, is vanuit milieuoogpunt zeer positief. De verbouw heeft geen gevolgen voor de aspecten lucht-kwaliteit, geluid, geur, externe veiligheid of milieuzonering. Ook is het plan niet gelegen in een ecologische zone en heeft het geen negatieve effecten op het openbare groen.

Op het gebied van water worden geen veranderingen in het kader van dit (ver)bouwplan van een bestaand gebouw voorzien. De aard van het bouwplan leent zich niet voor het maken van extra waterberging. De noodzakelijke waterberging voor deze wijk zal in groter verband moeten worden gezien en opgelost.

Bij het bouwplan zal wel worden geanticipeerd op de aanleg van een (verbeterd) gescheiden rioleringsstelsel ter vervanging van het bestaande gemengde stelsel in de wijk. De hemel-waterafvoer van het gebouw zal worden gescheiden van de vuilwaterafvoer. Bodemonderzoek heeft uitgewezen dat de bodem geschikt is om zonder maatregelen voor de nieuwe bestemming aangewend te worden. Een nog aanwezige olietank is verwijderd, waarbij geen vervuilde grond is aangetroffen. In het bestaande gebouw is, behoudens in een rookgasafvoer, geen asbest aangetroffen.

7. Stedenbouw

De Kuiperwijk is een echte woonbuurt, gedomineerd door blokken etagebouw, met daartussen eenvoudig ingerichte plantsoenen en hoven. Andere functies in de buurt sluiten daar op aan. De positionering van een kleinschalig kantoor met een 'kennisintensieve' invulling past daar goed bij.

Met deze verbouwing behoudt het gebouw zijn positionering in de omgeving. De bebouwingscontour verandert enkel door het schuine dak, waardoor het gebouw een hogere nok krijgt, met rondom een overstek. Met deze transformatie krijgt het gebouw een moderne uitstraling. Op dit eenvoudig aandoende bouwblok heeft de verbouwing een positieve uitwerking.

8. Cultuurhistorie

Het gebouw is niet aangewezen als cultuurhistorisch waardevol gebouw. Voorts bevat het bouwplan geen kelders of andere ondergrondse ruimten, waardoor de verstoring van de bodem uitermate gering is. Vanuit het perspectief van de cultuurhistorie zijn er daarom geen redenen om de realisatie van het plan in de weg staan.

9. Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid

De verschillende beleidsnota's van Rijk, Provincie en Gemeente richten zich op een hoger schaalniveau. Deze doen geen uitspraak over ruimtelijke ingrepen van beperkte omvang zoals dit bouwplan.

10. Procedure

Het bouwplan wijkt slechts in geringe mate af van het vigerende bestemmingsplan. In het raadsbesluit van 22 december 2005 inzake de nieuwe opzet ontwikkelingsplannen is bepaald dat voor dergelijke afwijkingen ruimtelijke onderbouwingen worden vastgesteld door B&W zonder separate inspraak.

De bouwaanvraag en de ruimtelijke onderbouwing worden samen ter inzage gelegd voor een periode van zes weken met de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen.

11. Financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid

De verbouwing van het pand en de herinrichting van de bijbehorende buitenruimte wordt door een particulier gerealiseerd en gefinancierd.

12. Samenvatting en conclusies

Deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld naar aanleiding van de bouwaanvraag voor de verbouwing van het voormalige schoolgebouw aan de Camerlingstraat 2 tot kantoor voor een architectenbureau. Het toekomstig gebruik past niet binnen de huidige bestemming. De bouwaanvraag impliceert daarom tevens een verzoek om vrijstelling als bedoeld in artikel 19 lid 2 WRO.

Deze ruimtelijke onderbouwing voorziet in een motivering voor een vrijstelling van het vigerende bestemmingsplan. Er bestaan geen stedenbouwkundige, milieutechnische of verkeerskundige bezwaren tegen dit bouwplan. Het plan past voorts binnen het gemeentelijke beleid.

Vakteam Ruimtelijke Ordening, Delft, 11 oktober 2006

Bestand: RO Camerlingstraat 2_061011.doc