



Gemeente Den Haag

Retouradres: Postbus 12655, 2500 DP Den Haag

Uw brief van

[Geanonimiseerd]

Ons kenmerk
201417475/5728566
Behandeld door
[Geanonimiseerd]
Doorkiesnummer
[Geanonimiseerd]
E-mail
[Geanonimiseerd]
Aantal bijlagen
div.
datum
Zie documentenlijst

Onderwerp

verlening van de gevraagde omgevingsvergunning voor Scheveningseweg 106

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 20 oktober 2014 hebben wij uw aanvraag om omgevingsvergunning voor het gedeeltelijk veranderen van de 'Engelse villa' tot twee woningen en het afsplitsen van de bestaande villa van de voormalige gezondheidszorgfunctie, het plaatsen van een 2-laagse veranda, het plaatsen van dakramen, het vervangen van kozijnen en het maken van nieuwe gevelopeningen op het perceel Scheveningseweg 106 ontvangen. Uw aanvraag omvat de activiteiten 'Bouwen' en 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke Ordening', waarop de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing is.

Het ontwerp van dit besluit heeft met ingang van 30 april 2015 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ingekomen.

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

Gelet op het bepaalde in de artikelen 2.10 en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, hebben wij besloten de gevraagde omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder a en c van deze wet te verlenen met de daarbij behorende in de documentenlijst genoemde bescheiden.

Met vriendelijke groet,

[Geanonimiseerd]

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

Postadres: Postbus 12655, 2500 DP Den Haag
Internetadres: www.denhaag.nl

wabo123

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

Deze omgevingsvergunning treedt, met toepassing van artikel 6.2 en in afwijking van artikel 6.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, onverwijld in werking. Wij motiveren dit als volgt.

Op 20 oktober 2014 is de aanvraag om omgevingsvergunning ingediend waardoor op deze aanvraag de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing is. Indien de aanvraag na 1 november 2014 zou zijn ingediend zou de reguliere procedure van toepassing zijn geweest.

In haar tussenuitspraak van 27 mei 2015 heeft de Raad van State het raadsbesluit 171 van 2011 (RIS 176693) onverbindend verklaard. In dit raadsbesluit is bepaald in welke gevallen bij afwijking van het bestemmingsplan de raad om een zogenaamde verklaring van geen bedenkingen moet worden gevraagd. De tussenuitspraak heeft ook gevolgen voor het onderhavige plan. Aangezien het college hecht aan de realisering van dit plan en zij geen bevoegdheid heeft om, zonder verklaring van geen bedenkingen, afwijking toe te staan van het vigerende bestemmingsplan is de raad verzocht de verklaring van geen bedenkingen af te geven, zodat de procedure kan worden voortgezet. Op 17 september 2015 heeft de raad de voor dit plan benodigde verklaring van geen bedenkingen afgegeven. Hierdoor heeft de behandeling van het plan vertraging opgelopen.

Gelet op het vorenstaande en aangezien er gedurende de terinzagelegging geen zienswijzen zijn ingediend is er geen beletsel om de vergunning direct in werking te laten treden.

Belanghebbenden kunnen tegen dit besluit binnen zes weken na bekendmaking daarvan een beroepschrift indienen bij de Rechtbank 's-Gravenhage, Sector Bestuursrecht, Postbus 20302, 2500 EH Den Haag.

Het beroepschrift dient tenminste te bevatten:

- a. naam en adres van de belanghebbende;
- b. datum en handtekening;
- c. een nauwkeurige omschrijving van het besluit waartegen het beroepschrift zich richt (stuur een kopie mee of noem ook het kenmerk);
- d. de reden of argumenten waarom u beroep instelt.
- e. indien het beroepschrift niet door de belanghebbende zelf wordt ingediend maar namens deze: een volmacht.

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

Bijlage activiteit Bouwen

Beoordeling activiteit 'Bouwen'

Op basis van de aard en inhoud van deze aanvraag is volgens de Wet basisregistraties adressen en gebouwen het gebruiksdoel 'woonfunctie' voor de 2 woningen vastgesteld.

Het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft is gelegen in het Rijksbeschermd stadsgezicht 'Statenkwartier'.

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan:

- het Bouwbesluit 2012,
- de Bouwverordening,
- het bestemmingsplan 'Statenkwartier e.o.', waar in het onderhavige geval de bestemming 'Bijzondere doeleinden – medische voorzieningen (BD-M)' is opgenomen, en
- de Welstandsnota.

Wij hebben vastgesteld, dat het plan in strijd is met het bestemmingsplan 'Statenkwartier e.o.' voor wat betreft de functie. Voorts is het plaatsen van een tweelaagse veranda aan de achterzijde in strijd met de bebouwingsvoorschriften. Op grond van het bestemmingsplan is afwijking van deze regels van het bestemmingsplan niet mogelijk.

Bovenstaande betekent, dat deze omgevingsvergunning niet kan worden verleend, tenzij met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt afgeweken van de desbetreffende planregels. Wij zijn bereid de gevraagde afwijkingen van het bestemmingsplan toe te staan en verwijzen voor de motivering hiervan naar de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

Op grond van artikel 2.5.30, eerste lid van de Bouwverordening moet op eigen terrein ruimte aanwezig zijn voor het parkeren of stallen van motorvoertuigen. Door het veranderen van het kantoorpand tot twee woningen neemt de parkeerdruk af en voorts voorziet de aanvraag in 4 parkeerplaatsen op eigen terrein.

De Omgevingsdienst Haaglanden heeft op 29 januari 2015 aangegeven dat ter plaatse van het bouwplan geen sprake is van verontreinigde bodem als bedoeld in artikel 2.4.1 van de Bouwverordening van de gemeente Den Haag.

Ingewonnen advies

Voor een advies over de vraag of het bouwwerk niet in strijd is met redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a, eerste lid onder a, van de Woningwet, hebben wij uw aanvraag aan de welstandscommissie voorgelegd. Deze commissie heeft het bouwplan op 10 december 2014 getoetst de onderdelen 'Algemeen toetsingskader' en 'Objectcriteria' van de Welstandsnota en afwijzend geadviseerd. De motivering van de commissie luidt als volgt:

De commissie kan niet instemmen met het voorstel voor het aanpassen van de villa. Ten behoeve van de toekomstige woonfunctie wordt de villa voorzien van een isolatie- en stuclaag aan de buitenzijde, ook wordt de open/dicht verhouding van de gevels gewijzigd.

De commissie kan zich de wijziging van de metselwerkgevel voor een stucwerkgevel voorstellen, deze materialisering komt vaker voor in de omgeving. Zij maakt bezwaar op de voorgestelde detaillering van de ingreep. De detaillering van de ingrepen is niet zorgvuldig en wordt beoordeeld als een aantasting van de karakteristiek van de bestaande villa. De toepassing van aluminium waterslagen, maar ook andere materialen zijn niet passend bij het gebouw. Ook de detaillering van de kozijnen is onvoldoende. De commissie pleit voor een hoogwaardige detaillering die passend is bij en in lijn is met het karakter van de villa.

De commissie acht de gevelwijzigingen in de achtergevel van de villa niet passend bij de overige gevels, de vele openingen in het gevelvlak verstoren de samenhang met de rest van de gevels. De commissie kan zich meer gevelopeningen voorstellen in dit gevelvlak maar pleit voor het realiseren van één pui ter plaatse van de nu voorgestelde drie losse kozijnen, vergelijkbaar als in de andere gevelvlakken. Het venster in de nok is erg fors van maat, dit komt niet voor in de architectuur van deze villa, de commissie pleit voor het behoud van het bestaande kozijnformaat.

De twee nieuwe vensters in de zijgevel zorgen voor onevenwichtige open/dichtverhoudingen op de hoeken, het aanbrengen van symmetrie in dit gevelvlak doormiddel van het plaatsen van een pui ter plaatse van de twee vensters heeft de voorkeur van de commissie.

In het dakvlak van de achterzijde van de villa worden een aantal dakramen voorgesteld, de commissie acht de boven elkaar gelegen rijen ramen in het dak erg druk en niet acceptabel. Zij kan zich dakramen voorstellen op deze locatie mits deze verminderd worden tot één laag en die ondergeschikt zijn aan het daklandschap.

De commissie verbindt aan haar akkoord de voorwaarde dat de tuinmuur wordt opgehoogd, om de twee blokken nog meer een geheel te maken.

Als gevolg van bovengenoemd negatief advies heeft u gewijzigd tekeningen ingediend. De welstandscommissie heeft op 1 april 2015 beoordeeld of uw gewijzigd voorstel voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a, eerste lid onder a, van de Woningwet. Het advies luidt als volgt:

Eerder kon de commissie niet instemmen met het toen voorliggende voorstel voor het aanpassen van de villa. Zij kon zich het aanbrengen van een isolatielaag aan de buitenzijde voorstellen maar maakte bezwaar tegen de architectonische uitwerking van het plan.

De commissie kan instemmen met het aangepaste voorstel voor het aanpassen van de villa. Detaillering van de aansluitingen van de nieuwe isolatielaag is aangepast, de aluminium waterslagen zijn vervangen door een hardstenen waterslag. Ook de overige materialisatie van het ontwerp is voldoende aangepast.

De verschillende gevelontwerpen zijn fors verbeterd. De grote puien aan de achterzijde zijn vervangen door kleinere vensters die overeen komen met de bestaande vensters. Ook is het aantal dakvensters in het dakvlak verminderd. De commissie ziet de aangepaste gevelontwerpen als een sterke verbetering en spreekt haar waardering hiervoor uit. Met het overige kon de commissie eerder al instemmen.

Wij nemen het advies van de welstandscommissie over.

Eindoordeel activiteit 'Bouwen'

Op grond van de beoordeling van de activiteit en het ingewonnen advies bestaat er geen bezwaar tegen het met toepassing van artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht verlenen van de vergunning voor de activiteit 'Bouwen'.

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

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

Voorschriften op basis van de Regeling omgevingsrecht (Mor)

Artikel 2.2, 2.4 en 2.7 (nader in te dienen constructieve gegevens en bescheiden)

De gegevens en bescheiden betreffende de uitwerking van constructieve delen van het bouwwerk alsmede van het bouwwerk als geheel en betreffende de veiligheid en het voorkomen van hinder tijdens het bouwen dienen tot uiterlijk drie weken voor de start van de uitvoering van de betreffende handeling ter beoordeling te worden overgelegd.

De volgende gegevens en bescheiden dienen daartoe schriftelijk in drievoud te worden aangeleverd aan Dienst Stedelijke Ontwikkeling, Afdeling Vergunningen en Toezicht, Team Bouwconstructies, Bouwfysica en ecologie, Postbus 12655, 2500 DP Den Haag, onder vermelding van ons referentienummer **201417475**:

De hierna genoemde constructieve en aanverwante gegevens:

- de gegevens en berekeningen van de constructies van het bouwwerk (aanvullingen en wijzigingen);
- het funderingsplan en de uitvoeringswijze (inclusief wapening fundatieplaten).

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

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

Voorschriften op basis van het Bouwbesluit

Aanwezigheid bescheiden (artikel 1.23 Bouwbesluit)

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

- de omgevingsvergunning voor het bouwen;
- overige voor het bouwen van belang zijnde vergunningen en documenten met nadere voorwaarden en ontheffingen.

Mededeling aanvang en beëindiging bouwwerkzaamheden (artikel 1.25 Bouwbesluit)

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

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

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

Afdeling 2.12 - Vluchtroutes

Een te bouwen bouwwerk heeft zodanige vluchtroutes dat bij brand een veilige plaats kan worden bereikt. Op elk punt van een voor personen bestemd gedeelte van een vloer begint een vluchtroute die leidt naar het aansluitende terrein en vandaar naar de openbare weg.

De loopafstand tussen een punt in een gebruiksgebied en een uitgang van het subbrandcompartiment waarin dat gebruiksgebied ligt, is niet groter dan 45meter.

Door de toepassing van een rookscheiding binnen woning A (onderaan de trap op de 2^e verdieping) en de plaatsing van extra rookmelders in alle verblijfsruimten wordt aan het vorenstaande voldaan. De rookmelders in woning A dienen onderling gekoppeld te worden.

Afdeling 6.5 - Tijdig vaststellen van brand

Bij een te bouwen woonfunctie en bij functiewijziging naar een woonfunctie heeft een besloten ruimte waardoor een vluchtroute voert tussen de uitgang van een verblijfsruimte en de uitgang van de woonfunctie een of meer rookmelders die voldoen aan en zijn geplaatst volgens de primaire inrichtingseisen als bedoeld in NEN 2555.

Nadere aanwijzingen**Kwaliteit overige bouwdelen**

Er is voldoende aannemelijk gemaakt dat de te verbouwen onderdelen van uw bouwplan voldoen aan de voorschriften uit het Bouwbesluit 2012. Blijft onverlet dat de eigenaar of degene die uit andere hoofde bevoegd is, in beginsel verantwoordelijk is dat het gehele bouwwerk voldoet aan de bouwregelgeving.

Brandveilig gebruik

Voor het brandveilig gebruiken van het bouwwerk zijn rechtstreeks werkende voorschriften en artikelen op het brandveilig gebruik van toepassing overeenkomstig hoofdstuk 7 van het Bouwbesluit 2012.

Grondverzet

Bij eventueel grondverzet dient, afhankelijk van de bestemming/toepassing van de grond, rekening te worden gehouden met de Wet Milieubeheer (Besluit melden bedrijfsafvalstoffen en gevaarlijke afvalstoffen) en/of de Wet bodembescherming.

Wet samenhangende besluiten

Om de beoogde activiteiten te kunnen verrichten wijzen wij u in het kader van deze wet in ieder geval op de onderstaande mogelijke vergunning- of meldingsplicht en/of benodigde ontheffingen. U dient zelf na te gaan of wellicht nog andere vergunningen/toestemmingen benodigd zijn.

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

- Een omgevingsvergunning voor de activiteit 'Uitweg aanleggen of veranderen' indien sprake is van het realiseren van een uitrit.
- Een omgevingsvergunning voor de activiteit 'aanleg' indien het bestemmingsplan dit voorschrijft

Wij verzoeken u de benodigde formulieren met bijbehorende stukken in te dienen bij de Gemeente Den Haag, Postbus 12655, 2500DP Den Haag of de aanvraag digitaal in te dienen via www.omgevingsloket.nl.

Bijlage beoordeling activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’

Bij toetsing van de activiteit ‘Bouwen’ is vastgesteld dat de aanvraag in strijd is met het ter plaatse geldende bestemmingsplan ‘Statenkwartier e.o.’. De bestemming van de grond is ‘Bijzondere doeleinden – medische voorzieningen (BD-M)’.

Wij hebben vastgesteld, dat het plan in strijd is met het bestemmingsplan ‘Statenkwartier e.o.’ voor wat betreft de functie. Voorts is het plaatsen van een tweelaagse veranda aan de achterzijde in strijd met de bebouwingsvoorschriften. Op grond van het bestemmingsplan is afwijking van deze regels van het bestemmingsplan niet mogelijk.

Bovenstaande betekent, dat deze omgevingsvergunning niet kan worden verleend, tenzij met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt afgeweken van de desbetreffende planregels. Wij zijn bereid de gevraagde afwijking van het bestemmingsplan toe te staan en verwijzen voor de motivering naar de ruimtelijke onderbouwing in de bijlage.

Het akoestisch onderzoek ‘Weg- en tramverkeerlawaaï ter hoogte van het plangebied Scheveningseweg 104 te Den Haag’, van Peutz met rapportnummer 0.15537-1-RA-OOI, d.d. 4 februari 2015, is door de Omgevingsdienst Haaglanden getoetst aan de Wet Geluidhinder en het ‘Beleid hogere grenswaarden Wet Geluidhinder’. Op basis van dit onderzoek is op 1 juli 2015 door de Omgevingsdienst Haaglanden het ‘besluit vaststelling hogere waarden wet geluidhinder’ afgegeven (kenmerk ODH- 2015-00680535).

Op 17 september 2015 heeft de raad de voor dit plan benodigde verklaring van geen bedenkingen afgegeven.

Eindoordeel activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’

Op basis van de beoordeling van de aanvraag bestaat 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 omgevingsvergunning voor de activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’.

Ruimtelijke onderbouwing Scheveningseweg 106

1. Inleiding

Op 20 oktober 2014 hebben wij uw aanvraag om omgevingsvergunning voor het gedeeltelijk veranderen van de 'Engelse villa' tot twee woningen en het afsplitsen van de bestaande villa van de voormalige gezondheidszorgfunctie, het plaatsen van een 2-laagse veranda, het plaatsen van dakramen, het vervangen van kozijnen en het maken van nieuwe gevelopeningen op het perceel Scheveningseweg 106 ontvangen.

Deze aanvraag maakt deel uit van de totale herontwikkeling van de NEBO-locatie, Scheveningseweg 106.

2. Omschrijving project

Voorgeschiedenis

Het voormalige verpleeghuis NEBO staat al jaren leeg. De bebouwing bestaat uit twee oorspronkelijke villa's en een kleinere 'cottage'. Aan de hoofdvilla ('villa Iled') is op later moment in de jaren '70 een omvangrijke aanbouw gebouwd en een verbinding met de kleinere villa ('Engelse villa') waarna het gehele complex als verpleeghuis werd gebruikt. Nadat het complex zijn functie verloor als verpleeghuis kwam het leeg te staan en besloot eigenaar Bronovo-NEBO de locatie te verkopen voor herontwikkeling. In 2010 heeft het college daarom een nota van uitgangspunten vastgesteld met het ruimtelijk kader voor herontwikkeling en de destijds gewenste functies (RIS170165). Dit kader gaat uit van renovatie van de villa's en cottage en sloop van de verpleeghuisaanbouw. Op deze plek kan een nieuw vrijstaand appartementencomplex gerealiseerd worden. Op dat moment was er een wens voor vestiging van een Centrum voor Jeugd en Gezin en een gezondheidscentrum op de NEBO-locatie. Nadat Vestia de locatie had aangekocht kwam de corporatie in financiële problemen en kwam de herontwikkeling stil te liggen. Daarna stonden de gebouwen jaren leeg.

Nieuwe totaalplan

Uiteindelijk heeft Vestia de locatie eind 2014 verkocht na een lange openbare verkoopprocedure. In 2014 was een nieuw herontwikkelingsplan ontstaan van de nieuwe beoogde eigenaar Haags Vastgoedbedrijf in combinatie met Schouten Bouw. Het perceel wordt kadastraal gesplitst in twee afzonderlijke woonfuncties in de 'Engelse villa' en de 'Engelse cottage', een zorgvilla en een appartementencomplex. Het plan bestaat uit renovatie van de linker villa en de cottage om weer als woningen te worden hergebruikt. De hoofdvilla wordt gerenoveerd tot zorgappartementen voor ouderen en zal geëxploiteerd worden door een zorginstelling. Om de plek van het te slopen verpleeghuis op het achterterrein verschijnt een nieuw appartementencomplex.

Het totaalplan past binnen het ruimtelijk kader van de eerder vastgestelde nota van uitgangspunten. De ontwikkelaar heeft een aantal keren overleg gevoerd met de direct omwonenden en de wijkvereniging Statenkwartier. Inmiddels heeft er op 2 juli 2015 ook een informatieavond plaatsgevonden om de wijk over het totaalplan te informeren.

Met het totaalplan komt er een einde aan de langdurige leegstand, blijven de beeldbepalende villa's aan de Scheveningseweg behouden, wordt de locatie weer benut voor een combinatie van wonen en zorg en het plan voldoet aan het ruimtelijk kader van de nota van uitgangspunten. De omgevingsvergunning voor de functiewijziging van de 'Engelse cottage' naar wonen is inmiddels verleend.

Onderhavige aanvraag

In de onderhavige aanvraag wordt de functie van de Engelse villa eveneens gewijzigd naar de oorspronkelijke functie wonen. Naast renovatie en inpassende werkzaamheden van de villa vinden er beperkte bouwwerkzaamheden aan de buitenzijde plaats zoals het realiseren van een 2-laagse veranda, het plaatsen van dakramen, het vervangen van kozijnen en het maken van nieuwe gevelopeningen. Daarnaast wordt de bebouwing tussen het hoofdcomplex en het Engelse villa verwijderd.

3. Vigerend beleid Gemeente

Nota van uitgangspunten Scheveningseweg 104-106

Het wijzigen tot woonbestemming voor deze locatie sluit geheel aan op de in de nota van uitgangspunten (RIS170165 Nota van uitgangspunten Scheveningseweg 104-106) verwoordde ambities.

Vigerend bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'Statenkwartier e.o.' is van toepassing, waar in het onderhavige geval de bestemming 'Bijzondere doeleinden – medische voorzieningen (BD-M)' is opgenomen. Het plan is in strijd met het bestemmingsplan 'Statenkwartier e.o.' voor wat betreft de functie. Voorts is het plaatsen van een veranda met daarop een balkon aan de achterzijde in strijd met de bebouwingsvoorschriften. Op grond van het bestemmingsplan is afwijking van deze regels van het bestemmingsplan niet mogelijk.

In het bestemmingsplan is een aantal doelstellingen genoemd. Centraal staan:

- het versterken van de woonfunctie;
 - het verbeteren van de kwaliteit van de woonomgeving;
 - het verbeteren en versterken van de verzorgende diensten op wijkniveau.
- Vanuit stedenbouwkundig beleid is dit nog steeds actueel en zijn de in het bestemmingsplan beschreven doelstellingen richtinggevend.

Beschermd stadsgezicht

Het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft is gelegen in het Rijksbeschermd stadsgezicht 'Statenkwartier'.

De omgevingsvergunning voor de activiteit 'Slopen in een beschermd stadsgezicht' is op 19 mei 2015 verleend.

4. Toekomstig beleid:

De functiewijziging wordt in het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan meegenomen.

5. Ruimtelijke onderbouwing project

Planologie en stedenbouw

De toegelaten bebouwingsmogelijkheden en functies voor dit perceel zijn gebaseerd op de bebouwing die ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan 'Statenkwartier e.o.', op het perceel aanwezig waren. Het is onvermijdelijk dat de ontwikkeling van een nieuwe functie op deze kavel af wijkt van de voorschriften van het vigerende bestemmingsplan.

De kavel van de voormalige NEBO-locatie, waarop langs de Scheveningseweg de oorspronkelijke hoofdbebouwing is gesitueerd werd in 1918/1919 gesplitst. Op het afgescheiden smalle perceel werd hier toen de meer naar achteren gelegen 'Engelse villa' gebouwd. Dit terrein en de villa zijn later weer bij het NEBO-complex getrokken.

Het plan omvat het realiseren van twee woningen in het bestaande pand (met een bruto vloeroppervlakte van 679 m²).

Het weer opsplitsen van de kavels en het terugbrengen van de woonfunctie in de Engelse villa is een positieve ontwikkeling en versterkt het oorspronkelijke karakter van dit deel van het Rijksbeschermd stadsgezicht Statenkwartier dat wordt gekenmerkt door monumentale, vrij gelegen villa's met een woonfunctie.

Het wijzigen tot woonbestemming voor deze locatie sluit geheel aan op de in de nota van uitgangspunten (RIS170165 Nota van uitgangspunten Scheveningseweg 104-106) verwoordde ambities.

De tweelaagse veranda aan de achterzijde van de woningen is geheel open uitgevoerd en passend bij de architectuur.

De historische zichtlijn op het duingebied vanaf de Scheveningseweg wordt weer hersteld door de bebouwing tussen het hoofdcomplex en het Engelse villa te verwijderen.

Verkeer

Op grond van artikel 2.5.30, eerste lid van de Bouwverordening moet op eigen terrein ruimte aanwezig zijn voor het parkeren of stallen van motorvoertuigen. Door het veranderen van het kantoorpand tot twee woningen neemt de parkeerdruk af en voorts voorziet de aanvraag in 4 parkeerplaatsen op eigen terrein.

6. Milieu-/Bouwfysische aspecten***Wet geluidhinder (Wgh)***

Peutz heeft een akoestisch onderzoek uitgevoerd, met kenmerk O 15537-1-RA-001, d.d. 4 februari 2015. De conclusie is dat de voorkeursgrenswaarde uit de Wet Geluidhinder wordt overschreden. Het akoestisch onderzoek is door de Omgevingsdienst Haaglanden goedgekeurd en de benodigde geluidsprocedure is doorlopen. Het besluit tot vaststelling hogere waarden Wet geluidhinder Scheveningseweg 106 te Den Haag is op 1 juli 2015 genomen.

Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen)

In de Wm artikel 5.16 staat dat voor een procedure conform artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 van de Wabo een luchtonderzoek dient uitgevoerd te worden, tenzij het bouwplan als 'niet in betekenende mate' (NIBM) is aan te merken.

In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is aangegeven dat de invloed van een woonwijk met 1500 woningen binnen de 3% grens valt en dus voldoet aan het begrip NIBM. Dit bouwplan valt hieronder.

Externe Veiligheid

In de directe omgeving van het plan zijn geen inrichtingen aanwezig die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) of die anderzijds als risicovol zijn aan te merken. Ook worden in de directe omgeving van het plan geen gevaarlijke stoffen vervoerd over de weg, het spoor, het water of door buisleidingen. Er wordt derhalve geconcludeerd dat het aspect externe veiligheid geen belemmering oplevert voor het plan.

Bodem

Het bij de aanvraag ingediende bodemonderzoek is uitgevoerd conform de NEN 5740. Op basis van het onderzoek wordt geconcludeerd dat de bodem geschikt is voor de beoogde bestemming. Er zijn geen gronden om de opschortingsregeling van artikel 6.2c Wet algemene bepalingen omgevingsrecht toe te passen.

Bouwfysica

De woning voldoet aan de minimaal vereiste voorschriften voor bestaande bouw van het Bouwbesluit.

Waterhuishouding

Bij het plan wordt een deel van de aanwezige bebouwing gesloopt, waardoor het bebouwd oppervlak per saldo afneemt. De aangevraagde werkzaamheden en functiewijziging hebben verder geen gevolgen voor de waterhuishouding.

Bezonnig en windhinder

Het plan heeft geen gevolgen voor de bezonnig en windhinder.

7. Overleg met andere instanties/ingewonnen adviezen

Provincie en Waterschap zijn op hoogte gesteld en hebben geen zienswijzen ingediend

8. Zienswijzen

Tijdens de tervisielegging van de functiewijziging zijn er geen zienswijzen ingediend.