

**Datum**

4 maart 2025

Ons Kenmerk

DSO/10855780

RIS321499

Voorstel van het college inzake Verzoek om bindend advies voor omgevingsvergunning dakuitbouw Van Weede van Dijkveldstraat 74

Op 14 oktober 2024 is een aanvraag omgevingsvergunning gedaan voor het vergroten van de woning Van Weede van Dijkveldstraat 74 door het plaatsen van een dakuitbouw aan de zijkant en het wijzigen van het trappenhuis. De voorgenomen activiteit is in strijd met het omgevingsplan en daarom een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). Op basis van de toetsing van de activiteit op alle relevante aspecten voor de fysieke leefomgeving is het college van oordeel dat de activiteit voldoet aan een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties' (ETFAL). Omdat het uitgangspunt van de Omgevingswet is dat er ruimte moet worden gegeven aan initiatieven in de leefomgeving (ja, mits benadering) en het plan voldoet aan een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties' (ETFAL), heeft het college het voornemen om een vergunning te verlenen voor de aangevraagde activiteit.

Op 29 april 2023 (RIS 313814) heeft de gemeenteraad een lijst vastgesteld van categorieën BOPA's waarvoor het college een bindend advies aan de raad moet vragen. De aangevraagde activiteit valt in de categorie 1.2c: 'het realiseren, veranderen en uitbreiden van bouwwerken binnen het gemeentelijke- of rijksbeschermd stadsgezicht, met een vermeerdering van de hoogte en/of het bebouwd oppervlak van bestaande gebouwen met meer dan 30% ten opzichte van wat is toegestaan in het omgevingsplan'. Daarom vraagt het college de gemeenteraad om advies of de activiteit voldoet aan een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties' (ETFAL). Het advies is bindend voor het besluit van het college op de aanvraag omgevingsvergunning. Bij een positief advies van de raad verleent het college de vergunning. Bij een negatief advies van de raad weigert het college de vergunning op basis van een onderbouwing van de raad waarom het plan niet voldoet aan een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties' (ETFAL).

Hieronder volgt een korte omschrijving van het initiatief en de uitkomst van de beoordeling van de voor de activiteit relevante aspecten.

Initiatief en procedure

De activiteit waarvoor een omgevingsvergunning is aangevraagd, betreft het vergroten van de woning door het plaatsen van een dakuitbouw aan de zijkant en het wijzigen van het trappenhuis op het adres Van Weede van Dijkveldstraat 74.

De activiteit past niet in de bouw- en gebruiksregels van het Omgevingsplan gemeente Den Haag (bestemmingsplan Statenkwartier) omdat de maximaal toegestane goothoogte van 7 meter wordt overschreden. Met de beoogde dakuitbouw wordt de goothoogte ter plaatse van de dakuitbouw 9,97 meter.

Omdat de activiteit niet past in het omgevingsplan is sprake van een BOPA. Het besluit op de aanvraag wordt voorbereid volgens de reguliere voorbereidingsprocedure. De beslistermijn voor deze aanvraag bedraagt maximaal 8 weken.

Het college heeft de activiteit beoordeeld op een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties' (ETFAL). Op alle relevante aspecten valt de beoordeling positief uit. Omdat het uitgangspunt van de Omgevingswet is dat er ruimte moet worden gegeven aan initiatieven in de leefomgeving (ja, mits benadering) en het plan voldoet aan een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties' (ETFAL) vindt het college dat dat de vergunning kan worden verleend. Dit is alleen mogelijk met een positief advies van uw raad over de gevraagde buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Bij een negatief advies vragen wij uw raad om een nadere motivering waarom niet wordt voldaan aan een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties' (ETFAL).

Beoordeling

Hierna volgt de beoordeling van de aspecten voor zover die relevant zijn voor de afweging of sprake is van een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties' (ETFAL).

Stedenbouw

De stedenbouwkundige beoordeling is positief en vormt geen belemmering om de vergunning te verlenen.

Het pand is onderdeel van een historisch bouwblok uit begin 20e eeuw dat is gelegen in de wijk Statenkwartier en stadsdeel Scheveningen. Tevens is het onderdeel van het Rijksbeschermd stadsgezicht Statenkwartier. Het betreft een uitbouw van de bestaande kap. Deze kap heeft aan de voorgevel een nok die parallel aan de straat is gelegen en daarachter een groter deel dat dwars op de straat is georiënteerd. Het is in dit deel dat de uitbouw wordt voorgesteld.

Doordat de uitbreiding van de kap is gelegen achter de nok die parallel aan de straat, is het extra volume niet zichtbaar vanuit de straat of het binnenterrein. Hierdoor, en mede doordat dergelijke uitbreidingen al vaker voorkomen in de directe omgeving, is de dakuitbouw ruimtelijk voorstelbaar. Het voorstel voor een dakopbouw is stedenbouwkundig akkoord.

Welstand

De Adviescommissie omgevingskwaliteit en cultureel erfgoed Den Haag heeft aan de hand van de Welstandsnota geoordeeld dat het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand. De beoordeling op het aspect welstand vormt geen belemmering om de vergunning te verlenen.

De commissie adviseert positief over de dakuitbouw aan de rechterzijde van de kap. Dit woongebouw maakt deel uit van een architectonische eenheid over de gehele lengte van dit deel van Van Weede van Dijkveldtstraat, de lage huisnummer nieuwbouw in stijl. De uitbouw wordt geplaatst tussen de over dit blok doorlopende langskap aan de straatzijde en de schoorsteen daarachter. Omdat de uitbouw niet hoger is dan de langskap, heeft de toevoeging geen invloed op het gevelbeeld of het straatbeeld. Aan de achterzijde blijft de uitbouw op voldoende afstand van de gevel, waardoor de kapstructuur herkenbaar blijft.

Cultuurhistorie

De Adviescommissie omgevingskwaliteit en cultureel erfgoed Den Haag heeft geoordeeld dat het plan het behoud en de bescherming van de cultuurhistorische waarden van 'Statenkwartier' voldoende in acht neemt. De beoordeling op het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering om de vergunning te verlenen.

De commissie adviseert positief over de dakuitbouw aan de rechterzijde van de kap. Dit woongebouw maakt deel uit van een architectonische eenheid over de gehele lengte van dit deel van Van Weede van Dijkveldtstraat, de lage huisnummer nieuwbouw in stijl. De uitbouw wordt geplaatst tussen de over dit blok doorlopende langskap aan de straatzijde en de schoorsteen daarachter. Omdat de uitbouw niet hoger is dan de langskap, heeft de toevoeging geen invloed op het gevelbeeld of het straatbeeld. Aan de achterzijde blijft de uitbouw op voldoende afstand van de gevel, waardoor de kapstructuur herkenbaar blijft.

Participatie

De aanvraag betreft een BOPA. Daarvoor is participatie door uw raad verplicht gesteld (RIS 313814). De aanvrager heeft voor de indiening van de aanvraag participatie ingevuld door contact op te nemen met de directe omwonenden.

De wetgever heeft nadrukkelijk niet ingevuld hoe (verplichte) participatie moet plaatsvinden. Wel kan worden gesteld dat verplichte participatie 'enige betekenis' moet hebben en in verhouding moet zijn met de aard van het project en de impact op de omgeving. Het doel van participatie is om burgers in een vroegtijdig stadium te betrekken bij de besluitvorming, maar het gaat niet zó ver dat de inbreng van omwonenden van beslissende betekenis is. De uitgevoerde participatie voldoet hieraan en vormt geen belemmering om de vergunning te verlenen.

Conclusie beoordeling

De ontwikkeling hebben wij getoetst aan beleid, instructieregels en andere onderwerpen voor zover relevant voor een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties' (EFTAL). Uit de beoordeling van de onderbouwing volgt dat de aangevraagde activiteit kan worden vergund met het oog op een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.

Gezien het vorenstaande stelt het college de raad voor het volgende besluit te nemen:

de raad van de gemeente Den Haag,

gezien het voorstel van het college van 4 maart 2025,

besluit:

- I. het college te adviseren om de vergunning voor de aangevraagde buitenplanse omgevingsplanactiviteit voor het vergroten van de woning door het maken van een dakuitbouw aan de zijkant op het adres Van Weede van Dijkveldstraat 74 te verlenen.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 3 april 2025.

De griffier,

De voorzitter,