

**Datum**

18 maart 2025

**Ons Kenmerk**

DSO/10857324

RIS321571

## **Voorstel van het college inzake Verzoek om bindend advies voor omgevingsvergunning dakopbouw Oudemansstraat 357**

Op 27 juni 2024 is een aanvraag omgevingsvergunning gedaan voor het bouwen van een extra bouwlaag op de woning Oudemansstraat 357 ten behoeve van de realisatie van een nieuwe woning. 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 (RIS313814) 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 1.2.c: '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 of het bebouwen van een open ruimte met of ten dienste van een nieuwe hoofdfunctie'. 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 bouwen van een extra bouwlaag op de woning ten behoeve van de realisatie van een nieuwe woning op het adres Oudemansstraat 357.

De activiteit past niet in de bouw- en gebruiksregels van het Omgevingsplan gemeente Den Haag (bestemmingsplan Laakwijk-Schipperskwartier) omdat de toegestane goothoogte 10 meter is. De beoogde extra bouwlaag heeft een bouwhoogte van 13,2 meter, die tegelijk ook als goothoogte is aan te merken. 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 initiatief is gelegen aan de Oudemansstraat 357 in het Gemeentelijk beschermd stadsgezicht Laakwijk-Schipperskwartier. De wijk heeft een heldere stedenbouwkundige opzet, waarin een samenhangend daklandschap van belang is. De beoogde ontwikkeling betreft een extra bouwlaag ten behoeve van een nieuwe woning. Deze bouwlaag wordt aan de voor- en achterzijde uitgevoerd met een dakschild. Aan de achterzijde bevindt zich een klein dakterras.

De beoogde extra bouwlaag heeft een bouwhoogte van 13,2 meter, die tegelijk ook als goothoogte is aan te merken. Reden hiervoor is de aanleg van een extra bouwlaag met wachtgevels en de daaraan verbonden druiplijn, die formeel als een constructiedeel aangemerkt moet worden, dat met dakgoten is gelijk te stellen - zie artikel 2.6 'Wijze van meten' van het bestemmingsplan.

De voorgestelde overschrijding leidt tot een bouwkundige aanpassing, die ondanks de formele strijdigheid met de planregels uit het bestemmingsplan in overeenstemming mag worden geacht met gemeentelijk beleid. Reden hiervoor is de constructiekeuze voor een wachtgevel aan de zijkant van de extra bouwlaag. Wachtgevels hebben stedenbouwkundig de voorkeur boven ontwerpen met een zijdelings dakschild. Indien zij op het dakvlak van tussenpanden worden gerealiseerd, biedt zij ruimte voor een homogene voortzetting van de extra bouwlaag op belendende percelen. De formele overschrijding is daarom voorstelbaar.

Het initiatief heeft aan de voor- en achterzijde een dakschild. Het uitgangspunt op deze locatie is een dakschild van 70 graden. Daar wordt met dit voorstel aan voldaan.

Aan de achterzijde bevindt zich tegen de perceelsgrens een klein dakterras met de breedte van circa drie meter. Ten behoeve van het dakterras is de zijgevel opgetrokken tot circa 12,5 meter. De uitsparing van het dakterras volgt het ritme van de achtergevel en de opgetrokken zijgevel maakt een goede aansluiting met een mogelijke toekomstige opbouw van de naastgelegen panden mogelijk. Dit is ruimtelijk voorstelbaar.

Aan de openbare weg worden twee dakkapellen toegepast. De dakkapellen zijn in maatvoering en positionering voldoende ondergeschikt aan het dakvlak, er is voldoende dakschild rondom aanwezig. Het voorstel in zijn geheel is stedenbouwkundig akkoord.

### *Parkeren*

De beoordeling op het aspect mobiliteit is positief en vormt geen belemmering om de vergunning te verlenen.

Op grond van het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren' is de parkeervraag voor motorvoertuigen berekend op basis van de parkeernormen en berekeningsmethode, zoals opgenomen in de Nota Parkeernormen Den Haag 2021.

Er is sprake van een verbouwsituatie binnen zone vooroorlogse stadswijken. Hierbij wordt een extra woning op een bestaande woning toegevoegd door middel van een extra bouwlaag. In de nieuwe situatie bedraagt de normatieve autoparkeervraag 1,70 parkeerplaatsen. Het maatgevend moment is het moment waarop de verschillende functies binnen een programma gezamenlijk hun maximale autoparkeervraag hebben. Het maatgevend moment voor de aanwezigheid van het parkeren is in de nieuwe situatie werkdag-avond. Bij een verbouwontwikkeling, functiewijziging of sloop-nieuwbouw hoeft alleen te worden voorzien in de extra autoparkeervraag op het nieuwe maatgevend moment. De bestaande situatie heeft op het (nieuwe) maatgevend moment werkdag-avond een autoparkeervraag van 0,755 parkeerplaatsen en de nieuwe situatie heeft op dat moment een autoparkeervraag van 1,510 parkeerplaatsen. Na saldering bedraagt de autoparkeervraag  $1,510 - 0,755 = 0,755$  parkeerplaatsen, waarmee er sprake is van een toename op het nieuwe maatgevend moment. Conform artikel 1:4, lid 2 is de gestelde autoparkeereis een heel getal en in voorkomende gevallen afgerond op de gebruikelijke wijze. De parkeereis is daarmee vastgesteld op 1 parkeerplaats.

Voor deze aanvraag is een parkeerplaats gehuurd in de garage-parkeerplaats van den Berghstraat 79 voor een periode van 15 jaar. Daarmee voldoet de aanvraag aan de parkeereis. (Toekomstige) bewoners en gebruikers komen niet in aanmerking voor een bewoners- en of bedrijfsparkeervergunning.

### *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.

Het plan is aangepast naar aanleiding van het eerdere advies van 16 oktober 2024.

De commissie kan instemmen met het plan. De voorgestelde dakopbouw is passend bij de architectuur en sluit in opzet en verschijningsvorm aan op de opbouw van Oudemansstraat nummer 383. Dit geldt ook voor de dakkapellen aan de voor- en achtergevelzijde. De commissie stelt daarbij echter nog dat deze dakkapellen horizontaal uitgelijnd dienen te zijn met de dakkapellen bij nummer 383. Dat is niet duidelijk op tekening aangegeven.

### *Cultuurhistorie*

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

Het plan is aangepast naar aanleiding van het eerdere advies d.d. 16-10-2024.

De commissie kan instemmen met het plan. De voorgestelde dakopbouw is passend bij de architectuur en sluit in opzet en verschijningsvorm aan op de opbouw van Oudemansstraat nummer 383. Dit geldt ook voor de dakkapellen aan de voor- en achtergevelzijde. De commissie stelt daarbij echter nog dat deze dakkapellen horizontaal uitgelijnd dienen te zijn met de dakkapellen bij nummer 383. Dat is niet duidelijk op tekening aangegeven.

### *Participatie*

De aanvraag betreft een BOPA. Daarvoor is participatie door uw raad verplicht gesteld (RIS313814). De aanvrager heeft voor de indiening van de aanvraag participatie ingevuld door een brief te versturen aan de VVE Leden van Oudemansstraat 357 en hen deze te laten ondertekenen. De brief stelt afspraken over onderhoud, verzekering, veiligheid en contactgegevens van de initiatiefnemer.

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'. 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 18 maart 2025,

besluit:

- I. het college te adviseren om de vergunning voor de aangevraagde buitenplanse omgevingsplanactiviteit voor het bouwen van een extra bouwlaag op de woning ten behoeve van de realisatie van een nieuwe woning op het adres Oudemansstraat 357 te verlenen.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 3 april 2025.

De griffier,

De voorzitter,