

**Datum**

18 februari 2025

Ons Kenmerk

DSO/10851696

RIS321398

Voorstel van het college inzake Verzoek om bindend advies voor omgevingsvergunning dakopbouw Papegaailaan 11

Op 2 oktober 2024 is een aanvraag omgevingsvergunning gedaan voor het vergroten van de woning Papegaailaan 11 door het maken van een dakopbouw. 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: 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 maken van een dakopbouw op het adres Papegaailaan 11. Het betreft een twee onder een kap woning waar in het verleden bij de aangrenzende woning al een opbouw is gerealiseerd. Het nu voorliggende bouwplan komt hiermee overeen in vorm en grootte.

De activiteit past niet in de bouw- en gebruiksregels van het Omgevingsplan gemeente Den Haag (bestemmingsplan Vogelwijk) omdat er niet voldaan wordt aan de genoemde bouwhoogte van 7 meter. De aanvraag betreft het vergroten van de woning Papegaailaan 11 door het maken van een dakopbouw. De maximaal toegestane bouwhoogte is 7 meter. De beoogde nok is 10 meter en is daarmee in strijd met het vigerend bestemmingsplan. 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.

De woning is gelegen in de Vogelwijk die gekarakteriseerd wordt door het overvloedig aanwezige groen, vanuit het tuinstad-gedachtegoed. Een tuinstad-woonwijk is een groen ruim opgezette woonwijk met een dorps karakter en sfeer. De hoofdstructuur wordt gevormd door lommerrijke brede lanen. Binnen deze hoofdstructuren liggen de woonstraten met een veelal gebogen beloop waaraan in wisselende differentiatie aan woning typologieën gesitueerd zijn. Typerend is de speelse ritmiek van bebouwde en onbebouwde groene tussenruimten langs de woonstraten en de royale groene voortuinen die tezamen met het openbare groen de tuinstad-gedachte extra kracht bij zet.

De beoogde dakopbouw komt wat betreft vorm en grootte overeen met eerder vergunde (en gerealiseerde) initiatieven in deze omgeving. Verder is uit het meegeleverde bezonningsonderzoek gebleken dat het initiatief voldoet aan de Haagse Bezonningsnorm.

Parkeren

De beoordeling op het aspect mobiliteit is positief en vormt geen belemmering om de vergunning te verlenen. Parkeren vindt plaats op eigen terrein.

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.

Deze woning maakt onderdeel uit van een dubbele villa met een plat dak. Vergelijkbare initiatieven zijn eerder in de straat en bij dezelfde architectuur vergund en gerealiseerd, waaronder bij de burens op nummer 5. Het voorliggende ontwerp volgt zowel in hoofdvorm als in architectonische uitwerking de dakopbouw van nummer 5 en is derhalve akkoord.

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 beschermd stadsgezicht Vogelwijk voldoende in acht neemt. De beoordeling op het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering om de vergunning te verlenen.

Het plan beoordeeld in het kader van de gebiedsaanduiding 'Overige zone – Gemeentelijk beschermd stadsgezicht'.

Deze woning maakt onderdeel uit van een dubbele villa met een plat dak. Vergelijkbare initiatieven zijn eerder in de straat en bij dezelfde architectuur vergund en gerealiseerd, waaronder bij de burens op nummer 5. Het voorliggende ontwerp volgt zowel in hoofdvorm als in architectonische uitwerking de dakopbouw van nummer 5 en is derhalve passend binnen de cultuurhistorische waarden van het beschermd stadsgezicht.

Geluid

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

Atlasleefomgeving.nl (geluidkaart RIVM van 2020) geeft een geluidbelasting aan op de gevel van 43 dB op de locatie bij een rekenhoogte van 4 m. Op de hoogte van de dakopbouw zal de geluidbelasting nog lager zijn. De standaardwaarde uit het Bkl van 53 dB voor gemeentelijke wegen wordt niet overschreden. Een nader akoestisch onderzoek naar de geluidbelasting is niet noodzakelijk.

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 te overleggen met zijn burens over het voornemen om deze verbouwing te realiseren.

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 18 februari 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 dakopbouw op het adres Papegaailaan 11 te verlenen.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 13 maart 2025.

De griffier,

De voorzitter,