

**Datum**

14 januari 2025

**Ons Kenmerk**

DSO/10840638

RIS321121

## **Voorstel van het college inzake Verzoek om bindend advies voor omgevingsvergunning dakuitbouw Oude Haagweg 733**

Op 9 februari 2024 is een aanvraag omgevingsvergunning gedaan voor het vergroten van de woning Oude Haagweg 733 door het plaatsen van een dakkapel aan de voorzijde en het maken van een dakuitbouw op de eerste verdieping aan de achterzijde. 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 1.1 Algemeen onder b: 'activiteiten voor het realiseren van bebouwing met een bouwhoogte van meer dan 130% van de bouwhoogte zoals opgenomen 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 dakkapel aan de voorzijde en het maken van een dakuitbouw op de eerste verdieping aan de achterzijde op het adres Oude Haagweg 733. De dakuitbouw aan de achterzijde valt buiten het voorgeschreven bouwvlak en wordt op de reeds bestaande aanbouw gerealiseerd. De dakkapel aan de voorzijde wordt nieuw geplaatst en past in het omgevingsplan.

De activiteit past niet in de bouw- en gebruiksregels van het Omgevingsplan gemeente Den Haag (bestemmingsplan Vruchten- en Heesterbuurt) omdat met het voorgenomen initiatief, voor zover het gaat om de dakuitbouw op de eerste verdieping aan de achterzijde buiten het voorgeschreven bouwvlak, de maximaal toegestane bouwhoogte van aanbouwen wordt overschreden. De hoogte van een aanbouw mag de bouwlaag van de begane grond van het hoofdgebouw niet overschrijden, terwijl met de dakuitbouw een aanbouw van twee verdiepingen ontstaat. 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 en Planologie*

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

De woning Oude Haagweg 733 maakt deel uit van een karakteristiek rijtje voormalige arbeiderswoningen van één laag met kap aan de Loosduinse Vaart. De woningen zijn geen monument maar vertegenwoordigen wel een cultuurhistorische waarde voor Loosduinen.

De gevraagde uitbreiding van de woning met een dakkapel aan de voorzijde en een doorgetrokken dakverdieping aan de achterzijde zijn eerder bij vergelijkbare panden in de omgeving uitgevoerd.

Deze ingrepen zijn bij dit pand ook voorstelbaar mits ze in de maatvoering zorgvuldig zijn ingepast in de omgeving en het oorspronkelijke karakter van de woning herkenbaar blijft.

De uitbreiding van de eerste verdieping blijft wat hoogte en diepte betreft binnen de contouren van de belendende panden. De verdiepingshoogte van 2.10 meter is laag maar voldoet. Aan de achterzijde is een setback toegepast waarmee het volume aansluit op het buurpand. Het bouwen buiten het bouwvlak is hier stedenbouwkundig akkoord, mits ook wordt voldaan aan de bezonningsnorm.

Er is een bezonningsonderzoek bijgevoegd dat voldoet formeel niet aan de richtlijnen van een bezonningsonderzoek voldoet, omdat het een meetmoment heeft om de drie uur in plaats van ieder uur. Door de situering tussen de begraafplaats en de Oude Haagweg heeft de uitbreiding echter geen waarneembaar effect op de bezonning van de voor-/achtergevels van omliggende woonbebouwing. Daarmee is het 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 'Parapluserziening (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 het vergroten van de woning Oude Haagweg 733 door het plaatsen van een dakkapel aan de voorzijde en het maken van een dakuitbouw aan de achterzijde. In de nieuwe situatie bedraagt de normatieve autoparkeervraag 1,15 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 verbouwwontwikkeling, 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 1,02 parkeerplaatsen en de nieuwe situatie heeft op dat moment een autoparkeervraag van 1,02 parkeerplaatsen. Na saldering bedraagt de autoparkeervraag Nieuw – Bestaand = 0 (nul) parkeerplaatsen, waarmee er geen 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 0 (nul) parkeerplaatsen.

De aanvraag voldoet daarmee aan de vastgestelde parkeereis voor motorvoertuigen en daarmee aan artikel 5.1, onder b van de algemene bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren'.

#### *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 uitbreiding aan de achterzijde en de dakkapel aan de voorzijde. Beide toevoegingen hebben een eigen vormgeving, zijn geen kopieën van voorbeelden bij de buurpanden, maar zijn wel in lijn met wat in de directe omgeving gebruikelijk is. Zo de blijft de (gegroeide) samenhang van dit deel van de Oude Haagweg behouden.

De architectonische uitwerking van de dakkapel en de uitbouw past bij de bestaande architectuur en draagt bij aan een samenhangend geheel.

#### *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 in overleg te gaan met de directe burens over het voorgenomen bouwplan en van deze directe burens handtekeningen te verzamelen met contactgegevens.

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' (ETFAL). 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 14 januari 2025,

**Gemeente Den Haag**

**Ons kenmerk**

DSO/10840638

besluit:

het college te adviseren om de vergunning voor de aangevraagde buitenplanse omgevingsplanactiviteit voor het vergroten van de woning door het plaatsen van een dakkapel aan de voorzijde en het maken van een dakuitbouw op de eerste verdieping aan de achterzijde op het adres Oude Haagweg 733 te verlenen

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 13 februari 2025.

De griffier,

De voorzitter,