

**Datum**

25 maart 2025

**Ons Kenmerk**

DSO/10866480

RIS321703

## **Voorstel van het college inzake Verzoek om bindend advies voor omgevingsvergunning dakopbouw Hof van Scheveningen 17**

Op 8 juli 2024 is een aanvraag omgevingsvergunning gedaan voor het vergroten van de woning Hof van Scheveningen 17 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 (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.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 maken van een dakopbouw op het adres Hof van Scheveningen 17. Het betreft een dakopbouw waarvan er al meerdere in dezelfde architectuur zijn gerealiseerd.

De activiteit past niet in de bouw- en gebruiksregels van het Omgevingsplan gemeente Den Haag (bestemmingsplannen Duindorp – Bosjes van Poot en Duindorp – Bosjes van Poot 1e herziening) omdat de maximaal toegestane bouwhoogte van 14 meter in het bestemmingsplan wordt overschreden met 3,38 meter doordat de berekening van de bouwhoogte begint bij de NAP. Omdat de activiteit niet past in het omgevingsplan is er 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 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).

#### *Planologie en stedenbouw*

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

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het belangrijk dat de dakopbouw goed past binnen het historische en ruimtelijke karakter van de buurt. Gewaarborgd moet worden dat de dakopbouw geen negatieve invloed heeft op het straatbeeld en de omgeving. Een opbouw moet in lijn zijn met de reeds vergunde opbouwen in de directe omgeving. Hieraan wordt voldaan. De voorgestelde opbouw is stedenbouwkundig goed verenigbaar met de opbouw van de woningen en de buurt.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is de dakopbouw hier dan ook voorstelbaar.

#### *Parkeren*

De beoordeling op het aspect mobiliteit is positief en vormt geen belemmering om de vergunning te verlenen. Het betreft het vergroten van een woning dus er is geen sprake van toename van de parkeerbehoefte.

#### *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 constateert dat in deze straat op dezelfde architectuur reeds dakopbouwen zijn vergund en gerealiseerd. Onderhavig plan sluit in hoofdvorm en architectonische uitwerking volledig aan bij deze dakopbouwen. Ook het terrashek aan de voorzijde is nu overeenkomstig de reeds vergunde plannen. Het voorstel is zorgvuldig gedetailleerd en akkoord.

#### *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 over zijn initiatief te overleggen met burens, dit is schriftelijk vastgelegd.

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 25 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 dakopbouw op het adres Hof van Scheveningen 17 te verlenen.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 8 mei 2025.

De griffier,

De voorzitter,

### **Samenvatting**

Op 8 juli 2024 heeft het college een aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het vergroten van de woning Hof van Scheveningen 17 door het maken van een dakopbouw. Het project is niet vergunningsvrij en in strijd met de regels van het omgevingsplan omdat de toegestane bouwhoogte in het bestemmingsplan wordt overschreden. Het omgevingsplan bevat geen regels om voor dit project af te kunnen wijken. Wanneer een aanvraag in strijd is met het omgevingsplan, is een vergunning nodig voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). In uw vergadering van 19 april 2023 (RIS313814) heeft u aangegeven bij welke BOPA's u betrokken moet worden bij de besluitvorming op de aanvraag om omgevingsvergunning in de vorm van bindend advies. Bij deze aanvraag is dat aan de orde en daarmee uw bindend advies nodig over het realiseren van bebouwing met een bouwhoogte van meer dan 130% van de bouwhoogte zoals opgenomen in het omgevingsplan. Na afgifte van het bindend advies is het aan het college om, met gebruikmaking van dat advies, een besluit te nemen op de aanvraag om omgevingsvergunning.