

**Datum**

7 januari 2025

Ons Kenmerk

DSO/10836652

RIS321084

Voorstel van het college inzake Verzoek om bindend advies voor omgevingsvergunning dakopbouw met dakterras Van Pomerenvaart 13

Op 8 april 2024 is een aanvraag omgevingsvergunning gedaan voor het vergroten van de woning Van Pomerenvaart 13 door het maken van een dakopbouw met dakterras. 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 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 met dakterras op het adres Van Pomerenvaart 13. De dakopbouw ligt op de tweede verdieping en is ongeveer 18m² groot (zie bijlage 'Tekeningen bij aanvraag Van Pomerenvaart 13').

De activiteit past niet in de bouw- en gebruiksregels van het Omgevingsplan gemeente Den Haag (bestemmingsplan Ypenburg) omdat met het toevoegen van de dakopbouw met dakterras aan de woning de maximaal toegestane bouwhoogte van 6 meter met ongeveer 3 meter wordt overschreden. 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 voorgestelde dakopbouw met dakterras is gelegen op een woning in de moderne nieuwbouwwijk 'Waterbuurt' in Ypenburg. Het blok waar de woning onderdeel van is bestaat uit twee lagen met een plat dak. Bij een aantal woningen is al een soortgelijke dakopbouw gerealiseerd. De dakopbouw is als vrijstaand volume op het dak geplaatst.

Het bouwen van gebouwen mag uitsluitend plaatsvinden binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak. Hierbij geldt een maximale bouwhoogte van 6 m. Met de te realiseren dakopbouw, het hekwerk rondom het dakterras en het privacyscherm wordt de woning echter hoger dan 6 meter en daardoor in strijd met de voorgeschreven bouwregels.

We zien in deze buurt en op dit blok al eenzelfde opbouw gerealiseerd. Ook de woning op nummer 3 heeft zo'n opbouw vergund gekregen. In hoofdvorm sluit de onderhavige dakopbouw aan op deze dakopbouw. Stedenbouwkundig gezien is deze volume toevoeging dan ook voorstelbaar en acceptabel.

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 voorgestelde dakopbouw volgt in hoofdvorm, positionering en architectuur (bestaande) dakopbouwen op hetzelfde bouwblok.

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 de burens te informeren over het initiatief.

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 7 januari 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 met dakterras op het adres Van Pomerenvaart 13 te verlenen.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 23 januari 2025.

De griffier,

De voorzitter,