

**Datum**

17 juni 2025

Ons Kenmerk

DSO/10905849

RIS322504

Voorstel van het college inzake het verzoek om bindend advies voor omgevingsvergunning aanbouw met dakterras Badhuisstraat 83

Op 16 februari 2024 is een aanvraag om omgevingsvergunning gedaan voor het veranderen en vergroten van de woning aan de Badhuisstraat 83 door het realiseren van een aanbouw met dakterras op de eerste verdieping van de bestaande uitbouw van de winkel aan de Badhuisstraat 81. De voorgenoemde activiteit is in strijd met het omgevingsplan en daarom een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). Op basis van de toetsing aan 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 is opgenomen in het omgevingsplan'. Om die reden vraagt het college de gemeenteraad om advies of deze activiteit voldoet aan een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties' (ETFAL). Het advies is bindend voor het besluit van het college op de aanvraag om 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 onder verwijzing naar de motivering 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 omgevingsvergunning is aangevraagd betreft het veranderen en vergroten van de woning aan de Badhuisstraat 83 door het plaatsen van een aanbouw met dakterras op de eerste verdieping van de bestaande uitbouw van de winkel aan de Badhuisstraat 81. Op het dak van deze bestaande uitbouw wordt een aanbouw met dakterras ten dienste van de woning aan de Badhuisstraat 83 voorgesteld.

De activiteit past niet binnen de bouwregels van het omgevingsplan van de gemeente Den Haag (bestemmingsplan 'Scheveningen Dorp') omdat de bouwhoogte van aanbouwen op de begane grond, niet mag uitkomen boven de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw waaraan wordt aangebouwd vermeerderd met 0,3 meter. Deze bouwhoogte wordt overschreden doordat het hekwerk circa 0,7 meter hoger is en de nieuwe aanbouw ongeveer 3 meter boven die grens uitkomt.

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 de vraag of sprake is van 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) is het college van oordeel dat de vergunning kan worden verleend. Dit is alleen mogelijk wanneer uw raad een positief advies uitbrengt. Bij een positief advies van de raad verleent het college de vergunning. Bij een negatief advies van de raad weigert het college de vergunning onder verwijzing naar de motivering van de raad waarom het plan niet voldoet 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 voorstel voor een aanbouw en dakterras aan de achterzijde van de woning aan de Badhuisstraat 83 ligt in een binnenterrein in Scheveningen Dorp. Het binnenterrein wordt gekenmerkt door een verscheidenheid aan aan- en opbouwen en buitenruimtes. Omdat de aanbouw op de eerste verdieping ligt binnen het bouwvlak voor hoofdbebouwing, in de directe omgeving meerdere aanbouwen op verdiepingen voorkomen en het gaat om een bescheiden volume, is dit voorstel stedenbouwkundig aanvaardbaar.

Het dakterras overschrijdt met het hekwerk de maximaal toegestane bouwhoogte. In beginsel is het realiseren van een dakterras op een aanbouw onwenselijk vanwege directe zichtlijnen op de buitenruimtes van naastgelegen burens. In dit geval is het dakterras echter gesitueerd aan een parkeerhofje. Om die reden kan in deze situatie medewerking worden verleend aan het voorstel.

De aanbouw en het dakterras zijn bovendien passend binnen de cultuurhistorische waarde van het beschermde stadsgezicht 'Scheveningen-Dorp'.

Parkeren

De beoordeling van het aspect mobiliteit is positief en vormt geen belemmering voor het verlenen van de vergunning.

Het bruto vloeroppervlak van de woning neemt met minder dan 60 m² toe, waardoor de extra parkeerbehoefte uitkomt op minder dan 0,5 parkeerplaats. Op grond van artikel 1.3, in samenhang met artikel 1.4, lid 2 van de Nota Parkeernormen Den Haag 2021 wordt de autoparkeereis bij minder dan 0,5 pp afgerond naar 0. In dit geval geldt daarom geen autoparkeereis. De aanvraag voldoet daarmee ook aan 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 daarmee geen belemmering om de vergunning te verlenen.

De commissie stemt in met het voorliggende ontwerp. De aanbouw op de eerste verdieping en het terrashek sluiten qua vormgeving, materialisatie en kleurstelling goed aan op de bestaande architectuur en worden passend geacht binnen deze gemeentelijk beschermde omgeving.

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 het overleggen van verklaringen van de direct omwonenden.

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 aanvraag 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 17 juni 2025,

besluit:

het college te adviseren om de vergunning voor de aangevraagde buitenplanse omgevingsplanactiviteit voor het realiseren van een aanbouw met dakterras aan de Badhuisstraat 83 te verlenen.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 9 juli 2025.

De griffier,

De voorzitter,