

**Datum**

28 januari 2025

**Ons Kenmerk**

DSO/10841961

RIS321266

Voorstel van het college inzake Verzoek om bindend advies voor omgevingsvergunning uitbouw Anjelierstraat 48

Op 11 juli 2024 is een aanvraag omgevingsvergunning gedaan voor het veranderen en vergroten van de woning Anjelierstraat 48 door het plaatsen van een uitbouw met dakterras aan de achterzijde en het veranderen van de voorgevel door het wijzigen van een kozijn. De voorgenoemde 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 1.1: '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 veranderen en vergroten van de woning door het plaatsen van een uitbouw met dakterras aan de achterzijde en het veranderen van de voorgevel door het wijzigen van een kozijn op het adres Anjelierstraat 48.

De activiteit past niet in de bouw- en gebruiksregels van het Omgevingsplan gemeente Den Haag (bestemmingsplan Bloemenbuurt 2020) voor zover het gaat om de uitbouw aan de achterzijde omdat dit bestemmingsplan geen uitbouwen toestaat. 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 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 Bloemenbuurt, voornamelijk bedoeld als woonwijk voor de middenstand, is tussen 1915-1930 tot stand gekomen. De bebouwingsstructuur van de buurt kent een rechtlijnig wegenpatroon. De Bloemenbuurt valt in drie delen uiteen, elk met een eigen kenmerkende opbouw.

Het voorstel betreft het veranderen en vergroten van het pand Anjelierstraat 48 door het maken van een uitbouw op het achtererf met daarop een dakterras. De bestaande berging komt hierbij te vervallen.

In het bestemmingsplan is voor dit blok geen aan- en bijgebouwen regeling vastgelegd. Het bouwen van een uitbouw met dakterras is een overschrijding van de bouwregels en dient daarom stedenbouwkundig getoetst worden om te zien of er geen nadelige effecten zijn op de omgeving. Na aanpassing van het bouwplan zijn eerdere stedenbouwkundige bezwaren in voldoende mate weggenomen. Het achtererfgebied behoudt haar open karakter en er is geen sprake meer van een onevenredige verdichting van het woonerf.

Het dakterras op de aanbouw is in principe stedenbouwkundig ongewenst. In dit geval is het aanvaardbaar omdat het bestaande balkon zowel in maatvoering en positionering wordt omgezet in een dakterras. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is de aangepaste uitbouw met dakterras hier dan ook voorstelbaar.

#### *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 uitbouw aan de achterzijde vertoont na aanpassing voldoende samenhang met de architectuur van het hoofdgebouw. Het nu voorgestelde houten deurkozijn in de voorgevel vertoont voldoende samenhang met de architectuur van de gevel.

#### *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 de bouwplannen te bespreken met de burens van Anjelierstraat 38, 50 en 52, Asterstraat 83 en de vereniging van eigenaren. Daarbij is afgesproken dat alles bespreekbaar is, ook als er iets is tijdens de verbouwing. Enkele burens hebben ook met de aannemer gesproken. Tenslotte is de VVE Anjelierstraat 48-52-54 formeel akkoord gegaan met de uitbouw, zoals besproken tijdens een VVE-vergadering.

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 28 januari 2025,

besluit:

het college te adviseren om de vergunning voor de aangevraagde buitenplanse omgevingsplanactiviteit voor het veranderen en vergroten van de woning door het plaatsen van een uitbouw met dakterras aan de achterzijde en het veranderen van de voorgevel door het wijzigen van een kozijn op het adres Anjelierstraat 48 te verlenen

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 13 februari 2025.

De griffier,

De voorzitter,