

**Datum**

7 januari 2025

**Ons Kenmerk**

DSO/10837540

RIS321083

## **Voorstel van het college inzake Verzoek om bindend advies voor de omgevingsvergunning voor het vervangen van de schuur met overkapping bij de woning Balistraat 74**

Op 24 augustus 2024 is een aanvraag omgevingsvergunning gedaan voor het vervangen van de schuur met overkapping bij de woning Balistraat 74. 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', 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, omdat de schuur in de bestemming tuin wordt gebouwd. Hier zijn bouwwerken niet toegestaan en er is derhalve geen bouwhoogte opgenomen in het bestemmingsplan. Daarom vraagt het college de gemeenteraad om advies of de activiteit voldoet aan een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'. 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 vervangen van de schuur met overkapping van de woning op het adres Balistraat 74. De bestaande schuur met luifel in de achtertuin wordt vervangen door een nieuwe schuur met luifel. De luifel wordt gedraaid zodat deze langs de achterkant van de tuin loopt, zie hiervoor de bijlage 'Tekeningen bij aanvraag'.

De activiteit past niet in de bouw- en gebruiksregels van het Omgevingsplan gemeente Den Haag (bestemmingsplan Archipelbuurt e.o.) omdat het bouwwerk wordt gebouwd ter plaatse van de bestemming tuin. Hier zijn bouwwerken niet toegestaan. 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'. 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' 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'.

### **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 Balistraat bevindt zich centraal in de Archipelbuurt en wordt omringd door vergelijkbare historische woningen en tuinen. De kleinschalige en vaak besloten achtererven spelen een belangrijke rol in de leefbaarheid en het behoud van het groene en rustige karakter van de buurt. De groenstructuur in particuliere tuinen draagt bij aan de sfeer en visuele kwaliteit van de wijk en versterkt de ruimtelijke samenhang.

Het bouwplan aan de Balistraat 74 bevindt zich in een gebied met de bestemming 'tuin' en de dubbelbestemming 'waarde-cultuurhistorie'. Volgens het bestemmingsplan Archipelbuurt e.o. is het bouwen van gebouwen binnen de bestemming 'tuin' niet toegestaan (artikel 15.2.1 a). Het bestemmingsplan kent geen binnenplanse afwijkmogelijkheid.

Het initiatief is gezien de grootte en positionering in het achtererf voldoende ondergeschikt en passend binnen de stedenbouwkundige bebouwingsstructuur. De openheid en groene kwaliteit van het achtererf worden niet aangetast. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is deze schuur hier dan ook 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 commissie kan instemmen met de voorstelde schuur met overkapping. Doordat de tuin voldoende diep is blijft er genoeg groen open. De kenmerken van het beschermd stadsgezicht blijven zo voldoende behouden.

#### *Cultuurhistorie en beschermd stadsgezicht*

De Adviescommissie omgevingskwaliteit en cultureel erfgoed Den Haag heeft geoordeeld dat het plan het behoud en de bescherming van de cultuurhistorische waarden van het rijksbeschermd stadsgezicht Archipelbuurt en Willemspark II voldoende in acht neemt. De beoordeling op het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering om de vergunning te verlenen.

De commissie kan instemmen met de voorstelde schuur met overkapping. Doordat de tuin voldoende diep is, blijft er genoeg groen open. De kenmerken van het beschermd stadsgezicht blijven zo voldoende behouden.

### *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 contact op te nemen met de directe burens op nummer 72 en 76. Beide burens hebben aangegeven geen bezwaar te hebben.

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 vervangen van een schuur met overkapping op het adres Balistraat 74 te verlenen

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 23 januari 2025.

De griffier,        De voorzitter,