

**Datum**

4 maart 2025

**Ons Kenmerk**

DSO/10857314

RIS321498

## **Voorstel van het college inzake Verzoek om bindend advies voor omgevingsvergunning terrasbebouwing Molenstraat 6d**

Op 20 augustus 2024 is een aanvraag omgevingsvergunning gedaan voor het plaatsen van drie parasols, een kweekkasje en plantenbakken op de dakvloer aan de achterzijde, drie zonweringen aan de achterzijde en schaduwdoek en een plantenmeubel ter plaatse van het 'atrium' (legalisatie). De voorgenomen 'Bouwactiviteit (omgevingsplan)' 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) en 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: categorie 1.1, onder b (activiteiten voor het realiseren van bebouwing met een bouwhoogte van meer dan 130% van de bouwhoogte zoals opgenomen in het omgevingsplan) en 1.2, onder c (het realiseren, veranderen en uitbreiden van bouwwerken binnen het gemeentelijke- of rijksbeschermd stadsgezicht, met een vermeerdering van de hoogte en/of het bebouwd oppervlak van bestaande gebouwen met meer dan 30% ten opzichte van wat is toegestaan in het omgevingsplan). 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'.

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 plaatsen van drie parasols, een kweekkasje en plantenbakken op de dakvloer aan de achterzijde, drie zonweringen aan de achterzijde en schaduwdoek en een plantenmeubel ter plaatse van het 'atrium' op het adres Molenstraat 6D. Met de aanvraag wordt verzocht om legalisatie van voornoemde bouwwerken.

De activiteit past niet in de bouw- en gebruiksregels van het Omgevingsplan gemeente Den Haag (bestemmingsplan St. Jacobskerk e.o.) omdat de beoogde parasols en het plantenmeubel een grotere hoogte dan drie meter hebben en omdat een deel van de beoogde plantenbakken buiten het toegestane bebouwingsvlak is geprojecteerd. Omdat de activiteit niet past in het omgevingsplan is sprake van een BOPA. Het besluit op de aanvraag wordt voorbereid volgens de reguliere voorbereidingsprocedure. Op 29 april 2023 (RIS 313814) heeft de gemeenteraad beslist dat het bindend advies door de gemeenteraad wordt afgegeven binnen vijf weken na het verzoek van het college tot bindend advies.

Wanneer dat in voorkomende gevallen niet mogelijk is, dan wordt het advies gegeven na de eerstvolgende raadsvergadering.

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 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'.

#### *Stedenbouw*

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

De planlocatie is gelegen in de buurt Kortenbos in het stadsdeel Centrum. De parasols en plantenbakken zijn geplaatst op een dakterras dat onderdeel uitmaakt van een verhoogd binnenterrein in een dichtbebouwd bouwblok. Het plantenmeubel bevindt zich in een atrium aan de andere zijde van de woning. Van belang bij het bouwblok is dat dit niet verder verdicht en verrommelt, om zodoende genoeg ruimtelijke kwaliteit over te houden en daardoor goed kan functioneren als buitenruimte voor alle hieraan gelegen woningen. Objecten die beschouwd kunnen worden als tuinmeubilair, zoals de aangevraagde parasols, zijn ruimtelijk voorstelbaar. Andere bouwwerken op het dakterras zijn stedenbouwkundig alleen voorstelbaar als deze dienen als erfafscheiding. Deze mogen een maximale hoogte hebben van 1 meter boven het niveau van het dakterras zelf. Hier voldoet het plan aan.

Ten aanzien van het plantenmeubel in het atrium kan worden opgemerkt dat dit ook voorstelbaar is, aangezien deze binnen de beslotenheid van het atrium is opgesteld en zodoende niet bijdraagt aan verdichting of verrommeling van het binnenterrein.

#### *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 zonwering tegen de gevel van het appartement. De screens zijn aangebracht per gevelopening, volgen de contour van die opening strak en bevinden zich strak op de gevel. Dit is een zorgvuldige oplossing voor deze gestuukte gevel.

Ook over de elementen op het terras adviseert de commissie positief. De elementen blijven los van de omringende bebouwing en creëren geen (optische) uitbreiding van die bebouwing. Het zijn objecten die passen in een terras- of tuinontwerp. Het terras is het dak van een éénlaagse uitbouw en sluit aan op andere daken, deels in gebruik als terras. Er is sprake van een verhoogd binnenterrein, waarvan een deel is ingericht als buitenruimte. Als terras of tuin. Voor het pand, voor dit binnengebied en voor de ruimere omgeving is dit een goede invulling. Dit geldt ook voor de inrichting van de geheel omsloten patio met een plantenmeubel en schaduwdoeken. Deze elementen voegen beeldkwaliteit toe.

### *Cultuurhistorie*

Het bouwplan is gelegen in het rijksbeschermd stadsgezicht 'Centrum'. Dit deel van het centrum kenmerkt zich door relatief nauwe, onregelmatig verlopende straten, een kleinschaliger verkavelings- en bebouwingsstructuur en het nagenoeg ontbreken van grotere openbare ruimten. De bebouwing bestaat voornamelijk uit twee of drie bouwlagen met een kap.

Het plan voorziet in het plaatsen van parasols, schaduwdoeken, plantenmeubel, plantenbakken en een kas in het rijksbeschermd stadsgezicht. De parasols zijn verrijdbaar en inklapbaar en hebben daardoor geen negatieve invloed op het stadsgezicht. De kas is van redelijk bescheiden grootte. Het schaduwdoek bevindt zich op het inpandige balkon. Het plantenmeubel en de plantenbakken vormen de inrichting van het dakterras. De parasols, het schaduwdoek, de kas, het plantenmeubel en de plantenbakken vormen geen aantasting van het binnenstedelijke binnenterrein dat hier al volgebouwd is. Het plan vormt geen aantasting van de cultuurhistorische waarden van het rijksbeschermd stadsgezicht.

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

De commissie adviseert positief over de elementen op het terras. De elementen blijven los van de omringende bebouwing en creëren geen (optische) uitbreiding van die bebouwing. Het zijn objecten die passen in een terras- of tuinontwerp. Het terras is het dak van een éénlaagse uitbouw en sluit aan op andere daken, deels in gebruik als terras. Er is sprake van een verhoogd binnenterrein, waarvan een deel is ingericht als buitenruimte. Als terras of tuin. Voor dit binnengebied, voor de structuur en voor de kwaliteit van het beschermd stadszicht is dit een goede invulling.

De invulling van de geheel omsloten patio heeft op de waarden en de kwaliteiten van het beschermd stadsgezicht geen invloed.

### *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 middel van diverse stemmingen tijdens VVE vergaderingen, persoonlijk contact en contact via WhatsApp-contact met bewoners van 11 omliggende adressen over het aangevraagde initiatief. Daarnaast hebben omwonenden tijdens persoonlijke bezoeken en in briefvorm hun reactie kunnen geven op onderhavige vergunningaanvraag. Ook is de VVE nog eens per brief geïnformeerd omtrent de inhoud van het plan.

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 4 maart 2025,

besluit:

- I. het college te adviseren om de vergunning voor de aangevraagde buitenplanse omgevingsplanactiviteit voor het plaatsen van drie parasols, een kweekkasje en plantenbakken op de dakvloer aan de achterzijde, drie zonweringen aan de achterzijde en schaduwdoek en een plantenmeubel ter plaatse van het 'atrium' op het adres Molenstraat 6D te verlenen.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 3 april 2025.

De griffier,

De voorzitter,