

**Datum**

24 juni 2025

**Ons Kenmerk**

DSO/10900746

RIS322583

## **Voorstel van het college inzake Verzoek om bindend advies voor omgevingsvergunning uitbouw Van Ouwenlaan 30**

Op 31 oktober 2024 is een aanvraag omgevingsvergunning gedaan voor het veranderen en vergroten van de woning Van Ouwenlaan 30 door het plaatsen van een uitbouw aan de achterzijde, het vervangen van de kozijnen, het maken van drie constructieve doorbraken en het plaatsen van een trap. 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 (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 1.2.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' (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 en veranderen van de woning Van Ouwenlaan 30 door het plaatsen van een uitbouw aan de achterzijde, het vervangen van de kozijnen, het maken van drie constructieve doorbraken en het plaatsen van een trap op het adres Van Ouwenlaan 30. De beoogde uitbouw aan de achterzijde van de woning is circa 10 m<sup>2</sup> groot en circa 2,90 meter hoog.

De activiteit past niet in de bouw- en gebruiksregels van het Omgevingsplan gemeente Den Haag (beheersverordening Benoordenhout Noord – Oost) omdat de uitbouw buiten het bouwvlak valt en het bestemmingsplan geen nieuwe aan- en bijgebouwen 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 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.

Het initiatief bevindt zich in het oostelijk deel van het Rijksbeschermd Stadsgezicht Benoordenhout, een gebied gelegen op oude duingrond en gekarakteriseerd door de aanwezigheid van groene gebieden. In het gebied geldt een conserverende Beheersverordening (2012) die erop gericht is om de karakteristieke waarden van het gebied te behouden, onder andere middels bouwregels met maximale goot- en/of bouwhoogten, bouwvlakken en bouwregels voor aan- en bijgebouwen. Het gebied wordt gekenmerkt door een grote mate van harmonie, zonder dat gesproken kan worden van uniforme bebouwing. De harmonie wordt voor een belangrijk deel bepaald door de ligging in het groen en de grote mate van overeenkomsten in bouwhoogte, geleding en materiaal voor zover het woonhuizen betreft. Het initiatief is onderdeel van een bouwensemble met karakteristieke vier-onder-een-kap gezinswoningen met vrijstaande bijgebouwen op het binnenterrein. De bijzondere stedenbouwkundige opzet van het ensemble wordt gekarakteriseerd door geschakelde tweelaagse bouwvolumes met een kap, gepositioneerd in het groen. Door de doorzichten naar de groene binnenterreinen ontstaat er openheid en diepe achtertuinten als bijzondere kernmerken van het bouwblok.

Het initiatief is gericht op de realisatie van een aanbouw aan de achterzijde Van Ouwenlaan 30. Het voorstel is aangepast tot een compact bouwvolume met een oppervlakte van circa 10m<sup>2</sup>. Het voornemen is echter in strijd met de beheersverordening, omdat de beoogde aanbouw het aangewezen bouwvlak overschrijdt. De aanbouw met een bouwdiepte van circa 3,4m en breedte van circa 2,8m laat voldoende ruimte voor lucht en licht en vormt geen aantasting van de kenmerkende stedenbouwkundige bebouwingsstructuur en openheid van het achtererf. Met de beoogde bouwdiepte is de uitbreiding voldoende ondergeschikt aan het hoofdvolume en het groene karakter van het achter gebied wordt daarmee niet aangetast. Op basis van bovenstaande overwegingen gaan wij akkoord met de voorgestelde afwijking op de bouwregels.

Ook is het initiatief beoordeeld in het kader van het rijksbeschermd stadsgezicht. Het bouwplan is gelegen in het rijksbeschermd stadsgezicht 'Benoordenhout'. De cultuurhistorische waarden zijn onder andere de groenstructuren, het landschappelijke karakter van de straten en lanen, en de zichtassen. De historische lanen van vroegere buitenplaatsen, omringd door fraaie huizen, en de groene openbare ruimte herinneren aan het 19de-eeuwse landschap. Het plan bevindt zich nabij landgoed Clingendael, waarmee de wijk een sterke visuele en historische verbinding heeft. De aanbouw op de begane grond aan de achterzijde van het pand is passend, deze is voldoende ondergeschikt aan het hoofgebouw.

Tevens blijft er voldoende onbebouwd oppervlak rondom het hoofdgebouw om het open karakter te behouden. Het bouwplan vormt geen aantasting van de cultuurhistorische waarden van het beschermd stadsgezicht.

#### *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 is enthousiast over de nieuwe kozijnen, ramen en deuren. Zij herstellen de architectuur en verbeteren de samenhang van de vier-onder-één-kap en het ensemble tussen de Van Ouwenlaan en de Ruychrocklaan waar dit blok een onderdeel van is. Aan de bovenlichten zijn nu roeden toegevoegd. Dit leidt in enkele vensters tot een ongelijke verdeling van het bovenlicht, wat afwijkt van de oorspronkelijke situatie. Omdat deze afwijkende verdeling aan de Ruychrocklaan eerder is gerealiseerd, kan de commissie hiermee instemmen. Ook over de uitbouw van de keuken adviseert de commissie positief. Dit is een duidelijke toevoeging aan het hoofdvolume, een element tegen dat hoofdvolume dat het oorspronkelijke ensemble zowel ruimtelijk als architectonische herkenbaar houdt. De vormgeving van de uitbouw is goed gerelateerd aan de bestaande bebouwing.

#### *Cultuurhistorie*

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

#### *Grondwater*

De Omgevingsdienst Haaglanden heeft namens Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland laten weten dat het plan het belang van het beschermen van grondwater voldoende in acht neemt. Deze beoordeling vormt geen belemmering om de vergunning te verlenen.

#### *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 het gesprek aan te gaan met de inwoners van Ouwenlaan 32, Ruychrocklaan 199 en Ruychrocklaan 201. De aanvrager heeft contact met deze directe burens opgenomen en hebben alle drie de burens de plannen ingezien en uitgebreid doorgenomen.

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 24 juni 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 aan de achterzijde op het adres Van Ouwenlaan 30 te verlenen.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 9 juli 2025.

De griffier,

De voorzitter,