

**Datum**

6 mei 2025

Ons Kenmerk

DSO/10887081

RIS322090

Voorstel van het college inzake verzoek om bindend advies voor omgevingsvergunning uitbouw Jan van Nassastraat 23

Op 18 december 2024 is een aanvraag omgevingsvergunning gedaan voor het vergroten van de woning Jan van Nassastraat 23 door het plaatsen van een uitbouw aan de achterzijde (parterre). De voorgenenen 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 plaatsen van een uitbouw aan de achterzijde (parterre) van de woning op het adres Jan van Nassastraat 23 te Den Haag.

De activiteit past niet in de bouw- en gebruiksregels van het Omgevingsplan gemeente Den Haag (bestemmingsplan 'Benoordenhout') omdat er wordt gebouwd buiten het in het bestemmingsplan aangegeven bouwvlak. 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 is gelegen in de Nassaubuurt, deze buurt is onderdeel van het Rijksbeschermd stadsgezicht 'Benoordenhout'. Het bestemmingsplan 'Benoordenhout' strekt tot bescherming daarvan. Kenmerkend voor de Nassaubuurt is de aanwezigheid van gebouwen met een hoge architectuurhistorische kwaliteit. Daarnaast zijn de groene structuren en het landschappelijk karakter van de straten en lanen met hun zichtassen bepalend voor een belangrijk deel van de kwaliteit van de wijk.

Het voorliggende initiatief is gericht op de Jan van Nassaustraat 23. De bebouwing heeft hier een monumentaal karakter. Het betreffende bouwblok is langgerekt en het binnenterrein is open aan weerszijden. Dit binnenterrein wordt gekenmerkt door een open en groene opzet. De achtergevel van deze zijde van het bouwblok kent afwisseling in verschillende eenheden en daarmee een gemeenschappelijke achtergevellijn over de gehele lengte. Het betreffende pand maakt deel uit van een architectonische eenheid met een verspringende achtergevellijn waarin de onderste twee bouwlagen een afwisselende bouwdiepte hebben. Dit bepaalt het ritme en de leesbaarheid van de achtergevel. Voor uitbouwen geldt dat deze beperkt in omvang dienen te zijn en ondergeschikt ten opzichte van het hoofdvolume.

De aanvraag betreft een 1-laagse aanbouw met een dakterras op de 1e verdieping. Het voorgestelde volume is niet dieper dan de oorspronkelijke 2-laagse uitbouwen en betreft één bouwlaag. De voorgestelde aanbouw blijft daarmee ondergeschikt aan het hoofdvolume, de leesbaarheid van de achtergevelopbouw wordt niet verstoord en de samenhang met de architectonische eenheid blijft behouden. Daarnaast blijft de openheid van het binnenterrein voldoende behouden. Dit initiatief is op deze locatie 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 commissie adviseert positief over de uitbreiding van de bel-etage aan de achterzijde van het huis. De uitbreiding bevindt zich tussen de twee gemetselde oorspronkelijke uitbouwen, is niet dieper dan die uitbouwen, heeft een serre-achtige vormgeving en heeft een vormgeving passend bij de architectuur van het huis. Op deze manier blijft de bebouwingsstructuur van het individuele pand, het onderscheid tussen de gemetselde en de transparante beuk, en de samenhang van drie panden herkenbaar.

Cultuurhistorie

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 'Benoordenhout' voldoende in acht neemt. De beoordeling op het aspect cultuurhistorie 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 met de burens links en rechts te hebben gesproken over het voorgestelde 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 6 mei 2025,

besluit:

- I. het college te adviseren om de vergunning te verlenen voor de aangevraagde buitenplanse omgevingsplanactiviteit voor het vergroten van de woning Jan van Nassaustraat 23 door het plaatsen van een uitbouw aan de achterzijde (parterre).

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 22 mei 2025.

De griffier,

De voorzitter,

Samenvatting

Op 10 september 2024 heeft het college een aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het vergroten van de woning Jan van Nassaustraat 23 door het plaatsen van een uitbouw aan de achterzijde (parterre). Het project is niet vergunningsvrij en in strijd met de regels van het omgevingsplan omdat er wordt gebouwd buiten het in het bestemmingsplan aangegeven bouwvlak. Het omgevingsplan bevat geen regels om voor dit project af te kunnen wijken. Wanneer een aanvraag in strijd is met het omgevingsplan, is een vergunning nodig voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). In uw vergadering van 19 april 2023 (RIS313814) heeft u aangegeven bij welke BOPA'S u betrokken moet worden bij de besluitvorming op de aanvraag om omgevingsvergunning in de vorm van bindend advies. Bij deze aanvraag is dat aan de orde en daarmee uw bindend advies nodig over bouwen buiten het in het bestemmingsplan aangegeven bouwvlak. Na afgifte van het bindend advies is het aan het college om, met gebruikmaking van dat advies, een besluit te nemen op de aanvraag om omgevingsvergunning.