

**Datum**

18 maart 2025

Ons Kenmerk

DSO/10866588

RIS321604

Voorstel van het college inzake Verzoek om bindend advies voor de omgevingsvergunning aan de De Bruynestraat 28

Op 15 maart 2024 is een aanvraag omgevingsvergunning gedaan voor het vergroten van de woning De Bruynestraat 28 door het plaatsen van een aanbouw met patio aan de achterzijde met daarboven 16 zonnepanelen. 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, 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 of het bebouwen van een open ruimte met of ten dienste van een nieuwe hoofdfunctie. 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 van de woning door het plaatsen van een aanbouw met patio aan de achterzijde met daarboven 16 zonnepanelen, op het adres De Bruynestraat 28. Zie tekeningen in de bijlagen.

De activiteit past niet in de bouw- en gebruiksregels van het Omgevingsplan gemeente Den Haag (bestemmingsplan Benoordenhout), omdat er geen aan-/uitbouwen zijn 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' (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'.

Stedenbouw

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

Bij de aanleg van de wijk, die zeer geleidelijk van west naar oost liep, is alleen het plan van Berlage ten zuiden van de Wassenaarseweg in grote lijnen gevolgd. De rest is ontstaan aan de hand van deelplannen. Rond 1930 had men de grens bereikt van de Van Hoytemastraat en de van Hogenhoucklaan. De aanleg van de Van Alkemadeaan tot de Waalsdorperweg was in 1927 een feit.

Kenmerkend in dit deel van de buurt 'Waalsdorp' is de bebouwing in de vorm van stroken. De woningen bestaan van oorsprong uit twee bouwlagen met een plat dak. Veel woningen hebben al een dakopbouw (derde laag) gerealiseerd. Dit blok, echter, bestaat al uit drie lagen met een plat dak. De bouwstrook aan De Bruynestraat bestaat uit brede benedenwoningen met erboven appartementen. De benedenwoningen zijn tweemaal zo breed als de bovenwoningen en hebben zeer brede en diepe tuinen. Deze brede tuinen maken deze woningen bijzonder en geeft het binnenterrein achter de De Bruynestraat een ruime en groene sfeer. Om onder andere deze openheid zoveel mogelijk te behouden, is er geen aan- en bijgebouwenregeling opgenomen in het bestemmingsplan.

Een beperkte uitbreiding van de woningen is stedenbouwkundig en planologisch gezien denkbaar.

Dit is in onderhavige situatie gedaan door de aanbouw aan de zuidoostzijde van de tuin te situeren, zoals dat ook bij de buurpercelen veelal is gedaan. Het volume van de aanbouw komt los te staan van de hoofdmassa, slechts gescheiden door een kleiner tussenlid.

De maat van de aanbouw is gelijk aan een eerder geaccordeerde toevoeging achter eenzelfde parterrewoning met eenzelfde forse tuin.

Dat is op deze wijze stedenbouwkundig voorstelbaar.

Bescherm stadsgezicht

Sinds 2016 wordt voor het Benoordenhout een aan- en uitbouwregeling gehanteerd die ook voor andere bestemmingsplannen, die binnen beschermde stadsgezichten zijn gelegen, wordt gehanteerd. Wat betreft de afmetingen past de uitbouw in de gestelde bepalingen in deze memo. Omdat het hier om een vrij ruime tuin gaat, blijft er na realisatie van de uitbouw voldoende open ruimte over om de open en ruime opzet van dit beschermde stadsgezicht te waarborgen

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. Het bouwplan is getoetst aan de Welstandsnota.

Met de voorgestelde hoofdopzet en architectuur heeft de commissie eerder ingestemd. Hiermee blijft de toevoeging los van de bestaande bebouwing, wat in deze situatie – een opvallend vlakke, gemetselde achtergevel met verspreid gemetselde balkons – de passende oplossing is. De maat van de aanbouw is gelijk aan een eerder geaccordeerde toevoeging achter eenzelfde parterrewoning met eenzelfde forse tuin.

Met dit voorstel blijft de oorspronkelijke bebouwing herkenbaar als hoofdbebouwing en als bepalend onderdeel van de structuur van dit deel van Benoordenhout.

Cultuurhistorie

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

Het bouwplan is beoordeeld in het kader van de dubbelbestemming ‘Waarde-Cultuurhistorie’.

Met de voorgestelde hoofdopzet en architectuur, blijft de toevoeging los van de bestaande bebouwing, wat in deze situatie – een opvallend vlakke, gemetselde achtergevel met verspreid gemetselde balkons – de passende oplossing is. Zo blijft de oorspronkelijke bebouwing herkenbaar als hoofdbebouwing en als bepalend onderdeel van de structuur van dit deel van Benoordenhout. De maat van de aanbouw is gelijk aan een eerder geaccordeerde toevoeging achter eenzelfde parterrewoning met eenzelfde forse tuin.

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 bewoners van de De Bruynestraat 34 te informeren en deze bewoners hebben ingestemd met 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

In de aangeleverde onderbouwing is de ontwikkeling 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'.

Besluitvorming

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 18 maart 2025,

besluit:

het college te adviseren om de vergunning voor de aangevraagde buitenplanse omgevingsplanactiviteit, voor het vergroten van de woning op het adres De Bruynestraat 28, te verlenen.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 3 april 2025.

De griffier,

De voorzitter,