

Documentenlijst Besluit-aangepast heroverweging (P) (GG)

Algemene informatie:

Dossier:202010950

Type: Aanvraag Wabo

Omschrijving: het vergroten van de woning Buijs Ballotstraat 75 door het maken van een dakuitbouw

Adres: Buijs Ballotstraat 75

Datum Besluit-aangepast heroverweging (P) (GG): 05-03-2026

Documenten bij besluit:

Document: Besluit-aangepast heroverweging (P)

Bestandsnaam: A9062224.out.pdf

Documentid: 38966713

Bestandsgrootte: 0,26



Den Haag

Retouradres Postbus 12655, 2500 DP Den Haag

[Geanonimiseerd]

Ons kenmerk

JHV.2024.00025.001

202010950/9062224

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

[Geanonimiseerd]

Aantal bijlagen

Diverse

Datum

Zie documentenlijst

Onderwerp

Herstelbesluit op bezwaar (alsnog verlening omgevingsvergunning voor de activiteit 'Handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening') Buijs Ballotstraat 75

Geachte [geanonimiseerd],

Op 24 september 2025 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling) een tussenuitspraak gedaan in zaak nr. 202303062/1/R3. Daarin heeft de Afdeling ons opgedragen:

- met inachtneming van de in overweging 7.2 en 11.6 omschreven gebreken in het besluit van 3 mei 2021 te herstellen, dan wel een gewijzigd of nieuw besluit te nemen en;
- de Afdeling, [geanonimiseerd] en [geanonimiseerd], de uitkomst mee te delen en een gewijzigd of een nieuw besluit op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken en mee te delen;
dan wel een gewijzigd of een nieuw besluit te nemen.

Uitvoering gevend aan de tussenuitspraak van de Afdeling, nemen wij hierbij een gewijzigd besluit ter vervanging van ons besluit op bezwaar van 3 mei 2021. Zoals bekend betreft dit ons besluit op het bezwaar¹ van uw buurman [geanonimiseerd]. Dit bezwaar is gericht tegen ons besluit van 6 oktober 2020,² waarbij wij aan u een omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen' hebben verleend voor het vergroten van de woning op het perceel Buijs Ballotstraat 75 door het maken van een dakuitbouw.

Uitvoering gevende aan de tussenuitspraak hebben wij de besluitvorming opnieuw tegen het licht gehouden. Bij nader inzien hebben wij geconstateerd dat uw aanvraag niet past in de van toepassing zijnde regels ruimtelijke ordening. Daarom hebben wij uw aanvraag alsnog aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

¹ met kenmerk B.2.20.3672.001

² met kenmerk: 202010950/7739078

Uit de herbeoordeling blijkt dat wij de gevraagde omgevingsvergunning voor het maken van een dakuitbouw aan de achterzijde van de Buijs Ballotstraat 75 kunnen verlenen, niet alleen voor de activiteit 'Bouwen' maar ook voor wat betreft de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'. Daarom verlenen wij deze alsnog op basis van de in de documentenlijst genoemde documenten.

Er geldt overgangsrecht

Sinds 1 januari 2024 gelden de Omgevingswet en de Invoeringswet Omgevingswet. Omdat de aanvraag vóór deze datum is ingediend, blijft de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht gelden behalve de bepaling dat een vergunning van rechtswege kan ontstaan.

Deze aanvraag om een omgevingsvergunning is ingediend op 16 maart 2023. Dat betekent dat in dit geval de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, zoals die gold vóór 1 januari 2024, van toepassing blijft.

Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving:

- artikel 4.3, aanhef en onder a, van de Invoeringswet Omgevingswet waarin het overgangsrecht van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht naar de Omgevingswet is geregeld;
- artikel 2.1, lid 1, onder a en c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht waarin staat dat het verboden is zonder omgevingsvergunning een activiteit 'Bouwen' en 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' uit te voeren.
- Artikel 2.10, lid 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht waarin staat dat in gevallen zoals bedoeld in artikel 2.1, lid 1 onder c de aanvraag mede wordt aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, en wordt de vergunning op de grond, bedoeld in het eerste lid, onder c, slechts geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 niet mogelijk is.

Wij besluiten:

- I. ons besluit van 6 oktober 2020 te herroepen; en
- II. in de plaats daarvan een nieuw besluit te nemen, inhoudende dat de gevraagde omgevingsvergunning wordt verleend op basis van de in de documentenlijst genoemde documenten.

In de bijlagen kunt u lezen hoe wij dit hebben beoordeeld. Hierin staan ook de voorschriften waaraan moet worden voldaan.

Burgemeester en wethouders van Den Haag,
namens dezen,

[Geanonimiseerd]

Wij hebben bijlagen toegevoegd

Met uitzondering van de nadere aanwijzingen maken de volgende bijlagen onderdeel uit van dit besluit:

- A. Activiteit 'Bouwen'
 - B. Activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'
- De documentenlijst en de daarin genoemde documenten

Dit besluit treedt in werking op de dag na de bekendmaking ervan.

Belanghebbenden kunnen beroep indienen

Belanghebbenden kunnen tegen dit besluit binnen zes weken na bekendmaking daarvan een beroepschrift indienen bij de rechtbank te Den Haag, Sector Bestuursrecht, Postbus 20 302, 2500 EH Den Haag.

Het beroepschrift moet worden ondertekend en moet ten minste bevatten:

- a. naam en adres van de belanghebbende;
- b. de dagtekening;
- c. een omschrijving van het besluit waartegen het beroepschrift is gericht;
- d. de gronden van het beroep.

U wordt verzocht een kopie van het besluit waartegen het beroep is gericht, mee te zenden.

De indiener van het beroepschrift kan, als onverwijlde spoed dat - gelet op de betrokken belangen - vereist, eveneens een voorlopige voorziening vragen bij de voorzieningenrechter, Postbus 20 302, 2500 EH Den Haag.

Bijlage A: Activiteit 'Bouwen'

Beoordeling

Uw aanvraag voor deze activiteit hebben wij getoetst aan de van toepassing zijnde regels ruimtelijke ordening, redelijke eisen van welstand en technische regels. Hierbij hebben wij geconstateerd dat de gevraagde omgevingsvergunning voor deze activiteit kan worden verleend. Hierna lichten wij dit toe.

Regels ruimtelijke ordening

Op uw aanvraag is het bestemmingsplan 'Regentesse-/Valkenboskwartier (Integrale herziening)' van toepassing waarin ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Wonen - 1', gebiedsaanduiding 'Overige zone – gemeentelijk beschermd stadsgezicht' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' zijn opgenomen.

De voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, tuinen en erven. Eén en ander zoals nader bepaald met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen, (al dan niet gebouwde) parkeervoorzieningen, groen, water en overige voorzieningen.

Voor het (ver-)bouwen van gebouwen geldt onder andere dat de gebouwen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak mogen worden gebouwd en de goot- en/of bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding staat aangegeven (maximun bouwhoogte 11 m en goothoogte 8 m).

Uit de ingediende gegevens blijkt dat uw aanvraag hier niet in past. De dakuitbouw heeft een hoogte van 10,1 m. De toegestane goothoogte van 8 m wordt door de hoogte van de dakuitbouw overschreden met 2,1 m.

De gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, ook bestemd voor het behoud en de bescherming van gebieden met een hoge archeologische verwachting. Uit de gegevens bij de aanvraag blijkt dat er geen grondroering plaatsvindt. Een advies van de Dienst Stadsbeheer, afdeling Archeologie is daarom niet nodig.

De voor 'Overige zone - gemeentelijk beschermd stadsgezicht' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor behoud en bescherming van de cultuurhistorische waarden van het gemeentelijk beschermd stadsgezicht 'Valkenboskwartier'.

De Adviescommissie omgevingskwaliteit en cultureel erfgoed Den Haag (voorheen genaamd: de Welstand- en Monumentencommissie) heeft op 15 oktober 2025 geoordeeld dat het bouwplan het behoud en de bescherming van de cultuurhistorische waarden van gemeentelijk beschermd stadsgezicht 'Valkenboskwartier' voldoende in acht neemt en heeft als volgt geadviseerd:

“De commissie kan instemmen met de voorgestelde dakuitbouw. Doordat de bestaande kap doorgetrokken wordt blijft de kapvorm aan de voorzijde ongewijzigd. Vanaf het straatbeeld zal er geen invloed zijn op het beschermd stadsgezicht. De dakuitbouw heeft een geringe invloed op het ensemble aan de achterzijde omdat de bestaande achtergevellijn blijft bestaan. De bestaande structuur blijft voldoende herkenbaar. Hierdoor vormt het geen aantasting van het beschermd stadsgezicht.”

Uw aanvraag past in gemeentelijk beschermd stadsgezicht 'Valkenboskwartier'.

Bestemmingsplan ‘Parapluherziening Flitsbezorging’

Dit bestemmingsplan geldt door overgangsrecht als deel van het omgevingsplan en is op uw aanvraag van toepassing.

Uw aanvraag past hierin, omdat de aanvraag niet over flitsbezorging gaat als bedoeld in dit bestemmingsplan.

Bestemmingsplan ‘Parapluherziening (fiets)parkeren’

Dit bestemmingsplan geldt door overgangsrecht als deel van het omgevingsplan en is op uw aanvraag van toepassing. Uw aanvraag past hierin.

Uw bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand

De regels voor de welstandsbeoordeling staan in de Welstandsnota. Deze nota is onderdeel van het omgevingsplan en op uw aanvraag van toepassing.

De Adviescommissie omgevingskwaliteit en cultureel erfgoed Den Haag heeft op 16 september 2020 geoordeeld dat het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand. Zij heeft hierbij gebruik gemaakt van de regels die in de Welstandsnota staan. Het advies is:

“De commissie kan instemmen met de voorgestelde dakuitbouw die in opzet en uitwerking passend is bij de bestaande architectuur. Wel vraagt zij om in plaats van RAL 9010, RAL 9001 toe te passen.”

Eindoordeel activiteit ‘Bouwen’

Uit de beoordeling van de activiteit volgt dat de gevraagde omgevingsvergunning voor de activiteit ‘Bouwen’ op basis van artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan worden verleend.

Technische regels

Bouwverordening

Er is met uw aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden voldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwen van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan de voorschriften van de Bouwverordening.

Bouwbesluit

Er is met uw aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden voldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwen en het gebruik van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, zal voldoen aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012. Verder hebben wij voorschriften aan deze omgevingsvergunning verbonden.

Toelichting op constructieve veiligheid:

Het gaat niet om een “extra bouwlaag”, maar om een uitbreiding van de bestaande derde bouwlaag. De omschrijving van “extra bouwlaag” is dus niet correct.

Het constructieprincipe is geen op zichzelf staande weigeringsgrond, maar een vereiste om aan te tonen dat de aanvraag kan voldoen aan de wettelijke voorschriften en de bouwveiligheid garandeert.

De bouwkundige tekeningen die bij de aanvraag zijn ingediend, waren voldoende om het constructieprincipe te achterhalen en te concluderen dat het plan aan het Bouwbesluit 2012 zal voldoen.

In het berekeningsrapport van constructiebureau Broersma d.d. 23-08-2021 zijn archieftekeningen opgenomen.

Deze archieftekeningen gedateerd uit 1911 tonen aan dat de derde bouwlaag al 110 jaar geleden bij de oorspronkelijke bouw aanwezig was.

De archieftekeningen bevestigen ook dat de draagmuren volledig gedragen worden door doorgaande funderingen (van voorgevel naar achtergevel).

Door het verwijderen van het spantbeen ten behoeve van de uitbreiding van de derde bouwlaag werden de bestaande constructies, inclusief de funderingen ontlast.

Dat de bestaande dakconstructie aan het Bouwbesluit 2012 voldoet in de nieuwe situatie is aangetoond in de controleberekening die door constructiebureau Broersma in 2021 is ingediend.

Dit alles weerlegt de suggestie dat de constructie, inclusief de bestaande fundering niet veilig zouden zijn of dat er een extra bouwlaag is toegevoegd.

Bijlage B: Activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

Beoordeling

Uw aanvraag voor deze activiteit hebben wij getoetst aan de van toepassing zijnde regels ruimtelijke ordening. Hierbij hebben wij (bij nader inzien) geconstateerd dat uw aanvraag niet past in deze regels. Wij zijn bereid af te wijken van deze regels. De gevraagde omgevingsvergunning voor deze activiteit kan daarom alsnog worden verleend. Hierna lichten wij dit toe.

Bestemmingsplan 'Regentesse-/Valkenboskwartier (Integrale herziening)'

Uw aanvraag past niet in artikel 23.2.1 onder b van dit bestemmingsplan omdat de goothoogte wijzigt door de dakuitbouw. De toegestane goothoogte van 8 m wordt door de hoogte van de dakuitbouw overschreden met 2,1 m.

Uw aanvraag past niet in artikel art. 34.1 onder b sub 2 van dit bestemmingsplan omdat de kapvorm wijzigt. Daar waar een goothoogte is opgenomen, mag de kapvorm niet wijzigen.

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 15 oktober 2025 geoordeeld dat het bouwplan het behoud en de bescherming van de cultuurhistorische waarden van het gemeentelijk beschermd stadsgezicht 'Valkenboskwartier' voldoende in acht neemt en heeft als volgt geadviseerd:

“De commissie kan instemmen met de voorgestelde dakuitbouw. Doordat de bestaande kap doorgetrokken wordt blijft de kapvorm aan de voorzijde ongewijzigd. Vanaf het straatbeeld zal er geen invloed zijn op het beschermd stadsgezicht. De dakuitbouw heeft een geringe invloed op het ensemble aan de achterzijde omdat de bestaande achtergevellijn blijft bestaan. De bestaande structuur blijft voldoende herkenbaar. Hierdoor vormt het geen aantasting van het beschermd stadsgezicht.”

Wij nemen het advies van de commissie over.

Op grond van het bestemmingsplan is het niet mogelijk deze afwijking toe te staan. Afwijken van deze planregel is mogelijk via de 'kruielregeling' zoals opgenomen in artikel 4, lid 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. Dit betekent dat de gevraagde omgevingsvergunning niet kan worden verleend, tenzij met toepassing van de procedure ex. artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 2° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt afgeweken van de betreffende regels ruimtelijke ordening.

Overwegingen

Wij zijn bereid de geconstateerde afwijking van de regels ruimtelijke ordening toe te staan en motiveren dit als volgt.

Het initiatief voor het vergroten van het pand aan de Buijs Ballotstraat 75 is gelegen in de buurt Valkenboskwartier in het stadsdeel Segbroek. Het voorstel betreft het realiseren van een nieuwe dakuitbouw. Deze dakuitbouw overschrijdt de maximale goothoogte van 8 meter met ca. 2.1 meter. Ondanks de overschrijding van de goothoogte is de dakuitbouw toch voorstelbaar. De goothoogte wordt overschreden doordat de achtergevel van de dakuitbouw recht wordt opgetrokken. Hierdoor komt de goot gedeeltelijk op de nokhoogte te liggen.

Doordat deze overschrijding aan de achterzijde is gelegen heeft deze overschrijding geen onwenselijke ruimtelijke gevolgen voor de aanblik van het daklandschap vanuit het openbaar gebied. Daarnaast zijn er door de teruggelegen positie ten opzichte van de achtergevel van het onderliggende pand ook geen nadelige effecten voor de omliggende panden en buitenruimtes in het binnenterrein.

Het voorstel is stedenbouwkundig akkoord.

Aanvullend overwegen wij als volgt.

Het voorliggende plan is gelegen in het gemeentelijk beschermd stadsgezicht 'Valkenboskwartier', het plan voor een dakopbouw is strijdig met het bestemmingsplan wat betreft het overschrijden van de maximale goothoogte (rechte achtergevel).

De voorgestelde dakopbouw, welke is vormgegeven als een voortzetting van de bestaande kap, is naar mening van Monumentenzorg passend binnen de cultuurhistorische waarden van dit beschermd stadsgezicht. De rechte gevels hebben geen negatieve invloed hierop.

Conclusie

Uit de beoordeling van de activiteit volgt dat de gevraagde omgevingsvergunning voor de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' op basis van artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan worden verleend.

Bijlage C: Nadere aanwijzingen

Communicatie met de omgeving

De verantwoordelijkheid voor de communicatie met de omgeving ligt bij u als initiatiefnemer. Een goede communicatie met de omgeving vergroot de kans op een bredere acceptatie van uw plan. Er is een handreiking, waarin u stapsgewijs tips krijgt over waar u aan moet denken. Deze kunt u vinden op de website: www.denhaag.nl/nl/in-de-stad/wonen-en-bouwen/bouwen-in-en-met-de-buurt.htm.

Aandachtspunten

Omgevingswet

Per 1 januari 2024 geldt de Omgevingswet. Het aanvragen van een omgevingsvergunning, de daarbij behorende activiteiten, de meldingsplichten en bijbehorende procedures zijn sindsdien gewijzigd. Voor meer informatie kunt u terecht op www.iplo.nl.

Zorgplicht

Iedereen die een bouwwerk bouwt, gebruikt of laat gebruiken moet ervoor zorgen dat er geen gevaar voor de gezondheid of veiligheid ontstaat of blijft bestaan. U kunt onder andere denken aan de volgende maatregelen of eisen:

- het plaatsen van rookmelders in een bestaande woning. Deze moeten voldoen aan EN 14604 en zijn verplicht op iedere bouwlaag met een verblijfsruimte of met een besloten ruimte waardoor een vluchtroute voert tussen de uitgang van een verblijfsruimte en de uitgang van de woonfunctie. Meer informatie kunt u vinden op de website: www.brandweer.nl/onderwerpen/rookmelders/.

Voorbehoud

Deze omgevingsvergunning wordt aan u verleend met uitzondering van rechten van derden. Door het verlenen van deze vergunning wordt niet vooruitgelopen op enige andere door de gemeente op grond van de wet of een gemeentelijke verordening, dan wel op grond van eigendomsrecht van de gemeente met betrekking tot dit initiatief eventueel te nemen beslissing.

Toezicht

Het is mogelijk dat de gemeente voor het toezicht gebruik maakt van een drone. Daarbij verwerkt zij persoonsgegevens. Op de website www.denhaag.nl/nl/wonen-en-bouwen/privacyverklaring-controleren-van-gebouwen-met-drones/ kunt u lezen hoe de gemeente met uw gegevens omgaat en wat uw rechten zijn.