

Documentenlijst Besluit-ontwerp (P) (GG)

Algemene informatie:

Dossier:202329642

Type: Aanvraag Wabo

Omschrijving: het bouwen van 5 duurzame eengezinswoningen ter plaatse van de voormalige timmerfabriek Obrechtstraat 106A, 106B, 106C en 106G

Adres: Obrechtstraat 106C-106A-106G-106B

Datum Besluit-ontwerp (P) (GG): 29-09-2025

Documenten bij besluit:

Document: Besluit-ontwerp (P)

Bestandsnaam: A9044836.out.pdf

Documentid: 38713674

Bestandsgrootte: 0,39

Document: Geanonimiseerde documenten

Bestandsnaam: 10_ID51_8231263_1701275163931_220322_Jan_Verburg_doorsnede_tuin_sunnycourt.37609819.pdf

Documentid: 38713682

Bestandsgrootte: 1,47

Document: Geanonimiseerde documenten

Bestandsnaam: 11_ID52_Morgovent brandwerende dakfolie - technische specificatie ac3361ee-9bb8-ef11-88cf-6045bd8b1828.38277653.pdf

Documentid: 38713683

Bestandsgrootte: 21,68

Document: Geanonimiseerde documenten

Bestandsnaam: 12_ID2_23079 - Spuivent ber 5 woningen Hof van Boedijn te Den Haag e8d899f4-9bb8-ef11-88cf-6045bd8b1828.38277631.pdf

Documentid: 38713686

Bestandsgrootte: 0,27

Document: Geanonimiseerde documenten

Bestandsnaam: 13_ID3_23.079 - BENG-ber. Hof van Boedijn te DH - type A.38531764.pdf

Documentid: 38713687

Bestandsgrootte: 0,46

Document: Geanonimiseerde documenten

Bestandsnaam: 14_ID4_23.079 - BENG-ber. Hof van Boedijn te DH - type B.38531765.pdf

Documentid: 38713689

Bestandsgrootte: 0,48

Document: Geanonimiseerde documenten

Bestandsnaam: 15_ID7_23079 - MPG-ber 5 woningen Hof van Boedijn te DH a33361ee-9bb8-ef11-88cf-6045bd8b1828.38277630.pdf

Documentid: 38713690

Bestandsgrootte: 0,55

Document: Geanonimiseerde documenten

Bestandsnaam: 16_ID9_241126 1919 BT SIT 01 d3d899f4-9bb8-ef11-88cf-6045bd8b1828.38277637.pdf

Documentid: 38713692

Bestandsgrootte: 0,12

Document: Geanonimiseerde documenten

Bestandsnaam: 17_ID10_23079 - Vent ber 5 woningen Hof van Boedijn te Den Haag bdd899f4-9bb8-ef11-88cf-6045bd8b1828.38277632.pdf

Documentid: 38713693

Bestandsgrootte: 0,29

Document: Geanonimiseerde documenten

Bestandsnaam: 18_ID11_241126 1919 BT BPL 01 7ed999f4-9bb8-ef11-88cf-6045bd8b1828.38277636.pdf

Documentid: 38713696

Bestandsgrootte: 0,65

Document: Geanonimiseerde documenten

Bestandsnaam: 19_ID13_250331 1919 DO DEH 14500731-8f0f-f011-aaa7-000d3aaa99c8.38437947.pdf

Documentid: 38713697

Bestandsgrootte: 0,33

Document: Geanonimiseerde documenten

Bestandsnaam: 1_ID41_KalkhennepBouwNL - technische specificatie 96d999f4-9bb8-ef11-88cf-6045bd8b1828.38277652.pdf

Documentid: 38713699

Bestandsgrootte: 0,47

Document: Geanonimiseerde documenten

Bestandsnaam: 20_ID14_23.079-VB - 5 woningen Hof van Boedijn te Den Haag.38531771.pdf

Documentid: 38713701

Bestandsgrootte: 2,52

Document: Geanonimiseerde documenten

Bestandsnaam: 21_ID16_250331 1919 DO DEV 8b500731-8f0f-f011-aaa7-000d3aaa99c8.38437948.pdf

Documentid: 38713704

Bestandsgrootte: 0,74

Document: Geanonimiseerde documenten

Bestandsnaam: 22_ID15_250331 1919 DO DSN 4d500731-8f0f-f011-aaa7-000d3aaa99c8.38437949.pdf

Documentid: 38713706

Bestandsgrootte: 0,51

Document: Geanonimiseerde documenten

Bestandsnaam: 23_ID17_250331_1919 DO PLG 2c500731-8f0f-f011-aaa7-000d3aaa99c8.38437950.pdf
Documentid: 38713708
Bestandsgrootte: 0,83

Document: Geanonimiseerde documenten
Bestandsnaam: 24_ID18_250724_1919 DO BPL 01 84d45910-9968-f011-8dca-00224885ccee.38620252.pdf
Documentid: 38713710
Bestandsgrootte: 1,02

Document: Geanonimiseerde documenten
Bestandsnaam: 25_ID19_8231263_1701274923397_Bijlage_2_Output_Aerius-Calculator_gebruiksfase.37609814.pdf
Documentid: 38713712
Bestandsgrootte: 0,73

Document: Geanonimiseerde documenten
Bestandsnaam: 26_ID22_8231263_1701274923344_Bijlage_1_Output_Aerius-Calculator_realisatiefase.37609812.pdf
Documentid: 38713714
Bestandsgrootte: 0,78

Document: Geanonimiseerde documenten
Bestandsnaam: 27_ID20_8231263_1701274923191_AERIUS-rapportage_Hof_van_Boedijn.37609811.pdf
Documentid: 38713716
Bestandsgrootte: 1,95

Document: Geanonimiseerde documenten
Bestandsnaam: 28_ID21_8231263_1701275359845_180706_Archeologie_Plan_van_Aanpak_Den_Haag_Obrechtstraat.37609821.pdf
Documentid: 38713718
Bestandsgrootte: 3,10

Document: Geanonimiseerde documenten
Bestandsnaam: 29_ID23_250829 Ro hof van Boedijn (Definitief v3) 853c1757-1887-f011-b484-000d3a21ce55.38674913.pdf
Documentid: 38713720
Bestandsgrootte: 8,66

Document: Geanonimiseerde documenten
Bestandsnaam: 2_ID43_Zehnder_CSY_ComfoAirQ_PBR_NL_nl - VDV df3361ee-9bb8-ef11-88cf-6045bd8b1828.38277657.pdf
Documentid: 38713721
Bestandsgrootte: 3,30

Document: Geanonimiseerde documenten
Bestandsnaam: 30_ID24_8231263_1701275360876_231129_MPG-ber_5_woningen_Hof_van_Boedijn_te_DH.37609827.pdf
Documentid: 38713724
Bestandsgrootte: 0,63

Document: Geanonimiseerde documenten
Bestandsnaam: 31_ID25_8231263_1701275799965_231129_1919_DO_KMS_01.37609848.pdf
Documentid: 38713726
Bestandsgrootte: 0,03

Document: Geanonimiseerde documenten
Bestandsnaam: 32_ID26_8231263_1701275359961_230929_BLOM_- _Quickscan_Wnb_Obrechtstraat_106_te_Den_Haag.37609822.pdf
Documentid: 38713727
Bestandsgrootte: 3,78

Document: Geanonimiseerde documenten
Bestandsnaam: 33_ID27_8231263_1701275799990_231129_1919_DO_KMS_02.37609849.pdf
Documentid: 38713729
Bestandsgrootte: 0,90

Document: Geanonimiseerde documenten
Bestandsnaam: 34_ID28_250827_1919 DO SIT 843c1757-1887-f011-b484-000d3a21ce55.38674912.pdf
Documentid: 38713731
Bestandsgrootte: 7,90

Document: Geanonimiseerde documenten
Bestandsnaam: 35_ID29_8231263_1701275800058_231129_1919_DO_OPP_01.37609850.pdf
Documentid: 38713734
Bestandsgrootte: 0,54

Document: Geanonimiseerde documenten
Bestandsnaam: 36_ID30_8231263_1701275800822_231129_1919_DO_TRP_00.37609855.pdf
Documentid: 38713736
Bestandsgrootte: 0,34

Document: Geanonimiseerde documenten
Bestandsnaam: 37_ID31_8231263_1701275800862_231129_1919_DO_TRP_01.37609856.pdf
Documentid: 38713737
Bestandsgrootte: 0,11

Document: Geanonimiseerde documenten
Bestandsnaam: 38_ID32_8231263_1701275360999_231129_Verkennend_en_nader_bodemonderzoek.37609828.pdf
Documentid: 38713738
Bestandsgrootte: 8,70

Document: Geanonimiseerde documenten
Bestandsnaam: 39_ID33_8231263_1701275801053_231129_1919_DO_TRP_02.37609857.pdf
Documentid: 38713740
Bestandsgrootte: 0,13

Document: Geanonimiseerde documenten
Bestandsnaam: 3_ID44_Zehnder_CSY_Assortimentsoverzicht_PBR_NL_nl - VDV 5ad999f4-9bb8-ef11-88cf-6045bd8b1828.38277656.pdf
Documentid: 38713742
Bestandsgrootte: 1,23

Document: Geanonimiseerde documenten
Bestandsnaam: 40_ID34_8231263_1710431291211_240314_1919_Samenvatting_Participatietraject_Hof_van_Boedijn.37807972.pdf

Documentid: 38713744
Bestandsgrootte: 0,07

Document: Geanonimiseerde documenten
Bestandsnaam: 41_ID35_8231263_1701275851887_231102_1919_DO_DSN_02.37609859.pdf
Documentid: 38713745
Bestandsgrootte: 0,24

Document: Geanonimiseerde documenten
Bestandsnaam: 42_ID36_CONCEPT koopovereenkomst Hof van Boedijn 6b7038e7-9cb8-ef11-88cf-6045bd8b1828.38277658.pdf
Documentid: 38713747
Bestandsgrootte: 0,24

Document: Geanonimiseerde documenten
Bestandsnaam: 43_ID37_Gegevens verdiepingvloer gdmtnx01-0 bb3361ee-9bb8-ef11-88cf-6045bd8b1828.38277648.pdf
Documentid: 38713749
Bestandsgrootte: 0,14

Document: Geanonimiseerde documenten
Bestandsnaam: 44_ID38_Gegevens woningscheidende wand twmxxo03a-1 8dd999f4-9bb8-ef11-88cf-6045bd8b1828.38277649.pdf
Documentid: 38713751
Bestandsgrootte: 0,15

Document: Geanonimiseerde documenten
Bestandsnaam: 45_ID39_8231263_1701275360123_231019_Bomen_Effect_Analyse_Hof_van_Boedijn.37609823.pdf
Documentid: 38713752
Bestandsgrootte: 4,17

Document: Geanonimiseerde documenten
Bestandsnaam: 46_ID40_PhoneStar-ST-TRI-125mm1 06d999f4-9bb8-ef11-88cf-6045bd8b1828.38277654.pdf
Documentid: 38713753
Bestandsgrootte: 0,14

Document: Geanonimiseerde documenten
Bestandsnaam: 4_ID45_23.079 - BENG-ber. Hof van Boedijn te DH - type A'.38531763.pdf
Documentid: 38713755
Bestandsgrootte: 0,48

Document: Geanonimiseerde documenten
Bestandsnaam: 5_ID46_Isobouw polytop hr bio - technische specificatie 6a3361ee-9bb8-ef11-88cf-6045bd8b1828.38277651.pdf
Documentid: 38713757
Bestandsgrootte: 3,48

Document: Geanonimiseerde documenten
Bestandsnaam: 6_ID47_241212 1919 DO GVL e83361ee-9bb8-ef11-88cf-6045bd8b1828.38277645.pdf
Documentid: 38713759
Bestandsgrootte: 14,21

Document: Geanonimiseerde documenten
Bestandsnaam: 7_ID48_SB-1 Bouwaanvraag 03-02-2025 7f406625-cce2-ef11-88f8-6045bdf5053c.38345333.pdf
Documentid: 38713763
Bestandsgrootte: 41,67

Document: Geanonimiseerde documenten
Bestandsnaam: 8_ID49_241125 Rapportage Econsultancy wegverkeerslawaaï 433461ee-9bb8-ef11-88cf-6045bd8b1828.38277635.pdf
Documentid: 38713771
Bestandsgrootte: 16,51

Document: Geanonimiseerde documenten
Bestandsnaam: 9_ID50_250327 Equipe adviseurs bouwbesluittoets v1-3 1d500731-8f0f-f011-aaa7-000d3aaa99c8.38437946.pdf
Documentid: 38713775
Bestandsgrootte: 17,42

Document: Geanonimiseerde documenten
Bestandsnaam: A_1.23.079 - EP-label Hof van Boedijn te DH - won. 1.38531766.pdf
Documentid: 38713778
Bestandsgrootte: 0,89

Document: Geanonimiseerde documenten
Bestandsnaam: A_2.23.079 - EP-label Hof van Boedijn te DH - won. 2.38531767.pdf
Documentid: 38713779
Bestandsgrootte: 0,93

Document: Geanonimiseerde documenten
Bestandsnaam: A_3.23.079 - EP-label Hof van Boedijn te DH - won. 3.38531768.pdf
Documentid: 38713780
Bestandsgrootte: 0,93

Document: Geanonimiseerde documenten
Bestandsnaam: A_4.23.079 - EP-label Hof van Boedijn te DH - won. 4.38531769.pdf
Documentid: 38713781
Bestandsgrootte: 0,92

Document: Geanonimiseerde documenten
Bestandsnaam: A_5.23.079 - EP-label Hof van Boedijn te DH - won. 5.38531770.pdf
Documentid: 38713782
Bestandsgrootte: 0,89

Document: Geanonimiseerde documenten
Bestandsnaam: A_6.8231263_1701275360423_231127_Asbestrapportage_V2_Obrechtstraat.37609825.pdf
Documentid: 38713784
Bestandsgrootte: 4,53



Den Haag

Retouradres Postbus 12655, 2500 DP Den Haag

[Geanonimiseerd]

Ons kenmerk

202329642/9044836

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

[Geanonimiseerd]

Aantal bijlagen

diverse

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

Ontwerpbesluit voor Obrechtstraat 106A, 106B, 106C en 106G

Geachte heer/mevrouw,

Op 29 november 2023 ontvingen wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen van 5 duurzame eengezinswoningen ter plaatse van de te slopen timmerfabriek Obrechtstraat 106A, 106B, 106C en 106G.

Na de inhoudelijke beoordeling hebben wij u de mogelijkheid gegeven een aangepast voorstel in te dienen. Naar aanleiding daarvan hebben wij op diverse momenten gewijzigde gegevens van u ontvangen.

Tijdens de aanvraagprocedure is, op uw verzoek, de situatie gewijzigd. In diverse stukken waaronder rapporten en berekeningen wordt nog de oude situatietekening getoond. Dit heeft geen invloed op de beoordeling van deze stukken. De situatietekening DO-SIT-01 van Bureau Kroner Architecten van d.d. 27-08-2025 is leidend en akkoord bevonden. De ruimtelijke onderbouwing is aangepast conform deze situatie.

Overgangsrecht

Op 1 januari 2024 zijn de Omgevingswet en de Invoeringswet Omgevingswet in werking getreden. Als een aanvraag om een omgevingsvergunning hiervóór is ingediend, dan blijft op grond van artikel 4.3, aanhef en onder a, van de Invoeringswet Omgevingswet het recht zoals dat gold onmiddellijk vóór dat tijdstip van toepassing tot het besluit op die aanvraag onherroepelijk wordt, met uitzondering van artikel 3.9, lid 3, eerste zin, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Deze aanvraag om een omgevingsvergunning is ingediend op 21 december 2023. Dat betekent dat in dit geval de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, zoals die gold vóór 1 januari 2024, van toepassing blijft.

Procedure

Uw aanvraag omvat de activiteiten 'Bouwen' en 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening', waarop de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing is.

Beoordeling

Uit de beoordeling van uw aanvraag blijkt dat wij de omgevingsvergunning voor deze activiteiten kunnen verlenen. In de bijlagen kunt u per activiteit lezen hoe wij uw aanvraag hebben beoordeeld. Hierin staan ook de voorschriften waaraan u moet voldoen.

Besluit:

Gelet op het bepaalde in artikel 2.10 en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht besluiten wij:

- I. de gevraagde omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder a en c van deze wet te verlenen op basis van de in de documentenlijst genoemde bescheiden, en**
- II. aan deze omgevingsvergunning voorschriften te verbinden.**

Burgemeester en wethouders van Den Haag,
namens dezen:
Adjunct teammanager vergunningen, afdeling Vergunningen & Toezicht

[Geanonimiseerd]

Bijlagen

De documenten genoemd in de documentenlijst en de hieronder genoemde bijlagen maken onderdeel uit van dit besluit.

- A. Activiteit 'Bouwen'
- B. Activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

Ook ontvangt u bij dit besluit de volgende bijlagen (die geen onderdeel zijn van dit besluit):

- C. Nadere aanwijzingen
- Formulier 'Melding aanvang werkzaamheden'
- Formulier 'Melding voltooiing werkzaamheden'

Wet basisregistraties adressen en gebouwen

Op basis van de aard en inhoud van deze aanvraag zijn volgens de Wet basisregistraties adressen en gebouwen de gebruiksdoelen ‘woonfunctie’ en ‘overige gebruiksfunctie’ vastgesteld.

Raadsinformatie

In dit document noemen wij één of meerdere RIS-nummers. RIS-nummers verwijzen naar documenten die in het raadsinformatiesysteem staan. Deze documenten kunt u vinden op denhaag.raadsinformatie.nl/. Uitleg over het raadplegen van dit systeem kunt u vinden op www.denhaag.nl/nl/gemeenteraad/hulp-bij-het-zoeken-in-het-raadsinformatiesysteem/.

Inwerkingtreding

Dit besluit treedt op grond van artikel 6.1, lid 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in werking op de dag na de termijn voor het indienen van een beroepschrift, tenzij gedurende deze termijn, met betrekking tot deze vergunning, bij de bevoegde rechter een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan. In dat geval wordt de werking van dit besluit opgeschort, totdat op het verzoek is beslist.

Dit betekent dat u in ieder geval niet eerder dan na afloop van de beroepstermijn of de uitspraak op het verzoekschrift mag beginnen met de uitvoering van de werkzaamheden.

Wij hebben op basis van een onderzoeksrapport dan wel op grond van andere informatie een redelijk vermoeden dat er op de plaats van het bouwwerk sprake is van een vóór 1 januari 1987 ontstaan geval van ernstige verontreiniging als bedoeld in de Wet bodembescherming.

Op grond van artikel 6.2 c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht treedt dit besluit ook niet eerder in werking dan nadat:

1. op grond van artikel 29, eerste lid, in samenhang met artikel 37, eerste lid, van de Wet bodembescherming is vastgesteld dat geen sprake is van een geval van ernstige verontreiniging waarvoor een spoedige sanering noodzakelijk is en het saneringsbesluit in werking is getreden,
2. op grond van artikel 39, tweede lid, van de Wet bodembescherming met het saneringsplan, bedoeld in het eerste lid van dat artikel, is ingestemd en het desbetreffende besluit in werking is getreden, of
3. een melding voor een voornemen tot sanering als bedoeld in artikel 39b, derde lid, van de Wet bodembescherming is gedaan en de bij of op grond van het vierde lid van dat artikel gestelde termijn is verstreken.

Dit betekent dat u in ieder geval niet eerder dan na 1 van 3 bovengenoemde situaties mag beginnen met de uitvoering van de werkzaamheden.

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.

BIJLAGE A: ACTIVITEIT 'BOUWEN'

Beoordeling

Uw aanvraag voor deze activiteit hebben wij getoetst aan de beoordelingsregels die gelden voor het bouwen van een bouwwerk. Deze staan in artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Hierin staat dat een omgevingsvergunning voor deze activiteit wordt geweigerd als:

- de activiteit in strijd is met regels ruimtelijke ordening (bestemmingsplan, beheersverordening of exploitatieplan);
- het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk, met uitzondering van een tijdelijk bouwwerk dat geen seizoensgebonden bouwwerk is, zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, in strijd is met redelijke eisen van welstand, tenzij wij vinden dat de omgevingsvergunning toch moet worden verleend;
- de aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden het naar ons oordeel niet aannemelijk maken dat het bouwen van het bouwwerk waar de aanvraag over gaat, voldoet aan de technische regels (Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening).

Uit de beoordeling van de aanvraag blijkt dat wij de omgevingsvergunning voor deze activiteit kunnen verlenen. Hierna lichten wij dit toe.

Regels ruimtelijke ordening

Bestemmingsplan 'Duinoord'

Op uw aanvraag is dit bestemmingsplan van toepassing waarin ter plaatse van uw initiatief de bestemmingen 'Bedrijf', 'Tuin' en 'Wonen' met de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie' en 'Waarde - Cultuurhistorie' zijn opgenomen.

De gronden met de bestemming 'Bedrijf' zijn bestemd voor bedrijfsmatige activiteiten van bedrijven in de categorieën A en B van de bij dit bestemmingsplan behorende 'Staat van inrichtingen bedrijven functiemening' zoals opgenomen in bijlage 2 van de regels met uitzonderingen van inrichtingen als bedoeld in artikel 41, derde lid, van de Wet geluidhinder, inrichtingen als bedoeld in artikel 4, vijfde lid, van het Besluit externe veiligheid inrichten, en garagebedrijven, één en ander met de daarbij behorende, bouwwerken geen gebouwen zijnde, wegen, groen, water en overige voorzieningen, alsmede kantoren en detailhandel zoals nader omschreven in artikel 3.3.

De gronden met de bestemming 'Tuin' zijn bestemd voor tuinen, één en ander zoals nader bepaald in artikel 11.3 en met de daarbij behorende bouwwerken geen gebouwen zijnde, voet- en fietspaden, groen, water en overige voorzieningen.

De gronden met de bestemming 'Wonen' zijn bestemd voor wonen, één en ander zoals nader bepaald in artikel 17.5 en met de daarbij behorende hoofdgebouwen, aan- en bijgebouwen, bouwwerk en geen gebouwen zijnde, wegen, groen, water, gebouwde en ongebouwde parkeervoorzieningen en overige voorzieningen.

Voor het bouwen van gebouwen geldt binnen de bestemmingen 'Bedrijf' en 'Wonen' dat gebouwen binnen het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak/bouwvlak moeten worden gebouwd. De hoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding staat aangegeven. Binnen de bestemming 'Tuin' is het bouwen van gebouwen niet toegestaan.

Uit de ingediende gegevens blijkt dat uw aanvraag past niet in artikel 3.1 en 11.1, omdat het voorgestelde gebruik niet binnen de bestemmingen 'Bedrijf' en 'Tuin' past.

Uw aanvraag past ook niet in artikel 3.2.1 en 11.2.1, omdat er buiten het aangegeven bouwvlak wordt gebouwd en er ter plaatse van de bestemming 'Tuin' waar geen gebouwen zijn toegestaan

De voor 'Waarde-Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van gebieden met een hoge archeologische verwachting. Een archeologisch onderzoek is vereist, als er grondroering plaatsvindt met een totaal oppervlak van meer dan 50 m² en een diepte van meer dan 0,50 meter.

De Dienst Stadsbeheer, afdeling Archeologie, heeft als volgt geadviseerd over het voorgenomen bouwplan ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie':

"Het plangebied heeft volgens het bestemmingsplan Duinoord een dubbelbestemming Waarde – Archeologie, maar heeft geen verwachting meer gekregen op de nieuwe Archeologische Waarden- en Verwachtingenkaart 2021 van de gemeente Den Haag (vastgesteld 19.05.2022, RIS311200). Er zullen daarom geen voorwaarden worden verbonden aan de omgevingsvergunning vanuit de archeologische monumentenzorg."

Wij nemen het advies van de Dienst Stadsbeheer, afdeling Archeologie over.

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor behoud en bescherming van de cultuurhistorische waarden van het rijksbeschermd stadsgezicht 'Duinoord'.

De Adviescommissie omgevingskwaliteit en cultureel erfgoed Den Haag heeft op 3 april 2024 geoordeeld dat het bouwplan het behoud en de bescherming van de cultuurhistorische waarden van het rijksbeschermd stadsgezicht 'Duinoord' onvoldoende in acht neemt. Naar aanleiding van dit advies heeft u gewijzigde tekeningen ingediend.

De Adviescommissie omgevingskwaliteit en cultureel erfgoed Den Haag heeft op 22 januari 2025 geoordeeld dat het bouwplan het behoud en de bescherming van de cultuurhistorische waarden van het rijksbeschermd stadsgezicht 'Duinoord' voldoende in acht neemt en heeft als volgt geadviseerd:

"De commissie adviseert positief over het ontwerp van de vijf woningen op het bijzondere binnenterrein tussen de Obrechtstraat en de Laan van Meerdervoort, naast Sunny Court. De aandacht die aan de groene inpassing van de nieuwbouw is besteed, inclusief de 'bewerking' van de muur naar Sunny Court, zorgt ervoor dat de woningen in één ruim groengebied lijken te staan. Voor de omgeving is dit een grote meerwaarde, een voorbeeldige invulling van een restgebied.

Het ontwerp van de woningen is een helder blokje. Een abstract volume dat aan drie zijden gelijk en gelijkmatig is bekleed met hout, waardoor de vijf woningen en de parkeeroplossing als één object ogen. Dit maakt het gebouw richting de omringende bebouwing onopvallend en (hiërarchisch) ondergeschikt. De vierde gevel is transparanter, opent zich naar de zon en naar het ruime groene binnengebied. Tegen deze vierde gevel bevinden zich de privé buitenruimtes, iets verhoogd, wat het concept van een gebouw in een collectief landschap versterkt. De vijfde gevel is begroeid en lost de installatietechniek zorgvuldig op.

In de Obrechtstraat laten de woningen zich zien met een poort. Een nieuwe invulling van de bestaande onderdoorgang naar het binnenterrein. De poort ligt iets terug in een deels bestaand, deels nieuw kader. Dit werkt logisch in de gevelwand en maakt de eigentijdse vormgeving – een verwijzing naar en een aankondiging van de nieuwbouw – in deze cultuurhistorische waardevolle omgeving mogelijk.”

Wij nemen het advies van de Adviescommissie omgevingskwaliteit en cultureel erfgoed Den Haag over.

Bestemmingsplan ‘Parapluherziening Flitsbezorging’

Op uw aanvraag is het bestemmingsplan ‘Parapluherziening Flitsbezorging’ van toepassing. Uw aanvraag past hierin, omdat de aanvraag niet gaat over flitsbezorging als bedoeld in dit bestemmingsplan.

Bestemmingsplan ‘Parapluherziening (fiets)parkeren’

Op uw aanvraag is het bestemmingsplan ‘Parapluherziening (fiets)parkeren’ van toepassing. Op grond van dit is de parkeervraag voor motorvoertuigen berekend op basis van de parkeernormen en berekeningsmethode, zoals opgenomen in de Nota Parkeernormen Den Haag 2021.

Er is sprake van een nieuwbouw binnen de zone vooroorlogse stadswijken. Hierbij worden 5 eengezinswoningen gebouwd (categorie >160m² bruto vloeroppervlakte). De normatieve autoparkeervraag bedraagt 5,75 parkeerplaatsen. Het maatgevende moment is het moment waarop de verschillende functies binnen een programma gezamenlijk hun maximale autoparkeervraag hebben. Het maatgevende moment voor de aanwezigheid van het parkeren is in de nieuwe situatie ‘werkdag-avond’. De nieuwe situatie heeft op het maatgevende moment ‘werkdag-avond’ een autoparkeervraag van 5,75 parkeerplaatsen.

Er is conform artikel 3:2 geen saldering van de autoparkeervraag toegepast. Het nieuwe gebruik dient qua autoparkeervraag te voorzien in 6 parkeerplaatsen (waarvan 5 voor bewoners en 1 voor bezoekers) die in beginsel op eigen terrein moeten worden gerealiseerd.

Op basis van de bezoekersnorm bedraagt de parkeervraag voor bezoekers minder dan 10 parkeerplaatsen. Hierdoor mag het deel van de parkeereis voor bezoekers op grond van artikel 2:3 van de nota worden toegewezen aan de openbare ruimte. De resterende autoparkeereis bedraagt daarmee 5 parkeerplaatsen voor bewoners.

In het bouwplan zijn 6 parkeerplaatsen in de parkeerkelder opgenomen. Deze parkeerkelder is aan te merken als stallinggarage volgens de NEN2443 en voldoet aan de voorwaarden en de kwaliteitseisen zoals opgenomen in artikel 4:1 en 4:4 van de nota. De afmetingen van de ruimte voor het parkeren zijn afgestemd op gangbare personenauto's. (Toekomstige) bewoners komen niet in aanmerking voor een bewonersparkeervergunning.

De aanvraag voldoet aan de vastgestelde parkeereis voor motorvoertuigen en daarmee aan artikel 5.1, onder b van het bestemmingsplan ‘Parapluherziening (fiets)parkeren’.

Conclusie toets aan regels ruimtelijke ordening

Uit onze beoordeling blijkt dat uw aanvraag niet past in artikel 3.1, 3.2.1, 11.1 en 11.2.1 van het bestemmingsplan 'Duinoord'. In dit bestemmingsplan zijn hiervoor onvoldoende passende afwijkmogelijkheden opgenomen. Op grond van het bestemmingsplan is het dus niet mogelijk deze afwijkingen toe te staan. Afwijken van deze planregels is ook niet mogelijk via de 'kruimelregeling' zoals opgenomen in artikel 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 3^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt afgeweken van de betreffende regels ruimtelijke ordening.

Afwijken regels ruimtelijke ordening

Wij zijn voor dit initiatief bereid af te wijken van het bestemmingsplan 'Duinoord'. Onze overwegingen hiervoor zijn opgenomen in bijlage B: 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

Redelijke eisen van welstand

De Adviescommissie omgevingskwaliteit en cultureel erfgoed Den Haag heeft op 3 april 2024 aan de hand van de Welstandsnota geoordeeld dat het bouwplan niet voldoet aan redelijke eisen van welstand. Naar aanleiding van dit advies heeft u gewijzigde tekeningen ingediend.

De Adviescommissie omgevingskwaliteit en cultureel erfgoed Den Haag heeft op 22 januari 2025 aan de hand van de Welstandsnota geoordeeld dat het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand en heeft als volgt geadviseerd:

“De commissie adviseert positief over het ontwerp van de vijf woningen op het bijzondere binnenterrein tussen de Obrechtstraat en de Laan van Meerdervoort, naast Sunny Court. De aandacht die aan de groene inpassing van de nieuwbouw is besteed, inclusief de 'bewerking' van de muur naar Sunny Court, zorgt ervoor dat de woningen in één ruim groengebied lijken te staan. Voor de omgeving is dit een grote meerwaarde, een voorbeeldige invulling van een restgebied.

Het ontwerp van de woningen is een helder blokje. Een abstract volume dat aan drie zijden gelijk en gelijkmatig is bekleed met hout, waardoor de vijf woningen en de parkeeroplossing als één object ogen. Dit maakt het gebouw richting de omringende bebouwing onopvallend en (hiërarchisch) ondergeschikt.

De vierde gevel is transparanter, opent zich naar de zon en naar het ruime groene binnengebied. Tegen deze vierde gevel bevinden zich de privé buitenruimtes, iets verhoogd, wat het concept van een gebouw in een collectief landschap versterkt. De vijfde gevel is begroeid en lost de installatietechniek zorgvuldig op.

In de Obrechtstraat laten de woningen zich zien met een poort. Een nieuwe invulling van de bestaande onderdoorgang naar het binnenterrein. De poort ligt iets terug in een deels bestaand, deels nieuw kader.

Dit werkt logisch in de gevelwand en maakt de eigentijdse vormgeving – een verwijzing naar en een aankondiging van de nieuwbouw – in deze cultuurhistorische waardevolle omgeving mogelijk.”

Wij nemen het advies van de Adviescommissie omgevingskwaliteit en cultureel erfgoed Den Haag over.

Technische regels

Bouwverordening

De Omgevingsdienst Haaglanden heeft op 29 februari 2024 (brief ODH996781) aangegeven dat ter plaatse van het bouwplan sprake is van ernstige verontreinigde bodem als bedoeld in artikel 2.4.1 van de Bouwverordening.

Er is met uw aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden onvoldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwen en het gebruik van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan de voorschriften van de Bouwverordening. Wij moeten eerst instemmen met saneringsmaatregelen of vaststellen dat het niet gaat om een geval van ernstige bodemverontreiniging. Daarom treedt deze omgevingsvergunning niet direct in werking.

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.

Conclusie

Uit de beoordeling van de activiteit volgt dat wij de gevraagde omgevingsvergunning voor de activiteit ‘Bouwen’ op basis van artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kunnen verlenen.

Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning voor de activiteit ‘Bouwen’ verbinden wij de volgende voorschriften:

Verplichting tot bouwen overeenkomstig het Bouwbesluit 2012 (artikel 1b Woningwet)

Het is verboden een bouwwerk, of deel daarvan, in stand te laten voor zover bij het bouwen daarvan niet is voldaan aan de op dat bouwen van toepassing zijnde voorschriften uit het Bouwbesluit 2012. Daarom moet er gebouwd worden volgens de voorschriften uit het Bouwbesluit 2012 over het bouwen van een bouwwerk en het uitvoeren van bouwwerkzaamheden.

Verplichting tot bouwen overeenkomstig de Bouwverordening (artikel 7b Woningwet)

Het is verboden een bouwwerk, of deel daarvan, in stand te laten voor zover bij het bouwen daarvan niet is voldaan aan de op dat bouwen van toepassing zijnde voorschriften uit de Bouwverordening. Daarom moet er gebouwd worden volgens de voorschriften uit de Bouwverordening en mag er niet gebouwd worden op verontreinigde bodem.

Nader in te dienen gegevens (artikel 2.1 tot en met 2.7 Regeling omgevingsrecht)

De hierna genoemde gegevens moeten minimaal drie weken voor uitvoering worden ingediend.

Benodigde constructieve gegevens:

- de tekeningen en berekeningen;
- het funderingsplan en de uitvoeringswijze;
- de kwaliteitsverklaring (ETA=European Technical Assessment) van het CLT-product, deze moet ten minste bevatten:

- de middels proeven aangetoonde inbrandsnelheid van het CLT-product (hiermee wordt de sterkte bij brand gecontroleerd);
- de duurzaamheid van de lijm gedurende de referentieperiode;
- de mechanische eigenschappen van het CLT-product;
- *noot: de in de berekening aangehouden mechanische eigenschappen dienen overeen te komen met de mechanische eigenschappen van het toe te passen CLT-product.*
- de berekening van de brandwerendheid van de constructie;
- opgaaf brand- en rookklasse materialen constructie onderdelen;
- een controleberekening van opdrijven bij de hoogste grondwaterstand;
- de gegevens van de hoogste en laagste grondwaterstand die gedurende de referentieperiode kan optreden;
noot: Voor de berekening van de constructie moet een grondwaterstandsverlaging worden aangehouden van 4 meter min maaiveld. De berekening moet worden uitgevoerd op basis van de fundamentele belastingcombinaties.
- de maatregelen voor het verkrijgen van voldoende constructieve weerstand bij buitengewone ontwerpsituaties met bekende of onbekende belastingen;
noot: Constructies moeten zijn ontworpen en berekend op de van toepassing zijnde bekende buitengewone ontwerpsituaties volgens NEN-EN 1991-1-7 met NB.
noot: Voor het beperken van de mate van lokaal bezwijken door een onbekende oorzaak dient een methode te worden uitgewerkt volgens NEN-EN 1991-1-7 met NB, paragraaf 3.3 en Bijlage A.
- de berekeningen en tekeningen van glasconstructies;
noot: Glasconstructies zoals vloeren, daken, trappen, balkons en balustraden dienen weerstand te kunnen bieden aan de belastingen volgens de NEN-EN 1991-reeks met NB's. Hierbij moet worden voldaan aan de bepalingen volgens NEN 2608;
noot: Bij vloeren en daken waarop personen aanwezig kunnen zijn voor normaal gebruik en/of onderhoud moet ook worden voldaan aan de bepalingen voor stootbelastingen volgens NEN-EN 1991-1-1/NB, artikel 6.3.7 en 6.5; het bestand zijn tegen een stootbelasting kan hierbij worden aangetoond door middel van een glaskogelzakvalproef.

noot: Bij vloerafscheidingen ter plaatse van een hoogteverschil moet ook worden voldaan aan de bepalingen voor een horizontale stootbelasting volgens NEN-EN 1991-1-1/NB, Bijlage NB.B; het bestand zijn tegen een stootbelasting kan worden aangetoond door middel van een glaskogelzak-slingerproef.
- de berekeningen en tekeningen van de constructies en bevestigingsmiddelen voor het opvangen van balkons, galerijplaten, bordessen, gevelementen en metselwerk;
noot: De staalconstructies en bevestigingsmiddelen die aan het buitenklimaat worden blootgesteld moeten worden uitgevoerd in roestvast staal, kwaliteit 3.16. In afwijking hiervan kan onder bepaalde voorwaarden zoals een plaatstaaldikte van minimaal 8 mm, de aanwezigheid van een tweede draagweg en/of een afplaklaag, thermisch verzinkt staal met een Duplexsysteem worden toegepast, volgens NEN-EN-ISO 1461.
noot: Bij toepassing van aluminium (constructie)onderdelen moeten maatregelen worden genomen ter voorkoming van contactcorrosie.
- de berekeningen en tekeningen van de gevelbekleding met verankeringen en de detaillering van de bevestiging met de achterliggende constructie;
noot: Bevestigingsmiddelen moeten worden uitgevoerd in roestvast staal.
noot: Voor beplating geldt dat er een mechanische bevestiging (anders dan verlijming) als tweede draagweg aanwezig moet zijn.

noot: Bij toepassing van composiet materialen moeten worden ingediend:

- *specificaties van materialen en bevestigingen;*
- *certificaten en/of testrapporten van de materiaaleigenschappen en de duurzaamheid.*

noot: Bij toepassing van lijmverbindingen moeten worden ingediend: certificaten en rapporten van verouderingstesten waarin de duurzaamheid van de lijmverbinding wordt aangetoond.

- de berekening van de benodigde ballast tegen opwaaien van de zonnepanelen;
- de gegevens van buitenlandse bouwproducten;

noot: Voor het toepassen van buitenlandse bouwproducten moeten Europees erkende kwaliteitsverklaringen worden ingediend van een door de overheid erkend instituut; de technische beschrijvingen, specificaties en berekeningen moeten zijn opgesteld in de Nederlandse taal; de berekeningen moeten zijn opgesteld volgens de in het Bouwbesluit aangewezen normen.

U moet de samenhang tussen de ingediende gegevens waarborgen.

Deze gegevens dienen te zijn goedgekeurd en deze vergunning moet in werking zijn getreden voordat met de uitvoering wordt begonnen.

Benodigde overige gegevens:

- een tekening van de bouwplaatsinrichting, inclusief eventuele reclamevoering;
- een tekening met daarop aangegeven de rookwerende scheidingsconstructies tussen woning 3 en de parkeerkelder;
- een tekening met daarop aangegeven de noodverlichting in de parkeerkelder zoals vermeld in de rapportage Bouwbesluittoetsing, versie 1.3 van Equipe d.d. 27 maart 2025;
- een opgave van de brand- en rookklasse van de materialen van constructieonderdelen;
- gegevens (inclusief detailtekeningen(en)) over de maatregelen die genomen worden tegen installatiegeluid van de ventiltiekanalen die door verblijfsruimten voeren.
- een veiligheidsplan dat minimaal moet bevatten:
 - een constructievoorstel en uitvoeringsplan voor de bouwput;
 - een bemalingsrapport met de invloed van het bemalen op de grondwaterstand in de omgeving;
 - een grondmechanisch advies over de waterremmende lagen met waterbezwaar en aanvullende maatregelen;
 - de gegevens van de grondwaterstand;
 - een uitvoeringsplan voor de bemaling;
 - een uitvoeringsplan voor de retour-bemaling;
 - een inventarisatie van de funderingen in de omgeving;
 - een grondmechanische berekening van de zettingen en zettingsverschillen van de belendingen;
 - een rapport over het geluidsniveau bij belendingen;
 - een uitvoeringsplan voor de bouwmethodiek;
 - een hijsplan met hijs- en bouwveiligheidszones, benodigde horizontale en verticale afscheidingen en voorzieningen tegen vallende voorwerpen.
 - een voorstel voor controlemaatregelen van de bouwput:
 - het plaatsen van peilbuizen;
 - het aanbrengen van hoogtebouten;
 - het meten van het waterdebiet;

De gegevens kunt u aanleveren via een aanvraag “wabo-aanvraag of vergunning aanvullen - informatie” op omgevingswet.overheid.nl/.

Met de uitvoering van de werkzaamheden mag pas worden begonnen als deze gegevens zijn goedgekeurd en deze vergunning in werking is getreden.

Artikel 1.23 Aanwezigheid bescheiden

Tijdens het bouwen zijn, voor zover van toepassing, de volgende bescheiden of een afschrift daarvan op het terrein aanwezig:

- de omgevingsvergunning voor het bouwen;
- het veiligheidsplan, als bedoeld in artikel 8.7 van het Bouwbesluit 2012;
- overige voor het bouwen van belang zijnde vergunningen en documenten met nadere voorschriften en ontheffingen.

Artikel 1.24 Het uitzetten van de bebouwingsgrenzen

Met het bouwen van het bouwwerk waarvoor deze vergunning is verleend, mag ook niet worden begonnen voordat:

- de rooilijnen of bebouwingsgrenzen op het bouwterrein zijn uitgezet;

Mededeling aanvang en beëindiging werkzaamheden (artikel 1.25 Bouwbesluit 2012)

Ten minste twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van de bouwwerkzaamheden waarvoor deze vergunning is verleend, dient u ons schriftelijk van de aanvang van die werkzaamheden, met inbegrip van ontgravingswerkzaamheden, in kennis te stellen.

Ten minste op de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden waarvoor deze vergunning is verleend, dient u ons schriftelijk van de beëindiging van die werkzaamheden in kennis te stellen. Het bouwwerk wordt niet in gebruik gegeven of genomen als hier niet aan voldaan is.

Voor deze mededelingen vult u de bij dit besluit meegestuurde formulieren volledig in. Deze formulieren kunt u aanleveren via een aanvraag “wabo-aanvraag of vergunning aanvullen - informatie” op omgevingswet.overheid.nl/.

Sterkte bij brand (artikel 2.2 Bouwbesluit 2012)

Een bouwwerk moet bij brand gedurende redelijke tijd kunnen worden verlaten en doorzocht, zonder gevaar voor instorting van bouwconstructies.

U moet bij de gemeentelijke constructeur aantonen dat de vereiste brandwerendheid zoals beschreven in de rapportage bouwbesluittoetsing, versie 1.3 van Equipe d.d. 27 maart 2025 (60 minuten) behaald wordt.

Verdere beperking van uitbreiding van brand en beperking van verspreiding van rook (artikel 2.11 Bouwbesluit 2012)

Gebruikers moeten enige tijd worden beschermd tegen een brand die elders in het gebouw kan ontstaan. Daarom moet een brandcompartiment uit één of meerdere sub-brandcompartimenten bestaan. Er gelden aanvullende maatregelen voor mensen die slapen of die niet zelfstandig kunnen vluchten.

Tussen woning 3 en de parkeerkelder moet de scheidingsconstructie rookwerend uitgevoerd worden (klasse R200). Dit staat wel in de rapportage Bouwbesluittoetsing (Versie 1.3, d.d. 27-03-2025)

aangegeven maar niet op de tekening van de architect (DO-PLG-K1). Dit moet alsnog op tekening worden aangegeven.

Bescherming tegen geluid van installaties (artikel 3.2 Bouwbesluit 2012)

Een te bouwen bouwwerk biedt bescherming tegen geluid van installaties.

Uit de technische specificaties blijkt dat de Zehnder ComfoAir Q 450 een maximaal geluidniveau produceert van 57 dB(A). In het document 23079-VB - 5 woningen Hof van Boedijn te Den Haag opgesteld door Ontwerpburo van der Vlugt BV (d.d. 26-05-2025) worden de posities van de installaties en de tracés van de ventilatiekanalen weergegeven.

Het karakteristieke installatiegeluid niveau als gevolg van de installaties (bronnen en leidingen/kanalen) in de verblijfsruimten van de woning zelf, mag niet meer bedragen dan het maximaal toelaatbare geluidniveau van 30 dB.

Er dienen maatregelen genomen te worden tegen installatiegeluid van de ventilatiekanalen die door verblijfsruimten lopen om zo te kunnen voldoen aan de geluid-eisen. Gegevens hierover moeten alsnog worden ingediend.

Verlichting (artikel 6.1 Bouwbesluit 2012)

Een bouwwerk heeft een zodanige verlichtingsinstallatie dat het bouwwerk veilig kan worden gebruikt en verlaten.

In de parkeerkelder dient noodverlichting te worden aangebracht zoals in de rapportage Bouwbesluittoetsing (Versie 1.3, d.d. 27-03-2025) staat aangegeven. Dit moet alsnog op tekening worden aangegeven.

Veilig vluchten bij brand (artikel 6.1 Bouwbesluit 2012)

Bij het gebruik van een bouwwerk moet bij brandveilig kunnen worden gevlucht.

De deur om vanuit de parkeergarage het aansluitende terrein te kunnen bereiken dient net zoals in de rapportage staat aangegeven zonder sleutel te openen te zijn, zoals bedoeld in artikel 7.12

Het voorkomen van onveilige situaties en het beperken van hinder (artikel 8.1 Bouwbesluit 2012)

Aan de werkzaamheden worden met betrekking tot de invloed op de belendingen en de omgeving de volgende voorwaarden gesteld:

- De verticale bouwputafscheiding moet zodanig worden ontworpen en uitgevoerd, dat er geen schade kan optreden aan belendingen en leidingen.
- De grondwaterstand ter plaatse van de belendingen mag niet worden verlaagd beneden de gemiddeld laagst bekende natuurlijke grondwaterstand tenzij aangetoond is dat er hierdoor geen schade ontstaat aan de omgeving.
- Er moeten maatregelen worden genomen om de overlast voor de omwonenden zo veel mogelijk te beperken waaronder het reduceren van geluidshinder en het voorkomen van stofoverlast;
- Er mag niet worden gehesen boven de openbare weg en boven ruimten van belendingen wanneer zich daar mensen bevinden.

Gedurende alle werkzaamheden moet er een coördinator op het werk aanwezig zijn die namens de vergunninghouder gemachtigd is handelend op te treden bij het niet voldoen aan de hiervoor gestelde voorwaarden.

BIJLAGE B: ACTIVITEIT 'HANDELEN IN STRIJD MET REGELS RUIMTELIJKE ORDENING'

Beoordeling

Bij de beoordeling van de activiteit 'Bouwen' is gebleken dat uw aanvraag niet past in de regels ruimtelijke ordening die op uw aanvraag van toepassing zijn. De gevraagde omgevingsvergunning voor deze activiteit wordt alleen verleend als de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Uit de beoordeling van de aanvraag blijkt dat wij de omgevingsvergunning voor deze activiteit kunnen verlenen. Hierna lichten wij dit toe.

Bestemmingsplan 'Duinoord'

Uw aanvraag past niet in artikel 3.1 en 11.1 van dit bestemmingsplan, voor zover het gaat om het gebruik als wonen binnen de bestemmingen 'Bedrijf' en 'Tuin'.

Uw aanvraag past ook niet in artikel 3.2.1 en 11.2.1 van dit bestemmingsplan omdat er buiten het aangegeven bouwvlak wordt gebouwd en er ter plaatse van de bestemming 'Tuin' waar geen gebouwen zijn toegestaan

Op grond van het bestemmingsplan is het niet mogelijk deze afwijkingen toe te staan. Afwijken van deze planregels is ook niet mogelijk via de 'kruimelregeling' zoals opgenomen in artikel 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 3^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt afgeweken van de betreffende regels ruimtelijke ordening.

Overwegingen

Wij zijn bereid deze afwijkingen van het bestemmingsplan 'Duinoord' toe te staan. De motivering hiervan is opgenomen in de goede ruimtelijke onderbouwing Hof van Boedijn – Ruimtelijke onderbouwing van Lodewijk Groep d.d. 29 augustus 2025, die bij deze aanvraag is ingediend. Hierin zijn de uitkomsten van de toetsing aan alle relevante toetsingskaders beschreven. Ook zijn alle benodigde onderzoeken uitgevoerd. Wij kunnen ons vinden in deze ruimtelijke onderbouwing. Aanvullend overwegen wij als volgt.

Planologisch

Uitgangssituatie

De adressen Obrechtstraat 106A-C en 106G zijn gelegen in het bestemmingsplangebied 'Duinoord' en hebben de bestemmingen 'Bedrijf' en 'Tuin'. Hoofddoel van het gemeentelijke beleid binnen deze bestemming is het behoud van functies die bij recht zijn toegestaan. Voor de bestemming 'Bedrijf' betreft dit bedrijfsmatige activiteiten die worden geconcretiseerd middels de bij het bestemmingsplan gevoegde "Staat van inrichtingen bedrijven functiemenging". Voor de bestemming 'Tuin' betreft dit tuinen met bijbehorende voet- en fietspaden, groen en water. Beoogd initiatief voorziet in een transformatie van bedrijfsactiviteiten met daarbij behorend tuingebied naar woonactiviteiten ook met bijbehorend tuingebied.

Dit voornemen past niet binnen de ter plaatse geldende bestemmingsplanregels. Er is vanuit planologisch oogpunt onderzocht of er specifieke redenen bestaan, die medewerking aan het initiatief kunnen rechtvaardigen.

Transformatie van bedrijfsactiviteiten naar woon- en tuinactiviteiten

De locatie is gelegen op een binnenterrein tussen de Obrechtstraat, de Koningin Emmakade, de Laan Van Meerdervoort en de Reinkenstraat. Van oorsprong kenmerken Haagse binnenterreinen zich door een rustig en groen karakter. Het gemeentelijke beleid is erop gericht dit karakter te behouden en waar mogelijk te versterken (zie bijvoorbeeld paragraaf 3.4.4 van de toelichting bij dit bestemmingsplan). Echter, bij deze specifieke locatie is sprake van een historische gegroeide situatie waarbij in het binnenterrein ruimte is geboden aan bedrijfsmatige activiteiten die er van oudsher aanwezig waren.

In de ingediende ruimtelijke onderbouwing wordt aangegeven dat het plan gepaard zal gaan met een kwaliteitsslag van het binnenterrein. Dit betreft concreet zaken als het ontsteden van het binnenterrein, de verbetering van de groene uitstraling van het binnenterrein en het bieden van extra ruimte aan flora en fauna. Al deze aspecten zijn in lijn met het Haagse duurzaamheidsbeleid dat is gericht op het extensiveren van het gebruik van binnenterreinen (zie bijvoorbeeld de Wegwijzer Den Haag klimaatbestendig; RIS308744). Ook het gebruik voor woondoeleinden in plaats van bedrijfsactiviteiten zal ervoor zorgen dat er sprake is van extensiever gebruik van het binnenterrein. Geconcludeerd kan worden dat met de voorgestelde transformatie een bijdrage zal worden geleverd aan het rustige en groene karakter van het binnenterrein. Dit maakt het voorstel planologisch dan ook passend.

Daar waar het planvoorstel in lijn is met het Haagse duurzaamheidsbeleid, is het economische beleid (RIS297199) gericht op behoud van kleinschalige bedrijfsruimten. De wens is het bestaande aanbod te vergoten of in ieder geval te behouden. Dit vanwege de groeiende vraag naar kleinschalige bedrijfsruimte binnen de gemeente. Dit heeft als gevolg dat er in beginsel geen medewerking wordt verleend aan een initiatief dat leidt tot onttrekking van vierkante meters kleinschalige bedrijfsruimte.

Ten tijde van de planvorming was er echter nog geen sprake van restrictief (economisch) beleid dat sterk inzet op behoud van kleinschalige bedrijfsruimten. Dit is ook de reden geweest dat de gemeente eerder al een positieve houding heeft aangenomen ten opzichte van het initiatief. Daarnaast kan in de huidige tijd betwijfeld worden of een bedrijfsfunctie passend is op deze locatie. Er is sprake van een gemengdstedelijke omgeving met de nadruk op wonen. Daarbij is in dit specifieke geval sprake van een locatie die in zijn geheel is gelegen in een binnenterrein. Dergelijke binnenterreinen karakteriseren zich vaak als rustpunt ten opzichte van de reuring in het openbaar gebied. Woningbouw past planologisch gezien beter op deze locatie dan een bedrijf.

Planologisch gezien is de realisatie van woningen met bijbehorende herinrichting van het binnenterrein passend op deze locatie.

Stedenbouwkundig

Algemeen

De locatie is gelegen in de wijk Duinoord. De omringende bebouwing wordt gekenmerkt door een gesloten rand van hoofdzakelijk woonbebouwing. De bebouwing is overwegend 4 bouwlagen hoog, oplopend naar 7 bouwlagen op de hoek met de Reinkenstraat. Het binnenterrein is ruim, met centraal een groene ruimte: Sunny Court. Aan de zijde van de Reinkenstraat is het binnenterrein gevuld met lagere (1 tot 2 laagse) woonbebouwing. Aan de Laan van Meerdervoort wordt een halfomsloten hofje ontsloten door drielaagse bebouwing in de vorm van een halve cirkel.

Aan de andere zijde van Sunny Court, aan de zijde van de Koningin Emmakade, is het betreffende perceel gelegen. Op de rand van het perceel is een tweelaags strookvormig bedrijfsgebouw aanwezig (bouwhoogte 7 meter) met een dichte gevel aan Sunny Court. Het perceel is voor een groot deel verhard (1265 m²). Aan de kant van de Koningin Emmakade is een tuin met een aantal beeldbepalende bomen.

Kleinschalige verdichting buiten intensiveringsgebieden door de toevoeging van woningen is mogelijk, als dit passend is in de ruimtelijke context. Initiatieven moeten aansluiten op de bestaande verkavelingsopzet en ontwerpfilosofie van de buurt. Randvoorwaarde is dat verdichting gepaard gaat met het versterken van verbinding, vergroening en verduurzaming van het gebied. Daarnaast is (breed) draagvlak vanuit de omgeving een randvoorwaarde. Het initiatief voldoet aan deze voorwaarden.

Bouwen buiten het bouwvlak

Het voorstel is om de bestaande bedrijfsbebouwing (grotendeels) te slopen en te vervangen voor een compact strookvormig volume (5 woningen, 13,2 meter diep, 32,5 meter breed) van twee woonlagen op een verdiepte parkeerkelder, waarbij de plint ongeveer 1 meter boven maaiveld uitsteekt, met een bouwhoogte van 7 meter (net als bestaand). De bebouwing wordt haaks op de Obrechtstraat gepositioneerd, gecentreerd op de bestaande poort, voor een directe entree naar de parkeerkelder. Het blok heeft een lichte hoekverdraaiing, waardoor deze parallel aan de (tuin)muur staat, die behouden blijft als begrenzing van Sunny Court.

De nieuwbouw heeft een eenvoudige hoofdopzet die in volume refereert aan het bestaande strookvormige gebouw, en voldoende ondergeschikt is aan de hoofdbebouwing langs de rand. Door de verdiepte parkeeroplossing wordt het autoparkeren voor het grootste deel aan het oog onttrokken. Door de positie in het verlengde van de poort wordt het aantal verkeersbewegingen op het achterterrein beperkt. Door het bouwplan wordt het bouwvlak vergroot. Het gaat om een relatief beperkte verdichting, die door de ruime maat van het achterterrein en de compacte opzet van de bebouwing ruimtelijk voorstelbaar is. Door de eenvoudige hoofdvorm en de positie op het achterterrein, wordt de nieuwbouw ontspannen ingepast ten opzichte van de randbebouwing. Er ontstaat meer ruimte (lucht) aan de kopse zijden van het blok, door afstand tot de naastgelegen perceelgrenzen, ten opzichte van de bestaande bebouwing. De afstand tussen de achtergevel van de nieuwbouw en de tegenoverliggende achtergevels van de bestaande woningen aan de Koningin Emmakade blijft ongeveer 40 meter. De minimale afstand tot de achtertuintuin van de aangrenzende percelen langs de Laan van Meerdervoort wordt ongeveer 7 meter en ongeveer 17,5 meter ten opzichte van de achtergevel. De bouwmassa houdt hiermee ruimtelijk voldoende afstand tot de bestaande percelen en woningen. Door de royale afstand blijft er voldoende 'lucht' behouden tussen het bouwplan en de omringende bebouwing.

In het bouwplan wordt daarnaast rekening gehouden met zoveel mogelijk privacy voor en zo min mogelijk lichthinder naar de omgeving, door het aantal gevelopeningen richting Koning Emmakade en kopgevels te beperken. Het gaat om het toevoegen van een klein aantal woningen, ruimtelijk passend in de context.

Er is sprake van een gebouw dat zich voldoende vanzelfsprekend voegt in het doorlopende landschap. Door middel van een inrichtingsplan voor het terrein is aangetoond dat er vergroening wordt toegepast. Er is bomenbalans die is afgestemd met de stadsecoloog en een oppervlaktetestaat met verdere vergroening en beperkte verharding van de rijloper (karrenspoor).

De doorsteek behoudt de ecologische verbindingfunctie. Op basis van deze uitwerking wordt ingestemd met de voorgestelde positie en omvang van het bouwvolume.

Bouwen in de tuinbestemming

De (bestaande) oostelijke bebouwingsgrens schuift ongeveer 20 meter op richting de Koningin Emmakade, en overlapt met een hoek een deel van de bestaande tuinbestemming. Hier moeten 3 beeldbepalende bomen wijken. Bouwen in de tuinbestemming is in principe niet voorstelbaar. Afwijking is alleen mogelijk als er sprake is van substantieel kwalitatieve en kwantitatieve compensatie van groen op het perceel. Er wordt een significante vergroening van het perceel voorgesteld. In de inrichtingstekening is een vergroeningsambitie te zien. De verharde ruimte (1265 m² bestaand) wordt teruggebracht naar 539 m² halfverharding. De onverharde groenruimte (360 m² bestaand) wordt vergroot naar 851 m². In de tekeningenset is een uitwerking van het inrichtingsplan doorgevoerd. Op basis van het (terrein)inrichtingsplan wordt bouwen binnen de tuinbestemming als mogelijk gezien.

Rijks beschermde stadsgezicht

De locatie ligt in het rijks beschermde stadsgezicht 'Duinoord'. Het woningbouwcomplex komt grotendeels op dezelfde plek waar voorheen een timmerfabriek stond. Rondom wordt het terrein van een groene landschappelijke inrichting voorzien. Daarmee sluit het aan op het groene karakter van het gebied. De te beschermen waarden van het rijksbeschermde gezicht worden niet aangetast door dit bouwplan.

Algemene verklaring van geen bedenkingen

Op 26 november 2015 heeft de gemeenteraad (RIS 288041) een besluit tot een "Algemene verklaring van geen bedenkingen" vastgesteld. Dit bouwplan valt onder de algemene verklaring van geen bedenkingen. Op 11 oktober 2024 (RIS 319999) is aan de gemeenteraad gemeld dat deze op uw aanvraag van toepassing is.

Wet geluidhinder

Op basis van de Wet geluidhinder heeft de Omgevingsdienst Haaglanden het akoestisch onderzoek beoordeeld en op 25 februari 2025 aangegeven dat de hoogst berekende geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeerslawaaai de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder niet overschrijdt.

Conclusie

Uit de beoordeling van de activiteit volgt wij 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 kunnen verlenen.

Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning voor de activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’ verbinden wij het volgende voorschrift:

Terreininrichting

De ruimtelijke inpassing van het bouwplan is mogelijk in verband met het (groene) inrichtingsplan van het terrein. De terreininrichting is hiermee onlosmakelijk verbonden met de realisatie van het bouwplan. Daarom bent u verplicht tot het uitvoeren en de instandhouding van de groene terreininrichting.

BIJLAGE C: NADERE AANWIJZINGEN

In deze bijlage leest u wat nog meer belangrijk is voor de uitvoering van uw plan. Het gaat bijvoorbeeld om toestemmingen die u nog moet vragen, zaken waar u rekening mee moet houden of situaties die niet mogen.

Dit overzicht is een hulpmiddel om na te gaan wat u nog moet regelen of waar u op moet letten. Wij proberen hierin zo precies en compleet mogelijk te zijn. Toch kan informatie ontbreken of zijn regels in de tussentijd veranderd. U bent er zelf verantwoordelijk voor dat u op tijd alle nodige toestemmingen heeft, op het juiste moment meldingen doet en/of informatie geeft. U kunt aan dit overzicht geen rechten ontlenen.

Intrekken omgevingsvergunning

Op grond van artikel 2.33 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht zijn wij bevoegd om een omgevingsvergunning geheel of gedeeltelijk in te trekken. Dit kan voor de activiteit 'Bouwen' onder meer wanneer er gedurende 26 weken geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van de vergunning.

Communicatie met de omgeving

Als initiatiefnemer bent u verantwoordelijk voor de communicatie met de omgeving. Laat de mensen in uw buurt op tijd weten wat uw plannen zijn en houd rekening met hen. Dit zorgt voor meer begrip en kan helpen om klachten en bezwaren te voorkomen. Er is een folder waarin u tips krijgt over waar u aan moet denken. Deze kunt u vinden op de website: [Bouwen in en met de buurt - Den Haag](#).

Andere benodigde vergunningen

U heeft nog andere omgevingsvergunningen nodig om uw plan te mogen uitvoeren. U moet zelf nagaan welke dat zijn, welke specifieke gegevens daarvoor nodig zijn en op welke momenten u deze nodig heeft. Onderstaand overzicht kan u daarbij helpen.

Omgevingsvergunning

Met deze omgevingsvergunning heeft u niet alle vergunningen die u nodig heeft om uw initiatief te kunnen realiseren en/of te gebruiken. U heeft ook andere omgevingsvergunningen nodig. In ieder geval gaat dit om een omgevingsvergunning voor de:

- 'Activiteit bouwwerk slopen in een beschermd stadsgezicht';
- 'Activiteit kappen'.

Hieronder leest u waarom u voor een bepaalde activiteit nog een omgevingsvergunning moet aanvragen:

- een omgevingsvergunning voor een 'Activiteit bouwwerk slopen in een beschermd stadsgezicht' voor het slopen van bebouwing die is gelegen in een beschermd stadsgezicht;
- een omgevingsvergunning voor een 'Kappen' voor het kappen van een houtopstand.

Wij raden u aan om te controleren of u mogelijk ook een van de volgende omgevingsvergunning nodig heeft.

- 'Natura-2000-activiteit';
- 'Flora- en fauna-activiteit'.

Meer informatie kunt u vinden op de website: www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen/bouwvergunningen/omgevingsvergunning-aanvragen.htm. U kunt ook bellen naar 14 070. De aanvraag met bijbehorende stukken kunt u indienen via www.omgevingswet.overheid.nl/home.

APV-Vergunning

Een APV-vergunning is een vergunning die u volgens de Algemene plaatselijke verordening voor de gemeente Den Haag ook nodig heeft voor uw plan. In ieder geval heeft u nog de volgende APV-vergunningen nodig:

- een vergunning 'gebruik openbare weg';
- een 'takelvergunning'.

Hieronder leest u waarom u voor een bepaalde activiteit nog een APV-vergunning moet aanvragen:

- een vergunning 'gebruik openbare weg' voor het plaatsen, aanbrengen of hebben van een voorwerp (bijvoorbeeld een puincontainer, steiger, mobiel toilet, bouwkeet) op, in, over of boven de weg of voor het anders dan de publieke functie daarvan gebruiken van de weg. Meer informatie kunt u vinden op de website www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen/vergunning-gebruik-openbare-weg-aanvragen/;
- een 'takelvergunning' voor het bedrijfsmatig uitvoeren van takelwerkzaamheden in de openbare ruimte. Particulieren kunnen deze vergunning niet aanvragen. Dat moet het kraan- en takelbedrijf doen.

Meer informatie kunt u vinden op de website www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen/vergunningen-openbare-weg/takelvergunning-aanvragen.htm.

Meer informatie kunt u vinden op de website: www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen/. U kunt ook bellen naar 14 070. De aanvraag met bijbehorende stukken kunt u indienen via deze website.

Meldplicht

Bij een meldingsplicht moet u een activiteit melden bij de overheid. Dit heet ook wel 'meldplicht'. In de meeste gevallen moet u de melding doen vóór u start met de werkzaamheden. Zonder een melding is de activiteit verboden. Door de melding weet de overheid wat u gaat doen en kan gecontroleerd worden of u zich aan de regels houdt. De overheid mag uw activiteit(en) stilleggen als u de melding niet op tijd heeft gedaan.

U moet zelf nagaan welke meldingen u nog moet doen, welke gegevens daarvoor nodig zijn en op welk moment u moet melden. U moet in ieder geval de volgende meldingen doen:

- een 'slopmelding';
- een 'lozen van grondwater (bronbemaling)';
- een 'Klic-melding kabels en leidingen';
- een 'melding archeologische vondsten'.

Hieronder leest u waarom u voor een bepaalde activiteit nog een melding moet indienen:

- een 'slopmelding' als er meer dan 10 m³ afval ontstaat en/of er asbest wordt verwijderd. Meer informatie kunt u vinden op de website: www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen/sloop-melden/. U kunt ook bellen naar 14 070. De melding met bijbehorende stukken kunt u indienen via www.omgevingswet.overheid.nl/home;
- een melding 'lozen van grondwater (bronbemaling)' als u grondwater wilt wegpompen om werkzaamheden in de bodem uit te voeren of als vervuilde grond wilt schoonmaken waarbij grondwater vrijkomt dat moet worden geloosd. Voor meer informatie kunt u bellen met 14 070 of

onze website raadplegen www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen/lozen-van-grondwater-melden-bronbemaling/#nodig-bij-de-melding. De aanvraag met bijbehorende stukken kunt u indienen via www.omgevingsdiensthaaglanden.nl/snel-regelen/;

- een 'Klic-melding kabels en leidingen' voor machinaal graven. Bij machinaal graven bent u verplicht binnen maximaal twintig dagen en uiterlijk drie werkdagen voor u gaat graven een Klic-melding te doen. De melding met bijbehorende stukken kunt u indienen via www.kadaster.nl/producten/woning/klic-melding of www.kadaster.nl/zakelijk/producten/graafwerk/klic-melding;
- een 'melding archeologische vondsten' als bij de grondwerkzaamheden archeologische sporen en resten aan het licht komen. De uitvoerder/aannemer is verplicht dit onverwijld te melden bij de Dienst Stadsbeheer, afdeling Archeologie, Van Kinsbergenstraat 85-F, 2518 GW DEN HAAG, telefoonnummer (070) 353 66 39 of per e-mailadres: archeologie@denhaag.nl.

Overige toestemmingen

Een omgevingsvergunning of melding voor een 'Wateronttrekkingsactiviteit' voor het onttrekken of infiltreren van grondwater. Meer informatie hierover kunt u vinden op de site:

www.iplo.nl/thema/water/wateractiviteiten/wateronttrekkingsactiviteiten/vergunningplicht-grondwater-onttrekken-water/;

Een omgevingsvergunning of melding voor één of meerdere 'milieubelastende activiteiten' (mba's). De mba's vallen onder de algemene regels van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) en/of onder een omgevingsplan van de gemeente waarbinnen de activiteit plaatsvindt. Om vast te kunnen stellen of sprake is van een mba, kunt u het informatiepunt leefomgeving raadplegen op www.iplo.nl. Daar kunt u ook de zogenoemde richtingaanwijzers raadplegen van hoofdstuk 3 van het Bal. Voor meer informatie kunt u bellen met de Omgevingsdienst Haaglanden, afdeling Vergunningen via telefoonnummer (070) 218 99 02 of de website raadplegen:

www.omgevingsdiensthaaglanden.nl/contact.html.

Voorkomen van gevaar voor de gezondheid of veiligheid

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. De volgende maatregelen kunnen hierbij helpen:

- het plaatsen van een koolmonoxidemeter nabij de cv-installatie van de woning. Meer informatie kunt u vinden op de website: www.brandweer.nl/onderwerpen/koolmonoxidemelder-waar-hang-je-die-op/;
- het zonder sleutel kunnen openen van (nooduitgangs-)deuren bij brand;
- het vrijhouden van de ruimte rond (nooduitgangs-)deuren, zodat deze volledig geopend kunnen worden;
- het aanbrengen van voorzieningen in ruimten waar elektrische voertuigen, waaronder elektrische fietsen, gestald en/of geparkeerd staan, waardoor:
 - een brand spoedig gedetecteerd wordt;
 - het aanbrengen van voorzieningen die bij brand alle oplaadpunten voor elektrische voertuigen gelijktijdig afsluit van de voorziening voor elektriciteit.

Meer informatie en praktische tips kunt u vinden op de website:

www.brandweernederland.nl/nieuws/brandveiligheid-elektrische-voertuigen-parkeergarages/;

- de eisen die gesteld worden in bijvoorbeeld NEN-normen aan een verbrandingstoestel in de (extra) beschermde vluchtroute;

- een afgeronde BVC-procedure voordat er met de bouwwerkzaamheden wordt gestart. Voor meer informatie kunt u onze website raadplegen www.denhaag.nl/nl/in-de-stad/verkeer-en-vervoer/bereikbaarheid/werken-op-de-wegen-van-het-netwerk-bereikbaarheidsregie.htm;
- het beperken van de risico's van het plaatsen van zonnepanelen. Het Nederlands Instituut Publieke Veiligheid (NIPV) heeft een handreiking gepubliceerd waarin de risico's worden beschreven en hoe deze kunnen worden beperkt. U kunt het rapport downloaden via de site www.nipv.nl. Hier vindt u de rapportage 'Handreiking risicobeheersing advies veilige PV-systemen'. Het is de verantwoordelijkheid van de eigenaar/gebruiker van het gebouw om deze risico's te accepteren of aanvullende voorzieningen te treffen.

Privaatrecht

Er kunnen bepalingen uit het Burgerlijk Wetboek van toepassing zijn. Onderstaande werkzaamheden zijn niet toegestaan zonder toestemming van de eigenaren van aangrenzende percelen:

- de toegang tot het bouwwerk via een naburig erf dat in beginsel verboden is, tenzij er sprake is van een recht van overpad;
- het situeren van een bouwplan op andermans erf;
- het afwijken van afgesloten (notariële) verbintenissen, of verbintenissen die ontstaan door verjaring, die betrekking hebben op uw perceel en de eerdergenoemde eigenaren en waarmee het belang van de verbintenis onevenredig wordt geschaad;
- het onrechtmatig toebrengen van hinder aan eigenaren van andere erven als gevolg van bijvoorbeeld het ontnemen van licht, lucht of steun of door het verspreiden van rumoer, trillingen, stank, rook of gassen. Afvoeren op het dak van de burens moeten bijvoorbeeld blijven functioneren en daartoe mogelijk worden aangepast.

Wij adviseren u contact op te nemen met de eigenaren van het naburig erf voordat de (bouw)werkzaamheden starten.

Gebruik bouwwerken, open erven en terreinen

Het is verboden in, op of aan een bouwwerk of op een open erf of terrein voorwerpen of stoffen te plaatsen, te werpen of te hebben, handelingen te verrichten of na te laten of werktuigen te gebruiken, waardoor:

- op voor de omgeving hinderlijke of schadelijke wijze rook, roet, walm of stof wordt verspreid;
- overlast wordt of kan worden veroorzaakt voor de gebruikers van het bouwwerk, het open erf of terrein;
- op voor de omgeving hinderlijke of schadelijke wijze stank, stof of vocht of irriterend materiaal wordt verspreid of overlast wordt veroorzaakt door geluid en trilling, elektrische trilling daaronder begrepen, of door schadelijk of hinderlijk gedierte, dan wel door verontreiniging van het bouwwerk, open erf of terrein, of;
- instortings-, omval- of ander gevaar wordt veroorzaakt.

Riool en water

- U dient tijdig af te stemmen met het Hoogheemraadschap van Delfland ten aanzien van de overstort naar het oppervlaktewater (eis extra waterberging).
- U dient rekening te houden met de aansluitvoorwaarden voor de rioolaansluitingen met name wat betreft diepteligging.
- Als u voor een nieuw huis een aansluiting op het rioolstelsel wilt of als u het riool wilt vervangen bij renovatie, moet u dit tijdig aanvragen bij de gemeente. Voor meer informatie kunt u bellen met 14 070 of onze website raadplegen. De aanvraag met bijbehorende stukken kunt u indienen via www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen/omgevingsvergunningen/rioolaansluiting-aanvragen.htm.

Geen parkeervergunningen voor de openbare straat

Bewoners, werknemers en bezoekers komen niet in aanmerking voor een parkeervergunning voor de openbare straat.

Veiligheid parkeergarage

Hoewel de aanvraag vóór 1 januari 2024 is ingediend, verdient het aanbeveling, met het oog op de veiligheid, de volgende eisen voor nieuwbouw op grond van het Besluit bouwwerken leefomgeving (artikel 4.199, lid 2 en 4.23a) mee te nemen:

- De oplaadpunten in een parkeergarage moeten tegelijkertijd uitgeschakeld kunnen worden;
- De oplaadpunten en uitschakelvoorziening moeten bij de toegang van de parkeergarage worden aangegeven;
- De oplaadpunten in een parkeergarage moeten voldoen aan mode 3 of mode 4 als bedoeld in NEN 1010.

In de IFV-publicatie 'Brandveiligheid van parkeergarages met elektrische aangedreven voertuigen' ['Brandveiligheid van parkeergarages met elektrische aangedreven voertuigen'](#) wordt meer informatie gegeven over deze laadpalen.

Bereikbaarheid voor hulpverleningsdiensten

Een bouwwerk moet voorzieningen hebben voor hulpverleningsdiensten. Dit betekent een brandweeringang, bereikbaarheid voor hulpverleningsdiensten, opstelplaatsen voor brandweervoertuigen, brandweerliften en voorzieningen voor mobiele radiocommunicatie van hulpverleningsdiensten.

De droge blusleiding moet binnen één jaar na oplevering worden getest en daarna eenmaal in de vijf jaar, zoals bedoeld in NEN 1594. Dit is de verantwoording van de bewoners en dient geregeld te worden middels een besluit/VVE tussen de bewoners.

Beperkingen voor het graven of verplaatsen van verontreinigde grond

Bij eventuele graafwerkzaamheden en grondverzet van verontreinigde grond dient rekening te worden gehouden met de bepalingen uit het Omgevingsplan, de Omgevingsregeling, het Besluit activiteiten leefomgeving en het Besluit bouwwerken leefomgeving.

Klimaatbestendigheid

U kunt helpen uw omgeving aan te passen aan het veranderende klimaat. De gemeente neemt ook maatregelen. Ons beleid vindt u de 'Wegwijzer Den Haag Klimaatbestendig' (RIS308744). Hierin vindt u ook informatie over het verbeteren van de klimaatbestendigheid, zoals het maken van voldoende waterberging om droogte te verminderen. Als hiervoor overstort naar het oppervlaktewater nodig is, moet u dit tijdig afstemmen met het Hoogheemraadschap van Delfland. U kunt contact opnemen met het Hoogheemraadschap van Delfland via telefoonnummer (015) 260 8108. U kunt ook contact opnemen via de website hhdelfland.nl/contact/.