

Documentenlijst Documentenlijst

Algemene informatie:

Dossier: VTH2023-202329642

Type: Aanvraag omgevingsvergunning (WABO) behandelen

Omschrijving: het bouwen van 5 duurzame eengezinswoningen ter plaatse van de voormalige timmer

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

Datum Documentenlijst: 06-07-2026

Documenten bij besluit:

Document: Besluit

Bestandsnaam: A9061395.out.pdf

Documentid: 39219899

Bestandsgrootte: 0,57



Den Haag

Retouradres Postbus 12655, 2500 DP Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

Verlening omgevingsvergunning voor Obrechtstraat 106A, 106B, 106C en 106G

Uw brief van

-

Ons kenmerk

202329642/9061395

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

[Geanonimiseerd]

Aantal bijlagen

diverse

Geachte heer, mevrouw,

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

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

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.

Ter inzage

Het ontwerpbesluit en de documenten die daarbij horen, hebben vanaf 1 oktober 2025 zes wekenlang ter inzage gelegen. In die periode zijn zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen hebben ons standpunt over de aanvraag niet gewijzigd. Onze reactie op de zienswijzen vindt u in de bijlage 'Beantwoording zienswijzen'.

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'
- C. Beantwoording zienswijzen

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

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

Beroep

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.

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,

Ons kenmerk

202329642/9061395 Verlening omgevingsvergunning

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.

Wij mogen deze omgevingsvergunning intrekken

Wij mogen deze vergunning intrekken, bijvoorbeeld als er een jaar lang geen gebruik van is gemaakt of als bij de aanvraag voor deze omgevingsvergunning onjuiste of onvolledige gegevens zijn opgegeven.

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 zijde, 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/bouwwvlak 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 vijfwoningen 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 afwijkingsmogelijkheden 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 glaskogelzakproef.

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, gevelelementen 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:

Ons kenmerk

202329642/9061395 Verlening omgevingsvergunning

- *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 ventilatiekanalen 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 Vlucht 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 oppervlaktetaat 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 wegverkeerslawaai 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: BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN

Tijdens de terinzagelegging van het voornemen van de beschikking zijn verschillende zienswijzen ingediend.

In de zienswijzen wordt verzocht om de voorgenomen omgevingsvergunning aan te passen dan wel niet te verlenen. Samengevat hebben de zienswijzen betrekking op het volgende (geciteerd):

1. “Op 24 april 2025 hebben wij een Woo-verzoek ingediend over alle documenten inzake de omgevingsvergunning voor Obrechtstraat 106A-G, maar hebben deze tot op heden niet ontvangen. Daardoor kunnen wij de aanvraag en de onderliggende motivering niet volledig en zorgvuldig toetsen. Dat levert een schending van de zorgvuldigheidsplicht (art. 3:2 Awb) op en belemmert ons inspraakrecht. Wij verzoeken het college om vóór vaststelling van het definitieve besluit alsnog te beslissen op het Woo-verzoek van 24 april 2025, zodat onze zienswijze waar nodig kan worden aangevuld”; (zw1, 23)
2. “Het plan is in strijd met de geldende bestemmingen en de daarbij behorende bouwregels, en binnen het bestemmingsplan is het niet mogelijk om daarvan af te wijken. Het besluit bevat geen toereikende motivering om van de planregels af te wijken”. (zw1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 38, 39, 40, 41, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 46, 47, 48) “Voor zover bekend is er geen uitgebreide Wabo-procedure gevolgd of bekendgemaakt”; (zw1)
3. “Het toevoegen van vijf koopwoningen in het hogere segment (boven de 1 miljoen euro) draagt niet bij aan het oplossen van het tekort aan woningen; in deze prijsklasse is er immers ruim voldoende beschikbaar”; (zw1)
4. “Het binnengebied is een zogenaamd 'postzegelgebied' wat indien het bebouwd wordt eigenlijk niets anders oplevert dan een financieel voordeel voor de eigenaar. Voor zover bekend past dit ook niet binnen de wens van het college om voor dit soort projecten toch bouw- of vervangingsprojecten toe te staan. Wij hebben geen reden om dit project te ondersteunen”; (zw1)
5. “Het project ligt buiten de intensiveringsgebieden, het project past ook niet in de ruimte voor bouw- of vervangingsprojecten en past ook niet bij de bestaande bouw in de bestaande omgeving. In 2020 was dit een van de redenen om mee te werken aan de ontwikkeling (beantwoording schriftelijke vragen 27 oktober 2020, DSO 11816/RIS 306073)”; (zw1)
6. “In het ontwerpbesluit wordt erkend dat de aanvraag gaandeweg gewijzigd is en dat op sommige stukken bij het ontwerpbesluit nog de oude situatie getoond wordt. Wel wordt vermeld dat dan situatietekening DO-SIT-01 (27-08-2025) leidend is, maar dat bevestigt dat de tekeningen tegenstrijdig zijn, waardoor effect op licht, privacy, erfgrans en bezonning niet zorgvuldig kunnen worden beoordeeld. Ook de erfafscheiding wordt in verschillende tekeningen anders weergegeven”; (zw23)
7. “Voor de scheidingsmuur ontbreken technische specificaties en constructieberekeningen”; (zw23)
8. “In interne correspondentie verwijst de gemeente naar de nieuwe archeologische verwachtingskaart (RIS311200, 19-05-2022) en concludeert dat geen archeologisch rapport nodig is. Het ontwerpbesluit licht echter niet toe hoe die kaart zich juridisch verhoudt tot de planregel ‘Waarde - Archeologie’ in het bindende bestemmingsplan. Dit levert een motiveringsgebrek op (art. 3:46 Awb)”; (zw23)
9. “De Afdeling bestuursrechtspraak vernietigt besluiten wegens onvoldoende motivering bij afwijking van het bestemmingsplan en benadrukt de eis van zorgvuldige belangenafweging.

Daarnaast geldt dat tegenstrijdige tekeningen en ontbrekende gegevens de aanvraag en besluitvorming onzorgvuldig maken (o.a. ABRvS 02-07-2025, ECLI:NL:RVS:2025:3216; 11-06-2025, ECLI:NL:RVS:2025:3871; 08-07-2020, ECLI:NL:RVS:2020:1637; 07-10-2015, ECLI:NL:RVS:2015:2997”); (zw23)

10. “Uit het bodemonderzoek blijkt dat de grond verontreinigd is met lood en zink. Op grond van art. 39 Wet bodembescherming moet in die situatie eerst een saneringsplan opgesteld worden en door het bevoegd gezag goedgekeurd worden voordat de gemeente een besluit neemt over de vergunning. De gemeente kiest er echter voor om het saneringsplan als voorwaarde aan de vergunning te verbinden. Daarmee erkent het college dat de aanvraag onvolledig is en dat de uitvoerbaarheid niet is verzekerd”. (zw2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 30, 32, 33, 34, 35, 36, 38, 39, 40, 41, 43, 44, 45, 46, 47, 48)
“De ervaring leert dat bij bodemsanering geen rekening wordt gehouden met bestaande bomen. De gemeente Den Haag geeft een automatisch mandaat aan de Omgevingsdienst Haaglanden waarbij geen verplichting is opgenomen om bomen niet te beschadigen. De ODH ziet alleen op de verontreiniging om de veiligheid en gezondheid van toekomstige bewoners te garanderen. De Omgevingswet kent echter een algemene zorgplicht in verband met de functionele eigenschappen die de bodem heeft voor mens, plant of dier”; (zw42)
11. “De Afdeling bestuursrechtspraak oordeelt stelselmatig dat bij ernstige bodemverontreiniging eerst een saneringsplan moet zijn vastgesteld, vóórdat vergunningverlening mogelijk is: ABRvS 05-04-2023, ECLI:NL:RVS:2023:1456; ABRvS 10-03-2022, ECLI:NL:RVS:2022:715; ABRvS 21-12-2016, ECLI:NL:RVS:2016:3430”; (zw2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 30, 32, 33, 34, 35, 36, 38, 39, 40, 41, 44, 45, 46, 47, 48)
12. “Via het Woo-verzoek hebben wij het negatieve advies van de brandweer ontvangen. De brandweer geeft aan dat het bouwplan aantoonbaar niet voldoet aan de brandveiligheidseisen uit het Bouwbesluit. De gemeente negeert dit advies en vermeldt het niet in het ontwerpbesluit. In plaats daarvan verwijst de gemeente naar een advies van Equipe dat vervolgens niet openbaar gemaakt wordt. Het bouwplan voldoet onder meer niet aan de voorgeschreven maximale blusafstand, en de doorgang naar het binnenterrein is lager dan 4,2 meter en smaller dan 5 meter, waardoor brandweerwagens er niet door passen. De ondergrondse parkeergarage is extra gevaarlijk: rook en hitte hopen zich op, elektrische auto’s zijn moeilijk te blussen en er zijn onvoldoende vluchtwegen. De Raad van State oordeelt in ABRvS 07-07-2021, ECLI:NL:RVS:2021:1505 en ABRvS 29-01-2020’, ECLI:NL:RVS:2020:282 dat brandveiligheid een essentieel onderdeel van uitvoerbaarheid is en dat het negeren van een negatief brandweeradvies besluitvorming onzorgvuldig maakt en leidt tot vernietiging. Ook de ondergrondse parkeergarage is niet brandveilig. Het ontwerpbesluit bevat geen afzonderlijke beoordeling van de specifieke risico’s van een ondergrondse garage en verwijst niet naar normen als NEN 6098 (brandveiligheid parkeergarages) of de eisen van het Bouwbesluit. Ondanks ons Woo-verzoek zijn er geen stukken verstrekt die aantonen dat de brandveiligheid van de parkeergarage is onderzocht. Dit belemmert een zorgvuldige beoordeling en bevestigt dat de motivering van het besluit ondeugdelijk is. De Raad van State bevestigt in (ABRvS 24-08-2022, ECLI:NL:RVS:2022:2462 dat brandveiligheid en bereikbaarheid door hulpdiensten ruimtelijk relevante belangen zijn die expliciet bij de besluitvorming moeten worden betrokken”. (zw1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 30, 32, 33, 34, 35, 36, 38, 39, 40, 41, 43, 44, 45, 46, 47, 48) “Door een ernstige brand in onze straat enkele jaren geleden weer ik hoe in deze buurt brand in de oude huizen razendsnel om zich heen grijpt. Veel oude huizen hebben bijvoorbeeld nog stro tussen de gestucte plafonds”; (zw43)

13. “In het ontwerpbesluit wordt erkend dat de uitvoering van het plan afhankelijk is van nog te verlenen vergunningen, te weten een omgevingsvergunning voor slopen in beschermd stadsgezicht, een omgevingsvergunning voor het kappen van meerdere bomen en een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming. Daarmee staat de uitvoerbaarheid van het totale plan niet vast. Een omgevingsvergunning mag alleen worden verleend wanneer de uitvoerbaarheid voldoende aannemelijk is gemaakt. Volgens vaste jurisprudentie van de Raad van State is een aanvraag onvolledig wanneer onmisbare nevenvergunningen niet zijn betrokken bij de beoordeling (vgl. RvS 201701963/3/R1 en RvS 201705745/2/A1). In dit geval had het bevoegd gezag de aanvraag niet-ontvankelijk moeten verklaren of in elk geval moeten wachten met besluitvorming totdat de overige vergunningen beschikbaar waren”; (zw23)
14. “Als de omgevingsvergunning wordt verleend zonder dat duidelijk is of de nevenvergunningen zullen volgen, ontstaat het risico dat het project onomkeerbaar in gang wordt gezet, terwijl later blijkt dat niet aan alle wettelijke voorwaarden kan worden voldaan. Dit tast de effectieve rechtsbescherming van omwonenden aan (RvS ECLI:NL:RVS:2023:596 en Rb Limburg ECLI:NL:RBLIM:2023:2288)”; (zw23)
15. “Ondanks ons WOO-verzoek van april 2025 zijn de onderliggende adviezen en gegevens over de vereiste nevenvergunningen nog steeds niet verstrekt. Hierdoor kunnen wij niet toetsen of deze vergunningen haalbaar zijn, wat de onzorgvuldigheid van de besluitvorming verder onderstreept”; (zw23)
16. “De Adviescommissie omgevingskwaliteit heeft aanvankelijk negatief geadviseerd. Pas na planaanpassingen werd het advies positief. In het ontwerpbesluit is niet te zien welke wijzigingen zijn doorgevoerd. Zonder die transparantie kan niet worden vastgesteld dat de cultuurhistorische waarden van het beschermd stadsgezicht daadwerkelijk zijn geborgd”; (zw2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 30, 32, 33, 34, 35, 36, 38, 39, 40, 41, 44, 45, 46, 47, 48)
17. “Voor projecten binnen een beschermd stadsgezicht is het advies van de welstandscommissie verplicht. In de aanvraag ontbreekt dit advies, waardoor besluitvorming op dit punt niet mogelijk is”; (zw2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 30, 32, 33, 34, 35, 36, 38, 39, 40, 41, 44, 45, 46, 47, 48)
18. “Het bouwproject tast het karakteristieke stadsbeeld aan”; (zw1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 30, 32, 33, 34, 35, 36, 38, 39, 40, 41, 44, 45, 46, 47, 48)
19. “De aanvraag voorziet in sloop van de voormalige timmerfabriek, gelegen binnen beschermd stadsgezicht. Daar is een afzonderlijke sloopvergunning voor nodig. Deze ontbreekt in de aanvraag, wat betekent dat de aanvraag onvolledig is en niet-ontvankelijk verklaard had moeten worden”; (zw2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 30, 32, 33, 34, 35, 36, 38, 39, 40, 41, 44, 45, 46, 47, 48);
20. “In ABRvS 16-10-2024, ECLI:NL:RVS:2024:4168 oordeelt de Raad van State dat aantasting van beschermd stadsgezicht alleen toegestaan is met uitvoerige motivering. In de ontwerpvergunning ontbreekt een dergelijke motivering. In ABRvS 15-09-2022, ECLI:NL:RVS:2022:2448 oordeelt de Raad van State dat effecten op een beschermd stadsgezicht expliciet moeten worden beoordeeld. In de ontwerpvergunning ontbreekt een integraal erfgoedadvies, waardoor besluitvorming onzorgvuldig is”; (zw23)
21. “In het ontwerpbesluit staat dat het bouwplan “geen fysieke relatie heeft met het park Sunny Court” en “het park zelf niet raakt”. Dat is onjuist en te beperkt. Het bouwplan bevindt zich formeel weliswaar buiten de huidige parkgrenzen, maar het gebied tussen de Laan van Meerdervoort, Koningin Emmakade, Obrechtstraat en Reinkenstraat vormt een herkenbare stedenbouwkundige structuur met gedeelde ontstaansgeschiedenis.

Het bouwplan heeft daarop wel invloed. De eigenschappen van dit gebied zijn van cultuurhistorische waarde en het is van waarde dat dit gebied zijn karakter nog zo lang heeft behouden. Het zou moeten worden behouden en versterkt. Daarom heeft Stichting Sunny Court ook bij de gemeente Den Haag een verzoek tot aanwijzing van dit gebied als gemeentelijk monument ingediend. Het bouwplan moet dan ook niet gezien worden als geïsoleerde ontwikkeling, maar worden getoetst op zijn effecten op het ensemble Groot Sunny Court als geheel. De stichting verzoekt het college deze ensemblewaarde expliciet te betrekken bij de beoordeling van de aanvraag”; (zw23)

22. “Op grond van artikel 16 van de Erfgoedverordening Den Haag en artikel 5.130 van de Omgevingswet dient het college bij zijn besluitvorming de onderlinge ruimtelijke en cultuurhistorische samenhang binnen een gebied te betrekken”; (zw23)
23. “Het Hoogheemraadschap Delfland heeft aangegeven dat voor bemaling en ontgraving mogelijk een vergunning- of meldingsplicht geldt, en dat uitbreiding van verhard oppervlak kan leiden tot watercompensatieplicht. Het ontwerpbesluit bevat hierover geen voorschriften”; (zw2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 30, 32, 33, 34, 35, 36, 38, 39, 40, 41, 44, 45, 46, 47, 48)
24. “In de bouwfase zal langdurig geluidshinder, trillingshinder, stofoverlast en verstoring van de leefbaarheid optreden. Het langdurig wegpompen van grondwater voor de parkeergarage levert risico op scheuren en verzakkingen op. De aanwezigheid van de parkeergarage zorgt er op zijn beurt voor dat het grondwater in de omgeving hoger staat bij zware regenval, waarvoor de kelders van omliggende woningen vollopen. Het ontwerpbesluit bevat geen verplichting tot een bouwschadeprotocol, onafhankelijke schadecommissie of monitoring van trillingen en zettingen. Bovendien hoeven cruciale bouwtechnische stukken (fundering, constructieberekeningen, bouwmethodiek) pas vlak voor uitvoering te worden aangeleverd, waardoor de uitvoerbaarheid nu niet beoordeeld kan worden. In ABRvS 24-06-2020, ECLI:NL:RVS:2020:1461 oordeelt de Raad van State dat de uitvoerbaarheid bouwfase vooraf beoordeeld moet worden. In ABRvS 20-01-2021, ECLI:NL:RVS:2021:73 oordeelt de Raad van State dat het ontbreken van nulmetingen en een bouwschadeprotocol onzorgvuldig is. In ABRvS 15-12-2021, ECLI:NL:RVS:2021:2854 oordeelt de Raad van State dat essentiële stukken pas vlak voor uitvoering mogen worden ingediend. In ABRvS 16-11-2022, ECLI:NL:RVS:2022:3312 oordeelt de Raad van State dat vergunningvoorschriften concreet en handhaafbaar moeten zijn”; (zw2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 38, 39, 40, 41, 43, 44, 45, 46, 47, 48)
25. “De berekening is uitgevoerd met AERIUS Calculator 2023, terwijl sinds maart 2024 AERIUS 5.0 verplicht is. Een berekening met een verouderde versie is niet rechtsgeldig en maakt de aanvraag incompleet en in strijd met de Wet natuurbescherming. In ABRvS 20-01-2021, ECLI:NL:RVS:2021:71 oordeelt de Raad van State dat het gebruik van een verouderde AERIUS-berekening moet leiden tot vernietiging van het besluit”; (zw2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 30, 32, 33, 34, 35, 36, 38, 39, 40, 41, 43, 44, 45, 46, 47, 48)
26. “In het ontwerpbesluit wordt op basis van een quickscan geconcludeerd dat er geen negatieve effecten op flora en fauna worden verwacht mits er algemene zorgplichtmaatregelen worden toegepast. Deze conclusie is niet onderbouwd met gedetailleerd veldonderzoek. In ABRvS 20-07-2022, ECLI:NL:RVS:2022:2069 oordeelde de Raad van State dat een quickscan onvoldoende was en aanvullend vleermuisonderzoek vereist was. In ABRvS 07-09-2016, ECLI:NL:RVS:2016:2408 oordeelde de Raad van State dat vogels en vleermuizen expliciet in de besluitvorming moeten worden meegenomen.

- In ABRvS 19-06-2019, ECLI:NL:RVS:2019:1960 oordeelde de Raad van State dat zonder volledig ecologisch onderzoek vergunningverlening prematuur is. In het betreffende gebied leven dan ook vleermuizen en beschermde vogels zoals de gierzwaluw en groene specht.” (zw2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 30, 32, 33, 34, 35, 36, 38, 39, 40, 41, 44, 45, 46, 47, 48) “Uit eerdere correspondentie blijkt dat er een update van het flora- en faunaonderzoek zou volgen bij een eventuele aanvraag voor een omgevingsvergunning. Er zou dan ook nadrukkelijk worden gekeken naar de bestaande bomen. Is deze update al aangevraagd? Zo ja, dan verzoeken wij om dit onderzoek met ons te delen”; (zw1)
27. “Uit interne stukken blijkt bovendien dat ecologische randvoorwaarden uit het beginselplan – zoals robuuste vergroening, groen dak, groene gevels en nestvoorzieningen – niet zijn opgevolgd. Het ontbreken van een concreet ecologisch inrichtingsplan en borging van natuurinclusieve maatregelen maakt dat de aanvraag onvolledig is en de effecten onvoldoende inzichtelijk zijn”; (zw2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 30, 32, 33, 34, 35, 36, 38, 39, 40, 41, 44, 45, 46, 47, 48)
28. “Omwonenden zijn door de eigenaar/ontwikkelaar onder druk gezet om met de plannen in te stemmen. Daarbij is sprake geweest van intimiderende opmerkingen en beloftes van ‘mooie deals’. Ook zijn er dreigementen geuit dat bij tegenwerking een overlast gevend bedrijf in het pand zou worden gevestigd”; (zw1, 23)
29. “Er zijn op het terrein bomen verdwenen of ingrijpend gesnoeid zonder dat daarvoor een kapvergunning is verleend. Dit versterkt de noodzaak van een zorgvuldige Bibob-toets”; (zw1, 23)
30. “De Bibob-procedure is nog niet afgerond. Zolang de Bibob-toets niet volledig en transparant is doorlopen, mag op grond van art. 3 Wet Bibob geen vergunning worden verleend. Het ontbreken van een afgeronde Bibob vormt een zelfstandige weigeringsgrond”; (zw2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 30, 32, 33, 34, 35, 36, 38, 39, 40, 41, 43, 44, 45, 46, 47, 48)
31. “Uit het Copijn-rapport blijkt dat er bomen gekapt of verplaatst moeten worden en dat bomen in Sunny Court kunnen worden aangetast door funderings- en graafwerkzaamheden. In interne stukken van de gemeente wordt bevestigd dat daarvoor een kapvergunning nodig is. Deze ontbreekt echter volledig in de aanvraag. Ook is er geen bindend boombeschermingsplan. Dat levert strijd op met de Bomenverordening van Den Haag en met art. 4:5 van de Awb omdat er sprake is van een onvolledige aanvraag”; (zw2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 30, 32, 33, 34, 35, 36, 38, 39, 40, 41, 44, 45, 46, 47, 48)
32. “De BEA voldoet niet aan de Richtlijn BEA. Die stelt dat het doel van de BEA is om bomen een volwaardige plek te geven in de planvoorbereiding en besluitvorming. In plaats daarvan schrijft Copijn: “er is derhalve weinig ruimte om het ontwerp aan te passen mocht daartoe aanleiding zijn”. Ook komt de BEA niet overeen met de jongste versie van het bouwplan. De BEA is opgesteld op basis van het definitief ontwerp uit 2023, terwijl het ontwerpbesluit verwijst naar herziene situatietekeningen van juli 2025. Voorts wordt in de BEA erkend dat er bomen zijn die, ondanks dat ze niet verwijderd hoeven te worden, wel beïnvloed zullen worden door de bouwactiviteiten, maar wordt geen onderzoek gedaan naar de omvang van die gevolgen. Zo zijn er ten onrechte geen bewortelingsonderzoeken gedaan. De APV is er echter duidelijk over wanneer een kapvergunning aangevraagd moet worden”; (zw42)
33. “Volgens de BEA staan te verwijderen bomen binnen de gemeentelijke grenzen, maar ten onrechte wordt niet opgemerkt dat de bomen horen tot het rijksbeschermd stadsgezicht Duinoord. Op grond van het rijksbeschermd stadsgezicht genieten de bomen bescherming net als ander onroerend goed”; (zw42)

34. “Er is in de vergunning geen kettingbeding of tuinplan voor collectief groen opgenomen. Er zijn dus geen afdwingbare garanties dat de groene inrichting duurzaam behouden blijft. In ABRvS 2023-2025 [sic] heeft de Raad van State bepaald dat vergroening en compensatie juridisch afdwingbaar moeten zijn”; (zw23)
35. “De afdeling Duurzaamheid en Groen heeft het plan aanvankelijk als niet akkoord bevonden. Bovendien zijn groene maatregelen uit eerdere plannen, zoals het groene dak, geschrapt. Daarmee is de groene onderbouwing feitelijk uitgekleet”; (zw23)
36. “Het verdwijnen van volwassen bomen leidt tot meer hittestress, slechtere luchtkwaliteit en minder schaduw. Dit heeft directe negatieve gevolgen voor de gezondheid en het leefklimaat van bewoners. De huidige volwassen bomen hebben decennialang schaduw, zuurstof en karakter aan de buurt geboden”; (zw11, 23, 43)
37. “De parkeergarage tast wortelzones van omliggende bomen aan en veroorzaakt stofdepositie die beplanting beschadigt. Dit leidt tot verlies van bestaand groen en mogelijke schadeclaims van omwonenden. Bouwstof kan niet weg en zal neerkomen op de omliggende huizen en op het groen in het aangrenzende parkje. Het gevolg is dat de bomen en planten zullen afsterven en vogels en andere dieren zullen verdwijnen. In ECLI:NL:RVS:2022:2448 heeft de Raad van State bevestigd dat de effecten op groenvoorziening ruimtelijk relevant zijn en moeten worden meegewogen. En wie vergoedt de schade door alle bouwstof?” (zw1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 30, 32, 33, 34, 35, 36, 38, 39, 40, 41, 43, 44, 45, 46, 47, 48) “De nu aanwezige timmerfabriek zorgt voor donkert en rust in het verwilderde stukje groen in Sunny Court. Het biedt ruimte aan allerlei dieren, struiken, planten en bomen, omdat het al 20 jaar de tijd heeft gehad om te verwilderen. Hiertoe zijn destijds houtwallen aangelegd op advies van de toenmalige groenbeheerder en krijgen de planten en dieren vrij spel binnen dat stukje. Dit om de biodiversiteit in een dicht bebouwd stadsdeel enigszins te ondersteunen. Door de voorgenomen bouwplannen gaat deze natuur verloren en wordt deze vervangen door licht, herrie en onrust. Dat is tegen de wens van de Sunny Court werkgroep en de omwonenden en buurtbewoners die het stadsoase-achtige karakter willen behouden”; (zw46)
38. “De bouwmassa’s zorgen voor schaduwwerking op de omliggende woningen. Toch ontbreekt een volledige bezonningsstudie. Zonder zo’n studie is niet te toetsen of de bezonning voldoet aan de Haagse beleidsnormen. Ook wordt het uitzicht vanuit bestaande woningen en de inval van daglicht in bestaande woningen door de nieuwbouw belemmerd. In ABRvS 07-05-2025, ECLI:NL:RVS:2025:2064 oordeelt de Raad van State dat bezonning- en privacyonderzoek volledig en deugdelijk gemotiveerd moet zijn. In Rb. Rotterdam 19-12-2024, ECLI:NL:RBROT:2024:12972 oordeelt de Rechtbank Rotterdam dat daglicht en privacy zorgvuldig moeten worden afgewogen. In ABRvS 04-12-2024, nr. 202201903/1/R1 oordeelt de Raad van State dat vermindering van daglicht, uitzicht en privacy op zichzelf redenen kunnen zijn om niet mee te werken aan een bouwplan”; (zw2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 38, 39, 40, 41, 44, 45, 46, 47, 48)
39. “De situatietekeningen in het ontwerpbesluit zijn tegenstrijdig: de erfafscheiding wordt in verschillende tekeningen met wisselende hoogtes en condities weergegeven”; (zw23)
40. “In de aanvraag worden de woningen ‘eengezinswoningen’ genoemd. Daarmee worden doorgaans bescheiden gezinswoningen bedoeld, passend binnen de woonbehoefte van starters of jonge gezinnen. In werkelijkheid gaat het om vijf woningen met een verkoopwaarde van circa een miljoen euro per stuk, met een bouwvolume, kavelgrootte, en afwerkingsniveau die niet te kwalificeren zijn als reguliere rijtjeswoningen.

Deze discrepantie is juridisch relevant omdat de ruimtelijke impact aanzienlijk groter is dan bij gebruikelijke eengezinswoningen en de doelgroep een geheel andere is dan die waarop het gemeentelijk woonbeleid en het bestemmingsplan zijn gericht. De terminologie is misleidend”; (zw22)

41. “Er wordt niet onderbouwd hoe inkijk vanuit de nieuwe woningen in de tuinen van Sunny Court wordt voorkomen”; (zw23)
42. “De toegang tot de parkeergarage zorgt voor verschillende vormen van overlast, zoals geluidsoverlast door motorgeluid, lichthinder, stank en door de verkeersdrempels ook trillingen. Deze effecten zijn in het ontwerpbesluit niet afzonderlijk beoordeeld. In de plannen wordt beschreven dat enkel elektrische auto’s toegang hebben tot de parkeerplaatsen onder de woningen. Dat is echter niet af te dwingen noch te controleren. Ook de woningen en de daarbij behorende tuinen zullen een bron van geluid en licht zijn”; (zw1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 30, 32, 33, 34, 35, 36, 38, 39, 40, 41, 44, 45, 46, 47, 48)
43. “De wadi zorgt voor een gezondheidsrisico omdat stilstaand water een broedplaats is voor ziekteverspreidende muggen. Dit risico is groter in stedelijke gebieden, waar bewoners dicht op elkaar wonen. Er is daarover geen advies gevraagd van de GGD Haaglanden. Dat is wel noodzakelijk. Ook bevat het besluit ten onrechte geen bindende voorwaarden over afwatering, maximale verblijftijd van water, periodiek onderhoud of monitoring. Zonder zulke voorschriften kan de wadi niet veilig gebruikt worden. In ECLI:NL:RVS:2023:1248 oordeelt de Raad van State dat volksgezondheid een ruimtelijk relevant belang is. In ECLI:NL:RVS:2023:1632 oordeelt de Raad van State dat besluiten zonder toetsing aan milieu- en gezondheidsaspecten onzorgvuldig zijn voorbereid”; (zw2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 30, 32, 33, 34, 35, 36, 38, 39, 40, 41, 44, 45, 46, 47, 48)
44. “Duinoord is door de TU Delft aangemerkt als rood hitte-eiland. Het kappen van bomen en het vergroten van de verharding versterkt de hittestress van dit gebied. Het ontwerpbesluit bevat geen berekening over temperatuur, schaduw of groenoppervlak. Er is dus geen toetsbare onderbouwing van de klimaatimpact. In ABRvS 26-04-2023, ECLI:NL:RVS:2023:1632 bevestigt de Raad van State dat klimaatadaptatie ruimtelijk relevant is en expliciet moet worden beoordeeld. In ABRvS 11-06-2025, ECLI:NL:RVS:2025:3871 oordeelt de Raad van State dat gebrekkige motivering van klimaatadaptatieve maatregelen moet leiden tot vernietiging”; (zw2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 30, 32, 33, 34, 35, 36, 38, 39, 40, 41, 44, 45, 46, 47, 48)
45. “Het geplande groene dak is uit de plannen verdwenen. Ook ontbreken er verplichtingen voor groene gevels, groendaken of minimale groene dekking. De heemtuin is niet juridisch geborgd en kan makkelijk een recreatieplek worden, waarmee de klimaatfunctie vervalt”; (zw23)
46. “Interne gemeentelijke stukken, verkregen via Woo-verzoek, benadrukken dat vergroening een randvoorwaarde is vanwege hittestress, waterretentie en woonkwaliteit. Deze adviezen zijn niet in het ontwerpbesluit verwerkt”; (zw2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 30, 32, 33, 34, 35, 36, 38, 39, 40, 41, 44, 45, 46, 47, 48)
47. “1.400 omwonenden en buurtbewoners steunen Stichting Groot Sunny Court. Deze aantallen onderstrepen dat de maatschappelijke basis voor dit project ontbreekt. Conform art. 3:2 Awb dient dit zwaar te wegen bij de belangenafweging”; (zw1, 23)
48. “De tekeningen en afbeeldingen bij de aanvraag en online (hofvanboedijn.nl) zijn misleidend. Zo zijn bestaande bomen online grijs gemaakt, bestrating van derden is verdwenen en opeens beplant en parkeerplaatsen van derden op het maaiveld zijn ook verdwenen en vervangen door groenperken”; (zw1)

49. “In dit deel van Duinoord is de parkeerdichtheid enorm. Vijf extra woningen in dit parkeerdichte gebied betekent extra verkeer en een verdere belasting van de parkeergelegenheid door bezoekers van deze woningen”; (zw1, 11)
50. “Het ontwerpbesluit bevat maar summiere informatie over participatie, zonder inzicht in uitnodigingen, deelnemers en inbreng. Dit is in strijd met de gemeentelijke participatieverordening, die transparantie en tweerichtingsverkeer vereist. Het bouwplan moet in lijn zijn met de afspraken van het coalitieakkoord. Die lijn is dat het initiatief moet leiden tot een verbetering van de wijn in overleg met de bewoners. Het is overduidelijk dat er geen enkel draagvlak is van omwonenden. Niet alle omwonenden zijn uitgenodigd voor bewonersbijeenkomsten. Sommige huishoudens zijn wel en anderen niet benaderd. Geuite bezwaren zijn niet of slechts gedeeltelijk verwerkt in het ontwerpbesluit. Werkelijke participatie houdt in dat bewoners mogen meedenken over alternatieven. In deze buurt is veel relevante expertise aanwezig (architecten, ontwerpers, projectontwikkelaars). Hun voorstellen en alternatieven zijn echter genegeerd. Het plan houdt op generlei wijze rekening met het groen in Sunny Court, de omwonenden, de oase voor stadsdieren en de veiligheid binnen een druk stadsgebied, waarbij je als zo’n binnenterrein een meer open structuur heeft het risico op inbraak via de achtertuinen enorm toeneemt. Op een gespreksavond die de gemeente organiseerde zijn tal van grieven uitvoerig gedeeld. Daarvan is niks terug te zien in de aanvraag. Hierdoor is het participatieproces uitgehold tot een formaliteit en geen volwaardig participatie-instrument geweest. Uit de Juridisch-Planologische Toets (JPT) blijkt dat het participatieverslag ontbrak en dat er “te weinig draagvlak” was om met het plan door te gaan. Ook de 2615 keer ondertekende petitie toont aan dat er verzet is tegen de plannen. Toch is het project doorgezet, zonder aanvullende participatie of heroverweging. In ABRvS 12-04-2023, ECLI:NL:RVS:2023:1248 oordeelt de Raad van State dat participatie en volksgezondheid ruimtelijk relevante belangen zijn. In ABRvS 20-12-2017, ECLI:NL:RVS:2017:3547 oordeelt de Raad van State dat onvolledige of misleidende participatie-informatie besluitvorming onzorgvuldig maakt. Verder is het vaste jurisprudentie dat participatie geen schijnproces mag zijn. Het moet reëel bijdragen aan de belangenafweging”; (zw1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 38, 39, 40, 41, 44, 45, 46, 47, 48)
51. “Het aangeleverde akoestisch onderzoek is door de Omgevingsdienst Haaglanden afgekeurd omdat het onjuist invoer bevatte. Daardoor kan niet vastgesteld worden of de geluidshinder werkelijk binnen de wettelijke normen blijft. Daarnaast wordt geluid door in- en uitrijbewegingen, het openen van toegangspoorten en van installaties niet beoordeeld. Er is ook geen rekening mee gehouden dat het omsloten binnenterrein een arena-effect maakt, waardoor bijvoorbeeld stemgeluid en het geluid van spelende kinderen versterkt wordt. In ABRvS 14-07-2021, ECLI:NL:RVS:2021:1445 oordeelt de Raad van State dat een akoestisch onderzoek niet mag uitgaan van te gunstige aannames. In ABRvS 23-10-2024, nr. 202400789/1/R3 oordeelt de Raad van State dat verkeersmodellen alleen bruikbaar zijn wanneer zij representatief en deugdelijk gemotiveerd zijn, en in ABRvS 02-07-2025, ECLI:NL:RVS:2025:2967 oordeelt de Raad van State dat het geluid van gebruik van binnenterreinen expliciet moet worden meegenomen”; (zw1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 30, 32, 33, 34, 35, 36, 38, 39, 40, 41, 43, 44, 45, 46, 47, 48)
52. “Uit de via het Woo-verzoek verkregen documenten blijkt dat de bestuurlijke koers rond dit project jarenlang inconsistent en onduidelijk is geweest. In 2020 gaf het college bij monde van wethouder Mulder aan niet mee te willen werken aan de bouwplannen en volgde een negatieve beginseluitspraak. Pas in november 2022 is – zonder duidelijke motivering – een positieve beginseluitspraak gedaan.

Deze koerswijziging is niet kenbaar en niet deugdelijk onderbouwd. Daarmee schendt het ontwerpbesluit de zorgvuldigheidsplicht (art. 3:2 Awb) en het motiveringsbeginsel (art. 3:46 Awb). In ABRvS 15-12-2021, ECLI:NL:RVS:2021:2854 oordeelt de Raad van State dat een koerswijziging uitvoerig en kenbaar gemotiveerd moet worden. In ABRvS 26-04-2023, ECLI:NL:RVS:2023:1681 oordeelt de Raad van State dat een nieuw besluit zonder motivering van afwijking van eerdere standpunten in strijd is met de zorgvuldigheidsplicht". (zw2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 30, 32, 33, 34, 35, 36, 38, 39, 40, 41, 44, 45, 46, 47, 48) "Ook is het laakbaar dat de nog lopende aanvraag om beginseluitspraak uit 2019 nieuw leven wordt ingeblazen zonder dat omwonenden daarover zijn geïnformeerd"; (zw1)

53. "De belangenafweging behoort niet in het voordeel van de initiatiefnemer uit te vallen. Het louter economische belang van de ontwikkelaar weegt niet op tegen de gevolgen van het plan voor omwonenden, waaronder de toename van verkeersbewegingen en parkeerdruk in een reeds volle straat, de vermindering van privacy en bezonning voor direct aangrenzende percelen, de bouw- en geluidsoverlast tijdens de realisatie, de waardevermindering van omliggende woningen en de aantasting van het karakter van de buurt. Uit het voorgaande volgt ook dat het besluit in de huidige vorm in strijd is met het evenredigheidsbeginsel en de zorgplicht voor een goede ruimtelijke ordening"; (zw23)
54. "De vergunning tast het Sunny Court, de omgeving, het beschermd stadsgezicht en de omliggende woningen aan"; (zw29)
55. "In 2020 is reeds een bouwplan ingediend voor dezelfde locatie (Obrechtstraat 106 a, b, c) en door de gemeente afgewezen. Het huidige plan is inhoudelijk grotendeels gelijk aan het eerdere, afgewezen voorstel, met slechts een optische verbetering aan het uiterlijk van de woningen. De bezwaren die toen golden, gelden nu onverkort: aantasting van het uitzicht, toename van bouwvolume in het binnenterrein en risico's voor bestaande bebouwing zijn niet weggenomen. De keuze om nu alsnog medewerking te verlenen aan een inhoudelijk identiek plan is onzorgvuldig en onbegrijpelijk"; (zw31)
56. "Sunny Court is een unieke plek in Den Haag. Een kleine groene en speelse oase in een grote stad. Ik vraag het college van b&w om zo'n parkje te respecteren en te vrijwaren van zicht-, geur-, geluid-, privacy en stemmingbepalende nieuwbouwprojecten. Bepaalde unieke originele groene plekjes hoor je als verantwoordelijk college te beschermen. Daarom verzoek ik u deze bezwaren serieus te overwegen en te kiezen voor de belangen van de buurt in plaats van de plannen van de ontwikkelaar, en de vergunning niet te verlenen. (zw37) Duinoord is sterk versteend. In onze buurt is Sunny Court de enige groene speelgelegenheid voor kinderen en het enige wandelparkje met volwassen bomen. Ik kom er graag met familie. Voor mij is het ook de enige wandelplek met volwassen bomen. Een heerlijke koele plek op het in aantal toenemende hete dagen"; (zw43)
57. "Enkele zaken aan het bouwplan zijn onduidelijk. De muur blijft gedeeltelijk staan, maar wat is gedeeltelijk? Dat is zeer breed te interpreteren. Verder komt in de gemeenteschappelijke tuin nieuwe 'natuur' en wateropvang, maar ook hiervoor ontbreekt een definitie. Gaat het hier over een bijdrage aan de zeer verslechterde biodiversiteit, of om "kijkgroen"? Verder zullen de nieuwe woningeigenaren bij aankoop worden verplicht om het gemeenschappelijk groen te onderhouden, maar kwantitatieve en kwalitatieve randvoorwaarden ontbreken, evenals wat de gevolgen zijn bij in gebreke blijven. Duurzaam groen en water ('wadi') staan mooi op papier, maar is zonder onderzoek en aanvullende voorwaarden voor natuuronderhoud en de bescherming van plant en dier (denk aan de vleermuizen en beschermde vogels zoals gierzwaluw en groene specht) slechts 'greenwashing' zoals de Engelsen dat zo treffend verwoorden." (zw43)

Ten aanzien van deze zienswijzen overwegen wij als volgt:

- ad 1. De beslissing op het Woo-verzoek is niet relevant voor de (zienswijzenfase van deze) omgevingsvergunning. Het is niet zo dat de motivering van dit besluit verstopt zit in documenten die alleen via een Woo-verzoek te verkrijgen zijn. De volledige motivering van deze omgevingsvergunning staat in de omgevingsvergunning zelf en de bijlagen bij deze omgevingsvergunning;
- ad 2. Het klopt dat het bouwplan op diverse onderdelen in strijd is met de regels van het geldende bestemmingsplan. In tegenstelling tot wat reclamanten stellen bevat dit besluit echter een uitvoerige motivering met een beschouwing van de ruimtelijke gevolgen van het plan en hoe het zich verhoudt tot Haags beleid. Verder is dit besluit is wel degelijk voorbereid met de uitgebreide procedure. De reactie van reclamant is echter ingekomen voordat er een ontwerpbesluit was en terwijl de aanvraag zich nog in de beoordelingsfase bevond. Mogelijk heeft dat destijds geleid tot de veronderstelling dat de uitgebreide procedure (nog) niet gevolgd werd;
- ad 3. Dat er grotere behoefte is aan woningen in het sociale of middeldure segment betekent niet dat er geen behoefte is aan grotere of duurdere woningen. Wij zullen daarnaast geen grotere woningen weren om enkel de reden dat er de behoefte aan kleine woningen nog groter is dan de behoefte aan grote woningen;
- ad 4. Wat het plan de initiatiefnemer oplevert doet voor de besluitvorming niet ter zake. Zoals omschreven in de motivering van dit besluit en de bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing past het plan echter wél binnen de Haagse Woonvisie en stedenbouwkundig beleid;
- ad 5. In de door reclamant aangehaalde beantwoording van schriftelijke raadvragen heeft het college aangegeven op dat moment vooralsnog geen reden te zien om mee te werken aan de betreffende ontwikkeling, maar dat de beoordeling nog niet ver genoeg gevorderd was om een definitieve uitspraak over het initiatief te doen. Binnen de lopende procedure heeft de initiatiefnemer in 2022 een aangepast plannen voor een beginseluitspraak voorgelegd. Daar heeft in maart 2023 een positieve beginseluitspraak op gevolgd. Verder klopt het wel dat de ontwikkeling buiten de intensiveringsgebieden ligt, maar dat maakt woningbouw niet onmogelijk. Het brengt de eis met zich mee dat de ontwikkeling past in de opzet van de omgeving en dat de verdichting gepaard gaat met het versterken van de verbinding, vergroening en verduurzaming van het gebied. Aan die voorwaarden is voldaan;
- ad 6. Het ontwerpbesluit is op geen punt onduidelijk. De kleine discrepantie in het tekenwerk, die duidelijk in het ontwerpbesluit is omschreven, is het gevolg van het feit dat een van de parkeerplekken een stukje verlegd is omdat deze te dicht op een boom gesitueerd was. Het gaat dus niet om een wijziging die gevolgen heeft voor licht, privacy, erfgrans en bezonning;
- ad 7. Er zijn voldoende gegevens over de muur aanwezig om hem bij de ruimtelijke gevolgen ervan en de constructieve hoofdopzet te beoordelen. Op grond van de Regeling omgevingsrecht mogen nadere constructiegegevens later aangeleverd worden;
- ad 8. De door reclamant aangehaalde kaart maakt onderdeel uit van geactualiseerd Haags beleid over archeologie. Beleid heeft de kaders waarbinnen een overheid gebruikmaakt van haar beleidsvrijheid bij het uitoefenen van een bevoegdheid. De dubbelbestemming 'waarde – archeologie' in het bestemmingsplan schrijft voor dat bij grondroering van een bepaalde omvang bezien moet worden of die grondroering gevolgen kan hebben voor eventueel aanwezige archeologische waarden in de grond. Bij de uitvoering van die regel wordt het Haags archeologisch beleid met de bijbehorende verwachtingenkaart in acht genomen. Hoe dat een motiveringsgebrek oplevert is ons niet duidelijk;

- ad 9. Dat bij overheidsbesluiten de motiveringsplicht en zorgvuldigheidsplicht in acht genomen moeten worden is bekend. Het besluit bevat echter geen tegenstrijdige informatie en er ontbreekt geen noodzakelijke informatie. De door reclamanten aangehaalde uitspraken hebben geen relevantie voor dit besluit. Ze gaan achtereenvolgens over een bestemmingsplan waarin niet voldoende geborgd werd wat met het bestemmingsplan beoogd was, een handhavingsbesluit waarin zaken onterecht als vergunningvrij waren aangemerkt, een verleende omgevingsvergunning waarbij er nota bene wél sprake was van zorgvuldige besluitvorming en over de toewijzing van een informatieverzoek. In een deel van deze uitspraken komt wel aan bod dat bestuursorganen bij hun besluitvorming gebonden zijn aan het zorgvuldigheidsbeginsel, maar geven geen aanknopingspunten voor de stelling dat bij het onderhavige besluit sprake is van een botsing met deze beginselen;
- ad 10. Artikel 39 van de Wet bodembescherming bevat niet de regels die door reclamanten worden omschreven. Dit artikel gaat over gevallen van ernstige bodemverontreiniging, waarvan in het onderhavige geval nadrukkelijk geen sprake is. Verder heeft het artikel geen gevolgen voor de beslissing op een aanvraag om omgevingsvergunning. Dat bij de aanvraag geen saneringsplan is aangeleverd, leidt er niet toe dat de aanvraag onvolledig is. Artikel 6.2c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht regelt daarover dat een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit simpelweg pas in werking treedt nadat een saneringsplan is aangeleverd of aan een van de andere vereisten in dat artikel is voldaan. Wij vertrouwen erop dat als er saneringsmaatregelen worden genomen, daarbij rekening wordt gehouden met de gezondheid en veiligheid van bomen. Dat staat verder echter buiten deze vergunning;
- ad 11. Aan deze uitspraken komt niet de betekenis toe die reclamanten aan de uitspraken toekennen. In de eerstgenoemde uitspraak wordt het onderwerp bodemverontreiniging niet besproken omdat het relativiteitsvereiste daaraan in de weg stond. De tweede uitspraak gaat over een aanvraag om verblijfsvergunning door een vreemdeling. De derde uitspraak gaat over een handhavingsbesluit betreffende de onrechtmatige bewoning van een pand;
- ad 12. Dat brandveiligheid een relevante beoordelingsgrond is, behoeft geen bespreking. In tegenstelling tot hetgeen reclamanten stellen heeft de Veiligheidsregio Haaglanden echter positief advies uitgebracht over het bouwplan. Ten tijde van de beslissing op het Woo-verzoek was het jongste advies van de VRH nog negatief. De punten waarop het bouwplan destijds nog niet voldeed aan het ter zake bepaalde in het Bouwbesluit zijn sindsdien opgelost. Het advies van de VRH is inderdaad niet integraal opgenomen in het besluit. In het besluit concluderen wij simpelweg dat het bouwplan voldoet aan de bouwtechnische eisen die uit het Bouwbesluit voortkomen. Dat omvat ook de eisen die brandveiligheid betreffen;
- ad 13. Het is geen vereiste dat de uitvoerbaarheid van het plan vaststaat. Alleen als bij voorbaat duidelijk is dat een plan *onuitvoerbaar* is heeft dat gevolgen voor de besluitvorming. Ook is het niet zo dat een aanvraag niet-ontvankelijk is als overige benodigde vergunningen niet in dezelfde aanvraag zitten. De Wabo heeft nadrukkelijk als uitgangspunt dat verwante activiteiten in één aanvraag vervat mógen worden, zonder dat dat een verplichting is. Dat is alleen anders als er sprake is van onlosmakelijk activiteiten als bedoeld in artikel 2.7 Wabo. Van onlosmakelijkheid is sprake is met één feitelijke handeling twee vergunningplichtige activiteiten worden uitgevoerd. Dat is in de onderhavige situatie niet het geval. Het bouwen van een gebouw is niet dezelfde handeling als het kappen van bomen. Het is daarom voor de nu voorliggende vergunning geen probleem dat er nog andere vergunningen aangevraagd moeten worden. Uit de door reclamant aangehaalde uitspraken volgt niet iets anders;
- ad 14. Zoals reclamant zelf opmerkt in punt 13, kan het project pas in zijn geheel uitgevoerd worden als alle daarvoor benodigde vergunningen verleend zijn. De nu verleende vergunning betreft alleen de activiteiten bouwen en handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening.

- Dat zijn geen onomkeerbare activiteiten. Hoe dat de rechtsbescherming van omwonenden aantast is niet duidelijk en niet nader door reclamant onderbouwd. Bij elke vergunning die voor omwonenden gevolgen van enige betekenis heeft zijn omwonenden belanghebbend. Uit de door reclamant aangehaalde uitspraken volgt niet iets anders. In de eerste uitspraak maakt de Raad van State duidelijk dat bij de intrekking van een vergunning, bij uitzondering, ook anderen dan de voormalig vergunninghouder belanghebbend kunnen zijn. In de uitspraak van de voorzieningenrechter van de Rechtbank Limburg komt dit onderwerp niet aan bod;
- ad 15. Andere vereiste vergunningen zijn niet relevant voor de beoordeling van de nu aangevraagde vergunning. Zoals ook vermeld in het antwoord ad 13 is er geen sprake van onlosmakelijke activiteiten;
- ad 16. Het is een gebruikelijke gang van zaken dat een initiatiefnemer een bouwplan een of meerdere keren aan moet passen omdat eerdere uitvoeringen naar het oordeel van de Adviescommissie omgevingskwaliteit niet geheel stroken met de cultuurhistorische waarden van een beschermd stadsgezicht. Elk advies van de Adviescommissie heeft betrekking op één bouwplan. In deze vergunning wordt het advies weergegeven dat betrekking heeft op het nu vergunde bouwplan. Als reclamanten van mening zijn dat het bouwplan op enig punt botst met te beschermen waarden, dan is het aan reclamanten om dat te motiveren. Adviezen van de adviescommissie, die gaan over oudere versies van het bouwplan, zijn daarvoor niet relevant;
- ad 17. Dat advies staat wel in de vergunning, op bladzijde 7, onder de kop 'Redelijke eisen van welstand';
- ad 18. Dat zijn wij niet met reclamanten eens. Wij hebben de Adviescommissie omgevingskwaliteit en cultureel erfgoed gevraagd om te beoordelen of het bouwplan voldoende passend is in de omgeving en in de cultuurhistorische waarden van het beschermd stadsgezicht. De Adviescommissie heeft daarover positief geadviseerd. Het advies komt ons goed onderbouwd en redelijk voor. Wij sluiten ons daarom aan bij dit advies. Reclamanten hebben ook niet nader onderbouwd op welke manier het stadsbeeld naar hun mening aangetast wordt, waardoor wij niet inhoudelijk op dit punt kunnen antwoorden;
- ad 19. Zoals ook overwogen in het antwoord ad 13 is het niet verplicht om alle vereiste vergunningen in één keer aan te vragen. Slopen en bouwen zijn geen onlosmakelijke activiteiten in de zin van art. 2.7 Wabo. Dat de sloopactiviteit niet in de huidige aanvraag zit, leidt daarom niet tot de conclusie dat de aanvraag niet-ontvankelijk is;
- ad 20. In de eerstgenoemde uitspraak gaat het over het aantasten van een beschermd monument omdat de belangenafweging daartoe noopt. In het onderhavige geval wordt er echter geen monument aangetast. Overigens worden ook de cultuurhistorische waarden van het beschermd stadsgezicht niet aangetast. De tweede uitspraak gaat over stikstof, niet over beschermde stadsgezichten. Niettemin begrijpen wij dat de gevolgen van een bouwplan voor het beschermd stadsgezicht moeten worden beoordeeld. Wij hebben de Adviescommissie omgevingskwaliteit en cultureel erfgoed gevraagd om die beoordeling te maken. Het uitgebrachte advies is in de vergunning terug te lezen;
- ad 21. Dat het bouwplan geen fysieke relatie heeft met het park Sunny Court staat niet in de vergunning en stond niet in de ontwerpbeschikking. Omdat de aansluiting van het plan op het groen hoe dan ook een relevant ruimtelijk aspect is, hebben wij dat bij de beoordeling betrokken. Zo is op blz. 14 en 15 omschreven dat Sunny Court onderdeel uitmaakt van de ruimtelijke context van het bouwplan. Dat in acht nemend zijn wij in tegenstelling tot reclamant van mening dat het initiatief goed past in de omgeving en voor dit deel van het binnenterrein een verbetering betekent, ook van het aanwezige groen. Het verzoek tot aanwijzing van Sunny Court als monument is bij besluit van 9 december afgewezen. Wij zullen het initiatief daarom niet toetsen aan de regelgeving over monumenten;

- ad 22. De Erfgoedverordening van Den Haag heeft geen artikel 16 en de Omgevingswet heeft geen artikel 5.130. In het ter plaatse geldende bestemmingsplan is in artikel 21.2 echter wel het voorschrift opgenomen dat al het bouwen moet plaatsvinden met inachtneming van de cultuurhistorische waarden van het beschermd stadsgezicht. Daarom hebben wij, zoals ook vermeld in de antwoorden ad 18 en ad 20, een beoordeling van het bouwplan aan de hand van de te beschermen waarden van het beschermd stadsgezicht gevraagd van de Adviescommissie omgevingskwaliteit en cultureel erfgoed Den Haag;
- ad 23. Voorschriften zijn een middel om aan een vergunning verplichtingen te verbinden die nodig zijn met het oog op de toetsingsgronden die voor de vergunning gelden. Het is niet nodig om aan een omgevingsvergunning voor bouwen en handelen in strijd met een bestemmingsplan een voorschrift op te nemen dat er eventueel nog andere vergunningen nodig zijn – die aanwijzingen hebben wij vermeld in de nadere aanwijzingen in het besluit;
- ad 24. Wij erkennen dat bouwen voor overlast kan zorgen en dat het voor reclamanten niet prettig is als er voor een lange tijd dichtbij hun woningen gebouwd wordt. Toch zullen wij een vergunning niet weigeren op de grond dat het bouwen voor overlast zorgt. Dat bouwen in bepaalde mate voor overlast zorgt is helaas onontkoombaar. Uiteraard zullen wij er tijdens de uitvoering op toezien dat de bouwer zich houdt aan de wettelijke voorschriften over bouw tijden en geluidsemissies. Over bouwschade overwegen wij dat de uitvoerder van de vergunning ervoor verantwoordelijk is dat hij de vergunning uitvoert zonder daarbij schade aan de eigendommen van derden te veroorzaken. De vergunninghouder heeft aan ons aangegeven dat hij eraan zal meewerken dat voorafgaand aan de uitvoering in samenspraak met omwonenden van alle panden een onafhankelijke nulmeting te maken. Wij voeren bouwtoezicht uit en verlangen van de uitvoerder ook een bouwveiligheidsplan, maar als er tijdens de bouw toch schade optreedt, dan is dat een zaak tussen de schadeveroorzakende partij en de partij die schade heeft geleden. Dat staat geheel buiten de vergunning. Het klopt dat bepaalde constructieve gegevens pas vier weken voor aanvang van de bouwactiviteiten aangeleverd hoeven te worden. Artikel 2.7 van de Regeling omgevingsrecht biedt die optie. Het is voor de beoordeling van het bouwplan voldoende als de hoofdopzet van de constructie duidelijk is en voldoende aannemelijk wordt gemaakt dat het plan voldoet aan de landelijke bouwregelgeving. Exacte constructieberekeningen en enkele andere gegevens kunnen dan later aangeleverd worden. Uiteraard mag pas met de bouw begonnen worden nadat die constructiegegevens zijn goedgekeurd. De laten aan te leveren constructiegegevens betreffen alleen zaken die niet van invloed zouden zijn op de beoordeling van de aanvraag. Ze hebben geen gevolgen voor de uitvoerbaarheid van het plan. Het is namelijk hoe dan ook mogelijk een afdoende constructie te realiseren. De door reclamant aangehaalde uitspraken geven geen aanleiding voor een andere conclusie. De drie eerstgenoemde uitspraken gaan over het vreemdelingenrecht, niet over bouwen. Het klopt wel dat zich in de vierde uitspraak de situatie voordeed dat een aan een omgevingsvergunning verbonden voorschrift niet voldoende concreet en niet handhaafbaar was, maar wij zien niet in hoe dat betrekking heeft op de nu voorliggende vergunning. Reclamant heeft in ieder geval niet onderbouwd welke vergunningvoorschriften niet concreet genoeg zouden zijn;
- ad 25. Er is naderhand een nieuwe berekening gemaakt met de actuele versie van de AERIUS-calculator. Volgens deze berekening zorgt het project in bouw fase noch gebruik fase voor significante stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. Wij hebben de berekening en de uitgangspunten van de berekening gecontroleerd en achten deze betrouwbaar;
- ad 26. Wat reclamanten bedoelen met gedetailleerd veldonderzoek is niet geheel duidelijk. Een quickscan komt tot stand door middel van een combinatie van bureauonderzoek en een veldbezoek. Dat is ook in dit geval gebeurd.

De quickscan heeft als doel om te bezien of er een jaarrond onderzoek nodig is, of dat het mogelijk is om zonder nader onderzoek uit te kunnen sluiten dat er een overtreding van de Wet natuurbescherming plaatsvindt bij uitvoering van het project. Dat laatste is het geval. Mochten reclamanten met 'gedetailleerd veldonderzoek' een jaarrond onderzoek bedoelen, dan is het antwoord dus dat dat op basis van deze quickscan niet nodig is. Bij het ontwerpbesluit zaten de jongste versies van alle relevante onderzoeken. De door reclamant aangehaalde rechtspraak ondersteunt niet de standpunten van reclamant. In de twee eerstgenoemde uitspraken komen de onderwerpen quickscans, vleermuizen en vogels, in tegenstelling tot hetgeen reclamant stelt, niet aan bod. De derde uitspraak gaat over de verkiezingen voor het Europees Parlement;

- ad 27. Het is niet zo dat de beginseluitspraak randvoorwaarden bevatte. Wel speelde de voorgestelde vergroening en tuinrichting mee in de positieve beoordeling die tot de beginseluitspraak heeft geleid. Ook in het nu voorliggende uitgewerkte plan is sprake van een verstrekkende vergroening en een uitgebreid tuinplan;
- ad 28. Het is voor ons onmogelijk om op deze mededeling te reageren. Wij beperken ons tot een geheel formeel antwoord. Hoewel het natuurlijk prettiger is als iedereen tevreden is met een initiatief, is het voor de besluitvorming niet relevant of derden ermee instemmen. Bepalend is hoe het initiatief zich verhoudt tot landelijke, provinciale en gemeentelijke regelgeving en beleid;
- ad 29. Deze aanvraag gaat niet alleen over de bouw van de vijf woningen. Wat er met de bomen op het terrein gebeurt of is gebeurd staat buiten deze vergunning. Als reclamanten menen dat er kapactiviteiten zijn uitgevoerd zonder de daarvoor vereiste toestemmingen, dan raden wij reclamanten aan daar een melding over in te dienen. Het punt over de Bibob-toets zullen wij beantwoorden in het antwoord ad 30;
- ad 30. De Bibob-procedure is afgerond en heeft geen punten van aandacht opgeleverd;
- ad 31. Zoals reclamanten terecht opmerken bevat deze aanvraag geen kapactiviteit. Daarom is de aanvraag ook niet getoetst aan Haagse regelgeving en beleid over bomen en kappen. Zoals ook opgemerkt in het antwoord ad 13 is het niet zo dat de aanvraag onvolledig is door het feit dat de kapactiviteit niet in de aanvraag zit. Die activiteit mag los aangevraagd worden;
- ad 32. De rol van de BEA in de huidige vergunningaanvraag is om in beeld te brengen wat de gevolgen van het bouwplan voor de aanwezige bomen zijn. Het is voor de besluitvorming op de vergunningaanvraag geen vereiste dat de BEA een rol heeft gespeeld bij de planvorming. Het is gebruikelijk dat een bouwplan, omdat het niet direct aan al het gemeentelijk beleid voldoet, een paar keer op ondergeschikte delen gewijzigd wordt. Het plan is echter niet uitgebreid of op een andere wijze zodanig veranderd dat wij niet meer van de opgestelde BEA kunnen uitgaan. In de BEA wordt omschreven welke gevolgen de bouw kan hebben voor de aanwezige bomen en worden adviezen gegeven voor het minimaliseren van die gevolgen. Wij zien niet wat bewortelingsonderzoeken aan de al gegeven conclusies kunnen bijdragen;
- ad 33. In het aanwijzingsbesluit van het beschermd stadsgezicht worden bomen in het algemeen niet genoemd als een te beschermen waarde. Alleen de groenvoorziening van de Afzanderijvaart en de groenaanleg van het Sweelinckplein zijn groen dat behoort tot de te beschermen waarden van het beschermd stadsgezicht. Los daarvan hebben wij, zoals ook opgemerkt in het antwoord ad 18, de Adviescommissie omgevingskwaliteit en cultureel erfgoed gevraagd de gevolgen van het bouwplan voor het beschermd stadsgezicht te beoordelen. De Adviescommissie heeft daarover een positief advies uitgebracht;
- ad 34. De instandhouding van de terreininrichting is als voorschrift aan de vergunning verbonden;
- ad 35. Wij beoordelen de huidige invulling van het (groen in het) bouwplan als positief en voldoende om de gevraagde vergunning te kunnen verlenen;

- ad 36. Deze vergunning omvat geen kapactiviteiten. Gevolgen van het verdwijnen van bomen kunnen wij niet bij de beoordeling van de aanvraag betrekken;
- ad 37. De door reclamant aangehaalde uitspraak van de Raad van State gaat over een Wnb-vergunning en heeft dus geen relevantie voor het beoordelingskader van een omgevingsvergunning voor bouwen en handelen in strijd met een bestemmingsplan, maar wij erkennen niettemin dat de gevolgen van een bouwplan voor groenvoorzieningen ruimtelijk relevant zijn. Het is echter geen vereiste dat bij een bouwplan werkelijk alle gevolgen voor de aanwezige flora en fauna voorkomen wordt. Het is vrijwel onvermijdelijk dat een bouwplan enige gevolgen heeft voor de aanwezige dieren of ecologie. Van belang is of het mogelijk is het bouwplan uit te voeren zonder daarbij bijzonder beschermde groenwaarden te beschadigen en zonder dat daarbij beschermde diersoorten of hun rust- of verblijfplaatsen worden verstoord of beschadigd. Voor de vraag van reclamanten over schade verwijzen wij naar het antwoord ad 24;
- ad 38. Dat, zoals ook duidelijk wordt in de door reclamant aangehaalde rechtspraak, de gevolgen van een bouwplan voor privacy, uitzicht, bezonning en lichtinval relevante aspecten zijn bij de beoordeling van een bouwplan, is ons bekend. Over bezonning overwegen wij dat de hoogte van het bouwplan dermate beperkt is dat niet te verwachten is dat de gevolgen botsen met de Haagse bezonningsnorm. Mogelijk zijn er inderdaad enige gevolgen voor de bezonning bij omwonenden, maar voor zover die niet groter zijn dan omschreven in de Haagse bezonningsnorm zijn wij van mening dat die gevolgen aanvaardbaar zijn. Over uitzicht overwegen wij dat het in een stedelijke en veranderlijke omgeving als die van Den Haag simpelweg niet mogelijk is om een permanent onveranderd uitzicht te garanderen. Vanwege de afstand van de voorgestelde bebouwing tot de omliggende woning verwachten wij niet dat de bestaande woningen niet meer aan de wettelijk vereiste hoeveelheid lichtinval komen, en ook niet dat er een significante vermindering van lichtinval in bestaande woningen optreedt. Wij begrijpen dat de bouw van nieuwe woningen in de buurt van bestaande woningen gevolgen heeft voor de privacy van anderen. Het gaat naar onze mening echter niet om een verandering die dermate grote of onaanvaardbare gevolgen heeft dat beslist moet worden tot weigering van de gevraagde vergunning. Het gaat om de bouw van woningen op een afstand die in Den Haag en in Duinoord gebruikelijk is en die beperkte gevolgen voor privacy heeft. Door de beperkte gevolgen voor privacy zijn wij van mening dat het begrijpelijke belang van reclamanten om hun privacysituatie te conserveren niet dermate zwaar weegt dat een belangenafweging tot weigering van de vergunning moet leiden. Verder overwegen wij dat in ieder geval wordt voldaan aan de in het Burgerlijk Wetboek opgenomen norm dat er niet (zonder instemming van de eigenaar van het naburig erf) binnen 2 meter afstand van een aangrenzend erf muuropeningen of balkons mogen zijn;
- ad 39. Wij zien niet hoe reclamant tot deze conclusie komt. De tekeningen zijn niet tegenstrijdig;
- ad 40. Hoe de woningen genoemd worden heeft geen invloed gehad op onze inhoudelijke beoordeling. Daarbij zijn wij alleen uitgegaan van objectieve gegevens, zoals de exacte volumes en vloeroppervlakten. Mocht reclamant van mening zijn dat wij derde-belanghebbenden hebben benadeeld door de term eengezinswoning te gebruiken in de kennisgevingen die wij hebben gepubliceerd op officielebekendmakingen.nl, dan zijn wij dat niet met reclamant eens. Het gaat hoe dan ook om woningen die bestemd zijn voor bewoning door één gezin, waardoor de kwalificatie als eengezinswoning terecht is.

- De stelling dat het bestemmingsplan niet gericht is op de betreffende doelgroep kunnen wij niet goed plaatsen – de vigerende bestemming staat ter plaatse alleen bedrijfsactiviteiten toe, dus in feite helemaal geen bewoning, maar het is niet zo dat het bestemmingsplan en het Haags woonbeleid zich verzetten tegen de bouw van woningen van de voorgestelde omvang;
- ad 41. Hoewel de mogelijkheden tot uitzicht op de erven van anderen beperkt is, wordt deze niet geheel voorkomen. Er zal inderdaad enig uitzicht zijn;
- ad 42. Het terrein zal inderdaad via langzaam verkeer toegankelijk zijn voor gemotoriseerd verkeer, niet alleen elektrisch. Dat is echter geen verandering ten opzichte van de huidige planologische situatie, waarin het terrein bovendien ook toegankelijk is voor langzaam gemotoriseerd werkverkeer. In het opwerp zitten verder geen drempels. Alle gevolgen die gemotoriseerd verkeer kunnen hebben, alsmede de door reclamant genoemde geluids- en lichtemissies vanaf het terrein, zijn in de huidige planologische situatie al mogelijk;
- ad 43. Het plan bevat geen wadi;
- ad 44. In de eerste van de door reclamant aangehaalde uitspraken gaat het inderdaad over klimaatadaptatie (en dan vooral in de context van leefbaarheid van de omgeving), maar wordt bevestigd dat het gebied juist minder versteend zal raken en dat de milieugevolgen van het plan verkleint. Dat is ook hier het geval. Het terrein wordt juist vergroend. De tweede door reclamant aangehaalde uitspraak gaat niet over klimaatadaptatie of over motivering;
- ad 45. Zoals ook opgemerkt in het antwoord ad 34 is de uitvoering en instandhouding van de terreininrichting met een voorschrift aan de vergunning verbonden. Het klopt dat het bouwplan geen groen dak heeft. De nu verleende vergunning geeft toestemming voor exact het bouwplan dat in het tekenwerk bij deze vergunning verbeeld is, dus inclusief de voor begroeiing geschikte gevels. Het is daarom zeker dat de gevels op deze wijze uitgevoerd worden – daar zijn geen aanvullende voorschriften voor nodig. De tuin, hoewel deze bijdraagt aan het groene karakter en de ontstening van het gebied, heeft geen 'klimaatfunctie'. Het is inderdaad mogelijk dat daar door de toekomstige bewoners van de woningen gerecreëerd wordt;
- ad 46. De vergroening van het gebied is inderdaad een van de factoren die tot het positief besluit op de aanvraag heeft geleid. Dat staat ook omschreven in de motivering van dit besluit. Hoewel de positieve gevolgen daarvan voor waterretentie en hittestress ook fijn zijn, zijn dat geen randvoorwaarden;
- ad 47. Het is inderdaad duidelijk dat er in de omgeving veel weerstand tegen het plan is. Dat is altijd spijtig om te moeten vernemen. Maar hoewel het misschien ongevoelig klinkt, kunnen wij bij de besluitvorming op een vergunningaanvraag nauwelijks het gegeven betrekken dat veel anderen liever hadden gezien dat het bouwplan niet uitgevoerd wordt. Het is geen vereiste dat er in de omgeving draagvlak voor een bouwplan is, en omgekeerd dient een initiatiefnemer er wel vanuit te kunnen gaan dat als hij een plan opstelt dat geheel voldoet aan zowel landelijke regelgeving als Haags beleid, wij dan overeenkomstig besluiten tot vergunningverlening;
- ad 48. Het tekenwerk dat bij de aanvraag is aangeleverd is niet misleidend. Wat op de website van de initiatiefnemer staat is voor de besluitvorming op de aanvraag niet relevant;
- ad 49. Het plan voorziet op eigen terrein in parkeergelegenheid voor de bewoners. De bewoners en hun visite komen niet in aanmerking voor een parkeervergunning voor de openbare straat;
- ad 50. De Haagse Inspraak- en participatieverordening is een verordening die verplichtingen oplegt aan de gemeente zelf, bij ontwikkelingen die door de gemeente geïnitieerd worden. De verordening bindt andere initiatiefnemers dan de gemeente niet. Wij hebben geen wettelijke middelen om de initiatiefnemer tot participatie te verplichten. De initiatiefnemer heeft er onverplicht voor gekozen om bijeenkomsten te organiseren en geeft aan op grond van deze bijeenkomsten ook meerdere aanpassingen te hebben gemaakt, zoals het aanpassen van het aantal woningen van 6 naar 5 en het halfverdiept uitvoeren van de parkeerkelder.

- ad 51. Het feit dat niet alle voorstellen van insprekers in de aanvraag zijn verwerkt, kan geen gevolgen hebben voor de beslissing op de aanvraag. Dat het initiatief geen rekening houdt met het groen en omwonenden en dat het zou zorgen voor een enorme toename van inbraakgevoeligheid zijn wij echter niet met reclamanten eens. Verder komt het onderwerp participatie in de door reclamant genoemde rechtspraak niet voor. De tweede van de uitspraken gaat over het vreemdelingenrecht, niet over bouwen of participatie. Ook is het geen vaste rechtspraak dat participatie geen schijnproces mag zijn. In de Wabo is participatie geen instrument dat bij besluitvorming beslissende betekenis kan hebben;
- ad 52. Het akoestisch rapport is akkoord bevonden. Mogelijk verwijzen reclamanten naar een eerder uitgebracht advies waarin inderdaad nog negatief geadviseerd werd. De aandachtspunten uit dat advies zijn door de initiatiefnemer opgelost, waardoor het plan nu aan de wettelijke vereisten omtrent geluid voldoet. Het klopt dat in het rapport de geluidsemissies van het in- en uitrijdend verkeer niet beschouwd worden. Het rapport heeft namelijk het doel om vast te stellen of de geluidsbelasting op het project zelf niet te hoog is. Woningen zijn op grond van de Wet geluidhinder geluidgevoelige objecten, maar geen geluidproducerende functie. Daarnaast maakt deze vergunning geen nieuwe verkeersstromen mogelijk. Het is ook in de bestaande situatie toegestaan om het terrein met gemotoriseerd verkeer te betreden. Bij de huidige bedrijfsfunctie is bovendien zwaarder verkeer te verwachten dan bij een woonfunctie. Het hebben van tuinen die omsloten zijn door woningen is doorgaans geen constructie die onaantoonbare geluidsoverlast geeft. Die indeling is immers niet anders dan wanneer achtertuinen omsloten zijn door een gesloten bouwblok. Van de door reclamant aangehaalde jurisprudentie nemen wij akte. Het is vanzelfsprekend dat wanneer een vergunning een nieuw planologisch gebruik mogelijk maakt, de geluidsemissies daarvan bij de besluitvorming betrokken moeten worden, maar zoals hierboven opgemerkt leidt deze vergunning er niet toe dat het terrein voor het eerst voor gemotoriseerd verkeer gebruikt wordt of kan worden;
- ad 53. Als een initiatiefnemer naar aanleiding van een eerste negatieve beoordeling zijn plan aanpast om tegemoet te komen aan de zaken die tot die negatieve beoordeling hebben geleid en er daarmee voor zorgt dat het plan in overeenstemming gebracht wordt met gemeentelijk beleid, volgt daarna een positieve beoordeling. Dat is een geheel normale gang van zaken. Het zou juist van wanbestuur getuigen als een overheid weigert om positief te beslissen nadat een initiatiefnemer zijn plan in overeenstemming heeft gebracht met alle regels. Den Haag heeft vanaf het begin dezelfde uitgangspunten gehanteerd. In die zin is er ook geen sprake van koerswijziging. Evenmin heeft dat betrekking op de zorgvuldigheidsplicht. Ook de door reclamant aangehaalde rechtspraak ondersteunt dat standpunt niet. De uitspraken gaan over het vreemdelingenrecht, niet over bouwen;
- ad 54. Bij de belangenafweging speelt het economisch belang van de initiatiefnemer geen rol. Het betreft een initiatief dat wenselijk is vanuit het Haags duurzaamheidsbeleid en woonbeleid, dat positieve gevolgen heeft voor onder meer de vergroening van het terrein en de extensivering van het gebruik van het terrein, en dat op een stedenbouwkundig en planologisch verantwoorde manier wordt ingepast in de omgeving. Zoals omschreven in de antwoorden hierboven erkennen wij dat het plan (beperkte) gevolgen heeft voor onder meer privacy en verandering van uitzicht. In onze optiek zijn de negatieve gevolgen voor omwonenden aanvaardbaar en niet onevenredig, en levert het plan ook positieve effecten, waardoor de belangenafweging in dit geval vraagt om verlening van de gevraagde vergunning. Dat levert geen strijd met het evenredigheidsbeginsel of de zorgplicht op, en er is sprake van een goede ruimtelijke ordening. Over waardevermindering overwegen wij tot slot dat dat in beginsel geen reden is om een vergunning niet te verlenen. Als reclamant ervan overtuigd is dat de verlening van deze vergunning schade oplevert, dan kan reclamant ons een goed onderbouwd verzoek tot gedeeltelijke nadeelcompensatie sturen;

- ad 55. Dat de omgeving wordt aangetast is een stelling met vrij veel ruimte voor interpretatie, maar hopelijk geven de antwoorden hierboven al afdoende antwoord op de bedenkingen van reclamant. Voor het punt over het beschermd stadsgezicht verwijzen wij naar het antwoord ad 18;
- ad 56. Er is in 2020 geen aanvraag ingekomen voor deze locatie. Wel is er in 2018 een beginseluitspraak aangevraagd en hebben wij in 2023 een positieve beginseluitspraak gedaan. Het is dus niet zo dat nu medewerking wordt verleend aan een plan waar eerder negatief op is beslist. Voor het punt over uitzicht verwijzen wij naar het antwoord ad 38. Voor het punt over risico's voor bestaande bebouwing verwijzen wij naar het antwoord ad 24;
- ad 57. Om verwarring te voorkomen: het park Sunny Court blijft in stand. Het bouwplan heeft alleen betrekking op het terrein van de timmerwerkplaats tegen het park aan. Omdat de verandering naar een woonfunctie bovendien een extensivering betekent ten opzichte van de huidige bedrijfsbestemming, heeft het plan in meerdere opzichten een kleinere invloed op Sunny Court dan in de huidige situatie. Het is ook niet zo dat de omgeving erdoor versteend raakt. Het terrein van de timmerwerkplaats wordt juist voor een deel ontsteend;
- ad 58. De door reclamant genoemde onderdelen zijn niet onduidelijk. Het is niet zo dat het bouwplan uitgevoerd mag worden aan de hand van alleen omschrijvingen. Het tekenwerk bij de vergunning geeft exact weer hoe de toekomstige situatie moet zijn. Dat geldt voor zowel de muur als de tuin. De geplande tuin is geen holle poging om het bouwplan een groen karakter te geven. Hij draagt in belangrijke mate bij aan de vergroening en verduurzaming van het terrein. De uitvoering en instandhouding van de tuin is ook als voorschrift aan deze vergunning verbonden. Tegen het niet-voldoen aan de vergunning staat het gebruik van handhavingsinstrumenten open.

Gelet op de bovenstaande overwegingen, hebben de ingediende zienswijzen geen reden gevormd om niet tot het verlenen van het definitieve besluit in de huidige vorm over te gaan, zoals verwoord in de beoordeling van de aangevraagde activiteiten en de daarbij behorende documenten.

BIJLAGE D: 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 ontleen.

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 'sloophmelding';
- 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 'sloophmelding' 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;

Ons kenmerk

202329642/9061395 Verlening omgevingsvergunning

- 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/;

Ons kenmerk

202329642/9061395 Verlening omgevingsvergunning

- 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/.