

-----Oorspronkelijk bericht-----

Van: 5.1.2.e

Verzonden: donderdag 24 november 2022 09:30

Aan: 5.1.2.e

CC: 5.1.2.e

Onderwerp: RE: Dossier: 201810803 (B15) verzoek om advies Obrechtstraat 106A tot en met 106G {wabo}

Hallo 5.1.2.e

Hierbij mijn, ietwat verlate, advies. Zojuist in Key2 ingevoerd. Ik heb ook de voorgeschiedenis, voor zover mij bekend (buiten Key2) toegevoegd.

Ik heb afgestemd met 5.1.2.e 5.1.2.e was positief en staat open voor gesprek met ontwikkelaar/landschapsontwerper over natuurinclusief bouwen.

In mijn advies heb ik een aantal aandachtspunten cq. randvoorwaarden opgenomen, waaraan de omgevingsvergunning moet voldoen.

Dit om het bouwen in tuinbestemming 5.2.1 te kunnen onderbouwen.

Met vriendelijke groet,

5.2.1

Gemeente Den Haag  
DSO  
Postbus 12600  
2500 DJ Den Haag  
www.denhaag.nl

-----Oorspronkelijk bericht-----

Van: 5.1.2.e @denhaag.nl

Verzonden: woensdag 9 november 2022 17:16

Aan: 5.1.2.e ; 5.1.2.e

Onderwerp: Dossier: 201810803 (B15) verzoek om advies Obrechtstraat 106A tot en met 106G {wabo}

Dit is een automatisch gegenereerde email.

201810803

Hierbij het verzoek om advies op te stellen t.b.v. de aanvraag om omgevingsvergunning / beginseluitspraak Obrechtstraat 106A tot en met 106G voor het bouwen van 6 geschakelde woningen ter plaatse van de voormalige timmerfabriek Obrechtstraat 106A, 106B en 106C en een vrijstaande woning ter plaatse van 106G.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

**Van:** 5.1.2.e <5.1.2.e@denhaag.nl>  
**Verzonden:** woensdag 4 augustus 2021 11:40  
**Aan:** 5.1.2.e <5.1.2.e@denhaag.nl>  
**CC:** 5.1.2.e <5.1.2.e@denhaag.nl>  
**Onderwerp:** Re: Obrechtstraat 106 "Obrechthof" kenmerk 201810803

Hallo 5.1.2.e

Ik heb een stedenbouwkundige beoordeling van het beginselplan (kenmerk 201810803) opgesteld.  
In lijn met eerder standpunt: de aanvraag is vanuit S&P ruimtelijk voorstelbaar.  
Ter volledigheid heb ik de alternatieve oplossingsrichting, die september 2020 aan ontwikkelaar is gedeeld, ook opgenomen in de advisering.

Het is vandaag de laatste dag voor mijn verlof  
Mocht je vragen hebben, dan kun je terecht bij mijn collega 5.1.2.e  
Hij is bekend met het dossier en ons standpunt.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

Gemeente Den Haag  
DSO  
Postbus 12600  
2500 DJ Den Haag  
[www.denhaag.nl](http://www.denhaag.nl)

---

**Van:** 5.1.2.e <5.1.2.e@denhaag.nl>  
**Verzonden:** donderdag 29 juli 2021 16:29  
**Aan:** 5.1.2.e <5.1.2.e@denhaag.nl>  
**Onderwerp:** Obrechtstraat 106 "Obrechthof" kenmerk 201810803

Hallo 5.1.2.e

Obrechtstraat 106 ligt in Duinoord waar vroeger 5.1.2.e aan heeft gewerkt.  
Aangezien jij nu werkzaam bent in dit gebied als gebiedsstedenbouwkundige en ook zeer waarschijnlijk t.z.t. de gewijzigde beginselaanvraag of aanvraag omgevingsvergunning zal adviseren hierbij het verzoek aan jou om e.e.a. uit te zoeken. Hieronder het stappenplan

Verzamelen gegevens:

1. Op een rij/verzamelen gegevens : HIT + beginselplan dossiernr.201810803 (tekeningen & advies) + bijgevoegd plan (PDF)
2. Materiaal van 5.1.2.e opzoeken (is er iets te vinden in zijn werkmappen?)
3. Contact opnemen met 5.1.2.e of hij iets kan herinneren

Wat vervolgens speelt:

- Beginselplan 2018 was S&P niet akkoord
- Er schijnt toch positief advies de deur uit te zijn gegaan <sup>5.2.1</sup>
- Bijgevoegd plan (zie PDF) is besproken met bewoners.
  - S&P heeft plan aldaar verdedigd
  - Sommige bewoners waren niet akkoord
- Proces heeft te lang geduurd...
- Bijgevoegd plan (PDF) is nooit als beginselplan ingediend

Wat te doen:

- Vertrekpunt voor nu: fris ernaar kijken en beoordelen als zijnde een indiening
- Inplannen een moment (4 ogen beleid) voor advies
- Waarom advies? Van een aantal projecten wilt wethouder weten wat de zienswijze is van de beleidsafdelingen. Om die reden wordt er een memo opgesteld. Wij geven dus input voor deze memo.
- Nogmaals: fris naar kijken en op kwaliteit beoordelen. Sterke zienswijze richting Wethouder communiceren.

Mocht je vragen hebben dan maandag even afstemmen?

Kijk hoever je komt anders naar mij overdragen (afspraak donderdag dan in tijd verruimen?)

Alvast bedankt!

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

5.1.2.e @denhaag.nl | 5.1.2.e

Gemeente Den Haag  
DSO afdeling Stedenbouw & Planologie  
Postbus 12655  
2500 DP Den Haag  
[www.denhaag.nl](http://www.denhaag.nl)

**Van:** 5.1.2.e @denhaag.nl

**Verzonden:** donderdag 29 juli 2021 13:58

**Aan:** 5.1.2.e @denhaag.nl

**CC:** 5.1.2.e @denhaag.nl; 5.1.2.e @denhaag.nl; 5.1.2.e @denhaag.nl; 5.1.2.e

5.1.2.e @denhaag.nl; 5.1.2.e @denhaag.nl

**Onderwerp:** RE: Obrechtstraat 106 "Obrechthof" kenmerk 201810803

5.1.2.e

Ik ken dit dossier niet.

Het is vervelend om je weer door te moeten verwijzen, maar dit deel valt binnen het gebiedsteam Centrum/Noord waar 5.1.2.e van is. 5.1.2.e Daarom zet ik 5.1.2.e van dit team in de cc. 5.1.2.e kan jou wellicht verder helpen.

Met vriendelijke groet,

**Van:** 5.1.2.e <5.1.2.e@denhaag.nl>

**Verzonden:** dinsdag 21 juli 2020 13:48

**Aan:** 5.1.2.e <5.1.2.e@denhaag.nl>

**Onderwerp:** Wob verzoek Obrechtstraat 201810803

**Urgentie:** Hoog

5.1.2.e

Ik zie in Digias dat jij je destijds hebt beziggehouden met de beginselaanvraag mbt de Obrechtstraat 106A tm C en G. Er is een Wob verzoek ingediend, zie de bijlage, wederom door 5.1.2.e In Digias zie ik geen besluit op de beginseluitspraak of nadere correspondentie met de aanvrager. Ik zie alleen nog eea aan zienswijzen ingediend door 5.1.2.e zelf.

Hoe staat het met deze beginselaanvraag? Zie ook de inhoud van het Wob-verzoek.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

Gemeente Den Haag  
Bedrijfsvoeringsexpertisecentrum (BEC)  
Spui 70  
[www.denhaag.nl](http://www.denhaag.nl)

5.1.2.e

**Van:** 5.1.2.e

**Verzonden:** maandag 20 juli 2020 10:41

**Aan:** 5.1.2.e <5.1.2.e@denhaag.nl>

**Onderwerp:** Nieuw Wob-verzoek

**Urgentie:** Hoog

5.1.2.e

5.1.2.e

Bijgaand weer een nieuw Wob-verzoek.

Greetz

5.1.2.e



**From:** "5.1.2.e" <5.1.2.e@gmail.com>  
**Sent:** Sun, 5 Jul 2020 20:47:57 +0200  
**To:** "Bureau Kroner" <info@bureaukroner.nl>; "5.1.2.e" <5.1.2.e@denhaag.nl>  
**Subject:** Fwd: Obrechthof

----- Forwarded message -----

**Van:** 5.1.2.e <5.1.2.e@gmail.com>  
**Date:** vr 3 jul. 2020 om 22:27  
**Subject:** Obrechthof  
**To:** <5.1.2.e@duinoord-den Haag.nl>

Geachte 5.1.2.e

In reactie op de nieuwe voorstellen betreffende nieuwbouw in het Obrechthof wil ik onderstaande met u delen. De vernieuwde plannen komen in zekere zin tegemoet aan een aantal van de eerder geuite zorgen van bewoners. Voorbeelden hiervan zijn de afstand van de bouw tot de panden aan de Laan van Meerdervoort 5.1.2.e alsmede aan de wens het Sunny Court zoveel mogelijk te behouden als het nu is, en géén doorgang te creëren via de poort aan de Obrechtstraat.

Waar echter géén reactie op gegeven is, is de zorg over het feit dat de bouw enkele tientallen meters naar voren verplaatst wordt (in noord-oostelijke richting). Zowel 5.1.2.e als 5.1.2.e

5.1.2.e hebben hier hun zorgen herhaaldelijk over geuit. Er wordt melding gemaakt dat er de afgelopen periode met een aantal bewoners is gesproken over hun zorgen omtrent de nieuwbouw, maar 5.1.2.e zijn voor zover ik weet niet gehoord.

U moet zich voorstellen. 5.1.2.e waren wij met name gecharmeerd over de hoeveelheid groen, rust en ruimte 5.1.2.e. Aan 5.1.2.e de drukke Laan van Meerdervoort waar elke 10 minuten 2x een tram (heen en weer) doorheen dendert. Het is juist dit aspect wat 5.1.2.e zo bijzonder maakt. Het feit dat de huidige bestemming (voor een deel) lichte industrie is, heeft daar nooit afbreuk aan gedaan. In die zin is dat ook waardebepalend 5.1.2.e

In de voorgestelde bouwplannen blijft daar weinig van over. De nieuw te bouwen woningen komen pal tegen 5.1.2.e tuinen aan te staan en nemen 5.1.2.e groen, 5.1.2.e licht en de huidige rust en privacy weg. De directe inkijk vanuit deze woningen in 5.1.2.e tuinen en woningen zal 5.1.2.e woonplezier en ook de waarde van 5.1.2.e woningen negatief beïnvloeden. In een eerder stadium werd -bij herhaling- gezegd dat de lokatie zo gekozen was omdat de gemeente dit persé zo wilde. Uit de meegezonden documentatie maak ik echter op dat de gemeente zich er vooral op richt dat er niks gaat veranderen aan het Sunny Court.

Wij zijn van mening dat er voldoende mogelijkheid bestaat om de woningen NIET tientallen meters naar voren te plaatsen, zonder dat het daarbij noodzakelijk is om het Sunny Court aan te moeten passen. Wij vinden het belangrijk dat ook wij gehoord worden in deze zorgen. Graag willen we dit aspect beargumenteerd horen op de informatieavond van 13 juli as.

Hartelijke groet,

5.1.2.e

**From:** "5.1.2.e" <5.1.2.e@gmail.com>  
**Sent:** Mon, 29 Jun 2020 16:24:45 +0200  
**To:** "5.1.2.e" <5.1.2.e@denhaag.nl>  
**Subject:** Fwd: vraag nav informatie over de Obrechthof

Beste 5.1.2.e ik heb tot nu toe één reactie gekregen, zie hieronder. Was er een deadline gesteld?

Mvg,

5.1.2.e

----- Forwarded message -----

**Van:** 5.1.2.e <5.1.2.e@gmail.com>  
**Date:** wo 24 jun. 2020 11:25  
**Subject:** Re: vraag nav informatie over de Obrechthof  
**To:** 5.1.2.e <5.1.2.e@gmail.com>

5.1.2.e dank voor de input, dat zijn hele concrete punten. Ik zal ze doorgeven en als het goed is krijgt u dan in de bijeenkomst van 13 juli a.s. een reactie.

Mvg

5.1.2.e

Op wo 24 jun. 2020 om 11:18 schreef 5.1.2.e <5.1.2.e@gmail.com>:

Geachte 5.1.2.e

Van Bureau Kroner ontving ik de mail met informatie over de ontwikkelingsplannen bij de Obrechthof. Uit de mail begreep ik dat eventuele vragen en opmerkingen aan u gestuurd konden worden. Daarom bij deze mijn vragen: Mijns inziens is met de laatste aanpassing goed geluisterd naar de wensen van de omwonenden. Het lijkt me een unieke plek om te wonen!

Hoewel het huizenblok dichterbij 5.1.2.e komt dan de bestaande bebouwing, verwacht ik niet dat het veel hinder zal opleveren. Dit hangt echter ook af van de bomen die teruggeplant worden aan de zijde van de Emmakade. Ik wil daarom pleiten voor het opnieuw planten noorse esdoorns ter vervanging van de huidige esdoorns. Voor een snelle terugkomst van vogels helpt het om bomen met een grotere stamomtrek aan te planten.

5.1.2.e tuinmuur grenst aan de Obrechthof en op dit moment staat er een afdak van golfplaten tegenaan die overwoekerd is met klimop. Komt er in de nieuwe situatie ook beplanting tegen deze tuinmuur? Dit zou prettig zijn, om een groen uitzicht te behouden, maar bij voorkeur een iets minder woekerende plant dan klimop.

Dank voor het doorsturen van mijn vragen.

Vriendelijke groet,

5.1.2.e

5.1.2.e

Advies: **Akkoord**

|                  |                                       |
|------------------|---------------------------------------|
| Dossiernummer:   | 201810803 (svz ontwerp november 2022) |
| Straatnaam:      | Obrechtstraat 106A tot en met 106G    |
| Datum advies:    | 23 november 2022                      |
| Advies afdeling: | S&P                                   |
| Adviseur:        | 5.1.2.e                               |

**Aanvraag:**

Gewijzigde beginselplanaanvraag voor de locatie Obrechtstraat 106A tot en met 106G, gelegen op het binnenterrein van een bouwblok in Duinoord. Voorgesteld wordt om op het perceel van bedrijfsterrein een tweelaags strookvormig historisch bedrijfsgebouw te slopen en te ontwikkelen naar tweelaags strookvormig woningbouw (5 woningen) op verhoogde plint tbv verdiept parkeren. Wijzigingen betreffen o.a. een landschapsontwerp met het behouden van de begrenzing van Sunny Court, het terugbrengen van aantal parkeerplaatsen op maaiveld en een lichte hoekverdraaiing van het blok.

**Voorgeschiedenis, o.a.:**

- 3 augustus 2021, S&P nieuwe beoordeling tbv memo wethouder. Uitgangspunten zijn niet bijgesteld. Plan is desalniettemin stedenbouwkundig voorstelbaar, aandachtspunt draagvlak (initiatief ontwikkelaar) + boomgrootte.
- 25 september 2020, S&P advies, brief van 5.1.2.e richting ontwikkelaar. Beoordeling beginselplan in principe akkoord, afhankelijk van draagvlak uit de buurt. Na communicatie met buurt (ontbreken draagvlak) wordt geadviseerd de uitgangspunten bij te stellen.
- 9 september 2020, S&P, beoordeling beginselplan in principe akkoord. Advies on hold in verband met ontbreken draagvlak uit buurt.

**Strijdigheid:**

De aanvraag is strijdig, voor wat betreft:

- Bouwen buiten bouwvlak
- Bouwen op bestemming tuin

**Aandachtspunten voor de PI:**

- Er wordt aangeraden om in contact te treden met stadsecoloog voor landschapsinrichting en natuurinclusief bouwen. Het plan is voorgelegd aan 5.1.2.e, 5.1.2.e, 5.1.2.e bevestigt de meerwaarde van het plan. 5.1.2.e staat ervoor open benaderd te worden door de ontwikkelaar/landschapsontwerper.
- Zie 5.1.2.e voor vervolg.

**Motivering opneembaar 1-op-1 door de projectinspecteur in het besluit:**

Wij zijn **bereid** de afwijking van de desbetreffende bestemmingsplanregels toe te staan op grond van de volgende motivering:

**Met betrekking tot de bouwregels:**

*Algemeen*

De aanvraag is gelegen in de wijk Duinoord. Het betreffende bouwblok wordt gekenmerkt door een gesloten rand van hoofdzakelijk woonbebouwing. De bebouwing is overwegend vier bouwlagen hoog, oplopend naar zeven bouwlagen op de hoek met de Reinkemstraat. Het binnenterrein is ruim, met centraal een groene ruimte: Sunny Court. Aan de zijde van de Reinkemstraat is het binnenterrein gevuld met lagere (1 tot 2 laagswoonbebouwing. Aan de Laan van Meerdervoort wordt een halfbesloten hofje ontsloten van drielaags bebouwing in 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 7m), met een dichte gevel aan Sunny Court. Het perceel is voor een groot deel verhard (1265 m<sup>2</sup>). Aan de kant van de Koningin Emmakade is een tuinbestemming met een aantal beeldbepalende bomen.

Kleinschalige verdichting buiten intensiveringsgebieden is mogelijk, mits passend in de ruimtelijke context. Initiatieven moeten aansluiten op de bestaande verkavelingsopzet en ontwerpfilosofie van de buurt. In beginsel is de toevoeging van woningen gewenst, mits inpasbaar in de ruimtelijke context. Randvoorwaarde is dat verdichting gepaard gaat met het versterken van verbinding, vergroening en verduurzaming van het gebied. Daarnaast is (breed) draagvlak vanuit de omgeving randvoorwaardelijk.

#### *Bouwen buiten bouwvlak*

Het voorstel is om de bestaande bedrijfsbebouwing (grotendeels) te slopen en te vervangen voor een compact strookvormig volume (vijf woningen) van twee woonlagen op een verdiepte parkeerlaag, waarbij de plint ca. 1m boven maaiveld uitsteekt, bouwhoogte 7m (cf. bestand). De bebouwing wordt haaks op de Obrechtstraat gepositioneerd, gecentreerd op de bestaande poort, voor een directe entree naar de parkeerverdieping. In het aangepaste plan heeft het blok een lichte hoekverdraaiing gekregen, waardoor het parallel aan de muur staat, die behouden blijft als begrenzing van Sunny Court.

De nieuwbouw verschuift ten opzichte van de bestaande bebouwing van de Laan van Meerdervoort (7m) en Sunny Court (10m) af. De oostelijke bebouwingsgrens schuift ca. 20m op richting de Koningin Emmakade.

Het bestaande bouwvlak wordt vergroot van 350 m<sup>2</sup> naar 520 m<sup>2</sup>, waarvan 120 m<sup>2</sup> verhoogde buitenruimte op de parkeerkelder.

De nieuwbouw heeft een eenvoudige hoofdopzet, dat 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 de ontwikkeling wordt het bouwvlak vergroot. Het gaat om een relatief beperkte verdichting, dat 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 (licht en 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 wordt kleiner, maar blijft ca. 40 meter. De minimale afstand tot de achtertuin van de aangrenzende percelen langs de Laan van Meerdervoort wordt ca. 7m en ca. 18 m ten opzichte van de achtergevel. De bouwmassa houdt hiermee ruimtelijk voldoende afstand tot de bestaande percelen cq. woningen. Door de royale afstand blijft er voldoende 'licht en lucht' behouden tussen de ontwikkeling en de omringende bebouwing.

In de architectuur/gevelbeeld wordt daarnaast rekening gehouden met zoveel mogelijk privacy 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. Deze typologie is stedenbouwkundig voorstelbaar. Het is voorstelbaar af te wijken van het bouwvlak en bouwgrootte. **Akkoord**

#### *Bouwen in tuinbestemming*



De oostelijke bebouwingsgrens schuift ca. 20m op richting de Koningin Emmakade, en overlapt met een hoek een deel van de bestaande tuinbestemming. Hier moeten drie beeldbepalende bomen wijken.

Er wordt een significante vergroening van het perceel voorgesteld. De verharde ruimte (1265 m2 bestaand) wordt teruggebracht naar 180 m2 in de nieuwe situatie, naast 400m2 semi-verhard (waaronder wandelpaden). De onverharde groenruimte (360 m2 bestaand) wordt vergroot naar 815 m2 nieuw. Voor het plan is een doordacht landschapsontwerp opgesteld, het 'hof van Boedijn', met aandacht voor de ecologische inpassing van de te handhaven muur. Door het behouden van de muur blijft de ruimtelijke begrenzing van Sunny Court in stand. De hoogte van de bestaande muur wordt verder afgestemd in participatieproces.

Waardevol is de gebruikswaarde en ecologische meerwaarde van de omsloten tuin.

Het voorstel sluit aan op de vergroeningsambities van de gemeente.

Aandachtspunt is het borgen van de vergroening van de collectieve ruimte, zonder dat de ruimte geprivatiseerd (en verhard) wordt. Er wordt geadviseerd de private ruimte af te bakenen. De verhoogde plint draagt hieraan bij, maar zou verder kunnen worden versterkt door het realiseren van lage gebouwde tuinmuren. Voor een positief advies omgevingsvergunning worden extra randvoorwaarden gesteld aan de ruimtelijke onderbouwing, zie hieronder.

Er dient te worden onderzocht of de beeldbepalende bomen (esdoorns) verplantbaar zijn. Anders is een grote boomgrootte (minimale plantmaat 20/25) gewenst, aan de zijde van Koningin Emmakade, om te compenseren voor de kap. Door te kiezen voor een grotere plantmaat, komen de bomen eerder tot wasdom, waardoor de ontwikkeling meer wordt afgeschermd van de omliggende burens.

Daarnaast wordt aangeraden om in contact te treden met stadsecoloog <sup>5.1.2.e</sup> voor landschapsinrichting en natuurinclusief bouwen, zie ook [Puntensysteem groen- en natuurinclusief bouwen Gemeente Den Haag \(raadsinformatie.nl\)](#) ter inspiratie. Er wordt een groen dak toegepast, dit is uitgangspunt.

Vanwege bovenstaande argumenten is het in beginsel mogelijk af te wijken van de tuinbestemming. Zie randvoorwaarden voor vervolg.

#### **Akkoord**

#### *Conclusie:*

Vanwege bovenstaande argumenten is het voorstelbaar af te wijken van de bestemmingsplanregels: het bouwen buiten bouwvlak, de beperkte vergroting van het bouwvlak, en het deels bouwen in bestaande tuinbestemming. Het initiatief betreft een kleinschalige ontwikkeling dat in bouwmassa en positionering passend is in de context. Het voorstel zorgt voor een significante vergroening van het achterterrein, ten opzichte van een beperkte verdichting. De aanvraag is vanuit S&P ruimtelijk voorstelbaar.

#### **Akkoord**

#### **Voorwaarden positief advies omgevingsvergunning (tuinbestemming)**

- In de ruimtelijke onderbouwing moet een helder overzicht gemaakt worden van vergroening vs. verharding, bestaand versus nieuw. Zowel op tekening alsmede gekwantificeerd in eenheden. Daarnaast wordt een bomenbalans gevraagd: welke bomen zijn bestaand (plantmaat, kwaliteit), welke bomen gaan weg, welke bomen worden verplant en welke bomen zijn nieuw (inclusief plantmaat).
- Om het collectieve groen te borgen moet vastgelegd worden wat privé (buitenruimte van de woning) is en wat collectief is, middels een instandhoudingsverplichting in de stukken van de VvE. Hierin moet worden opgenomen dat de hoeveelheid (half)verharding niet mag toenemen. Dit om te voorkomen dat het terrein alsnog wordt uitgegeven en/of groene ruimte wordt verhard, ten gunste van

parkeerplaatsen/privéterras. Hiermee worden mogelijke bezwaren uit de omgeving weggenomen.

- In de ruimtelijke onderbouwing moet een notitie worden opgenomen op welke wijze er is geparticipeerd. Welke bezwaren zijn weggenomen, welke bezwaren zijn gebleven. Hiermee ontstaat een helder overzicht, op basis waarvan een afweging gemaakt kan worden.

Eerder afgegeven advies:

Advies: **Akkoord (memo aan wethouder, beoordeling ontwerp juli 2020)**

|                  |                                    |
|------------------|------------------------------------|
| Dossiernummer:   | 201810803 (svz ontwerp juli 2020)  |
| Straatnaam:      | Obrechtstraat 106A tot en met 106G |
| Datum advies:    | 3 augustus 2021                    |
| Advies afdeling: | S&P                                |
| Adviseur:        | 5.1.2.e                            |

**Aanvraag:**

Gewijzigde beginselplanaanvraag (svz ontwerp juli 2020) voor de locatie Obrechtstraat 106A tot en met 106G, gelegen op het binnenterrein van een bouwblok in Duinoord. Voorgesteld wordt om op het perceel van bedrijfsterrein een tweelaags strookvormig historisch bedrijfsgebouw te slopen en te ontwikkelen naar tweelaags strookvormig woningbouw (5 woningen) op verhoogde plint tbv verdiept parkeren. De bebouwing wordt verschoven richting de zijde Koningin Emmakade. In de laatste aanpassingen (tov december 2019) is de openbare verbinding tussen het poortje en Sunny Court komen te vervallen. De positie van de bebouwing is licht verschoven, naar een meer centrale positie op het perceel, van de Laan van Meerdervoort af. De bebouwing is verhoogd en er is een verhoogde buitenruimte aan de zijde van Sunny Court toegevoegd.

**Voorgeschiedenis, o.a.:**

- 25 september 2020, S&P advies, brief van 5.1.2.e richting ontwikkelaar. Beoordeling beginselplan in principe akkoord, afhankelijk van draagvlak uit de buurt. Na communicatie met buurt (ontbreken draagvlak) wordt geadviseerd de uitgangspunten bij te stellen.
- 9 september 2020, S&P, beoordeling beginselplan in principe akkoord. Advies on hold in verband met ontbreken draagvlak uit buurt.

**Strijdigheid:**

De aanvraag is strijdig, voor wat betreft:

- Bouwen buiten bouwvlak
- Bouwen op bestemming tuin

**Aandachtspunten voor de PI:**

- Een verbeterpunt is de uitwerking van de opgetrokken gevel van de tuinterrassen richting Sunny Court. Door de balustrade gesloten uit te voeren en te laten begroeien én de extra ruimte naar het park groen in te planten zal de nieuwbouw zich beter voegen in de groene en rustige setting van Sunny Court. Gevelopeningen van de verdiepte parkeerkelder (uitstralen verlichting) zijn niet gewenst. Zo wordt de uitstraling van de nieuwbouw naar het park geminimaliseerd.
- Om te compenseren voor de kap van beeldbepalende bomen op privéterrein zou een grotere boommaat gekozen moeten worden.

**Motivering opneembaar 1-op-1 door de projectinspecteur in het besluit:**

Wij zijn **bereid** de afwijking van de desbetreffende bestemmingsplanregels toe te staan op grond van de volgende motivering:

**Met betrekking tot de bouwregels:**

*Algemeen*



De aanvraag is gelegen in de wijk Duinoord. Het betreffende bouwblok wordt gekenmerkt door een gesloten rand van hoofdzakelijk woonbebouwing. De bebouwing is overwegend vier bouwlagen hoog, oplopend naar zeven bouwlagen op de hoek met de Reinkemstraat. Het binnenterrein is ruim, met centraal een groene ruimte: Sunny Court. Aan de zijde van de Reinkemstraat is het binnenterrein gevuld met lagere (1 tot 2 laagswoonbebouwing. Aan de Laan van Meerdervoort wordt een halfbesloten hofje ontsloten van drielaags bebouwing in 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, met een dichte gevel aan Sunny Court. Het perceel is voor een groot deel verhard (1265 m<sup>2</sup>). Aan de kant van de Koningin Emmakade is een tuinbestemming met een aantal beeldbepalende bomen.

#### *Bouwmassa en positionering – relatie met randbebouwing*

Uitgangspunt voor een ontwikkeling buiten intensiveringsgebied (CID, Binckhorst etc.) is dat het aansluit op de bestaande verkavelingsopzet en ontwerpfilosofie van de buurt. In beginsel is de toevoeging van woningen gewenst, mits inpasbaar in de ruimtelijke context. Randvoorwaarde is dat verdichting gepaard gaat met het versterken van verbinding, vergroening en verduurzaming van het gebied.

Het voorstel is om de bestaande bedrijfsbebouwing te slopen en te vervangen voor een compact strookvormig volume van twee woonlagen op een verdiepte parkeerlaag, waarbij de plint ca. 1m boven maaiveld uitsteekt. De bebouwing wordt haaks op de Obrechtstraat gepositioneerd, gecentreerd op de bestaande poort, voor een directe entree naar de parkeerverdieping. De oostelijke bebouwingsgrens schuift zo ca. 20m op richting de Koningin Emmakade, en overlapt met een hoek een klein deel van de bestaande tuinbestemming. Door de positie moeten drie beeldbepalende bomen op privéterrein worden gekapt. De nieuwbouw verschuift ten opzichte van de bestaande bebouwing van de Laan van Meerdervoort (7m) en Sunny Court (10m) af.

De nieuwbouw heeft een eenvoudige hoofdopzet, dat 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. De verhoogde woonlaag zorgt voor een duidelijke begrenzing en zekere afstand tot het park. Deze typologie is stedenbouwkundig voorstelbaar.

Door de eenvoudige hoofdvorm en de positie centraler op het achterterrein, wordt de nieuwbouw ontspannen ingepast ten opzichte van de randbebouwing. Er ontstaat meer ruimte (licht en lucht) aan de kopse zijden van het blok, door afstand tot de naastgelegen perceelgrenzen. De afstand tussen de achtergevel van de nieuwbouw en de tegenoverliggende achtergevels van de bestaande woningen aan de Koningin Emmakade wordt kleiner, maar blijft ca. 40 meter. De minimale afstand tot de achtertuin van de aangrenzende percelen langs de Laan van Meerdervoort wordt ca. 7m en ca. 19 m ten opzichte van de achtergevel. De bouwmassa houdt hiermee ruimtelijk voldoende afstand tot de bestaande percelen cq. woningen.

#### **Akkoord**

#### *Landschappelijke inpassing – relatie met Sunny Court*

Door de strookvormige opzet blijft een ruimtelijke begrenzing van het park aanwezig. De westelijke bebouwingsgrens wordt ca. 10m naar achter geschoven ten gunste van het park (+ ca. 600m<sup>2</sup>). Door de verhoogde ligging van de woonlagen op een 1m hoge 'sokkel' wordt een ruimtelijke en functionele afstand tussen woonbebouwing en het park gecreëerd.

Een verbeterpunt is de uitwerking van de opgetrokken gevel van de tuinterrassen richting Sunny Court. Door de balustrade gesloten uit te voeren en te laten begroeien én de extra ruimte naar het park groen in te planten zal de nieuwbouw zich beter voegen in de groene en rustige setting van

Sunny Court. Gevelopeningen van de verdiepte parkeerkelder (uitstralen verlichting) zijn niet gewenst. Zo wordt de uitstraling van de nieuwbouw naar het park geminimaliseerd. Het bestaande bouwvlak wordt vergroot van 350 m<sup>2</sup> naar 530 m<sup>2</sup>, waarvan 130 m<sup>2</sup> verhoogde buitenruimte op de parkeerkelder. Het gaat om een relatief beperkte verdichting, dat door de ruime maat van het achterterrein en de compacte opzet van de bebouwing ruimtelijk voorstelbaar is. Bovendien wordt een significante vergroening van het perceel voorgesteld. De verharde ruimte (1265 m<sup>2</sup> bestaand) wordt teruggebracht naar 480 m<sup>2</sup> in de nieuwe situatie. De onverharde groenruimte (360 m<sup>2</sup> bestaand) wordt vergroot naar 965 m<sup>2</sup> nieuw. Het voorstel sluit zo aan op de vergroeningsambities van de gemeente. Om te compenseren voor de kap van beeldbepalende bomen op het privéterrein zou een grotere boommaat gekozen moeten worden.

### **Akkoord**

#### *Alternatieve oplossingsrichting – draagvlak omgeving*

Kleinschalige verdichting buiten intensiveringsgebieden is mogelijk, mits passend in de ruimtelijke context. Het initiatief betreft een kleinschalige ontwikkeling dat in bouwmassa en positionering passend is in de context. Het voorstel zorgt voor een significante vergroening van het achterterrein, ten opzichte van een beperkte verdichting. De aanvraag is vanuit S&P ruimtelijk voorstelbaar. Echter, uitgangspunt is dat er voldoende draagvlak is in de omgeving. Het organiseren van draagvlak ligt bij de ontwikkelende partij.

Naar aanleiding van het ontbreken van draagvlak is bij de ontwikkelaar aangedragen om uitgangspunten bij te stellen, door een alternatieve oplossingsrichting.

“De beeldbepalende bomen kunnen worden behouden door de nieuwe bouwmassa terug te schuiven naar Sunny Court. De gevel aan de zijde van Sunny Court komt dan op de plek van de huidige blinde muur, of slechts enkele meters verschoven. Het simpel weg terugschuiven van het al ontworpen plan zal weerstand oproepen bij:

- de betrokkenen/beheerders van Sunny Court.
- Andere omwonenden die tegen de blinde muur zouden uitkijken.

Een verschuiving vraagt daarom al gauw om een herontwerp van de nieuwbouw. Het kan aanleiding bieden voor het ontwikkelen van een bijzondere woningtypologie, met een zo gesloten mogelijke gevel aan de zijde van Sunny Court. Denk bijvoorbeeld aan een patiowoningen / bungalows van 1 of 1,5 laag met een carport of woningen met lichtstraat.”



## **25 september 2020, advies S&P: voorstel bijstellen uitgangspunten op basis van input participatie.**

Beste 5.1.2.e

Op maandag 21 september 2020 heb ik samen met 5.1.2.e en 5.1.2.e van de afdeling Stedenbouw en Planologie een online gesprek gehad met 5.1.2.e 5.1.2.e heeft meerdere malen zowel mondeling als schriftelijk laten weten tegen het bouwplan te zijn in het Obrechthof, naast Sunny Court. De insteek van het gesprek was om te achterhalen waar nou de grootste weerstand zit tegen het bouwplan. 5.1.2.e gaf aan in het begin voornamelijk op eigen titel tegen het bouwplan te zijn geweest. Inmiddels bestaat de groep tegenstanders uit 15 personen en of de gemeente hier nog iets in kan betekenen. De tegenstanders kunnen onderverdeeld worden in drie groepen, namelijk:

5.1.2.e

Hierbij kwamen de volgende vier argumenten tegen dit plan naar voren:

1. Het gebouw in het bouwplan ligt verschoven ten opzichte van het huidige bedrijfspand, waardoor de nieuwbouw dichterbij een aantal woningen aan de kant van Koningin Emmakade is komen te staan. 5.1.2.e ziet graag dat de nieuwbouw in of nabij het bouwvlak van het huidige bedrijfsgebouw komt te staan.

2. In het bouwplan zullen twee á drie (op het oog gezonde) bomen, die op eigen grond staan, moeten worden gekapt. De mensen zien dit niet zitten omdat het hier om Esdoornen gaat van een behoorlijke omvang.
3. De huidige blinde muur aan de kant van Sunny Court verdwijnt als het huidige gebouw wordt gesloopt. Uit het nieuwe bouwplan blijkt dat de achterkant van de woningen uitkijkt op Sunny Court. Dit zou nadelige effecten hebben op de groenstrook (ecologische zone) van Sunny Court, bijvoorbeeld in de vorm lichtuitstraling, geluidsoverlast en (illegale) toe-eigening van de parkzone (b.v. tuinen);
4. <sup>5.1.2.e</sup> [redacted] vrezen een toename van overlast van bewoners die met hun auto's in-en uitrijden.

Hieronder onze reactie op die vier argumenten tegen dit plan:

#### Ad. 1 Verschuiven bouwmassa

In de eerste versie van het bouwplan was de nieuwbouw op de huidige plek waar nu het bedrijfspand staat ingetekend. Het verschuiven van de nieuwbouw is op verzoek van de afdeling stedenbouw en planologie (beginselaanvraag in 2018) gedaan met de gedachte dat de vrijkomende ruimte groen kan worden ingericht, als toevoeging aan Sunny Court. Het nieuwe groen is een buffer tussen Sunny Court en de nieuwe woningen. Door de verschuiving komt de nieuwbouw dicht bij de woningen aan de kant van de Koningin Emmakade te staan. In het ingediende beginselplan is de afstand tussen de achtergevel van de nieuwbouw en de tegenoverliggende achtergevels van de bestaande woningen ca. 40 meter.

#### Ad. 2 Kappen van bomen

Allereerst is het van belang om op te merken dat het om 2 á 3 grote bomen gaat die op grond van de initiatiefnemer staan. Op het oog gaat het om gezonde bomen. Deze bomen hebben geen monumentale status, maar zijn wel bepalend voor de groenbeleving van het binnenterrein van het bouwblok en het uitzicht vanuit de woningen aan Koningin Emmakade. In Sunny Court zelf zal niets worden gekapt. Op basis van het huidige bouwplan zal er 600 m2 meter bijkomen. We kunnen ons desondanks voorstellen dat het kappen van deze bomen bestuurlijk heel gevoelig kan liggen.

#### Ad.3 Weghalen huidige blinde muur

Het bestaande bedrijfspand heeft een blinde muur aan de zijde van Sunny Court. <sup>5.1.2.e</sup> [redacted] <sup>5.1.2.e</sup> [redacted] zien dit als een kwaliteit, omdat hierdoor de uitstraling en het gebruik van het pand geen verstorende invloed hebben op Sunny Court. Daarom is <sup>5.1.2.e</sup> [redacted] voorstander van herbestemming van het bestaande pand met een beperkt aantal woningen.

In het nieuwe voorstel kan de groene ruimte tussen Sunny Court zo worden ingericht dat het groen een buffer vormt tussen Sunny Court en de nieuwbouw. Gedacht kan worden aan een groene afscheiding. Doordat de nieuwbouw aan de zijde van het park een verhoogd gelegen terras krijgt (met dichte balustrade), kan het parkachtige groen tot de rand van het gebouw doorlopen. Het hoogteverschil tussen maaiveld en bovenzijde balustrade bedraagt ruim 2 meter. Dit waarborgt dat het groen niet (makkelijk) toegankelijk / toegeëigend zal worden vanuit de nieuwe woningen.

#### Ad. 4 Overlast in- en uitrijdende auto's

Wij vinden dit geen gegronde reden om grote bewaren te hebben tegen dit bouwplan, omdat volgens het huidige bestemmingsplan in het huidige gebouw een bedrijf gevestigd mag worden. Ook dan zullen er auto's in- en uitrijden (mogelijk zelfs veel meer).

#### **Hoe nu verder?**

Naar aanleiding van de participatie die heeft plaatsgevonden en de geluiden die we ontvangen (o.a. via <sup>5.1.2.e</sup> [redacted]) zijn er twee hoofdkeuzen mogelijk:

### 1. Vasthouden aan het bestaande nieuwbouwconcept

Stedenbouwkundig is dit een aanvaardbaar voorstel, dat vooral gunstig is voor de zijde van Sunny Court (toevoegen 600 m2 groen, goede overgang mogelijk tussen Sunny Court en nieuwbouw).

Nadeel is dat drie beeldbepalende bomen aan de andere kant gekapt moeten worden.

De afdeling Stedenbouw & Planologie heeft deze verschuiving in 2018 geadviseerd, met daarbij de opmerking dat het aan de ontwikkelende partij is om draagvlak te organiseren in de buurt. Op dit moment is het onduidelijk of er breed draagvlak is voor het plan. 5.1.2.e

5.1.2.e

### 2 Uitgangspunten bijstellen naar aanleiding van participatietraject

De nieuwe uitgangspunten zijn dan behoud van de drie genoemde bomen en 'een zo gesloten mogelijke gevel' aan Sunny Court. Hierbij kan worden gedacht aan de volgende denkrichtingen.

- *2a. behoud en herbestemmen van het bestaande gebouw*

5.1.2.e

Het behoud van het bestaande gebouw is een mogelijk oplossing voor de genoemde probleempunten. De ontwikkelaar heeft echter aangegeven dat dit een onvergelykbare business case oplevert. 5.2.1

5.2.1

- *2b. geen of minimale verschuiving ten opzichte van de bestaande bouwmassa*

De genoemde bomen kunnen worden behouden door de nieuwe bouwmassa terug te schuiven naar Sunny Court. De gevel aan de zijde van Sunny Court komt dan op de plek van de huidige blinde muur, of slechts enkele meters verschoven. Het simpel weg terugschuiven van het al ontworpen plan, zoals ingetekend in bijlage 1, zal weerstand oproepen bij:

- de betrokkenen/beheerders van Sunny Court.
- Andere omwonenden die tegen de blinde muur zouden uitkijken.

Een verschuiving vraagt daarom al gauw om een herontwerp van de nieuwbouw. Het kan aanleiding bieden voor het ontwikkelen van een bijzondere woningtypologie, met een zo gesloten mogelijke gevel aan de zijde van Sunny Court. Denk bijvoorbeeld aan een patiowoningen / bungalows van 1 of 1,5 laag met een carport of woningen met lichtstraat. In de bijlage 2 vind je een kaartje waar hiervoor een indicatief bouwvlak is aangeduid.

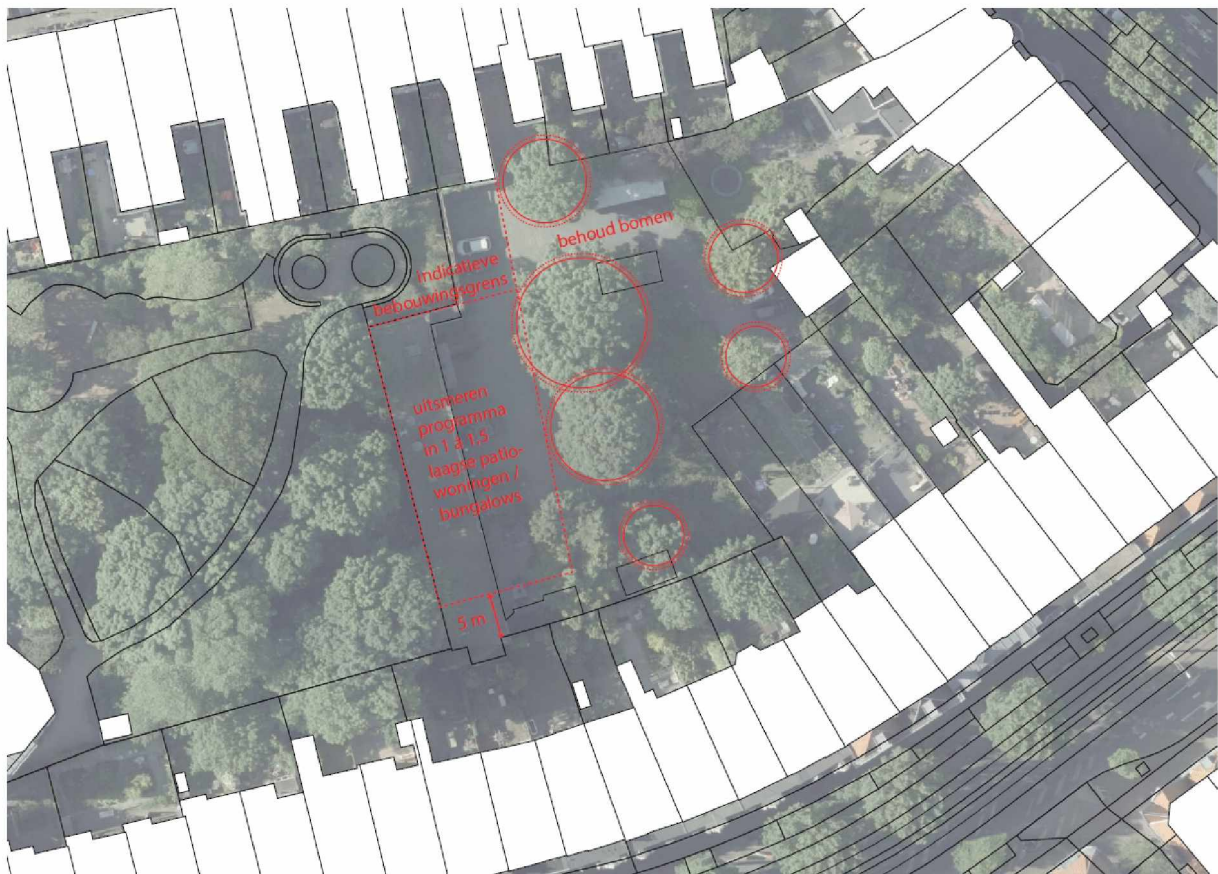
Omdat er op dit moment geen breed draagvlak voor het plan lijkt te bestaan adviseert Afdeling S&P om de uitgangspunten bij te stellen zoals hierboven beschreven.

Mocht er nog behoefte zijn aan nadere uitleg dan hoor ik dat graag. Graag hoor ik zo snel mogelijk van je.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e





Bijlage 2

## **9 september 2020, advies S&P beginselplan 20180803 (akkoord, ON HOLD)**

### **Wabo advisering Stedenbouw team Kust**

**Initiatief:** Obrechtstraat 106A tot en met 106G  
**Dossiernummer:** 201810803  
**Behandelaar:** 5.1.2.e  
**Datum Behandeling:** 8-9-2020

#### **Aanvraag**

Het bouwen van vijf geschakelde woningen (tekeningen van 27 juli 2020).

#### **Advies**

Akkoord

#### **Strijdigheden**

- Bouwen buiten het bouwvlak
- Bouwen van een groter bouwoppervlak dan de bestaande situatie
- Deels bouwen de in bestemming tuin

#### **Motivatie**

Het bouwvolume kent een sterk totaalconcept vanwege:

- de eenvoudige (robuuste) rechthoekige hoofdopzet, welke haaks is gelegen ten opzichte van de randbebouwing. Hierdoor:
  - o blijft vanuit de randbebouwing transparantie / zichten richting het binnengebied bestaan;
  - o relateert het volume zich duidelijk aan de randbebouwing van de Obrechtstraat en worden geen nieuwe directies in het bouwblok geïntroduceerd. De inpassing verkrijgt hierdoor een zekere rust en bescheidenheid.
- de gebalanceerde wijze waarop de bebouwing tussen de Laan van Meerdervoort en de Obrechtstraat ligt. Aan beide zijden bevindt zich voldoende ruimte voor groen, waardoor het park rondom het gebouw heen kan krullen. De omliggende bebouwing zal zich hierdoor aan meer parkachtig groen komen te grenzen. Dit in tegenstelling tot de bestaande situatie, waarbij het bestaande gebouw het bestaande park afbakent.
- de opzet van de bebouwing bovenop een ondergrondse garage. Doordat de inrit van de garage in het verlengde van de poort ligt, ontstaat er een logische directe koppeling (zonder hoeken / bochten) met de garage. Het overgrote deel van het auto's of het gebruik hiervan zal daardoor niet tot nauwelijks zichtbaar zijn vanuit het binnengebied. Dit in tegenstelling tot de huidige situatie.
- enige afstand tussen de bebouwing en Sunny Court Park. Hierdoor is er meer woonkwaliteit (licht) voor de woningen haalbaar.
- de verhoogde tuinterrassen. Dit geeft minder risico tot schuttingvorming / verrommeling.

Het meerlaagse volume zal, ten opzichte van de bestaande situatie, echter wel uit meer bouwoppervlak bestaan, van circa 270 m<sup>2</sup> tot circa 390 m<sup>2</sup>. Toch achten we dit voorstelbaar, omdat de ontwikkeling met circa 600 m<sup>2</sup> ook een aanzienlijke uitbreiding van het groenoppervlak gaat betekenen. De impact van dit groen op de omliggende omgevingskwaliteit is groot. Verdichten, verduurzamen en vergroenen gaan in deze ontwikkeling hand in hand.

#### **Aanvullende suggestie voor de architect:**

De openbare ruimte aan de oostzijde van het bouwvolume kenmerkt zich door puntige gazons. Ook hierin kan in het uiteindelijke landschappelijke ontwerp naar eenvoud worden gezocht. Hetzelfde geldt voor de koppeling met het recht van overpad, welke in het huidige ontwerp erg gewrongen oogt. Daarnaast is het wenselijk dat er ook grotere bomen worden toegevoegd aan het landschapsonwerp.



**From:** "5.1.2.e"  
**Sent:** Thu, 30 Jul 2020 12:06:26 +0200  
**To:** "5.1.2.e" <5.1.2.e@gmail.com>  
**Cc:** "5.1.2.e" <5.1.2.e@den Haag.nl>; "5.1.2.e" <5.1.2.e@den Haag.nl>; "5.1.2.e" <5.1.2.e@den Haag.nl>; "5.1.2.e" <5.1.2.e@den Haag.nl>  
**Subject:** RE: Verslag vragenlijst met antwoorden informatieavond Obrechthof

Geachte 5.1.2.e

Naar aanleiding van het onderstaande e-mailbericht wil ik graag met u en mijn collega's van de afdeling Stedenbouw 5.1.2.e en 5.1.2.e), in een gesprek met u, hierover verder praten. Dit gesprek zal in MS TEAMS plaatsvinden.

Hieronder een aantal opties voor dit gesprek. In verband met onze vakanties kan het gesprek pas in september plaatsvinden. Graag hoor ik van u welke mogelijkheid u schikt.

Maandag 7 september 2020 15.00-16.00 uur  
Dinsdag 8 september 2020 12.00-13.00 uur  
Donderdag 17 september 2020 12.00-13.00 uur.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

Gemeente Den Haag  
Dienst Stedelijke Ontwikkeling  
Afdeling Projectmanagement Den Haag (PmDH)  
Postbus 12600  
2500 DJ Den Haag  
[www.den Haag.nl](http://www.den Haag.nl)

**Van:** 5.1.2.e <5.1.2.e@gmail.com>  
**Verzonden:** vrijdag 24 juli 2020 16:39  
**Aan:** 5.1.2.e <5.1.2.e@den Haag.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@den Haag.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@den Haag.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@den Haag.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@den Haag.nl>  
**Onderwerp:** Re: Verslag vragenlijst met antwoorden informatieavond Obrechthof

Beste dames en heren van DSO,

Allereerst dank u voor uw participatie tijdens de informatieavond op 13 juli inzake de Obrechthof. Tijdens eerdere avonden is door de projectontwikkelaar telkens naar u verwezen zonder dat u daarbij aanwezig was. Hierdoor was geen inhoudelijk gesprek mogelijk. Helaas was het op 13 juli ook niet mogelijk om in dialoog te gaan of te reageren op uw antwoorden op vragen. Graag zou ik nog een reactie op de gegeven antwoorden willen geven. Ik heb deze reactie ingedeeld in 4 thema's.

#### 1. Natuur

Er wordt door de ontwikkelaar gesteld dat er effectief meer natuur ontstaat door de ontwikkeling. Dit is simpelweg niet waar. Het groen in het huidige Obrechthof is groter dan op de tekeningen wordt voorgesteld. In het nieuwe plan worden er bovendien allerlei zones aangemerkt als groen die in de praktijk geen groen zullen zijn, maar in feite erf. Daarnaast is niet alle

groen van dezelfde kwaliteit. Momenteel staan er grote, prachtige bomen in het Obrechthof die vol zitten met vogels en heel veel groen opleveren. Samen met de grote bomen aan het Sunny Court vormt dit een, grote groene zone voor vogels. In het nieuwe plan worden 6 bomen teruggeplaatst die niet hoger dan 7 meter zullen worden en uitsluitend als scherm zullen dienen. 3 van die bomen staan bovendien op een nieuw voorgestelde parkeerplaats en zullen om die reden al niet te groot kunnen worden en niet teveel blad kunnen verliezen. Aan de Sunny Court kant zal de nieuwe natuur niet van dezelfde kwaliteit kunnen zijn als de bestaande natuur. Er zullen geen grote bomen aan de terraskant van de nieuwe woningen kunnen staan vanwege lichtinval en het is waarschijnlijk dat sommige van de bestaande bomen onder druk komen te staan om meer licht te creëren.

## 2. Bouwvolume

Er zijn vragen gesteld over het bouwvolume. Hier wordt ontwijkend op geantwoord en niet het eerlijke verhaal verteld. Ten eerste gaat de architect niet in op volume, maar slechts op oppervlakte. Er wordt gesteld dat naast het hoofdgebouw nog eens 90m<sup>2</sup> aan oppervlakte zal verdwijnen. Dit zou het bijgebouwtje en carport betreffen. Het bijgebouwtje is niet meer dan 16 m<sup>2</sup> en 1 bouwlaag en dat zal inderdaad verdwijnen. De rest zijn houten/golfplaten afdakjes en geen gebouwen. Die kunnen niet als gebouw geteld worden. Ook zal het nieuwe oppervlakte geconcentreerd worden in 1 gebouw van 3 bouwlagen. Het wordt dus 1 massief blok in plaats van vierkante meters verspreid over het terrein. Daarnaast rekent de ontwikkelaar gemakshalve niet mee dat het nieuwe gebouw ook stenen terrassen krijgt op de parkeergarage en dat daar stenen muren omheen komen te staan. Dat is ook 130 m<sup>2</sup> steen. Tot slot wordt vergeten dat naar het volume moet worden gekeken en niet alleen naar oppervlakte. Het nieuwe gebouw krijgt een garage en wordt daarmee 3 bouwlagen. De onderste laag wordt weliswaar half verzonken, maar het is wel extra steen dat half zichtbaar is en half in de grond zit en invloed heeft op natuur en grondwater. Het bouwvolume gaat dus wel 3 keer omhoog. Daar zou je dan die 16m<sup>2</sup> met 1 laag voor het bijgebouwtje van kunnen aftrekken, maar dat maakt op het grote verhaal natuurlijk geen verschil. Dat is het eerlijke verhaal. Bij een 3 keer groter gebouw kan geen sprake zijn van verbetering voor natuur. Hier wordt groen voor rood ingeruild. Dat gaat rechtstreeks tegen het gemeentebeleid in.

## 3. Afweging van de belangen

Ik heb tijdens de informatieavond een vraag gesteld over de afweging van de belangen door DSO. Hierop is een antwoord gekomen van de architect (mogelijk is samenspraak met u) waarin alleen uiteen gezet wordt wat de positieve gevolgen voor het park zijn. Er wordt niet uiteen gezet welke belangen van omwonenden worden geraakt en welke negatieve gevolgen voor het park ontstaan. Bijvoorbeeld alle bezwaren van de Sunny Court werkgroep dat deze bebouwing negatieve gevolgen heeft voor de natuur wordt niet genoemd. Ook het feit dat de gevel van het gebouw 17,5 meter opschuift en dat er een gebouw pal achter bestaande huizen en tuinen wordt gebouwd wordt niet genoemd als een overweging. Kortom, de architect (of DSO) noemt alleen de voordelen op, maar adresseert de nadelen niet. Er is dan ook geen sprake van belangenafweging. Dit is slechts het verkoopverhaal van de architect. Hoe is DSO tot de conclusie gekomen dat een 'optische vergroting' van het park zwaarder weegt dan de belangen van omwonenden en huiseigenaren die een appartementenblok vlak achter hun tuin krijgen? Of dat een projectontwikkeling zwaarder weegt dan het conserveren van de bestaande situatie waarin beperkte commerciële exploitatie prima mogelijk is? Voor de meeste omwonenden is hun huis hun meest waardevolle bezit. De ontwikkeling zal negatieve impact hebben op dit bezit (woongenot, privacy, uitzicht, licht, rust en natuur). Waarom is hier geheel geen aandacht voor? Waarom stuurt de gemeente niet aan op een kleinere ontwikkeling, bijvoorbeeld binnen het bouwvlak/volume van het bestaande gebouw kunnen ook 3 appartementen worden gerealiseerd. Daar kunnen tuinen bij worden aangelegd, die een groen en rustig binnenpark creëren zonder dat iemand met verschuivende of grotere bebouwing wordt geconfronteerd. De buurt begrijpt dat dit financieel minder interessant is voor de ontwikkelaar, maar dat kan toch niet het enige of leidende belang zijn? Ook zou aan bungalows gedacht kunnen worden die volledig gelijkvloers zijn. En de buurt is zich aan het organiseren om eventueel zelf tot ontwikkeling van de gronden te komen (denk aan sloop van bestaand gebouw en uitbreiding van Sunny Court en tuinen, inclusief een speel/leertuin voor kinderen). Dit laatste vereist wel dat woningbouw van tafel gaat, omdat de buurt financieel nooit kan concurreren met een woningbouwontwikkeling. Tot slot zijn er natuurlijk verschillende commerciële mogelijkheden mogelijk zonder (ver)nieuwbouw. Het gebouw is ooit gebruikt als kantoorgebouw en er heeft een pianohandelaar en een opslagruimte in gezeten.

## 4 Participatie en steun van de buurt

Ik heb ook een vraag gesteld of DSO van mening was dat dit plan brede steun van de buurt kan dragen. Het antwoord hierop was dat DSO dit niet actief nagaat en dat het aan de buurt is om hier in bezwaar op in te gaan. Dit verbaast ons. Ten eerste omdat 5.1.2.e tijdens de avond zelf zei dat dit plan alleen doorgang kan vinden met brede steun van de buurt. Ten tweede omdat dit ook in het coalitieakkoord van de gemeenteraad staat en tevens onderdeel is van gemeentelijk beleid. Brede steun is extra van belang als het gaat om een project midden in de dichtbebouwd stukje Den Haag en midden in een bestaand huizenblok. Het lijkt ons een goed idee om actief in een vroeg stadium te beoordelen of de buurt hier iets in ziet of juist niet. Het zou toch niet mogen afhangen van hoeveel burens er uiteindelijk in bezwaar gaan? Dan wordt het omgekeerde wereld

waarin de buurt moet 'bewijzen' dat er oppositie is, in plaats wat het beleid vereist, dat de ontwikkeling alleen plaats vindt in nauw overleg en met steun van de buurt en alleen als de wijk en de leefomgeving er beter van wordt. Niet iedereen is op de hoogte van bestuursrechtelijke processen en bezwaartermijnen en niet iedereen leest het gemeenteblad en is in staat om zijn/haar bezwaren op de juiste manier en tijdig naar voren te brengen. Juist bij een project als dit is het belangrijk om extra zorgvuldigheid te betrachten en de buurt echt mee te nemen. Bovendien heerst er al 2 jaar onzekerheid in de buurt over dit plan en als gewacht wordt tot de bezwaarprocedure, gaat deze onzekerheid nog minstens een jaar duren. Dit weegt heel zwaar voor vele bewoners.

Dan over de participatieavonden die door de ontwikkelaar zijn georganiseerd. Hier zijn verschillende problemen mee. Het belangrijkste bezwaar is dat alleen van participatie kan worden gesproken als de inbreng van de deelnemers ook daadwerkelijk tot wijziging van het plan kan leiden. Dat was hier niet aan de orde. ER mocht weliswaar worden ingesproken, maar het stond vanaf het begin af aan vast dat het voorgestelde plan niet ter discussie kon staan. Er is vanuit de buurt heel veel inbreng gegeven, vooral inbreng en bezwaren op het fundamentele concept van 5-6 huizen midden in het park en huizenblok. Hier is geheel niets mee gedaan en dit is weggewimpeld. Dergelijke inbreng is ook niet in de verslagen van de participatieavonden terug te vinden. Slechts op kleinere punten is het plan aangepast, maar het fundamentele concept is nooit heroverwogen. Antwoorden op vragen werden te rooskleurig of misleidend gegeven (zie voorbeeld van vraag over bouwvolume; een ander voorbeeld betreft de bestaande grote bomen. Het verhaal was altijd dat deze ziek zouden zijn en daarom gekapt moesten worden. Nu blijkt dat dit niet waar is en dat ze louter vanwege het project gekapt moeten worden). De presentatie van de verslagen en de bouwplannen gebeurt bilateraal tussen gemeente en ontwikkelaar en daar is geen participatie mogelijk. Alle communicatie tussen buurt en gemeente vindt via de ontwikkelaar en zijn architect plaats. De ontwikkelaar en de architect zijn niet onafhankelijk, zij willen bouwen en zij willen een vergunning. De buurt vertrouwt niet dat de gemeente het eerlijke verhaal heeft gehoord over hoe de buurt hier daadwerkelijk over denkt. Uit de verslagen blijkt it in ieder geval niet en daadwerkelijke participatie heeft niet plaatsgevonden.

Daarnaast speelt nog dat er ook afzonderlijk door de ontwikkelaar met verschillende buurtgenoten wordt gecommuniceerd. In deze gesprekken worden andere, tegenstrijdige mededelingen gedaan dan tijdens de participatieavonden. Zo worden er beloften gedaan over additionele parkeerplaatsen, rechten van overpad, doorgangen naar Sunny Court, achteruitgangen vanuit tuinen vanuit nieuwbouw en bestaande bouw en het niet plaatsen van bomen die onderdeel uitmaken van het plan. Er ontstaat een beeld dat tijdens de participatieavonden van alles en nog wat wordt toegezegd door de architect, maar dat de ontwikkelaar daar in de praktijk heel anders over denkt. Daarnaast worden sommige bewoners onder druk gezet om vooral geen bezwaar te maken tegen de plannen. Dit gebeurt enerzijds door allerlei toezeggingen die in strijd zijn met het voorgestelde plan en anderzijds door dreigementen dat bij weigering van de vergunning het terrein zal worden ontwikkeld met maximale overlast voor de buurt (bijv. houtzagerij, 24 uur distributiecentrum, slachterij etc.). Sommige buurtbewoners voelen zich onveilig en daardoor geremd om zich actief uit te spreken tegen de ontwikkeling. Dit kan niet de bedoeling van buurtparticipatie zijn en we verwachten dat de gemeente dit heel serieus neemt. Bewoners verwachten van hun gemeente dat de gemeente zich inzet voor bewoners en de leefomgeving en niet zij zich laat leiden door een ontwikkelaar die maximaal winst wil maken en met een dubieuze werkwijze iedereen, inclusief de gemeente, een bouwproject inrommelt.

Ik zou u nogmaals willen vragen uw steun aan dit project te heroverwegen. Uiteraard zullen wij als buurt alles doen wat we kunnen om onze bezwaren tegen de plannen zo breed mogelijk kenbaar te maken. Petities, media-aandacht, het opzetten van een burgerinitiatief en het zoeken van politieke steun worden allemaal overwogen/gestart. Het zou beter zijn als dit allemaal voorkomen zou kunnen worden.

Met vriendelijke groet,



5.1.2.e

On Mon, Jul 20, 2020 at 12:44 PM <[info@bureaukromer.nl](mailto:info@bureaukromer.nl)> wrote:

Beste omwonenden en betrokkenen bij Sunny Court en de Obrechthof,



Vorige week maandag hebben we digitaal alle door jullie gestelde vragen beantwoord. Tijdens de informatieavond is nog een aantal vragen via de chat binnengekomen. Ook bleek er een pagina met eerder binnengekomen vragen vanuit de werkgroep Sunny Court over het hoofd gezien. Alle vragen, inclusief dus de nagekomen vragen, zijn door Bureau Kroner en de Dienst Stedelijke Ontwikkeling van de gemeente Den Haag in samenspraak beantwoord en in een document verzameld. In dit document is ook een transcript van de chat van maandagavond 13-07-2020 terug te vinden. het document is als bijlage toegevoegd aan deze mail.

We hopen iedereen hiermee voldoende op de hoogte te hebben gesteld.

Vriendelijke groet,

5.1.2.e

**Bureau Kroner architecten**

Binckhorstlaan 299  
2516 BC Den Haag

tel. 070-3020735

[www.bureaukroner.nl](http://www.bureaukroner.nl)

Op 22 jun. 2020, om 17:52 heeft 5.1.2.e <[info@bureaukroner.nl](mailto:info@bureaukroner.nl)> het volgende geschreven:

Beste omwonenden en betrokkenen bij Sunny Court en de Obrechthof.

Uit de laatste participatie-bijeenkomst over de ontwikkeling van de Obrechthof op 9 december j.l. kwam naar voren dat er nog vragen bleven bestaan naar de visie op de plannen en op het gebruik en het onderhoud van de openbare ruimte vanuit de gemeente Den Haag zelf.

In nauw overleg met 5.1.2.e de gebiedsregisseur vanuit de gemeente Den Haag en 5.1.2.e van het bewonersoverleg Duinoord, is besproken om een en ander nader toe te lichten. In eerste instantie zou er een extra participatieavond worden georganiseerd, maar gezien de omstandigheden is dat op dit moment niet mogelijk.

De gevraagde extra informatie wordt via deze mail wordt verstrekt. Als u naar aanleiding van deze mail nog vragen of opmerkingen heeft, kunt u dat kenbaar maken. Voor die mensen die nog vragen hebben wordt er nog een keer een digitale informatieavond georganiseerd, waar de stedenbouwkundige en de groenbeheerder en de architect aanwezig zullen zijn om de vragen te beantwoorden en de plannen nader toe te lichten.

In de bijlage van deze mail is een document opgenomen waarin antwoord wordt gegeven op vragen en opmerkingen die vanuit de werkgroep Sunny Court zijn gekomen richting de gemeente. De vragen zijn beantwoord door de afdeling Stedenbouw en Planologie en Dienst Stadsbeheer en de architect.

Tevens heeft de opdrachtgever/eigenaar nog verschillende malen gesproken met de bureaus die dicht op de ontwikkeling wonen, om hun wensen en bezwaren te bespreken en te kijken naar mogelijkheden voor overeenstemming. Die zijn verwerkt in het plan.

Daarnaast zijn de plannen voorgelegd aan de afdeling Monumentenzorg en welstand in een collegiaal overleg en is het plan nogmaals met de mensen van Stedenbouw en Planologie en Stadsbeheer doorgenomen.

Op basis van alle gesprekken zijn de plannen nog een keer aangepast. Belangrijkste wijziging is het feit dat het plan nu uit 5 woningen bestaat in plaats van 6 woningen.

Het bouwblok wordt daarmee korter en er kan meer afstand tot de achtertuinen van de Laan van Meerdervoort worden genomen. Het woningblokje komt dus nog meer midden in het binnengebied te staan.

De bovengenoemde afdelingen van de gemeente inclusief welstand-monumentenzorg zijn akkoord met dit aangepaste plan.

We sturen u het aangepaste plan met een schriftelijke toelichting (en de bestaande toestand en het plan van 9 december ter vergelijking) in deze mail, ter informatie.

Mocht u naar aanleiding van deze laatste versie nog vragen, opmerkingen of bezwaren hebben dan kunt u die tot uiterlijk vrijdag 3 juli, kenbaar maken bij de 5.1.2.e van het bewonersoverleg Duinoord; 5.1.2.e op het mailadres 5.1.2.e @duinoord-den Haag.nl

Deze mail wordt verstuurd naar alle aanwezigen van de participatie-avond op 9 december 2019 en aanvullend aan mensen die daartoe een verzoek hebben gedaan en de mensen van de werkgroep Sunny Court.

Voor diegene die naar aanleiding van deze mail en de plannen nog vragen of opmerkingen heeft wordt er op maandagavond 13 juli 2020 een digitale informatiebijeenkomst georganiseerd.

We hopen u hiermee voldoende op de hoogte te hebben gesteld.

Vriendelijke groet,

5.1.2.e

<Bureau-Kroner-architecten.gif>

<200619 Antwoorden vragen Sunny Court.pdf>

<200608 Obrechthof presentatie.pdf>

<200618 Plantoelichting Obrechthof.pdf>

**From:** "5.1.2.e"  
**Sent:** Mon, 20 Jul 2020 12:35:08 +0200  
**To:** "" <5.1.2.e@bureaukroner.nl>; "5.1.2.e" <5.1.2.e@den Haag.nl>; "5.1.2.e" <5.1.2.e@den Haag.nl>; "5.1.2.e" <5.1.2.e@den Haag.nl>  
**Cc:** "5.1.2.e" <5.1.2.e@bureaukroner.nl>; "5.1.2.e" <5.1.2.e@bungy.nl>  
**Subject:** RE: vervolg planvorming Obrechthof

5.1.2.e en 5.1.2.e

Hebben jullie ook de vragen beantwoord die in de chat zijn gesteld? Dat hebben we namelijk wel beloofd.

Groet, 5.1.2.e

---

**Van:** 5.1.2.e <5.1.2.e@bureaukroner.nl>  
**Verzonden:** maandag 20 juli 2020 12:22  
**Aan:** 5.1.2.e <5.1.2.e@den Haag.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@den Haag.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@den Haag.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@den Haag.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@den Haag.nl>  
**CC:** 5.1.2.e <5.1.2.e@bureaukroner.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@bungy.nl>  
**Onderwerp:** vervolg planvorming Obrechthof

Beste 5.1.2.e

5.1.2.e heeft samen met jou de vragenlijst met antwoorden afgerond en die sturen we zometeen aan alle deelnemers aan de informatie-avond, inclusief de genodigden die niet aanwezig waren.

Wat ons betreft ronden we hiermee de beginsel-aanvraag procedure af.

We hebben twee participatieavonden georganiseerd en aanvullend nog deze informatie-avond die werd georganiseerd om ook het standpunt vanuit de gemeente mbt deze ontwikkeling toe te lichten.

Ik denk dat we een zorgvuldig proces hebben doorlopen. Het aantal deelnemers aan de betreffende avonden neemt af, de mensen die blij zijn met de ontwikkeling of er meer indifferent tegenover staan zijn niet meer aanwezig geweest bij de 2e en 3e bijeenkomst. Het aantal deelnemers was;

- 1e participatieavond 26-6-2019: ca. 60 aanwezigen
- 2e participatieavond 9-12-2019: ca. 30 aanwezigen
- informatieavond 13-07-2020: ca. 15 aanwezigen

Naar aanleiding van beide participatieavonden is het schetsontwerp opgesteld en zijn, mede na het overleg met stedenbouw, monumentenzorg en welstand, de volgende belangrijke planwijzigingen doorgevoerd:

- een vergroting van Sunny Court, dat zal worden ingericht in overleg met de beheergroep van Sunny Court
- geen doorloop door het park vanuit de Obrechtstraat via de poort
- geen verbinding tussen de nieuwe Obrechthof en Sunny Court
- de entree van de woningen niet aan de kant van Sunny Court maar aan de nieuwe Obrechthof
- een ondergrondse halfverdiepte parkeergarage met plek voor 6 auto's
- 5 in plaats van 6 woningen
- bomen planten als scherm aan de kant van de woningen aan de Emma-kade
- vergroening van het hele gebied
- meer afstand tot de tuinen en woningen aan de Laan van Meerdervoort
- minder parkeerplaatsen in de buitenruimte (in totaal 3 in plaats van 6)

Kunnen jullie een korte notitie sturen dat het beginselplan wordt geaccordeerd?

Wij stellen voor om nu de werkzaamheden op te starten om een volledige omgevingsvergunning te gaan aanvragen, dus een bouwplanaanvraag waarin we "handelen in strijd met de huidige bestemming" wordt meegenomen.

We zullen de verschillende benodigde onderzoeken gaan laten uitvoeren en een ruimtelijke onderbouwing op laten stellen. Of stellen jullie die vanuit de gemeente op?

Kunnen jullie aangeven of dat nu de juiste volgende stap is, en welke formele stappen we eventueel moeten zetten, zoals een anterieure overeenkomst (of is dat voor deze ontwikkeling niet aan de orde)?

Vriendelijke groet,

5.1.2.e



**Bureau Kroner architecten**  
Binckhorstlaan 299  
2516 BC Den Haag

tel. 070-3020735

[www.bureaukroner.nl](http://www.bureaukroner.nl)



19 juni 2020

Antwoorden op vragen en opmerkingen vanuit de werkgroep Sunny Court d.d. 6 mei 2020

Beantwoording door:

Dienst stedenbouw en planologie; 5.1.2.e

Dienst publiekszaken/groenbeheerder; 5.1.2.e

Architect Bureau Kroner; 5.1.2.e

Antwoorden in zwart zijn door alle drie gelijk beantwoord.

Vraag/opmerking:

-dat het park blijft zoals het is

Antwoord:

- *Er wordt niks veranderd aan het park.*

- *Schriftelijk vastleggen dat we niet in aanraking komen met nieuwe burens die een kapaanvraag willen van een van de bomen.*

- *het behoud en uitbreiding van Sunny Court is het uitgangspunt van de ontwikkeling. Door de positie van de nieuwbouw komt er een flink stuk grond vrij dat in feite een uitbreiding van Sunny Court betekent. Zoals toegezegd zal de inrichting van dit deel van het terrein in nauw overleg met de mensen van Sunny Court en stadsbeheer worden ingericht. Er worden geen bomen gekapt in Sunny Court.*

Vraag/opmerking:

-dat er een hoog hek komt op de hele erfscheiding vanaf Obrechtpoort tot tuinen Laan van Meerdervoort en dat de Obrechthof nergens toegang heeft tot het park via dit hek.

Antwoord:

- *We zijn geen voorstander van een hoog hek, maar een goed vormgegeven afscheiding die past bij het parkachtige beeld is voorstelbaar.*

- *Ik vind een hek een mooie en goeie oplossing, daar tegenaan kan extra groen groeien zoals hederas, wat de natuurwaarde van het park weer omhoog brengt. Ik zie dit hek dan ook graag als eerste verschijnen, inclusief beplanting. Opdat de bouw wegblijft van het park en er geen inbreuk is tijdens de werkzaamheden.*

- *Er wordt in het plan een voetsmuur met hek voorgesteld dat de nieuwe Obrechthof afscheidt van Sunny Court. Tevens zijn de terrassen van de woningen afgeschermd van het park door hekwerken op het verhoogde terras. De hekwerken worden vormgegeven zoals de bestaande voetsmuuren met hekwerken tussen de achtertuinen van de Obrechtstraat en Sunny Court.*

Vraag/opmerking:

-dat er geen extra (2e) doorgang komt

Antwoord:

- *Er komt geen tweede doorgang.*

Vraag/opmerking:

-dat de ingang van Sunny Court blijft bij 5.1.2.e daar waar de ingang nu is.

- *Er wordt niks veranderd aan het park.*

Vraag/opmerking:

-dat het verwilderde stuk blijft zoals het is

Antwoord:

- Er wordt niks veranderd aan het park.

Vraag/opmerking:

-dat er geen paadjes langs of door het verwilderde stuk gemaakt worden

Antwoord:

- Er wordt niks veranderd aan het park.

Vraag/opmerking:

-dat de bomen die daar staan niet gekapt of kortgesnoeid mogen worden, want je kan er op wachten dat er binnen no time zo'n verzoek gaat komen, de bomen nemen namelijk alle zon weg bij de nieuwe huizenrij.

Antwoord:

- De achter-terrassen van de voorgestelde woningen staan op substantiële afstand van het huidige park. Het ligt niet in de lijn van verwachting dat een dergelijk verzoek zal plaatsvinden. Eventueel kan de ontwikkelende partij zoiets, in relatie tot Sunny Court verder waarborgen, door hierover een regel in de koopakte te verwerken. Dit is een privaatrechtelijke zaak en dient in onderling overleg opgelost te worden.

- *Schriftelijk vastleggen*

- *Zal in de akte worden vastgelegd.*

Vraag/opmerking:

-dat de deur kan blijven aan de obrechtstraatzijde die de obrechthof afsluit voor de veiligheid van het hele binnenterrein obrechthof/sunny court en dat deze poort ook altijd weer dicht gaat, zoals nu, ook overdag want je kan geen oog meer dicht doen of gerust van huis weg gaan als daar een permanent open terrein/straat is.

Antwoord:

- *Dit is de intentie van de ontwikkelaar.*

- *Poort is alleen toegankelijk voor bewoners.*

Vraag/opmerking

-ook vraag ik mij af of auto's en parkeergarage geschrapt kunnen worden in dat bouwplan en dat zij gewoon op straat parkeren. We willen toch af van auto's in de stad, dus waarom überhaupt een garage aanleggen in deze tijd. Auto's door die poort heen zorgt voor te veel overlast.

Antwoord:

- *Het omliggende gebied kent een kritisch hoge parkeerdruk. Het ondergronds parkeren, waarbij auto's min of meer direct na de poort al de ondergrondse garage induiken voorkomt de zichtbaarheid/overlast van auto's in dit groene en rustige binnengebied.*

- *Het plan voldoet aan de parkeernorm van de gemeente Den Haag.*