



Aan de bewoners in de omgeving van
Hof van Boedijn (Obrechtstraat 106)

Den Haag, 29 november 2023

Betreft: informatie over indienen aanvraag bestemmingswijziging

Please find English version attached

Beste buurtbewoners,

Tijdens de laatste informatiebijeenkomst over de gewijzigde plannen voor het binnenterrein achter Obrechtstraat 106 (Hof van Boedijn) op 10 oktober 2022 hebben we beloofd u op de hoogte houden van de voortgang van het project.

Wat is de situatie?

Achter Obrechtstraat 106 ligt een verouderd binnenterrein met als voornaamste bestemming 'bedrijventerrein'. Al enkele jaren willen we dit terrein transformeren in een kleinschalig duurzaam woonproject (vijf woningen) in een groen heempark, het Hof van Boedijn, vernoemd naar de botanicus Karel Boedijn. Het afgelopen jaar hebben wij gebruikt om alle noodzakelijke onderzoeken te doen en de plannen uit te werken en suggesties uit de participatie te verwerken. Deze week hebben wij bij de gemeente een aanvraag ingediend voor het wijzigen van de bestemming naar 'wonen en tuin'.

Wat is het plan?

De oude timmerfabriek wordt gesloopt en wordt vervangen door vijf woningen. In overleg met Sunny Court is besloten een muur tussen Hof van Boedijn en Sunny Court te behouden. Daardoor blijven de rust en andere kwaliteiten van Sunny Court gewaarborgd. Er komt definitief géén verbinding tussen Hof van Boedijn en Sunny Court.

Een landschapsontwerper die ook betrokken was bij de aanleg van Sunny Court heeft een plan ontwikkeld om het terrein te veranderen in een groen en duurzaam heempark. Hof van Boedijn wordt veel groener dan het huidige terrein. Het heempark, dat na overleg met de stadsecoloog zijn definitieve vorm heeft gekregen, krijgt tenminste 19 nieuwe bomen, 50 heesters en verschillende kruidenplanten. De vergroening van het terrein waarborgt de privacy van bewoners rondom de locatie, draagt bij aan biodiversiteit, zoals meer vogels en insecten en gaat hittestress tegen. Samen met Sunny Court levert Hof van Boedijn een bijdrage aan de groene long van Duinoord. De toekomstige bewoners zullen ervoor zorgen dat Hof van Boedijn duurzaam groen blijft. Dat wordt in de vergunning en bij de verkoop vastgelegd en in de statuten van de VVE vastgelegd.

Het nieuwe gebouw ligt op zo groot mogelijke afstand van de omliggende kavels van de bestaande woningen. Aan de zijde van de omwonenden liggen de rustige ruimtes zoals keuken, slaapkamer en natte ruimtes en wordt de gevel uitgevoerd met een houten raster met een gesloten karakter. De leefruimtes zijn niet gericht op de direct omwonenden, maar aan de andere zijde van het gebouw. In combinatie met het type bomen dat de kruin op 5-7m hoogte heeft, blijft een zeer grote mate van privacy van en naar de huidige omwonenden behouden.

Parkeren voor de bewoners wordt onder de woningen opgelost. Er worden geen voertuigen met diesel- of benzinemotor toegestaan en dit wordt ook contractueel vastgelegd.

Vanaf het moment dat we gestart zijn met de Beginselaanvraag in 2019 zijn er meerdere participatieronden geweest. Daaruit hebben we alle vragen en wensen van de omgeving opgepikt en zoveel mogelijk verwerkt in de plannen. De bevindingen en aanpassingen zijn in twee informatieavonden met omwonenden, belangstellenden en de gemeente gedeeld. Daarna zijn deze verwerkt in de aanvraag voor de bouwvergunning en bestemmingswijziging.

We willen overlast tijdens de bouw zoveel mogelijk beperken, al zou het nog wel enkele jaren kunnen duren voordat we daadwerkelijk kunnen gaan bouwen. Bijvoorbeeld door biobased bouwen, het hergebruik van reeds aanwezige bouwmaterialen), nu al goed na te denken over de bouwmethodes en door verder zoveel mogelijk te werken met prefab onderdelen. Ruim voor de start van de bouw worden maatregelen getroffen om de impact op mens en natuur zoveel mogelijk te beperken.

Wat gaat er nu gebeuren?

De gemeente heeft onze aanvraag in behandeling genomen. Dit zal naar verwachting enkele maanden duren. Als de wethouder de aanvraag naar de gemeenteraad heeft gestuurd, zal deze een besluit nemen. Mocht u het niet eens zijn met dit besluit dan kunt gebruik maken van uw recht op bezwaar en beroep. Het kan daardoor nog geruime tijd duren voordat de bestemming definitief gewijzigd is in 'wonen en groen'. Tot dat moment kunnen we nog niet beginnen met de herontwikkeling. Wel kan het terrein in die tussenliggende periode gebruikt worden volgens de geldende bestemming.

Wilt u meer weten over de plannen?

Op de website www.hofvanboedijn.nl vindt u alle informatie over het project tot dit moment en over onze plannen. De aanvraag bestemmingswijziging is bij de gemeente in te zien.

Met vriendelijke groet,

De initiatiefnemers van Hof van Boedijn



To residents in the vicinity of
Hof van Boedijn (Obrechtstraat 106)

The Hague, 29. November 2023

Subject: Information about submitting application for zoning change

Dear neighbourhood residents,

During the last information meeting (10. October 2022) about the amended plans for the courtyard behind Obrechtstraat 106 (Hof van Boedijn), we promised to keep you informed about the progress of the project.

What is the situation?

Behind Obrechtstraat 106 is an outdated courtyard area primarily zoned 'industrial estate'. For several years, we have wanted to transform this site into a small-scale sustainable housing project (five houses) in a green botanical park, the Hof van Boedijn, named after the botanist Karel Boedijn. We have used the past year to do the necessary research, draw up the plans and incorporate suggestions from the participation in the community. This week, we submitted an application to the municipality to change the zoning to 'residential and garden'.

What is the plan?

The old timber factory will be demolished and replaced by five houses. In consultation with Sunny Court, it was decided to keep a wall between Hof van Boedijn and Sunny Court. This will safeguard the tranquillity and other qualities of Sunny Court. There will definitely not be a connection between Hof van Boedijn and Sunny Court.

A landscape designer who was also involved in the construction of Sunny Court has developed a plan to transform the grounds into a green and sustainable botanical park. Hof van Boedijn will be much greener than the current site. The landscaped walled garden (heempark), which has been given its final shape after consultation with the city ecologist, will have at least 19 new trees, 50 shrubs and various herbal plants. The greening of the site will ensure residents' privacy around the site, contribute to biodiversity, such as more birds and insects, and combat heat stress. Together with Sunny Court, Hof van Boedijn will contribute to the green lung of Duinoord.



The future residents will ensure that their botanical park remains sustainably green. This will be laid down in the permit and at the time of sale and in the articles of association of the VVE.

The new building is located as far away as possible from the surrounding plots of the existing houses. On the neighbouring residents' side are the quiet spaces such as kitchen, bedroom and wet rooms, and the façade is executed with a wooden grid with a closed character. The living spaces do not face the immediate neighbours, but on the other side of the building. Combined with the type of trees that have the crown at a height of 5-7m, a very high degree of privacy from and to current residents is maintained. Parking for residents will be resolved under the houses. No vehicles with diesel or petrol engines will be allowed and this will also be contractually stipulated.

From the time we started the Principle Application (Beginselaanvraag) in 2019, there have been several rounds of participation. From these, we picked up all the questions and wishes of the surrounding area and incorporated them into the plans as much as possible. The findings and adjustments were shared with local residents, interested parties and the municipality during two information evenings. These were then incorporated into the application for planning permission and zoning change.

We want to minimise inconvenience during construction, although it could still take several years before we can actually start building. For instance by building bio-based, reusing existing building materials), thinking carefully about building methods and working with prefab components as much as possible. Measures will be taken well before construction starts to minimise the impact on people and nature.

What will happen next?

The municipality has started processing our application. This is expected to take several months. Once the councillor has sent the application to the municipal council, it will make a decision. Should you disagree with this decision, you can exercise your right to object and appeal. As a result, it may take some time before the zoning is finally changed to 'residential and green'. Until then, we cannot start the redevelopment. However, the site can be used according to the current zoning in that intervening period.

Would you like to find out more about the plans?

On the website www.hofvanboedijn.nl you will find all information about the project up to this point and about our plans. The zoning change application can be viewed at the municipality.

Kind regards,

The initiators of Hof van Boedijn