



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

Den Haag, 1 oktober 2025

Betreft: Ontwerpbesluit omgevingsvergunning gepubliceerd voor ontwikkeling Hof van Boedijn

Please find English version below

Beste buurtbewoners,

We willen u graag informeren over een belangrijke stap in het project Hof van Boedijn (de herontwikkeling van het binnenterrein achter Obrechtstraat 106). De gemeente Den Haag heeft op 1 oktober 2025 het ontwerpbesluit gepubliceerd over de omgevingsvergunning voor deze herontwikkeling. Daarmee begint na jaren van plannen maken, overleggen en uitwerken een nieuwe fase van het project.

Wat is de situatie?

Achter Obrechtstraat 106 ligt een verouderd binnenterrein dat als bestemming 'bedrijventerrein/ verhard terrein' had. Al in 2019 hebben wij het initiatief genomen om dit terrein te transformeren in een kleinschalig duurzaam woonproject (vijf woningen) in een groen heempark, het Hof van Boedijn, vernoemd naar de botanicus Karel Boedijn.

Na jaren van plannen maken, overleg en afstemming, het doen van de noodzakelijke onderzoeken en het verwerken van suggesties uit de omgeving, hebben we in november 2023 een aanvraag ingediend bij de gemeente. We vroegen om de bestemming te wijzigen naar 'wonen en tuin' en om vijf eengezinswoningen te mogen bouwen. Deze week heeft de gemeente een positief ontwerpbesluit gepubliceerd met betrekking tot de aanvraag. Dat betekent dat de gemeente akkoord is met de bestemmingswijziging en een omgevingsvergunning afgeeft voor het ingediende ontwerp. De gemeente heeft een aantal voorwaarden aan de vergunning verbonden die betrekking hebben op verdere technische uitwerking, bouwvoorbereiding, vergroening en veiligheid.

In de komende weken zijn het ontwerpbesluit over de omgevingsvergunning en alle stukken die daarbij horen in te zien via de gemeente Den Haag. Daar is ook meer informatie te vinden over hoe u vragen kunt stellen of een zienswijze op de plannen in kunt dienen.

Als de omgevingsvergunning definitief wordt vastgesteld en de bestemming gewijzigd is in 'wonen en tuin', kan eindelijk een start worden gemaakt met de herontwikkeling. In de komende tijd zullen wij beginnen met het aanschrijven van partijen die de bouw en de ontwikkeling van de groene heemtuin

kunnen realiseren. Dan zal ook duidelijk worden wat de verdere planning voor de herontwikkeling zal zijn.

Wat is het plan?

De oude timmerfabriek wordt gesloopt en wordt vervangen door vijf woningen. In overleg met Sunny Court is besloten de muur tussen Hof van Boedijn en Sunny Court grotendeels 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.

De Adviescommissie omgevingskwaliteit en cultureel erfgoed Den Haag vindt dat het bouwplan het behoud en de bescherming van de cultuurhistorische waarden van het rijksbeschermd stadsgezicht 'Duinoord' voldoende in acht neemt en heeft 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.”

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 krijgt onder andere 26 nieuwe bomen, heesters langs alle erfgronden en verschillende kruidenplanten. De beplanting zorgt voor privacy en draagt bij aan diversiteit, 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 worden verplicht om te zorgen dat het Hof van Boedijn duurzaam groen blijft. Dat is vastgelegd in de vergunning en wordt vastgelegd in de statuten van de Vereniging van Eigenaren.

Vanaf het moment dat we gestart zijn met de planvorming 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 binnen de kaders die onder andere door de gemeente zijn gesteld. De bevindingen en aanpassingen zijn gedeeld met omwonenden, belangstellenden en de gemeente. Daarna zijn deze verwerkt in de aanvraag voor de bestemmingswijziging. Deze inbreng van de omgeving is ook door de gemeente beoordeeld in de vergunningsaanvraag.

We weten nog niet precies wanneer de bouw echt begint. Wel willen we de overlast tijdens de bouw zoveel mogelijk beperken, voor zowel mensen als de natuur. Dat doen we bijvoorbeeld door te werken met prefab onderdelen. Ook leggen we ruim voor de start van de bouw al houtstapels langs de randen

van het terrein. Zo maken we schuilplaatsen voor kleine dieren. Als de aannemer en de planning bekend zijn, laten we u weten welke maatregelen we precies nemen.

Wilt u meer weten over de plannen?

Voor meer informatie over de (concept) omgevingsvergunning kunt u terecht bij de gemeente. Op onze website www.hofvanboedijn.nl vindt u alle informatie over het project tot nu toe en over onze plannen. Op deze site staat informatie en beeldmateriaal. Er kunnen afwijkingen zijn met wat voor of in het vergunningstraject is aangepast. De bijlagen bij de ontwerpvergunning en de vergunningstekst zijn leidend.

Met vriendelijke groet,

De initiatiefnemers van Hof van Boedijn



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

The Hague, 1. October 2025

Subject: Draft decision on Environmental Permit published for development of Hof van Boedijn

Dear local residents,

We would like to inform you of an important development in the Hof van Boedijn project, the redevelopment of the courtyard behind Obrechtstraat 106. On October 1, 2025, the municipality of The Hague published the draft decision on the environmental permit for this redevelopment. After years of planning, consultation, and elaboration, this marks the beginning of a new phase of the project.

What is the situation?

Behind Obrechtstraat 106, there is an outdated courtyard area that is zoned as a "business park/paved area." In 2019, we initiated a plan to transform the site into a small-scale, sustainable housing project with five homes in a green botanical park named the Hof van Boedijn after the botanist Karel Boedijn.

After years of planning, consultation, coordination, research, and incorporating neighbourhood suggestions, we submitted an application to the municipality in November 2023. We requested a change in zoning to "residential and garden" and permission to build five single-family homes. This week, the municipality published a positive draft decision regarding the application. This means that the municipality agrees with the zoning change and will issue an environmental permit for the submitted design. The municipality has attached a number of conditions to the permit relating to further technical details, construction preparation, greening, and safety.

In the coming weeks, the draft decision and all related documents will be available for inspection through the Municipality of The Hague. You can also find more information there on how to ask questions or submit an opinion on the plans.

Once the environmental permit is finalized and the zoning is changed to "living and garden," redevelopment can begin. Over the next few months, we will begin contacting parties who can construct and develop the green botanical garden. At that time, the further planning for the redevelopment will also become clear.



What is the plan?

The old lumberyard will be demolished and replaced with five homes. After consulting with Sunny Court, we have decided to largely preserve the wall between Hof van Boedijn and Sunny Court. This will protect the tranquility and other qualities of Sunny Court. There will definitely not be a connection between Hof van Boedijn and Sunny Court.

The Advisory Committee on Environmental Quality and Cultural Heritage in The Hague believes that the construction plan sufficiently takes into account the preservation and protection of the cultural-historical values of the nationally protected cityscape 'Duinoord' and has recommended:

"The committee gives a positive recommendation on the design of the five homes on the unique inner courtyard between Obrechtstraat and Laan van Meerdervoort, next to Sunny Court. The attention paid to the green integration of the new buildings, including the 'modification' of the wall to Sunny Court, ensures that the homes appear to be located in a single spacious green area. This is a major added value for the surrounding area and an exemplary use of a residual area."

The landscape designer involved in the construction of Sunny Court has developed a plan to transform the grounds into a green, sustainable hermitage park. The Hof van Boedijn grounds will be much greener. The park will include 26 new trees and shrubs along all property boundaries, as well as various herbal plants. These additions will provide privacy and contribute to greater diversity, attracting more birds and insects. It also combats heat stress. Together with Sunny Court, Hof van Boedijn will contribute to the green lung of Duinoord.

Future residents will be required to ensure that Hof van Boedijn remains sustainably green. This is stipulated in the permit and will be laid down in the articles of association of the Owners' Association.

Since we began planning in 2019, there have been several rounds of participation. We incorporated as many of the surrounding area's questions and wishes as possible into the plans within the frameworks set by the municipality, among others. We shared the findings and adjustments with local residents, interested parties, and the municipality. These were then incorporated into the application for the zoning amendment. The municipality also reviewed this input from the surroundings in the permit application.

We don't yet know exactly when construction will begin. However, we want to minimise the disruption during construction for both people and nature. We will be working with prefabricated parts, for example. We also lay wood stacks along the edges of the site well before the start of construction. This creates shelters for small animals. Once the contractor and the schedule are confirmed, we will inform you of the specific measures we are taking.



Would you like to know more about the plans?

For more information about the (concept) environmental permit, please contact the municipality. You can find all the information about the project so far and our plans on our website:

www.hofvanboedijn.nl. There may be deviations from what has been amended before or during the permit process. The appendices to the draft permit and the permit text are authoritative.

Kind regards,

The initiators of Hof van Boedijn