



College van B&W van Den Haag
Spui 70
2511 BT Den Haag

Den Haag, 15 augustus 2021

Onderwerp: Zienswijze ontwerp omgevingsvergunning Laan van NOI 123, 125 en 127

Geacht college,

Inleiding

1. Stichting Wijkberaad Bezuidenhout maakt gebruik van de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen tegen het ontwerpbesluit Laan van Nieuw Oost Indië 123, 125 en 127 (kenmerk: 201924780/7982022). Het ontwerpbesluit ziet op de aangevraagde omgevingsvergunning voor het veranderen en vergroten van het kantoor Laan van Nieuw Oost Indië 123, 125 en 127 tot 205 woningen met een commerciële plint op de begane grond en het oprichten van 16 eengezinswoningen aan de zijde van De Carpentierstraat (hierna: **het bestreden besluit**). Het bestreden ontwerpbesluit is aangehecht als **bijlage 1**.
2. Deze zienswijze richt zich tegen alle onderdelen van de vergunning: tegen zowel de activiteit bouwen als tegen de activiteit afwijken van het bestemmingsplan en tegen zowel de toestemming voor de woningen als de commerciële plint.

Belanghebbende

3. De Stichting Wijkberaad Bezuidenhout (hierna: het Wijkberaad) rekent blijkens haar statuten primair het Bezuidenhout tot haar werkgebied en heeft tot doel: *"De verbetering van het woon- en leefmilieu stimuleren en de belangenbehartiging van de bewoners of groepen van bewoners bevorderen door zelfwerkzaamheid van de bewoners."*
4. De Wijkberaad heeft aldus – kort gezegd – tot doel de instandhouding van een goed woon- en leefklimaat in de wijk Bezuidenhout. Ter realisatie van deze doelstelling vervult het Wijkberaad verschillende feitelijke werkzaamheden. Zo verschaft het Wijkberaad onder andere inzicht in en informatie over (verbetering) van het woon- en leefmilieu in de wijk. Daarnaast bevordert het Wijkberaad overleg en samenwerking tussen bewoners en de in het werkgebied werkzame instellingen en overheidsdiensten en stimuleert en organiseert het Wijkberaad verschillende activiteiten ten behoeve van een goed woon- en leefklimaat. Het Wijkberaad is bovendien beheerder en exploitant van het wijkcentrum 'Bezuidenhut'.
Het Wijkberaad ondersteunt (groepen van) bewoners bij het behartigen van hun belangen en voert te dieneinde zo nodig juridische procedures.



5. Het bestreden besluit heeft gevolgen voor het woon- en leefklimaat in de wijk Bezuidenhout. Gelet op haar doelstellingen en feitelijke werkzaamheden moet het Wijkberaad dan ook als belanghebbende bij het bestreden besluit worden aangemerkt. Een kopie van de statuten van de Stichting is aangehecht als **bijlage 2**.

Bouwplan

6. Het bouwplan ziet op het veranderen en vergroten van het kantoor Laan van Nieuw-Oost-Indië 123, 125 en 127 tot 205 woningen met een commerciële plint op de begane grond en het oprichten van 16 eengezinswoningen aan de zijde van De Carpentierstraat.

Gronden

7. Een bouwplan in bestaand bebouwd gebied kan niet op zichzelf beschouwd worden, maar altijd in de context van zijn omgeving. Wat zijn de lusten en de lasten over en weer? Het is zaak om daarin een goede balans te vinden.
8. Aangezien bij het opstellen van onderhavig ontwerpbesluit geen, althans onvoldoende, rekening is gehouden met de gevolgen van het bouwplan voor de omgeving en dan met name ten aanzien van de aanwezige voorzieningen in de omgeving, is het ontwerpbesluit onvoldoende zorgvuldig voorbereid en onvoldoende gemotiveerd. Nu onvoldoende is onderzocht of de beoogde ontwikkeling in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening, kan het voorliggende ontwerpbesluit niet worden vastgesteld.
9. Bij de behandeling van de verklaring van geen bedenkingen in de Commissie ruimte d.d. 24 juni 2021 stelde een raadslid de volgende vraag aan de wethouder : "Hoe is met dit plan met de voorzieningen rekening gehouden." Het antwoord van de wethouder was: "dat dit een vrij kleine toevoeging van het aantal woningen is en dat het dan overdreven is om gelijk een voetbalveld aan te leggen."
10. Dit antwoord van de wethouder laat precies de crux van het probleem zien. De wethouder geeft zich geen rekenschap van de context van het bouwplan. De raadsleden worden verkeerd, dan wel onvoldoende geïnformeerd hetgeen leidt tot gebrekkige besluit- en planvorming, met alle gevolgen van dien.
11. De wethouder vergeet namelijk te melden dat dit plan met 221 woningen komt bovenop de andere toevoegingen van woningen in de wijk Bezuidenhout van de afgelopen paar jaar. Zie **bijlage 3** met een overzicht van (deels al gerealiseerde) bouwplannen voor Bezuidenhout, met legenda.
Reeds is de Grotiusplaats (nr. 5)¹ in aanbouw, beoogde oplevering april 2021

¹ De nummers tussen haken corresponderen met de nummers op het overzicht.



(650 woningen), ook is de Monarch 3 (nr. 12) al opgeleverd (250 woningen), de Sophiastraat (nr. 15) is al opgeleverd (70 woningen), de Juliana van Stolberglaan 148 (nr. 10) in aanbouw c.q. deels opgeleverd (130 woningen), Koningin Mariaalaan (nr. 9) reeds opgeleverd (200 woningen) en Johannes Camphuijsstraat (nr. 16) eveneens reeds opgeleverd (16 woningen).

12. Dat brengt de teller voor nu op een totaal van 1627 extra woningen inclusief Laan van NOI 123 (nr. 8) in de wijk Bezuidenhout. Dit betekent een toevoeging van het aantal woningen met 16,4% en een toevoeging van 18,4% bewoners uitgaande van het Haags gemiddelde van 2 personen per huishouden (zie Den Haag in cijfers).
13. Bij het opstellen van onderhavige omgevingsvergunning dient niet alleen specifiek naar de ruimtelijke gevolgen van deze ontwikkeling gekeken te worden. De ontwikkeling moet in een ruimer perspectief beoordeeld worden, waarbij rekening gehouden wordt met de andere ontwikkelingen in de wijk. De ruimtelijke gevolgen en de gevolgen voor de goede ruimtelijke ordening kunnen niet voldoende zorgvuldig beoordeeld worden als elke ontwikkeling op zichzelf beoordeeld wordt.
14. Met het oog op de toekomstige Omgevingswet waarin beoogde ontwikkelingen in een breder perspectief, rekening houdend met de gehele omgeving, beoordeeld moeten worden, ligt het op de weg van de gemeente om deze werkwijze nu vast toe te passen. Of misschien beter gezegd, consequent toe te passen. De gemeente handelt nu op onderdelen reeds in de geest van de nieuwe wet. We noemen een paar voorbeelden: overname LER door gemeente, instellen CID klankbordgroep, Participatie en communicatieplan CID (RIS303004). Ook het feit dat de wethouder op zijn schreden moest terugkeren omdat de voorzieningen (plan, financiering, planning) voor het CID niet op orde waren, laten zien dat de gemeenteraad proactief handelen verwacht dan wel eist. Indien in lijn met de toekomstige Omgevingswet wordt beoordeeld of sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (in plaats van enkel of sprake is van een goede ruimtelijke ordening) moet ruimer gekeken worden of een bepaalde ontwikkeling ruimtelijk inpasbaar is en geen negatieve effecten heeft voor de wijk/de omgeving. De nu voorliggende ontwikkeling zou daarom dan ook in een ruimer perspectief, met inachtneming van de andere ontwikkelingen in de omgeving beoordeeld moeten worden. Zeker aangezien de gemeente Den Haag voornemens is om dit gebied op grote schaal te transformeren en nog veel meer woningen toe te voegen, moet de ontwikkeling van het gebied nu al als geheel beoordeeld worden.



Voorzieningen, Bezuidenhoutse LER en Haagse referentienormen

15. De extra druk op voorzieningen door deze stijging van 18,4% extra bewoners in de wijk als geheel is voor ons een van de belangrijkste redenen u onze zienswijze te zenden.
16. Met de gevolgen voor de omgeving/ de wijk als gevolg van onderhavig bouwplan én als gevolg van alle ontwikkelingen in de wijk is bij het opstellen van onderhavig ontwerpbesluit onvoldoende rekening gehouden.
17. Het Wijkberaad heeft de zogenoemde Leefbaarheidseffectrapportage (hierna: LER) ontwikkeld. Op eenvoudige en inzichtelijke wijze wordt getoond hoe de wijk scoort op diverse leefbaarheidsaspecten. Bijgevoegd als **bijlage 4** treft u de volledige nulmeting voor de LER aan, waarin alle uitgangspunten voor de leefbaarheidscategorieën uit de LER zijn opgenomen. De gemeente heeft recent, na datum van de aangevraagde vergunning, nieuwe referentienormen ([RIS307513 Haagse referentienormen maatschappelijke voorzieningen](#)) aangenomen, deze zijn nog niet verwerkt in de LER. Uiteraard zijn de betreffende normen door ons wel van een doorrekening voorzien, zie hiervoor **bijlage 5**. Het Wijkberaad neemt aan dat de referentienormen van toepassing zijn, ondanks dat deze na datum aanvraag van de omgevingsvergunning zijn aangenomen. Indien deze aanname niet juist is gelden voor die specifieke onderwerpen de oude normen zoals weergegeven in de LER. De tekorten zijn in dat geval op onderdelen hoger dan op basis van de referentienormen.
18. De LER en de doorrekening van de Referentienormen laten zien dat op vrijwel alle categorieën (zie opsomming LER) één of meerdere mitigerende maatregelen moeten worden getroffen. Soms door enkel naar het voorliggende bouwplan te kijken, veel vaker als gevolg van de cumulerende effecten van bouwprojecten. Beide doorrekeningen laten zien dat mitigerende maatregelen niet optioneel maar noodzakelijk zijn om de leefbaarheid in de wijk te waarborgen. Ook maakt het duidelijk dat oplossingen èn op project- èn op wijkniveau gezocht moeten worden. Daar waar o.i. dit project een bijdrage kan leveren op het gebied van de voorzieningenbehoefte of waar effecten op de leefbaarheid beperkt kunnen worden, is dit benoemd in deze zienswijze.
19. Zoals blijkt uit de LER en de doorrekening van de referentienormen 'gemengd stedelijk' heeft Bezuidenhout (al langere tijd) te kampen met tekorten op tal van voor de leefbaarheid van een wijk noodzakelijk geachte voorzieningen, zoals:

Onderwijs	Basisscholen een tekort van 13.314m ²
Spelen	Speelplekken voor jongere doelgroepen een tekort van 7.129m ² (Jantje beton-norm = 3% = 34.794m ²)



	En 46 speelplekken
Sport	Sportvelden een tekort van 69.108m ² En 1 sporthal van 4.780m ²
Groen	Openbaar groen een tekort van 21.135m ² En 4.318m ² buurtpark
Zorg	Huisartsen tekort Praktijkruimte tekort 764m ²
Cultuur	Stadsdeel Haagse Hout mist een cultuuranker als een theater

Bovenstaande bevat de optelsom van bestaand tekort plus de effecten van de hiergenoemde bouwplannen inclusief het plan Laan van NOI 123.

20. Door het toevoegen van extra woningen zoals onder meer met dit ontwerpbesluit wordt beoogd, wordt dit tekort aan voorzieningen alleen maar groter. Hier is in het ontwerpbesluit geen rekening mee gehouden. Bovendien verwacht het Wijkberaad op de locatie zelf in ieder geval een tekort aan de volgende voorzieningen: voorzieningen voor huisafval, groenvoorzieningen en parkeerruimte.
21. Conform de Hoogbouwnota Eyeline Skyline (RIS298448) moet de gemeente vóór of tijdens bouw mitigerende maatregelen treffen: "... in de planfase voor hoogbouw de leefbaarheidseffecten (waaronder voorzieningen) in de buurt te inventariseren en bij negatieve effecten voorafgaand (eventueel als onderdeel van het bouwproject) mitigerende maatregelen te nemen". De gemeente heeft dit uitgangspunt nogmaals bevestigd en uitgebreid in de CID Structuurvisie (RIS307135): "V.f: bij alle ontwikkelingen de leefbaarheidseffecten (waaronder voorzieningen) in de bestaande wijken te inventariseren en bij negatieve effecten voorafgaand (eventueel als onderdeel van het bouwproject) mitigerende maatregelen te nemen."
22. Op 2 juni 2021, tijdens het debat over referentienormen, kreeg de wethouder de volgende vraag van een raadslid: "Waar zijn de voorzieningen c.q. het plan c.q. de financiering voor de reeds 5000 woningen die al goedgekeurd zijn?" (https://gemeentedenhaag.connectedviews.nl/SitePlayer/Den_Haag?session=109018, tijd 2.12.54) De wethouder reageerde hierop dat deze "volgens wethouder Bredemeijer reeds ingetekend zijn, dan zou dat op orde moeten zijn" (https://gemeentedenhaag.connectedviews.nl/SitePlayer/Den_Haag?session=109018, tijd 2.14.35) Ruim 32% van het hiergenoemde aantal woningen ligt in Bezuidenhout. Tot op heden is ons niet gebleken van enige intekening, plan en/of financiering. Ook hier geldt dat de gemeenteraad verkeerd dan wel onvoldoende is geïnformeerd, hetgeen leidt tot gebrekkige besluit- en planvorming, met alle gevolgen van dien.



Binnenplanse voorzieningen en randvoorwaarden

23. Volgens recent aangenomen Haagse referentienormen moet per woning 16m² groen worden gerealiseerd. Het voorliggende plan voldoet hier bij lange na niet aan, op basis daarvan zou slechts 5,6 m² (bijna 70% onder de norm!) gerealiseerd worden, niet acceptabel dus.
Voor zover de gemeente zich op het standpunt zou stellen dat het Haagse Bos vlakbij is, gaat dit argument niet op. Volgens de eigen referentienormen moet deze norm los gezien worden van openbaar groen als een (buurt)park.
Bezuidenhout is een zeer verdichte wijk met te weinig groen en teveel hitte stress, goedkeuring verlenen aan een plan dat zorgt voor toenemende hittestress en een verdere daling van de score op groen binnen de LER is niet in het belang van de bewoners. Herontwikkeling op deze plek biedt juist een uitgelezen kans om hier iets tegen te doen. Voldoen aan de eigen normen voor groenvoorziening is dan wel het minste.
24. In het plan is een deel van het pand voorzien van een groendak en een ander deel van zonnepanelen. De opgave waar Den Haag voor staat wat betreft tegengaan van hittestress, maximaliseren wateropname i.v.m. klimaatverandering en de energietransitie vraagt om per bouwproject het maximaal haalbare te realiseren op deze onderwerpen. Tegen die achtergrond zou het volledige pand van de combinatie groendak met zonnepanelen voorzien kunnen en moeten worden. Verzoek om dit als verplichting op te nemen in de omgevingsvergunning.
25. Wat betreft parkeervoorzieningen bestaat onvoldoende zekerheid dat voorzien zal worden in voldoende parkeerplaatsen. Uit de ruimtelijke onderbouwing volgt dat in ieder geval op zaterdagavond een tekort van 19 parkeerplaatsen verwacht wordt. Dit tekort lijkt niet afdoende te worden opgelost. Het tekort zou als gevolg van deelauto's opgelost moeten worden. Het is echter zeer de vraag en niet de verwachting dat dit tekort opgelost kan worden enkel door de inzet van deelauto's. Dit aangezien de bezoekers van de commerciële plint in ieder geval geen gebruik zullen maken van deelauto's. Daarnaast is onvoldoende onderzocht en geborgd dat deze deelauto's het tekort ook daadwerkelijk kunnen oplossen.
26. Verder vragen we om in de omgevingsvergunning de verplichting op te nemen om parkeergelegenheid voor elektrische vervoermiddelen alleen bovengronds toe te staan. Dan wel, indien dit niet (afdoende) mogelijk is, om stringente voorwaarden, in lijn met de adviezen van de brandweer (zie [Brandveiligheid elektrische voertuigen en laadpalen in parkeergarages - Brandweer](#)) op te nemen wat betreft veilig parkeren en opladen van elektrische auto's en andere elektrische vervoermiddelen in de parkeergarage.



27. Tevens is de parkeerbehoefte vanwege de commerciële plint onvoldoende zorgvuldig beoordeeld. Anders dan in de ruimtelijke onderbouwing is opgenomen, is geen sprake van een afdoende "worst-case" beoordeling. Stel dat gekozen wordt voor het realiseren van de voorziening theater, dan moet de behoefte in de 'avond-nacht' opnieuw worden berekend. In het licht van de binnen dit plan te realiseren, voor de wijk benodigde, voorzieningen het dringende verzoek de parkeerbehoefte aan de hand daarvan opnieuw vast te stellen en waar nodig het plan aan te (laten) passen.
28. Bovendien is ten aanzien van parkeren opnieuw niet gekeken naar de gevolgen van alle ontwikkelingen in de wijk. Daarom het verzoek om expliciet in de omgevingsvergunning op te nemen dat bewoners en bedrijven/ organisaties geen parkeervergunning voor op straat of een bezoekers- of bedrijfsvergunning kunnen krijgen. Parkeren geschiedt op eigen terrein. De gemeente heeft deze lijn uitgezet sinds de bouw van Grotius, verzoek om deze lijn onverkort voort te zetten.
29. In het plan is de locatie enkel aan de Carpentierstraat ontsloten voor auto's. Dit is tegen de voorkeursvariant van de projectontwikkelaar en omwonenden in. De gemeente verzoekt nadrukkelijk om participatie toe te passen bij dergelijke trajecten. Dan staat het de gemeente niet vrij om contrair participatieve uitkomsten te handelen. De Carpentierstraat is een rustige woonstraat, dat karakter dient behouden te blijven. Het Wijkberaad steunt daarom de omwonenden met het dringende verzoek om de locatie aan beide zijden, dus aan zowel Laan van NOI als aan de Carpentierstraat toegankelijk te laten zijn, zoals ook thans het geval is.
30. Overigens is de onderbouwing van de gemeente qua verkeerscapaciteit voor de Carpentierstraat onvoldoende zorgvuldig tot stand gekomen. De gemeente beroept zich op één meetmoment van één uur, waarbij ook nog een keer onduidelijk bestaat over het moment van meten. Desalniettemin zou dit überhaupt niet leidend moeten zijn, 'omdat het kan' is geen afdoende reden om iets dan ook maar te doen. Zoals aangegeven gaat grotere verkeersdrukten ten koste van het woongenot en het karakter van de woonstraat. En zou de voorkeursvariant van ontwikkelaar en omwonenden met onderbouwing juist overgenomen moeten worden.
31. De eengezinswoningen in het plan betreffen koopwoningen met of zonder dakopbouw. Verzoek om vast te leggen dat latere dakopbouwen het ontwerp van de dakopbouwen bij oplevering moeten volgen c.q. gelijk moeten zijn aan. Verzoek om deze verplichting zodanig vorm te geven dat deze steeds van verkoper op koper overgaat.



32. De eengezinswoningen krijgen 1 parkeerplaats toegewezen. Verzoek om vast te leggen dat de parkeerplek onlosmakelijk verbonden is met het eigendom van de woning en dus niet afzonderlijk te koop aangeboden kan worden of anderszins vervreemd of met rechten bezwaard. Verzoek om deze verplichting zodanig vorm te geven dat deze steeds van verkoper op koper overgaat.
33. Tot slot het verzoek om eveneens expliciet in de vergunning op te nemen dat een in pandige voorziening en afvoer voor verwerking van huisvuil getroffen moet worden. En tijdens de bouw nadrukkelijk toe te zien op de realisatie hiervan, nu opleggen van een sanctie naar het Wijkberaad begrijpt niet mogelijk is. Dit naar aanleiding van een eerdere ervaring in de wijk waarbij de gemeente deze eis weliswaar in de vergunning heeft opgenomen, maar de bouwer het niet heeft gerealiseerd en de bewoners van het pand met de (huisvuil)brokken zitten.
34. Ten onrechte is bij het opstellen van dit ontwerpbesluit onvoldoende rekening gehouden met de leefbaarheid in de wijk, mede in het licht van alle bouwplannen in de gehele wijk. Dit maakt het ontwerpbesluit onzorgvuldig voorbereid en onvoldoende onderbouwd.

Voorzieningenplan en grondpositie gemeente Den Haag

35. Bij grootstedelijke bouwplannen, hoort ook een flankerend grootstedelijk Voorzieningenplan. Kaders wat betreft de leefbaarheid waartegen bouwprojecten groot en klein (wat is klein?) afgezet en beoordeeld kunnen worden. Dit is ons inziens een uitvloeisel van de hiervoor aangehaalde regel uit de hoogbouwnota en de structuurvisie CID.
36. Zo kan worden geborgd dat bouwprojecten naar rato bijdragen aan het op peil brengen/ houden van het voor de wijk benodigde voorzieningenniveau. In plaats van dat bouwprojecten, doordat ze op zichzelf staand worden benaderd, de voorzieningen in en de leefbaarheid van de wijk (onnodig) onder druk zetten.
37. Een andere, ons inziens dwingende, reden voor het vooraf opstellen van een Voorzieningenplan is het gebrek aan een zogenoemde grondpositie van de gemeente in de wijk Bezuidenhout. Het gebrek aan grondpositie betekent dat de gemeente niet eigenstandig voorzieningen op eigen grond kan realiseren, maar voor het treffen van voorzieningen altijd afhankelijk is van de medewerking van anderen, van projectontwikkelaars. Deze afhankelijkheid in combinatie met de verschillende schaalgroottes van de bouwplannen maakt dat de gemeente voorafgaand aan vergunningverlening voor bouwplannen de totale behoefte aan voorzieningen in beeld moet hebben. Zodat, in een latere fase, per bouwlocatie bepaald kan worden welke bijdrage de ontwikkeling kan/moet leveren aan de benodigde voorzieningen in de wijk. Het Voorzieningenplan moet gelijke tred houden met de lange termijn bouwvisie en – plannen. Door deze verbinding



krijgt de gemeente een beter beeld van de benodigde gemeentelijke financiën, en is daardoor beter in staat om te beoordelen of de gemeente zich de gevolgen van de bouwplannen kan veroorloven en in welk tempo.

38. In de ontwerp omgevingsvergunning is sprake van een commerciële plint. De locatie is centraal gelegen in de wijk en goed bereikbaar. Kijkend naar de benodigde voorzieningen voor de wijk zou dit plan een bijdrage kunnen leveren door te voorzien in betaalbare huisvesting voor zorgvoorzieningen als huisarts, tandarts, fysiotherapeut etc. Of in voorzieningen als een kinderopvang of een theater.

Conclusie

Op basis van het voorgaande kan de gevraagde omgevingsvergunning niet worden verstrekt.

MET VERZOEK:

- I. de gevraagde omgevingsvergunning zoals thans voorligt te weigeren;
- II. de voorzieningenbehoefte inventariseren voor de wijk Bezuidenhout, en aansluitend in overleg met bewoners(organisatie) een Voorzieningenplan opstellen;
- III. de bijdrage aan voorzieningen binnen de wijk Bezuidenhout voor dit bouwplan vast te stellen in overleg met bewoners(organisaties); en
- IV. indien de voorzieningen dit vereisen tot gewijzigde vaststelling van de omgevingsvergunning over te gaan; en
- V. de voorzieningen te (laten) incorporeren in het bouwplan en de gewijzigde omgevingsvergunning;
- VI. mitigerende maatregelen te treffen wat betreft de m2 groenvoorziening, zodat het totaal aan m2 groen voldoet aan de hiervoor geldende referentienormen;
- VII. in de (t.z.t.) te verlenen omgevingsvergunning de verplichting op te nemen dat:
 - a. parkeren op eigen terrein geschiedt, en er geen parkeervergunningen worden afgegeven aan bewoners en op de locatie gevestigde bedrijven/organisaties;
 - b. elektrische vervoermiddelen enkel bovengronds kunnen worden geparkeerd;
 - c. een in pandige voorziening moet worden getroffen voor afvoer/verwerking van huisvuil;
 - d. in de plint betaalbare huisvesting voor voorzieningen (in lijn met III en IV) beschikbaar wordt gesteld;
 - e. het volledig dak wordt voorzien van een groendak met daarop zonnepanelen;
 - f. de verplichting als beschreven bij nr 31 voor latere dakopbouwen over te laten gaan van verkoper op koper.



Hoogachtend,

E. Schepel
Namens Stichting Wijkberaad Bezuidenhout

Bijlagen

1. Bestreden besluit
2. Statuten Stichting Wijkberaad Bezuidenhout
3. Overzicht bouwplannen Bezuidenhout
4. Nulmeting LER Bezuidenhout_Ln v NOI 123_ zienswijze
5. Haagse Referentienormen_doorrekening voorzieningen