

Advies werkgroepen Het Nieuwe Hout

Met deze brief leveren de vijf werkgroepen hun gezamenlijke input aan voor de verdere uitwerking van Het Nieuwe Hout. Wij willen vooraf benadrukken dat wij als bewoners het gevoel hebben dat wij niet serieus worden genomen in het participatieproces.

Na de valse start tijdens de bewonersavond in juni — waarin wij werden overvallen met een strak gepland participatieproces zonder voorafgaande communicatie — is extra tijd uitgetrokken voordat de werkgroepen van start gingen. Dat waarderen wij. Maar ondanks die extra tijd lijkt het proces nu alsnog een haastklus te worden.

Wij ontvingen voorafgaand aan de werkgroepbijeenkomsten geen voorbereidende informatie, geen agenda en geen deelnemerslijst. Tijdens de bijeenkomsten werden wij vervolgens geconfronteerd met grote hoeveelheden nieuwe informatie, visualisaties, technische analyses en scenario's, waarbij van ons werd verwacht dat wij direct zouden reageren, zonder dit met onze achterban te bespreken.

Daarnaast is het vaak onduidelijk welke informatie beschikbaar is, wat de actuele stand van zaken is en welke onderzoeken al zijn uitgevoerd. Regelmatig moeten wij meerdere keren vragen, voordat duidelijk wordt of bepaalde gegevens voorhanden zijn, gedeeld mogen worden of nog moeten worden opgesteld.

En nu wordt van ons verwacht dat wij met grote snelheid input aanleveren, terwijl wij niet het gevoel hebben dat onze eerdere zorgen en opmerkingen daadwerkelijk worden meegenomen. Het participatieproces voelt hierdoor meer als een verplichting dan als een traject waarin bewoners serieus worden betrokken.

Wij hopen dat onze gezamenlijke brief en de adviezen van alle werkgroepen bijdragen aan een beter, transparanter en respectvoller vervolg van dit traject.

Stedenbouw

Als Werkgroep Stedenbouw willen wij onze zorgen en aandachtspunten delen over de drie gepresenteerde scenario's voor Het Nieuwe Hout in Loosduinen. Bewoners zijn niet tegen woningbouw op deze locatie; wij zien ook dat dit een kans biedt om de wijk te versterken. Maar de bebouwing die nu is gepland, is te hoog, te massaal en te weinig afgestemd op de schaal van Houtwijk en dan met name op de directe omgeving van de Architectenbuurt.

1. Bouwhoogte en massa zijn niet in verhouding tot de wijk

De voorgestelde bouwvolumes zijn te groot voor een buurt die vrijwel volledig uit laagbouw bestaat. Een toren van circa 70 meter op enkele meters afstand van bestaande woningen is niet te rijmen met een zorgvuldige overgang naar de wijk. Bewoners ervaren de plannen als te ingrijpend en te dominant.

Recente bouwprojecten in de omgeving — zoals op het voormalige Connexxion-terrein, het Azivo-terrein en bij De Burgemeester — laten zien dat verdichting ook mogelijk is zonder zulke extreme hoogtes. Daar is het bouwvolume verhoogd op een manier die past bij de omgeving. Dat zien wij bij deze plannen niet.

De overgang van hoogbouw naar laagbouw is nu onvoldoende uitgewerkt. De maat, schaal en geleiding van de bebouwing moeten beter aansluiten bij de bestaande wijk.

2. Het woningenaantal is nog steeds te hoog

De ontwikkelaar presenteert de stap van 600 naar circa 450 woningen als een forse verlaging. Maar de oorspronkelijk gecommuniceerde bandbreedte bedroeg 400–600 woningen. De huidige scenario's liggen dus:

- 20% onder het maximum, maar
- flink *boven* het minimum dat eerder is gecommuniceerd.

Dit is geen reductie, maar als een opschaling ten opzichte van de ondergrens. Wij vragen om een realistische heroverweging van het woningenaantal, waarbij ruimtelijke kwaliteit en impact op de wijk leidend zijn.

3. Privacy en inkijk moeten serieus worden genomen, overgang naar de wijk moet zorgvuldig en menselijk zijn.

De afstand tussen nieuwe bouwvolumes en bestaande woningen is op een aantal plekken te klein. Bewoners maken zich zorgen over inkijk, schaduwwerking en windhinder. Zichtlijnen, afstanden en privacybescherming moeten expliciet worden uitgewerkt, voordat een voorkeursscenario kan worden vastgesteld. In de gepresenteerde scenario's wordt de hoogste toren, met een hoogte van ongeveer 70 meter, aan de oostzijde van het plangebied geplaatst, nabij de hoek Architect Luthmannpark en Architect Margadanterf. Deze positionering is gekozen omdat dit volgens de studies het meest gunstig is voor het beperken van schaduwwerking in de rest van de wijk. Dit betekent dat de toren juist *dichter* op de bestaande woningen van de Architectenbuurt komt te staan. Daarmee ontstaat een nieuwe, forse belasting wat privacy en inkijk betreft. Wat in schaduwtechnisch opzicht een optimalisatie lijkt, pakt voor de direct omwonenden uit als een aanzienlijke verslechtering van hun woonkwaliteit. Dit onderstreept voor ons dat de huidige hoogte en situering van de toren niet passend zijn en opnieuw moeten worden gezien.

4. Voorlopige voorkeur voor Stadsrand — maar alleen onder voorwaarden

De bewoners die tijdens de bijeenkomst reageerden, spraken een *voorlopige* voorkeur uit voor het scenario Stadsrand, omdat dit:

- de bebouwing meer langs de hoofdassen concentreert,
- een rustiger binnengebied creëert,
- meer afstand houdt tot delen van de bestaande buurt.

Maar deze voorkeur is niet onvoorwaardelijk. De hoogte moet omlaag, de massa moet worden teruggebracht, privacy moet beter worden beschermd en de overgang naar de wijk moet zorgvuldig worden vormgegeven.

Samenvattend advies van de Werkgroep Stedenbouw

Wij adviseren dat het voorkeursscenario:

1. Lagere bouwhoogtes krijgt, vooral aan de randen in de richting van de bestaande laagbouwwijk.
2. Minder woningen bevat dan de huidige 448–461.
3. Sterke privacybescherming biedt, met uitgewerkte zichtlijnen en voldoende afstand tot bestaande woningen.
4. De effecten op de wijk inzichtelijk maakt voordat keuzes worden vastgelegd.
5. Architectonische kwaliteit inzet om massa te breken en menselijke maat te versterken.

Dit vormt wat ons betreft de basis voor ons advies aan de klankbordgroep.

Mobiliteit

Inleiding

Alvorens inhoudelijk in te gaan op de adviezen ten aanzien de mobiliteit willen de deelnemers het volgende kenbaar maken: deelnemers moeten vooraf voldoende worden geïnformeerd om gedegen te kunnen participeren bij het uitbrengen van adviezen. Die noodzakelijke informatie ontbrak tot nu toe.

Voor de eerste bijeenkomst was er geen agenda en werden geen stukken gepresenteerd. Dit hebben de leden als een tekortkoming ervaren en het belemmert een slagvaardige participatie. Daarnaast is het voorgestelde tijdpad voor het aanleveren van stukken veel te kort en bovendien eenzijdig vastgesteld.

Het eerste advies daarom is om hier in de toekomst zorgvuldiger mee om te gaan.

De participanten verbazen zich en zijn overdonderd over de massaliteit van de aangeboden plannen met betrekking tot de hoogte van de te bouwen complexen, waarvan wordt gezegd dat hier aansluiting is gezocht bij de omgeving.

De "Schoone Ley" - ±70 meter hoog- ligt op een afstand van 800 meter en de hoogbouw van de brandweerkazerne -±50 meter hoog- is gesitueerd in een industrieterrein en niet in een woonwijk. Alle overige bouwwerken in de direct omgeving bestaan nagenoeg alleen uit laagbouw.

Parkeren

Gelet op de ligging van de Architectenbuurt ten opzichte van de beoogde nieuwbouwlocatie is het zeer waarschijnlijk dat de bewoners van de Architectenbuurt overlast zullen ervaren door parkeerdruk van bewoners en bezoekers van Het Nieuwe Hout. Om die parkeerdruk te voorkomen of te beperken is het van belang de fiets- en voetgangersingang (calamiteiteningang) aan het Architect Margadantterf ter hoogte van de Architect Duikerstraat af te sluiten en deze te verplaatsen naar de Houtwijklaan nabij de Escamplaan. Die in- en uitgang bevindt zich dan dicht bij de voetgangersoversteekplaatsen op de kruising Houtwijklaan, Dedemsvaartweg en Escamplaan hetgeen een waarborg is voor veiliger oversteken.

Gelet op het beoogde aantal parkeerplaatsen -nu geraamd op ± 200- is het evident dat dit ruimschoots te weinig is in relatie tot het aantal woningen. Temeer omdat van de 200 parkeerplaatsen een aantal volgens de landelijke norm van 2 % van het aantal woningen moet worden gereserveerd voor gehandicaptenparkeren, los van het aantal individuele invalideparkeerplaatsen dat zal worden aangevraagd.

Ons advies

Maak een zorgvuldige afweging voor parkeervoorzieningen voor bewoners, bezoekers gehandicapten, zorg, deelvoertuigengebruik, motoren, deelauto's en -fietsen en voor laadpalen voor elektrische auto's.

Bestudeer de mogelijkheid om het parkeren onder te brengen in 2 lagen. Als dat ondergronds niet mogelijk is, kies dan 2-laags boven de grond. Dat hoeft niet bij elk complex, wellicht bij alleen de lagere bouwdelen.

Bereikbaarheid

De beoogde ingang van het plangebied aan de Escamplaan vraagt om een zorgvuldige studie met betrekking tot de bereikbaarheid van het complex. De Escamplaan kent 2 rijbanen tot kort voor de kruising met de Houtwijklaan. Daar verbreedt zich de weg met in zuidelijke richting met 1 rijstrook linksaf de Dedemsvaartweg op, 1 rijstrook rechtdoor de Kerketuinenweg op en 1 rijstrook rechtsaf de Houtwijklaan op.

De rijbaan in de richting van het Els Borst-Eijlersplein zal moeten worden verbreed voor een opstelstrook voor de inrit naar het nieuwe complex.

Dit zal ruim voor aanvang van alle werkzaamheden moeten worden uitgevoerd omdat anders de bereikbaarheid van hulpverleningsdiensten voor het ziekenhuis in gevaar komt. (Aan- en afvoer van bouwmaterialen via de Architectenbuurt is ondenkbaar. Bovendien is tijdens de voorlichtingsbijeenkomst plechtig beloofd dat er géén bouwverkeer door de Architectenbuurt zal denderen).

Borg de bereikbaarheid en de huidige voorzieningen van Buurtboerderij De Nijkamphoeve.

Laden en lossen

Er is in toenemende mate sprake van bezorgdiensten voor levensmiddelen en overige goederen.

Berekend is dat het aantal vervoersbewegingen per dag bij 280 tot 470 woningen ruim 400 bedraagt (Chat GPT).

Zorg dat er voldoende laad- en losplekken zijn voor bezorgers en maaltijdverstrekkers en boodschappenbezorgers, hulpdiensten en zorginstellingen rond de gebouwen en de plint.

De “Groene corridor”

De “Groene corridor” is beschreven als een belangrijke afsluiting tussen het plangebied en de Architectenbuurt.

De bomen die daar nu staan, zijn voornamelijk populieren. De populier is een relatief zwakke boom met een korte levensduur van 40-50 jaar. Deze bomen staan er inmiddels al lang en zijn daarom mogelijk “end of life”. Wat betekent dat voor de “visuele afsluiting” met de Architectenbuurt en de groene corridor op zich?

Overige aandachtspunten

- Onze perceptie van de voordelen van deelmobiliteit verschilt met die van de gemeente Den Haag. Ons advies: zet niet te veel in op deze utopische mogelijkheid.
- Weliswaar aangeduid als “buiten het plangebied”: vervang de toegangsbrug tot het plangebied ter hoogte van de Charlotte Jacobslaan door een brug voor voetgangers en fietsers teneinde een veilige toegang tot het plangebied te creëren.

Adviezen

- Verplaats de “calamiteiteningang” en voet- en fietstoegang aan de Architect Duikerstraat naar de Houtwijklaan nabij de Escamplaan.
- Zorg als eerste voor verbreding van de Escamplaan conform verkeersontsluiting model D ten einde stagnatie van hulpverleningsdiensten en verstoring van de architectenbuurt te voorkomen.
- Ten einde parkeeroverlast in de omliggende wijken te voorkomen maak een studie van de mogelijkheid om het aantal parkeerplaatsen in het plangebied te vergroten (2laags)
- Zorg voor voldoende parkeermogelijkheden voor toelevering en afvoer.

Ten slotte

De ambitie van de gemeente Den Haag toont een maximaal niveau ten aanzien van leefbaarheid en ruimtegebruik. In de huidige plannen is dit niet herkenbaar. Onze wijk gaat er per definitie op achteruit ten aanzien van de leefbaarheid.

Woonwensen en Voorzieningen

Algemene indruk

Bij de bijeenkomst stond een maquette van het HWW-terrein met 3 varianten, zonder enige uitleg. De presentatie was hoofdzakelijk gericht op het HWW-terrein. Er werd nauwelijks gekeken naar de gevolgen voor de omliggende wijken. Uitzondering hierop was de aandacht voor de schaduwimpact en de windcirculatie. Beide worden overigens veroorzaakt door de enorm hoge gebouwen en hun ligging.

Verzoek tot extra informatie

- Aangegeven is dat de voorzieningen (denk bv aan huisartsen, tandartsen, scholen, supermarkten etc) vanuit een calculatiemodel worden bepaald en dat er afdoende voorzieningen in de buurt aanwezig zijn.
- Graag willen wij een gedetailleerd overzicht van de huidige voorzieningen, de impact die de 900 nieuwe bewoners hierop gaan hebben en waarop gebaseerd is dat dit afdoende is.

De gepresenteerde schaduwwerking is gebaseerd op de datum van 19 februari. De schaduw zou dan het grootst zijn, maar wij willen ook graag zien hoe de schaduwwerking in de verschillende periodes van het jaar is. Immers in februari zijn de dagen al kort en zullen niet veel mensen in hun tuin gaan zitten.

Adviezen naar aanleiding van de presentatie

Uiteraard hebben wij geen adviezen kunnen geven over de zaken waar wij extra informatie voor hebben aangevraagd.

- Houd u aan de voorschriften van de woonvisie Den Haag
Er wordt niet gebouwd conform de regels in de woonvisie Den Haag. Hierin staat duidelijk vermeld dat Houtwijk *niet* is aangewezen als een verdichtingszone voor extreme hoogbouw. Er kunnen uitzonderingen zijn, maar daarvan is hier geen sprake. Bouw tot 30 meter hoog.
- Laat het HWW-terrein beter aansluiten bij de Architectenbuurt.
De hoogbouw en de 480 woningen sluiten totaal niet aan bij het karakter van de Architectenbuurt en ook niet bij het karakter van Loosduinen.
In Loosduinen zijn meerdere nieuwbouwprojecten in ontwikkeling, waarbij wél goed gekeken is naar de aansluiting bij de omliggende wijken. Neem deze projecten als voorbeeld.
Het is belangrijk dat nieuwe woningen zullen passen binnen het bestaande karakter, de schaal en de stedenbouwkundige structuur van de wijk. De ontwikkeling moet een aanvulling zijn op de bestaande buurt en geen op zichzelf staand hoogstedelijk gebied worden.
- Minimaliseer het aantal voorzieningen
De naastliggende Architectenbuurt staat bekend als een groene rustige buurt, zonder eigen voorzieningen. De voorzieningen liggen rondom de buurt, bijvoorbeeld bij het winkelcentrum in de wijkkern aan de Hildo Kroplaan. Ook dit zorgt ervoor dat het een rustige wijk is en dat willen de bewoners graag zo houden. Door op het HWW-terrein (veel) voorzieningen te plaatsen, komen er buiten de geschatte extra 900 bewoners nog meer mensen naar de wijk toe. 900 nieuwe bewoners is al veel te veel, nog los van degenen die gebruik willen maken van de nieuwe voorzieningen.
- Plaats de hoogste gebouwen op de hoek Escamplaan / Houtwijklaan
In de 2 van de 3 varianten staat een toren van 70 meter op zeer kleine afstand van de bestaande laagbouw.

Sociale cohesie en gemeenschapsvorming

Hierbij bieden wij u ons eerste advies aan naar aanleiding van de werkgroep *Sociale cohesie en gemeenschapsvorming* binnen het project Het Nieuwe Hout. Dit advies richt zich op de verwachte impact van de voorgenomen ontwikkeling op leefbaarheid, veiligheid en sociale samenhang in de directe omgeving.

1. Voorbehoud en informatiepositie

De tijd tussen de werkgroepbijeenkomst en de deadline voor het advies was onvoldoende om reacties uit de achterban te verzamelen. Daarom baseren wij ons op eerdere inventarisaties onder bewoners, uitgevoerd vóórdat de scenario's bekend waren.

Daarnaast is slechts een beperkt deel van de benodigde informatie beschikbaar gesteld. De gepresenteerde bouwscenario's bevatten geen gegevens over effecten op privacy, geluid, sociale veiligheid of sociale cohesie. Aan het einde van de werkgroep van 8 september kregen wij een conceptmemo *Input programma HWW Houtwijk* – daterend van 19 juli 2026. Van deze memo (met voor ons nieuwe informatie) is ons nog onduidelijk wat het doel, de status en totstandkoming is.

Om een zorgvuldig en onderbouwd advies te kunnen geven omtrent sociale cohesie en woonomgeving, verzoeken wij de gemeente om de volgende informatie te delen:

1. De reeds uitgevoerde onderzoeken naar sociale effecten en leefbaarheid, inclusief sociale veiligheidsanalyse en de beoogde bijdrage van het project aan veiligheid en cohesie in omliggende wijken.
2. De maatschappelijke beleidsdoelen (iig vanuit omgevingsvisie, woonzorgvisie en vanuit - voor deze wijk/dit stadsdeel relevante - sociale beleidskaders) die van invloed zijn op het aantal en type nieuwe bewoners, zoals gewenste verdeling, aantallen, percentages, oppervlakte voor gezinnen, starters, ouderen/doorstromers, doelgroepen van maatschappelijke opvang, HWW-doelgroepen, studenten en cruciale beroepen.
3. De concept gebiedsvisie waarin verdichtingslocaties in Loosduinen verder worden uitgewerkt en evenwichtige toedeling van functies aan locaties verder wordt onderbouwd. Ondanks herhaaldelijke verzoeken, hebben bewoners van 't Kleine Hout geen informatie over en rol kunnen krijgen bij totstandkoming van de gebiedsvisie Loosduinen.
4. Een toelichting op de versterkte conceptmemo 'Input programma Houtwijk', waaronder:
 - inhoudelijke duiding door gemeentelijke experts
 - inzicht in betrokken stakeholders en parallelle trajecten
 - uitleg waarom deze vraagstukken niet voorafgaand aan de werkgroepen zijn gedeeld
5. De beoogde integrale aanpak voor verbetering van woonkwaliteit.

De gepresenteerde bouwtekeningen/bouwscenario's alleen volstaan niet voor het geven van een gericht advies voor kaderstelling via de bouwenvelop.

2. Kansen volgens omwonenden

Omwonenden zien bij herontwikkeling van het HWW-terrein de volgende kansen:

- Meer kansen benutten voor woningzoekenden op een passende woning/beter op het 'verloren hoekje' dat het terrein nu is;
- Mogelijkheden voor omwonenden om in de wijk te blijven wonen (doorstroom);
- Tevens kans voor sociale samenhang tussen oude en nieuwe bewoners en kans om het aantal beschikbare woningen voor gezinnen te vergroten in 't Kleine Hout.

3. Zorgen en risico's

Naast kansen ervaren bewoners grote zorgen over de schaal van het project. Het geplande aantal van 480 woningen wordt als *extreem hoog* beschouwd voor de beperkte ruimte en de draagkracht van de omliggende wijken.

Voor bewoners is het onduidelijk hoe deze planontwikkeling bij moet dragen aan sociale veiligheid en verbetering van onze leefomgeving.

Leefbaarheid en veiligheid in 't Kleine Hout en Houtwijk

Bewoners kozen voor deze woonomgeving vanwege rust, groen, overzichtelijkheid en sociale verbondenheid. Deze kwaliteiten staan onder druk. In het aangrenzende gebied rond de Bokkefort is al langere tijd sprake van:

- geluidsoverlast
- vervuiling
- inbraken
- jongerenoverlast
- intimidatie en bedreigingen
- meerdere ernstige geweldsincidenten

Bewoners zien deze problematiek steeds dichterbij hun woonomgeving verschuiven. De zorg is dat een grote instroom van nieuwe bewoners op het (nu nog rustige en gemoedelijke) HWW-terrein deze problemen *versterkt of verplaatst*, terwijl de sociale veiligheid in Houtwijk al jaren dreigt te kantelen door toenemende sociaal-economische achterstanden en afnemende veiligheid.

4. Randvoorwaarden vanuit bewoners

Omwonenden achten de volgende voorwaarden essentieel voor een toekomstbestendige ontwikkeling:

1. Kleinschaligheid: verlaag het aantal woningen om een betere balans te creëren met omliggende wijken.
2. Realiseer woningtypen en doelgroepen die passen bij de rustige omgeving en de beperkte draagkracht van Houtwijk.
3. Sluit aan bij de huidige schaal en sfeer zodat de identiteit van de wijk behouden blijft.
4. Zorg voor behoud van leefkwaliteit, voor afstand tussen huidige en nieuwe bebouwing: privacy, bezonning, rust en voldoende groen zijn essentieel.
5. Realiseer meegroeierende voorzieningen op het gebied van onderwijs, zorg, sport, welzijn, afval, water, energie en verkeer.
6. Zorg voor veilige en overzichtelijke openbare ruimte met goede verlichting, veilige routes en overzichtelijke straten.
7. Sluit ongewenste functies - zoals flitsbezorging, 24/7 sportscholen, dark kitchens en logistieke hubs - uit.

5. Conclusie

Bewoners zien kansen in passende woningbouw, maar de voorgenomen uitbreiding met 480 woningen heeft ingrijpende gevolgen voor leefbaarheid, veiligheid en sociale samenhang in onze buurt. Bewoners staan open voor woningbouw, maar alleen wanneer:

- leefbaarheid en sociale cohesie centraal staan
- alle noodzakelijke onderzoeken worden uitgevoerd en openbaar gemaakt
- belangen, kansen, risico's en randvoorwaarden zorgvuldig worden geborgd

Wij verzoeken u de beschreven kansen, zorgen en voorwaarden *integraal* mee te nemen in de verdere besluitvorming, zodat de ontwikkeling van Het Nieuwe Hout sociaal verantwoord en toekomstbestendig kan plaatsvinden.

Duurzaamheid

Ingebracht door de omwonenden ten behoeve van het participatieproces met de projectontwikkelaar STEBRU en de gemeente Den Haag

Op dinsdag 8 september 2026 vond de eerste werkgroep Duurzaamheid plaats. Daarin deelde het projectteam informatie over de bouwplannen op het voormalige HWW-terrein met bewoners. Voorliggend advies is gebaseerd op de stand van informatie op dat moment.

1. Kernpositie van de bewoners: Van basisvariant naar 'Stedelijke Rand Plus'

Op basis van de beschikbare informatie zien de bewoners Stedelijke Rand als de meest kansrijke basisvariant vanuit duurzaamheid.

Belangrijkste argumenten:

- Hoogste aandeel onverharde ruimte (6.057 m² / 44%);
- Laagste aandeel verhard oppervlak (1.554 m² / 11%);
- Grootste kansen voor biodiversiteit en klimaatadaptatie;
- Sterkste potentie voor een samenhangende groenstructuur;
- Beste balans tussen wonen en groen.

De bewoners beschouwen scenario Stedelijke Rand *niet* als eindbeeld, maar als uitgangspunt voor een verder geoptimaliseerde variant: Stedelijke Rand Plus.

Uitgangspunten voor Stedelijke Rand Plus:

- Behoud van de sterke groenstructuur van Stedelijke Rand;
- Absolute prioriteit voor maximaal behoud van bestaande bomen op de locatie;
- Vergroting van ecologisch waardevol groen en versterking van de biodiversiteit;
- Extra aandacht voor waterberging, lokale hittebuffer en klimaatadaptatie op maaiveldniveau;
- Verbetering van de groenbeleving en de verblijfskwaliteit voor de gehele buurt;
- Beperking van de negatieve effecten van zeer hoge bebouwing op bezonning, windcomfort en beleving van de omgeving;
- Beoordeling van een *lager* woningprogramma of alternatieve verdichtingsvormen (zoals lagere, beter gespreide volumes eventueel deels op een andere locatie) als alternatief voor een zéér hoge woontoren.

2. Thematische uitwerking & Aanbevelingen

Thema 1: Natuur & Klimaat

A. Hoogbouw heeft een destructieve impact op het lokale microklimaat

- Het bezwaar: Een woontoren van 70 meter werpt een enorme, langgerekte schaduw over de omliggende straten, bestaande tuinen en parken. Dit verstoort het lokale microklimaat op de grond. Bestaande beplanting in de omliggende stadsparken en particuliere tuinen in de buurt krijgen aanzienlijk minder zonlicht, wat de lokale biodiversiteit op ooghoogte juist aantast.

- Ons standpunt: Duurzaamheid begint op de grond, niet op het dak. Wij adviseren om 'groene daken' niet te gebruiken om een toren van 70 meter te rechtvaardigen. Groen op grote hoogte kan het verlies van zonlicht, de windhinder en de visuele druk op straatniveau slechts beperkt compenseren. Wij adviseren daarom nadrukkelijk om uitsluitend lagere gebouwen (maximaal 30-40 meter) te realiseren, zodat zonlicht de straat, de stadsparken en de omliggende tuinen blijft bereiken.
- Informatie-uitvraag: Wij ontvangen graag de reeds aanwezige berekeningen en bezonningstudies (conform de Nota Haagse hoogbouw) met betrekking tot de exacte impact van de schaduwslag op de straat, de stadsparken en de omliggende tuinen.

B. Kappen van bomen op locatie Het Nieuwe Hout

- Het bezwaar: De locaties waar Het Nieuwe Hout moet worden gerealiseerd maken deel uit van de Stedelijke Groene Hoofdstructuur en vormen een cruciale schakel binnen de ecologische verbindingzones in het zuidwesten van Den Haag. Het is vanuit ecologisch oogpunt niet wenselijk dat bestaande, gezonde bomen moeten wijken voor de voetafdruk van de 7 gebouwen of de tijdelijke bouwwegen.
- Ons standpunt: Wij weten dat de intentie van de projectontwikkelaar is om geen bomen te hoeven kappen, maar de praktijk is vaak weerbarstiger. Daarom stellen wij dit standpunt op. Het is wat ons betreft zeer belangrijk dat er geen bomen worden gekapt om op dit kavel bebouwing mogelijk te maken. Eventuele verplaatsing kan naar ons advies uitsluitend onder strikte voorwaarden op het kavel zelf plaatsvinden en niet elders in de stad. Volwassen bomen zijn cruciaal voor het tegengaan van hittestress (schaduw op straatniveau) en nemen bij hoosbuien duizenden liters water op. Groene daken kunnen deze specifieke lokale water- en hittebuffer op straatniveau niet vervangen. Lokale fauna (vogels, egels, insecten) heeft weinig aan een sedumdak op 30 meter hoogte als hun natuurlijke leefomgeving op de grond wordt aangetast. Jonge herplant heeft bovendien 20 tot 30 jaar nodig om dezelfde ecologische waarde te bereiken.
- Onze adviezen voor boombescherming:
 1. Onafhankelijke Bomeneffectanalyse (BEA): Wij adviseren deze vooraf uit te voeren. Mocht kap om dringende redenen onvermijdelijk zijn, dan stellen wij een 1-op-1 herplantplicht van volwassen, inheemse bomen op exact hetzelfde maaiveldniveau voor, inclusief een gegarandeerde nazorg- en garantieperiode van 5 jaar.
 2. Fysieke Beschermingszone: Wij adviseren een strikte, fysiek afgezette beschermingszone buiten de kroonprojectie van alle te behouden bomen. Onze aanbeveling is om binnen deze zone tijdens de gehele bouwperiode geen zwaar materieel toe te laten, grond af te graven of een bouwkeet te plaatsen.

C. Implementatie van een circulair en decentraal grijswatersysteem

- Het bezwaar: Het toevoegen van een grootschalig woningprogramma op deze locatie legt een aanzienlijke druk op de Haagse drinkwatervoorziening en het gemeentelijke rioolstelsel. Bij hevige regenval raakt het riool overbelast, terwijl kostbaar drinkwater nu nog puur voor toiletspoeling wordt gebruikt.
- Ons standpunt: Een werkelijk duurzame wijk is circulair in haar waterhuishouding en ontlast de stedelijke infrastructuur. Wij adviseren om het project uit te rusten met een geavanceerd grijswatersysteem. Dit systeem kan afvalwater van douches en wasmachines (grijs water) lokaal

opvangen, filteren en hergebruiken voor het doorspoelen van toiletten en het bewateren van de groenstructuren. Het is tevens ons advies om hemelwater lokaal in wadi's op te vangen in plaats van direct af te voeren.

- Informatie-uitvraag: Wij ontvangen graag de uitgewerkte plannen omtrent de waterketen en de capaciteitsberekeningen van de geplande waterberging op locatie.

Thema 2: Energietransitie

A. Schaduwschade op bestaande zonnepanelen

- Het bezwaar: Veel omwonenden hebben actief bijgedragen aan de Haagse klimaatdoelen door te investeren in duurzame energie via zonnepanelen op hun eigen daken. Een woontoren van 70 meter neemt gedurende een deel van de dag zonlicht weg in een groot deel van de wijk, waardoor het rendement van deze bestaande en nog te realiseren panelen kan dalen. Dit remt de energietransitie van de huidige bewoners.
- Ons standpunt: Het is onze sterke aanbeveling dat de duurzame ambities van een nieuwbouwproject de reeds gerealiseerde duurzame opwek van de bestaande buurt niet negatief beïnvloeden. Wij adviseren om het ontwerp zo aan te passen (door verlaging van de bouwhoogte) dat schaduwval op bestaande zonnepanelen zoveel mogelijk wordt voorkomen.
- Informatie-uitvraag: Wij ontvangen graag de reeds aanwezige onderzoeksresultaten en modelgegevens voor de schaduwval en de daarmee samenhangende effecten, waaronder mogelijk rendementsverlies voor de omgeving.

B. Advies voor zonnepanelen én preventieve energieopslag tegen toekomstige netcongestie

- Het bezwaar: De projectontwikkelaar heeft aangegeven nog niet zeker te zijn over de implementatie van zonnepanelen. Wij adviseren om hier juist vol op in te zetten om aan te sluiten bij de Haagse doelstelling om zo snel mogelijk klimaatneutraal te worden. Hoewel netcongestie op deze specifieke locatie op dit moment nog geen rol speelt, zal het toevoegen van een omvangrijk nieuwbouwprogramma de druk op het lokale stroomnet in de toekomst onvermijdelijk verhogen.
- Ons standpunt: Het is het nadrukkelijke advies van de werkgroep dat een grootschalig project in deze tijd wordt gerealiseerd met eigen actieve opwek van zonne-energie. Wij adviseren de ontwikkelaar om zonnepanelen te implementeren. Om te voorkomen dat er in de toekomst alsnog netcongestie gaat plaatsvinden, adviseren wij deze panelen direct te combineren met een geïntegreerd energieopslagsysteem (zoals een buurtbatterij of smart grid). Door nu proactief en preventief te investeren in opslag, blijft het lokale elektriciteitsnet voor de bestaande buurt ook op de lange termijn stabiel en ontlast.
- Informatie-uitvraag: Wij ontvangen graag inzage in het beoogde exploitatieplan waarin wordt aangetoond hoe de energieopwekking- en opslag technisch wordt ingezet om de toekomstige netbelasting te minimaliseren.

C. Advies voor een volledig energieneutrale en zelfvoorzienende Warmte-Koudeopslag (WKO)

- Het bezwaar: De warmte- en koudevoorziening van de nieuwe gebouwen dient zo efficiënt mogelijk te worden ontworpen om een overmatige belasting van het elektriciteitsnet te voorkomen. Een duurzame warmtevoorziening is pas echt toekomstbestendig als de basisinfrastructuur collectief en hernieuwbaar is.

- Ons standpunt: Wij adviseren dringend om voor dit project een collectief WKO-systeem (Warmte-Koudeopslag) in de bodem te plaatsen om alle gebouwen te voorzien van duurzame verwarming en koeling. Daarnaast adviseren wij deze WKO-installatie volledig energieneutraal en zelfvoorzienend uit te voeren. Het is onze aanbeveling dat de pompen en installaties die nodig zijn om het WKO-systeem te exploiteren, aantoonbaar worden aangedreven door de lokaal opgewekte zonnestroom van het project zelf. Dit zorgt voor een mooie, gesloten energiekringloop binnen de projectgrenzen.
- Informatie-uitvraag: Wij ontvangen graag de technische haalbaarheidsstudie voor de realisatie van dit WKO-systeem, inclusief de prestatieberekeningen (COP-waarden) en de energiebalans die de zelfvoorzienende werking ervan onderbouwt.

Thema 3: Circulariteit & Milieu

De CO₂-voetafdruk van hoogbouw

- Het bezwaar: Hoogbouw is vanuit het oogpunt van materiaalgebruik naar verwachting minder duurzaam dan middelhoogbouw tot circa 40 meter. Om 70 meter de lucht in te gaan, zijn massieve betonconstructies, zware funderingen en grotere hoeveelheden staal nodig. De CO₂-impact (embodied carbon) en de Milieuprestatie Gebouwen (MPG-score) van zo'n toren zijn naar verwachting ongunstiger dan bij middelhoogbouw.
- Ons standpunt: Wij adviseren om, in lijn met de Haagse circulariteitsdoelstellingen, te onderzoeken hoe het volume verlaagd (maximaal 40 meter) en beter gespreid, eventueel ook over andere locaties, kan worden. Hierdoor kan er veel meer gebruik worden gemaakt van duurzame, biobased materialen (zoals houtbouw/CLT), wat een wezenlijk lagere CO₂-uitstoot oplevert.
- Informatie-uitvraag: Wij zien graag de vergelijkende onderzoeksresultaten tussen hoogbouw (hoger dan 40 meter) versus middelhoogbouw (tot 40 meter) met betrekking tot de totale CO₂-impact en de MPG-score van dit specifieke project.

Thema 4: Gezondheid & Leefmilieu

Windhinder en behoud van bruikbaar groen

- Het bezwaar: Een gebouw van 70 meter veroorzaakt door de hoogte vaak sterkere, neerwaartse valwinden op straatniveau. Dit kan het verblijfsklimaat rondom de gebouwen minder aangenaam of comfortabel maken voor voetgangers en fietsers. Daarnaast heeft de hoogte van het gebouw een aanzienlijke visuele impact op het groene karakter van de omgeving. Groene omgevingen hebben een bewezen positief effect op de gezondheid van mens en dier, zowel fysiek als mentaal. Wij vragen er aandacht voor dat het verminderen van deze open groenbeleving door een massieve toren invloed kan hebben op het welzijn en de gezondheid in de wijk.
- Ons standpunt: Wij adviseren om de gezonde en veilige leefomgeving op ooghoogte (de eyeline op straatniveau) te behouden. Wij raden aan om de veiligheid van fietsers en voetgangers te waarborgen middels een officiële windhinderstudie, en adviseren om de bestaande groenbeleving van de buurt zoveel mogelijk te ontzien.
- Informatie-uitvraag: Wij vernemen graag hoe de resultaten van een gecertificeerd windcomfortonderzoek worden meegewogen in het definitieve inrichtingsplan.

Thema 5: Belangen omgeving

Sociale veiligheid en inrichting van de openbare groene buitenruimte

- Het bezwaar: De variant 'Stedelijke Rand' kent een groot aandeel openbare en onverharde groene ruimte op het kavel (44%). Hoewel deze vergroening positief is voor het klimaat en het milieu, brengt een ondoordachte inrichting van deze openbare zones het risico met zich mee dat er plekken ontstaan die na zonsondergang minder overzichtelijk zijn. Dit kan ongewenste aantrekkingskracht uitoefenen op hanggroepen, wat leidt tot geluidsoverlast, zwerfafval en een verminderd gevoel van sociale veiligheid in de buurt. Dit heeft ook direct en indirect effect op de gezondheid. Op dit moment loopt er een belangrijke fietsroute langs de locatie en het is heel belangrijk dat in de toekomst iedereen en in het bijzonder vrouwen zich veilig genoeg voelen hier te blijven fietsen en niet in de avond toch maar de auto te pakken.
- Ons standpunt: Wij adviseren dringend om bij het ontwerp van het openbare groen op het kavel te waken voor de sociale veiligheid en leefbaarheid. Het is onze aanbeveling om de buitenruimte in te richten volgens de richtlijnen van *veiligheidsontwerp* (zoals CPTED - Crime Prevention Through Environmental Design). Dit betekent concreet: het realiseren van heldere en open zichtlijnen, actieve sociale controle vanuit de omliggende woningen en plinten, logische doorlooproutes, en de toepassing van subtiele, natuurvriendelijke avondverlichting.
- Informatie-uitvraag: Wij ontvangen graag het inrichtings- en beheerplan voor de openbare ruimte, inclusief de visie op de borging van de sociale veiligheid in de avond- en nachturen.

3. Aanbevolen vervolgstappen voor het participatieproces

1. Toetsing aan de Haagse Participatieladder: Wij adviseren de gemeente Den Haag erop toe te zien dat de input en adviezen uit deze werkgroep aantoonbaar en gemotiveerd worden meegewogen in het definitieve participatieverslag.
2. Geoptimaliseerde inzet van groen en energie: Wij nodigen de ontwikkelaar uit om te onderzoeken hoe de door ons gewenste verlaging van de bouwhoogte van de woontoren kan worden gecombineerd met aanvullende duurzaamheidsmaatregelen zoals verticale zonnepanelen, groengevels, slimme water-grijswatersystemen, een zelfvoorzienende WKO en een intensiever parkontwerp op het maaiveld.
3. Beperking van de negatieve effecten van zeer hoge bebouwing: Wij nodigen de ontwikkelaar uit om de negatieve effecten van hoge bebouwing op bezonning, windcomfort en de kwaliteit van de leefomgeving te beperken door te kiezen voor een lager woningprogramma of alternatieve verdichtingsvormen zoals lagere, beter gespreide bouwvolumes eventueel verdeeld over meerdere locaties.
4. Uitvoeren Hoogbouweffectrapportage (HER): Gezien de grens van 30 meter adviseren wij de gemeente Den Haag om pas besluiten te nemen nadat de effecten op het stadsbeeld en leefmilieu onafhankelijk zijn onderzocht in een HER.