



# Verlag van de Informatieavond

3 april 2025

## Welkomstwoord

- Eric Lamers van Stebru introduceert zichzelf en informeert de omgeving over het verspreidingsgebied waarin is geflyerd voor de informatiebijeenkomst. De opkomst is groot en dit is fijn omdat dit een goed beeld geeft van de betrokkenheid en emoties die spelen in de omgeving.
- Doel van de bijeenkomst: Informeren en betrekken van de omgeving bij het initiatief voor een ontwikkelingsproject op de HWW Houtwijk locatie. Er is nu nog geen concreet plan. Deze informatiebijeenkomst is de eerste stap naar een gezamenlijk participatietraject met Stebru, de Gemeente Den Haag en de omgeving.

**NOOT:** op deze foto van de omgevingsmaquette kunt u zien waar de aanwezigen wonen. De meeste aanwezigen wonen in de direct aanliggende architectenbuurt.





### Vragen tijdens het welkomstwoord:

- Wat is het gebied waarin de flyers zijn verspreid?  
**Reactie initiatiefnemer:** op de overzichtskaart wordt het verspreidingsgebied getoond. In de bijlage vindt u een kaart met daarop aangeven welke woonblokken en bedrijven zijn uitgenodigd.
- Dit is geen informatie, maar participatie dat staat op de flyer?  
**Reactie initiatiefnemer:** deze stellingname klopt gewoon niet, kijk de flyer nog een na.
- Waarom is de gemeente niet betrokken bij participatie?  
**Reactie initiatiefnemer:** de informatieavond is ingericht om de omgeving kenbaar te maken dat er voor de HWW-locatie en ontwikkelingsinitiatief wordt opgestart en dat de omgeving worden uitgenodigd om tijdens de participatie mee te denken over het initiatief. De gebiedsregisseur Loosduinen van de gemeente is vanavond aanwezig maar heeft geen actieve rol, maar is wel bereid om een toelichting te geven op punten.
- De Commissie Loosduinen is niet uitgenodigd en betrokken!  
**Reactie initiatiefnemer:** de commissie Loosduinen is zeker uitgenodigd voor de informatieavond en ook aanwezig. In januari 2025 is er ook gesproken met de voltallige Commissie over het initiatief.

## Agenda

Zie presentatie als onderdeel van het verslag.

## 1. Introductie Stebru

- Stebru stelt zich voor aan de zaal. Het is een familiebedrijf dat zich vooral richt op binnenstedelijke projecten in Zuid-Holland.
- Tijdens de introductie van Stebru wordt het ontstaan, de focusgebieden, werkzaamheden en doelstelling toegelicht. Zie presentatie.
- Na de introductie worden een viertal complexe Haagse ontwikkelings- en realisatie projecten van Stebru getoond waarin vooral naar voren komt hoe in samenwerking met de



omgeving tot planrealisatie is gekomen. Binnen de alle plannen komen de Stebru pijlers; het verbinden door middel van semi openbare daktuinen, de maatschappelijke opgave om een thuis te realiseren in een tijd van groot woningtekort en de ambitie om een duurzame toekomst te realiseren. Zie presentatie.

#### Interrupties tijdens de introductie van Stebru:

- Het zijn wel heel veel hoogbouwprojecten en dat past niet bij onze omgeving!  
**Reactie initiatiefnemer:** om juist die reden organiseren wij deze informatiebijeenkomst om de omgeving te informeren over het initiatief. We nodigen u uit om in de toekomst mee te praten over deze ontwikkeling.
- 600 appartementen is veel te veel voor deze locatie en dan moet je wel hoogbouw realiseren!  
**Reactie initiatiefnemer:** de hoeveelheid appartementen is de uitkomst van het haalbaarheidsonderzoek onderzoek is gebaseerd op marktonderzoek en verkennende verkavelingsstudies. Het haalbaarheidsonderzoek geeft een bandbreedte van 400 tot 600 woningen aan.
- Wij wonen al 40 jaar in een rustige omgeving.  
**Reactie initiatiefnemer:** er wordt een Plan Uitwerkingskader (PUK) gemaakt. Dat is een document van de gemeente waarin het geldende beleid van de gemeente voor deze plak op een rijtje wordt gezet. Dit document wordt voorgelegd aan de gemeenteraad en vastgesteld aan het college B&W. In de PUK fase zal participatie worden ingezet om tot een gedragen kader te komen.

## 2. Ontwikkelingstraject

- 2023: Aankoop van de locatie  
In 2022 heeft HW Zorg de Houtwijk locatie op de markt gebracht. In 2023 is de koop tussen Stebru en HW Zorg tot stand gekomen. Met HW Zorg is vervolgens een huurovereenkomst gesloten zodat zij hun activiteiten tot medio 2028 kunnen voortzetten. De komende tijd zullen Stebru en de gemeente samen met bewoners uit de omgeving, werken aan de participatie. Zodat er een gedragen vergunning voor een bouwplan op de huidige Houtwijk zorglocatie kan worden aangevraagd.



- 2023: Aanmelden van het initiatief bij gemeente Den Haag  
Direct na de verwerving is het initiatief kenbaar gemaakt bij de gemeente Den Haag en heeft er in december 2023 een eerste afstemming met Stedenbouw plaatsgevonden. Door ontbrekende capaciteit is de uitwerking van het initiatief en het opstellen van de gemeentelijke projectopdracht doorgeschoven.
- 2024: Bekendmaken van het initiatief in de omgeving  
In Q4, 2024 is het initiatief besproken in het gebiedsteam van de gemeente en is er de stap gemaakt om een projectleider aan te wijzen. Vanaf dat moment is ook de participatiewebsite gelanceerd en het informatiebord geplaatst nabij de kruising Houtwijklaan/ Escamplaan.
- 2025: Participatie concept bespreken met Commissie Loosduinen  
Begin 2025 is de Commissie Loosduinen geïnformeerd over het initiatief en is er een toelichting gegeven over de beoogde participatie aanpak.
- Q2 2025: Opstellen projectopdracht door de gemeente Den Haag  
In de projectopdracht wordt o.a. vastgelegd wat de beschikbare gemeentelijke capaciteit vanuit adviserende onderdelen (zoals stedenbouw, verkeer, duurzaamheid, juridische zaken en financiën) wordt in de gemeentelijke projectopdracht. De verwachting is dat in Q2, 2025 het document klaar is.
- Q2 2025: Intentieovereenkomsten met samenwerkingspartners  
In de tussentijdse periode vanaf aankoop tot heden zijn er met verschillende partijen gesprekken gevoerd over een deelname in het project om een deel van het toekomstige vastgoed af te gaan nemen.

De gemeente Den Haag is voor dit initiatief de belangrijkste samenwerkingspartner. Via de PUK aanbidding wordt de samenwerking tussen de initiatiefnemer en de gemeente in de initiatieffase vastgelegd. In een latere fase wordt er een anterieure overeenkomst gesloten tussen partijen waarin de structuur en voorwaarden van het project en de grondwaardesuppletie/ erfpachtcanon wordt vastgelegd.

Binnen het kader van het gemeentelijk Woonvisie 2040 (document staat op de participatie website) streeft de gemeente naar een evenwichtige mix van woningtypen in nieuwbouwprojecten:

- 30% sociale huurwoningen: Voor huishoudens met een lager inkomen.
- 25% midden huurwoningen: Voor huishoudens met een middeninkomen.



- 25% betaalbare koopwoningen: Voor starters en doorstromers op de koopmarkt.

Voor de afname van de sociale woningen zijn we in gesprek met HaagWonen. Naar verwachting sluiten we daar in Q2, 2025 een intentieovereenkomst mee. Verder heeft HW Zorg aangegeven in lijn met de veranderde zorgvraag ook deel te willen nemen in het project ter aanvulling en ondersteuning van hun extramurale zorgdiensten.

Een van de belangrijke zorgen van de locatie is de verkeersintensiteit en de afwikkeling van verkeersstromen door de achterliggende architectenbuurt. Om hier een goed beeld van te krijgen is Omega als samenwerkingspartner gecontracteerd om de verkeersstromen, mogelijke scenario's tot een alternatief inzichtelijk te maken.

- 3 april 2025: Opstarten Participatietraject: omgevingsplan & PUK – NTB  
Tijdens de informatieavond is helder verwoord dat het opstarten van participatie vanuit de gemeente afhankelijk is van de gemeentelijke projectopdracht en de PUK-aanbieding richting Stebru. Wanneer de projectopdracht is opgesteld en vastgesteld zal de gemeente de participatie starten. De PUK zal een onderbouwing geven voor het wijzigen van de bestemming in het omgevingsplan en het stedenbouwkundigplan.

**NOOT:** De gemeente geeft op verzoek ook nog een uitleg over het proces en de rol van de gemeente Den Haag.

Vragen tijdens het ontwikkelingstraject:

- Hoe wordt er om gegaan met de Natura 2000 gebieden?  
**Reactie initiatiefnemer:** vanaf 1-1-2025 is de regel dat als een bouwproject effecten kan hebben op deze gebieden (bijvoorbeeld door stikstofuitstoot, verstoring van leefgebieden of watervervuiling), je een natuurvergunning bij de provincie moet aanvragen. In principe zal de ecologische voortoets moeten uitwijzen of dat geldt voor dit initiatief.
- Wordt er ook parkeren gerealiseerd?  
**Reactie initiatiefnemer:** de initiatiefnemer is in overeenstemming met de parkeernota van de gemeente Den Haag (bijlage op de participatiewebsite) verplicht parkeren op eigen terrein op te lossen. Daarbij mag gebruik gemaakt worden van deelmobiliteit wat betekent dat er alternatieve vervoersvormen mogen worden aangeboden binnen de kader van de parkeernota. De parkeernota houdt ook rekening met parkeren voor bezoekers op eigen terrein.



- Hoe wordt de wijziging bestemmingsplan verwerkt in het proces?  
**Reactie initiatiefnemer:** De Omgevingswet is op 1 januari 2024 in werking getreden. Het Omgevingsplan vervangt bestemmingsplannen en gemeenten hebben tot 2032 de tijd om hun bestemmingsplannen om te zetten naar een omgevingsplan. De bestemmingsverandering wordt daarom uitgewerkt in een wijziging omgevingsplan. De activiteit is voorbehouden aan de gemeente.
- De grond is uitgegeven in erfpacht zijn de nieuwe erfpachtwaarden al bekend!  
**Reactie Initiatiefnemer:** met de aankoop van de HW Zorg locatie heeft Stebru ook het eeuwigdurend recht van erfpacht op het perceel verworven. Bij het vaststellen van de nieuwbouwplannen wordt en door de gemeente een grondwaarde suppletie berekening gemaakt.
- BPD realiseert op het voormalig Connexion-terrein een plan van 145 woningen, waarin 37 grondgebonden waarom doen jullie dat niet?  
**Reactie initiatiefnemer:** inhoudelijk kunnen we daar geen reactie op geven. We zijn niet bekend met die parameters en businesscase.
- Een plan op het bedrijventerrein is niet doorgegaan. Waarom is er dan wel behoefte om op deze plek te bouwen. Het bedrijventerrein kan wel een upgrade gebruiken en als een plan niet doorgaat, is er geen behoefte aan woningen?  
**Reactie initiatiefnemer;** we weten geen ins & outs over deze businesscase en kunnen hier niet inhoudelijk op ingaan.
- Wees helder in je communicatie en gebruik geen mooie marketing termen. **Reactie initiatiefnemer;** maakt u niet ongerust dat gaan we zeker doen!

## Potentiescan

Om de marktpotentie van de locatie in de haalbaarheidsfase te beoordelen werkt Stebru met de Tool. OPENRED is een innovatief platform dat alle belanghebbenden in woningbouwprojecten ondersteunt bij het vinden van de optimale balans tussen leefbaarheid, rendement, risico en marktfit. Databronnen die OPENRED gebruikt (update 2025 Potentiescan staat op de participatie website):

- Openbare data: Gegevens afkomstig van publieke instanties en open data-platforms, zoals demografische statistieken, marktinformatie, transacties en ruimtelijke ordeningsplannen.



- Zelf gegenereerde data: Informatie die door het team van OPENRED is verzameld en verrijkt, wat leidt tot unieke inzichten in de vastgoedmarkt.

#### Vragen tijdens het ontwikkelingstraject:

- Er is niemand die me gevraagd heeft wat er hier voor woningen nodig zijn.  
**Reactie initiatiefnemer:** op dit moment klopt het dat u nog niet specifiek bent benaderd. In deze fase gebruiken we de tool om de businesscase op te bouwen. In de toekomstige participatie wordt een afvaardiging van de omgeving daarbij actief betrokken.
- Er is hier niemand op zoek naar woningen van 55 tot 65 m2 GO.  
**Reactie initiatiefnemer:** Tijdens het flyeren hebben wij overigens wel diverse mensen gesproken die graag willen doorstromen uit hun huidige te grote woning naar een kleiner appartement. Als positief effect brengt dit de doorstroming op de woningmarkt in gang. Daarnaast is er een enorme vraag naar dit type woningen door starters op de woningmarkt
- Ik heb behoefte aan meer verdieping in het onderzoek van OPENRED.  
**Reactie initiatiefnemer:** Voor een verder verdieping verwijzen wij naar het document Potentiescan op de participatie website.
- Jongeren willen hier helemaal niet wonen. Die willen wonen in het Centrum of Scheveningen!  
**Reactie initiatiefnemer:** wij delen die mening niet helemaal. Natuurlijk is er een deel die dat specifiek wil, maar het overgrote deel van de woningzoekende is op zoek naar een betaalbare passende woning met voldoende faciliteiten en goede bereikbaarheid tot Scheveningen en het Centrum.

### 3. Omgevingsanalyse

Zie presentatie door Architech Company als onderdeel van het verslag. Architect Company geeft een toelichting op parametrisch ontwerpen waarbij onder meer rekening gehouden wordt met geluid, verkeer, water, natuur en zonligging.



### Vragen tijdens de omgevingsanalyse:

- Hoe wordt er omgegaan met de bomen op de locatie?  
**Reactie Architech Company:** Binnen de gebiedsopgave moet er als onderdeel van de planvorming een Boom Effect Analyse (BEA) gemaakt worden. In Den Haag wordt er aan actief groenbeleid gevoerd. Alle bomen staan op de rand van het te ontwikkelen gebied en gaan naar grote waarschijnlijkheid niet weg.
- Hoe groot is het ontwikkelgebied?  
**Reactie initiatiefnemer:** Het gebied is 13.500 m<sup>2</sup>

## Informatiemarkt

**Tafel 1:** Participatie door Stebru

<https://participatie.hwwhoutwijk.nl/>

**Tafel 2:** Parametrisch Ontwerpen door Architech Company

Link naar het filmpje. (Filmpje staat op de participatie website)

**Tafel 3:** Kansen en bedreigingen

Foto rapportage. (Foto's staan op de participatie website)

## Afsluiting

- Vervolgstappen en contactinformatie. Op het moment dat de gemeentelijke projectopdracht is afgerond komen gemeente en Stebru gezamenlijk bij u terug om het vervolgtraject inzichtelijk te maken. Voor aanvullende informatie en contactgegevens verwijzen wij naar de website: <https://participatie.hwwhoutwijk.nl/>
- Wij bedanken alle aanwezigen en een speciale dank gaat uit naar de medewerkers van Verpleeghuis Houtwijk voor het beschikbaar stellen van hun ruimte en hun hulp.