

► Vernietiging bestemmingsplan zorgt voor onrust in Zuidwest

Woningcorporaties en ontwikkelaars willen snel aan de slag in Den Haag Zuidwest, waar duizenden woningen worden gebouwd. Maar het recente besluit van de Raad van State om een streep te zetten door het bestemmingsplan voor Steenzicht en Ruimzicht heeft tot onzekerheid geleid bij bewoners, die hierdoor dreigen langer te moeten wachten op hun nieuwe woning. „Dit is wel erg sneu voor al die mensen die beloofd is dat ze snel terug kunnen.”

‘Nu moeten we nog langer wachten op een woning’

Ilah Rubio
Den Haag

Kazim Ozalp en zijn vrouw Hatice vertrokken medio 2022 uit Steenzicht omdat hun oude woningen werden gesloopt. Ze wonen nu tijdelijk in een seniorenflat elders in de wijk, maar de oude Hagenaars hopen zo snel mogelijk weer terug te kunnen keren naar hun oude buurt. „Mijn ouders woonden er al heel lang en willen graag terug naar hun vertrouwde omgeving”, vertelt hun dochter Hilal. „Ze hadden daar een zeer hechte band met hun burens, die ook allemaal terug willen.”

Ze kregen te horen dat hun nieuwe woningen eind 2025 zouden worden opgeleverd. Dat het nu misschien langer gaat duren, komt dan ook als een klap voor de bewoners. „Voor mijn ouders was het heel moeilijk om te verhuizen, mijn moeder heeft zelfs gehuild. Het was daar echt hun huis, waar alle kinderen zijn geboren en waar ze veel mooie herinneringen hebben opgebouwd. Mijn ouders zijn daarom erg geschrokken, omdat ze bang zijn dat het nu misschien nog langer duurt voordat ze terug kunnen. Zij worden ook een dagje ouder en willen hun laatste jaren graag in hun eigen huisje en vertrouwde buurt doorbrengen. Ik begrijp de bezwaarmakers ergens wel, maar ik vind het wel erg sneu voor alle mensen die beloofd is dat ze snel terug kunnen.” Het project in Zuidwest is een van de grootste binnenstedelijke bouwprojecten in Nederland. In september vorig jaar ging de eerste paal in de grond voor het project Steenzicht, dat bestaat uit 220 woningen.

Megaproject

In de buurten Dreven, Gaarden en Zichten worden uiteindelijk 1700 sociale woningen gesloopt, komen daar 3000 nieuwe sociale woningen voor terug én 2500 koop- en (midden)huurwoningen. Het Rijk heeft vele miljoenen beschikbaar gesteld voor dit megaproject.

De nieuwe woningen zijn hard nodig vanwege de enorme woningnood in Den Haag. Dat de Raad van State, de hoogste bestuursrechter van het land, onlangs besloot om het bestemmingsplan te vernietigen in een zaak die was aangespannen door Bewonersorganisatie Bouwlust-Vrederust en SOS Den Haag is dan ook een grote tegenslag voor de gemeente Den Haag.

De uitspraak kan ook gevolgen hebben voor



Ik begrijp echt niet welk belang ze hierbij hebben. Ze helpen de bewoners er ook niet echt mee

– Esther Fleers

▼ **Gijsbert van Herk, bestuursvoorzitter van Staedion, is ontstemd over de gang van zaken.**

FOTO FRANK JANSEN



de overige plannen in Dreven, Gaarden en Zichten. Alle plannen zijn namelijk zorgvuldig op elkaar afgestemd. Zo zijn de twee woongebouwen, die nu in Steenzicht worden gebouwd, bedoeld voor bewoners uit andere delen van Den Haag Zuidwest waar woningen worden gesloopt. Vertraging bij het ene project zorgt voor vertraging van de plannen van andere projecten. Bestuursvoorzitter Gijsbert van Herk van woningcorporatie Staedion, die samen met projectontwikkelaar Heijmans de woningen in dit gebied bouwt, is dan ook diep teleurgesteld. Volgens hem heeft niemand belang bij een vertraging van dit project.

Doorstroming

Hij wijst erop dat het vooral de bewoners zijn die nu de dupe worden van dit besluit. De mensen die terug willen, zullen nu waarschijnlijk langer moeten wachten op hun woning. Het heeft ook gevolgen voor de huurders van de woningen die nog niet zijn gesloopt. Die zouden binnenkort verhuizen, maar ook dat is nu onzeker. De hele doorstroming op de woningmarkt loopt voor onbekende tijd vertraging op, vreest Van Herk.

„Bij alles wat ik doe sinds ik in deze sector werk, stel ik me de vraag: ‘Wat hebben de huurders eraan? Wij zijn opgericht om mensen te helpen die niet zelfredzaam zijn. Dus je helpt ook kwetsbare groepen. Dus waarom doen deze twee partijen dit, denk ik dan.’ Van Herk doelt op de bezwaarmakers, bewonersorganisatie B-V en SOS Den Haag. „De meeste bestuursleden wonen zelf niet in de buurt en zijn geen huurders bij ons en ook geen woningzoekenden. Onze bewoners kennen ze niet eens.” Wat hem steekt, is dat de bewoners die wel in het gebied wonen én de vele duizenden woningzoekenden op de wachtlijst niet worden gehoord.

Hij vindt het ook vreemd dat geen van de bezwaarmakers contact met hem heeft opgenomen om in gesprek te gaan. Iets waar hij overigens nog steeds voor openstaat, zegt hij.

De Raad van State vernietigde het bestemmingsplan, omdat het aantal benodigde parkeerplaatsen en het aantal beschikbare parkeerplaatsen niet voldoende is onderbouwd. Ook zou het stadsbestuur er ten onrechte van uit zijn gegaan dat het een bouwvrijstelling voor de uitstoot van stikstof zou krijgen en hield Den Haag geen rekening met de schade aan het leefgebied van egels door de sloop. Volgens Van Herk zijn enkele punten echter al opgelost in de omgevingsvergunning. „De rest van de punten die overblijven, zijn allemaal reparabel. Dus die kunnen we gewoon aantonen en oplossen”, zegt hij. „Ik zie dus geen enkel belang om dit plan te vertragen. Even los van of het partijen zijn die wel of niet belanghebbende zijn. Ik zie niet wat de huurders en woningzoekenden hier aan hebben”, zegt hij ontstemd.

De bewonersparticipatie is volgens hem gewoon goed gegaan. „Er worden veel vergelijkingen ge-

trokken met Rotterdam, met de Tweebosbuurt. Maar dit is heel anders, want hier kan iedereen gewoon terug naar een passende woning. We hebben iedereen die dat wilde vijf jaar lang meegenomen in onze plannen. We hebben ook bijna vijfhonderd mensen persoonlijk en individueel gesproken aan de keukentafel. En geen van de bewoners van die woningen heeft tot nog toe bezwaar gemaakt. Wat ben je dan aan het doen? Ik zeg dit ook met het oog op de nieuwe Wet versterking regie volkshuisvesting, die minister Hugo de Jonge in de Tweede Kamer wil inbrengen. Dit wetsvoorstel voorziet in een aantal wijzigingen om de doorlooptijden van beroepen tegen onder andere woningbouwprojecten in te verkorten.” Ook de projectontwikkelaar is niet blij. „In Den Haag is de gemiddelde wachttijd voor een woning nu zeven tot negen jaar. Het aantal woningzoekenden is enorm. Veel huidige bewoners willen verhuizen naar een nieuwe woning”, zegt directeur Esther Fleers van Heijmans Vastgoed. „De woningen die in Steenzicht worden gebouwd, zijn ook belangrijk als doorschuifruimte. Wij zijn al zes jaar bezig met de plannen voor Dreven, Gaarden en Zichten en zijn juist trots dat we in september afgelopen jaar konden starten met de bouw van Steenzicht. Door dit besluit van de Raad van State zou het zomaar kunnen zijn dat die hele verhuisoperatie stagneert. Het kost ons tijd en geld die we veel beter kunnen stoppen in het verbeteren van de drie buurten.”

Niet in de buurt

Voorlopig gaat Heijmans gewoon door met bouwen. Er ligt immers nog een bouwvergunning die dat mogelijk maakt. Maar dat kan ook veranderen als de rechter besluit dat de bouw moet worden stopgezet. Want dezelfde bezwaarmakers hebben ook bezwaar gemaakt tegen de omgevingsvergunning. Als de bouw nu moet stoppen, zal er wel sprake zijn van een maandenlange vertraging. „In Nederland mag je als belanghebbende bezwaar indienen tegen bouwplannen. Dat is prima. Maar wat ik niet begrijp is dat het hier gaat om mensen die niet eens in die buurt zelf wonen. Ik begrijp echt niet welk belang ze hierbij hebben. Ze helpen de bewoners er ook niet echt mee.”

Maar ook Heijmans staat nog steeds open voor een gesprek. „Ik ben van mening dat we een zeer zorgvuldig plan hebben gemaakt en ook een zeer zorgvuldig bewonersparticipatietraject hebben doorlopen. De bezwaarmakers zijn door ons uitgenodigd voor een gesprek, maar dit hebben ze tot nu toe geweigerd. Ik wil zeker niet pretenderen dat wij alles perfect doen. Waar het beter kan, willen we het ook beter doen. Laten we daar vooral het gesprek over voeren. Want bij een rechtsgang en een eventuele tijdelijke bouwstop is niemand gebaat. Laten we vooral kijken hoe we wél door kunnen met de bouw van die hoognodige woningen.”

De huizen komen er uiteindelijk hoe dan ook. „Stoppen is geen optie. Het is gewoon uitstel.” Pe-



ter Drijver van Stichting SOS Den Haag legt uit dat de zaak bij de Raad van State nodig was omdat een aantal zaken die in het bestemmingsplan en de vergunning staan niet deugen. Dat hij zelf niet in deze buurt woont, doet er volgens hem niet toe. Zijn stichting strijdt namelijk voor een goede stedenbouwkundige, architectonische en ruimtelijke inrichting van de stad en het bewaken van een zorgvuldig en transparant besluitvormingstraject. „We zijn ook gewoon erkend als belanghebbende“, benadrukt hij.

Geluisterd

Ook hij had deze zaak liever opgelost zonder tussenkomst van de rechter, benadrukt hij. Volgens Drijver is het college in oktober al op de hoogte gesteld van alles wat er mis is aan dit bouwplan, maar werd er toen niet naar de bezwaarmakers geluisterd. De gang naar de rechter was dan ook de enige optie, aldus de voorzitter.

SOS Den Haag maakt zich onder meer zorgen over het feit dat er onvoldoende parkeerplekken worden gerealiseerd voor de nieuwe bewoners. De

▲ **De bouwlocatie in de buurt Steenzicht. Hier moeten 220 woningen komen.**

FOTO'S FRANK JANSEN

huurders van de nieuwe woningen krijgen namelijk geen parkeervergunning voor op straat. Drijver is bang dat de schaarse plekken die op eigen terrein worden gerealiseerd vooral zullen worden verhuurd of verkocht aan de hoogste bidder. Mensen die de auto nodig hebben voor hun baan zullen andere oplossingen moeten zoeken, met parkeerverlast tot gevolg.

Andere bezwaarmakers vinden dat er te weinig groen overblijft en vrezen voor hun privacy vanwege de hogere torens met balkons die er komen.

Drijver had na de uitspraak verwacht dat alle betrokken partijen alsnog rond de tafel zouden gaan



Mijn ouders woonden er al heel lang en willen graag terug naar hun vertrouwde omgeving

– Hilal Ozalp

zitten. „Wij dachten: dat is een mooi moment.“ Maar die uitnodiging zou volgens hem nooit zijn gekomen, iets dat door Heijmans ontkend wordt. Omdat Drijver het gevoel heeft dat de gemeente niet van plan is om met de bezwaarmakers in gesprek te gaan, volgt er binnenkort een zitting bij de voorzieningenrechter. Daarin zal de stichting eisen dat er gestopt wordt met bouwen.

Gehorig

Huurder Dilek Hafikli, die samen met haar zoon in een oude sociale huurwoning in de Gaarden woont, maakt zich grote zorgen. De Haagse woont al sinds 1995 in de wijk en wil dolgraag naar een ander huis. „Deze huizen zijn gewoon niet goed meer. We hebben bijvoorbeeld geen dubbele ramen, het is gehorig en als het regent hebben we vaak last van lekkage. Je stookt ook veel energie. Iedereen hier wil graag verhuizen. Het plan was al om in 2000 te slopen, maar telkens werd dat uitgesteld. Als het goed is, krijgen we nu in maart of april urgentie. Maar ik weet niet of dat nu door gaat“, zegt ze ongerust.