

Zaaknummer: 01147543
Ons kenmerk: ODH1860707

Addendum Nota van beantwoording zienswijzen bij besluit ODH1742565

Deze zienswijzennota maakt onderdeel uit van de aangevraagde vergunning als bedoeld in artikel 5.1, eerste lid, aanhef en onder e, van de Omgevingswet. e, van de Omgevingswet. De aanvraag betreft het slopen van het bestaande hotel en het realiseren van 145 woonappartementen, 159 hotelkamers en overige voorzieningen aan het Deltaplein 200 te Den Haag.

Zienswijzen

De ontwerpbesluit heeft ter inzage gelegen van 23 april 2026 tot en met 3 juni 2026. Naar aanleiding hiervan zijn de volgende zienswijzen binnen de termijn ingebracht:

- Zienswijze ODH1774183, ODH1774273 en ODH1776113;
- Zienswijze ODH1786853 en ODH1783814 en
- Een (mondelinge) zienswijze van initiatiefnemer.

De zienswijzen worden hieronder samengevat. Wij hebben na ieder punt een reactie toegevoegd.

Zienswijze ODH1774183, ODH1774273 en ODH1776113

Deze zienswijzen (genummerd 1 t/m 17) zijn ingediend door verschillende omwonenden maar zijn inhoudelijk identiek.

1. Bouwhoogte en ruimtelijke inpassing

De voorgestelde bouwhoogte en bouwmassa passen niet bij het karakter van het kustgebied van Kijkduin. Het gebied staat bekend om zijn open karakter en de relatie tussen bebouwing, duinen en zee. Binnen de wijk is eerder al protest geweest tegen de hoogte van het project Nieuw Kijkduin met een hoogte van 6 etages. De huidige plannen lijken opnieuw een verdere opschaling van bouwhoogte en bebouwingsdichtheid te introduceren. Daarnaast is in eerdere planvorming aangegeven dat torens in dit gebied niet hoger zouden moeten worden dan het bestaande hotel, mede in verband met windbelasting, windval en de ruimtelijke samenhang van de skyline. De nieuwbouw wordt met 13 etages dus 2x zo hoog als het project Nieuw Kijkduin.

Reactie Ad 1

Dit is geen beoordelingsaspect voor de omgevingsvergunning "Natura 2000-activiteit". De beoordeling voor de Natura 2000-activiteit ziet uitsluitend op effecten op habitattypen en habitatrichtlijnsoorten waarvoor de nabijgelegen Natura 2000-gebieden Westduinpark & Wapendal en Solleveld & Kapittelduinen zijn aangewezen.

De aspecten waar deze zienswijze op ziet zijn derhalve geen onderdeel van ons toetsingskader, maar kunnen mogelijk wel van belang zijn voor andere vergunningen/toestemmingen die nodig zijn voor het beoogde project. De gemeente is in veel gevallen het bevoegde gezag voor de verlening van deze vergunningen.

Deze zienswijze geeft geen aanleiding om ons besluit te wijzigen.



2. Schaduwwerking en verlies van zonlicht

De omvang en hoogte van het gebouw kunnen leiden tot aanzienlijke schaduwwerking op omliggende woningen en openbare ruimte. Dit kan leiden tot:

- vermindering van zonlicht;
- aantasting van wooncomfort;
- ernstige gevolgen voor de flora en fauna;
- verslechtering van de kwaliteit van de openbare ruimte.

Verzocht wordt om een volledige en transparante schaduwstudie en om deze zwaar te laten meewegen in de besluitvorming.

Reactie Ad 2

De vermindering van zonlicht, aantasting van wooncomfort en verslechtering van de kwaliteit van de openbare ruimte zijn geen beoordelingsaspecten voor de Natura 2000-activiteit (zie beantwoording onder 1).

Ten aanzien van schaduwwerking op habitattypen hebben wij aan initiatiefnemer gevraagd om een aanvullend onderzoek te doen naar mogelijke effecten op habitattypen en habitatrichtlijnsoorten. Voor overige beschermde flora en fauna verwijzen wij naar de aangevraagde Omgevingsvergunning voor de Flora- en fauna-activiteit (de vergunning die nodig is in verband met de aanwezigheid van beschermde soorten).

In het rapport Aanvulling Passende beoordeling Duinhil inpassingslocaties zand en zienswijze, kenmerk 251117, Eco Reest, 10 juli 2026 (hierna: aanvulling Passende beoordeling) is een beoordeling gegeven op schade als gevolg van slagschaduw. Daarbij is gekeken naar de verschillende bouwvarianten (huidig, vergund en beoogd). De resultaten zijn weergegeven in figuur 3 in de aanvulling Passende beoordeling. Uit figuur 3 blijkt dat de verschillen tussen de huidige situatie, de bebouwing in de eerder verleende vergunning en de beoogde bebouwing verwaarloosbaar zijn. Wij onderschrijven de conclusie.

Deze zienswijze geeft geen aanleiding om ons besluit te wijzigen.

3. Aantasting van uitzicht en waardedaling van woningen

De omvang en hoogte van de geplande bebouwing kunnen leiden tot een aanzienlijke aantasting van het uitzicht van omliggende woningen. In een kustgebied zoals Kijkduin vormt het open karakter van het landschap en het zicht op zee en duinen een belangrijke kwaliteit van de woonomgeving. Door de voorgestelde bouwmassa bestaat het risico dat dit open karakter en bestaande zichtlijnen aanzienlijk worden beperkt. Dit kan leiden tot een duidelijke verslechtering van het woon- en leefklimaat voor omwonenden. Daarnaast kan een aantasting van uitzicht en woonkwaliteit leiden tot waardedaling van omliggende woningen. Hoewel waardevermindering op zichzelf niet altijd doorslaggevend is bij ruimtelijke besluitvorming, dient de gemeente deze gevolgen wel mee te wegen in de belangenafweging zoals vereist op grond van de Algemene wet bestuursrecht. Verzocht wordt om hier expliciet om bij de beoordeling van dit project aandacht te besteden aan:

- het behoud van zichtlijnen richting zee, duingebied en de stad;
- de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving;
- de mogelijke economische gevolgen voor bestaande woningen.

Gezien de bijzondere ligging van Kijkduin als kustgebied is het behoud van het open karakter en uitzicht een belangrijk onderdeel van een goede ruimtelijke ordening.

Reactie Ad 3

Dit is geen beoordelingsaspect voor de Natura 2000-activiteit (zie beantwoording onder 1).



Deze zienswijze geeft geen aanleiding om ons besluit te wijzigen.

4. Verkeersdruk en parkeerdruk

De toevoeging van woon- en hotelunits zal leiden tot een aanzienlijke toename van verkeersbewegingen in de omgeving. Dit kan leiden tot extra verkeersdruk en bereikbaarheid van het gebied, parkeerdruk in de wijk en verminderde verkeersveiligheid. De verkeersdruk in het hoogseizoen is nu al heel erg groot. Het is onduidelijk of de bestaande infrastructuur voldoende capaciteit heeft voor deze uitbreiding.

Reactie Ad 4

Dit betreft geen beoordelingsaspect voor de Natura 2000-activiteit (zie beantwoording onder 1).

Deze zienswijze geeft geen aanleiding om ons besluit te wijzigen.

5. Zwaar bouwverkeer en langdurige bouwoverlast

Bewoners in de omgeving ervaren inmiddels al ongeveer zeven jaar bouwoverlast door de herontwikkeling van Kijkduin. Deze werkzaamheden zijn nog steeds niet helemaal afgerond. De bouw van dit project zal opnieuw gepaard gaan met intensief zwaar bouwverkeer, transportbewegingen en bouwactiviteiten.

Dit betekent voor bewoners:

- langdurige geluidsoverlast
- stofhinder
- verkeersoverlast
- aantasting van de leefkwaliteit

Dit is voor veel bewoners inmiddels een zeer zware belasting.

Reactie Ad 5

Dit is geen beoordelingsaspect voor de Natura 2000-activiteit (zie beantwoording onder 1).

Deze zienswijze geeft geen aanleiding om ons besluit te wijzigen.

6. Heipalen, trillingen en risico op schade

De toepassing van langere heipalen, het complex wordt namelijk 2x zo hoog en 2x zo breed, kan leiden tot aanzienlijke trillingen die mogelijk schade kunnen veroorzaken aan omliggende woningen en gebouwen. Aanzienlijke trillingen zijn reeds waargenomen bij de aanleg van De Eef. Het is van belang dat duidelijk wordt welke funderingstechniek wordt toegepast, welke maatregelen worden genomen om schade te voorkomen en hoe eventuele schade wordt gemonitord en gecompenseerd

Reactie Ad 6

Dit is geen beoordelingsaspect voor de Natura 2000-activiteit (zie beantwoording onder 1).

Deze zienswijze geeft geen aanleiding om ons besluit te wijzigen.

7. Windhinder en windveiligheid

Gezien de ligging van het project direct aan de kust is het van groot belang dat de effecten van wind op de bebouwing, de windval en de openbare ruimte zorgvuldig worden onderzocht. Hoogbouw in kustgebieden kan leiden tot versterkte windstromen, valwinden en windtunnels tussen gebouwen. Daarom mocht project Nieuw Kijkduin niet boven het bestaande hotel uitkomen.



De combinatie van de hoogte van het gebouw, uitstekende balkons en de open ligging aan zee kan leiden tot gevaarlijke windhinder voor voetgangers en recreanten in de openbare ruimte rondom het Deltaplein. Verzocht wordt om een volledige windstudie naar windval, windcomfort en windveiligheid uit te voeren conform de geldende richtlijnen voor windcomfort en windveiligheid bij hoogbouw. Indien uit deze studie blijkt dat er sprake is van een verhoogd risico op windhinder of windgevaar, dient het ontwerp te worden aangepast om de veiligheid van bewoners en bezoekers te waarborgen.

Reactie Ad 7

Dit is geen beoordelingsaspect voor de Natura 2000-activiteit (zie beantwoording onder 1).

Deze zienswijze geeft geen aanleiding om ons besluit te wijzigen.

8. Waterafvoer en klimaatbestendigheid

Er zijn zorgen dat de bestaande watergoten en afwateringssystemen onvoldoende capaciteit hebben om extra verhard oppervlak en extreme regenval op te vangen. Het is belangrijk dat het plan voldoet aan eisen voor klimaatbestendig bouwen en wateroverlast voorkomt.

Reactie Ad 8

Dit is geen beoordelingsaspect voor de Natura 2000-activiteit (zie beantwoording onder 1).

Deze zienswijze geeft geen aanleiding om ons besluit te wijzigen.

9. Bescherming van natuur en Natura 2000

Het project ligt nabij het beschermde natuurgebied Meijndel & Berkheide, onderdeel van het duingebied bij Meijndel en de omliggende duinen van het Westduinpark & Wapendal zijn beschermd natuurgebied onder Natura 2000. Extra verkeer, bouwactiviteiten en toeristische druk kunnen negatieve effecten hebben op:

- kwetsbare duinnatuur
- flora en fauna
- broedgebieden van vogels

Het plan moet aantonen dat deze natuurwaarden niet worden aangetast.

Reactie Ad 9

De zienswijze refereert aan een onjuist Natura 2000-gebied. Het project grenst namelijk aan de Natura 2000-gebieden Westduinpark & Wapendal en Solleveld & Kapittelduinen. De effecten van het project op de Natura 2000-gebieden (en die hierin gelegen kwetsbare duinnatuur) zijn beoordeeld in de Passende beoordeling Natura 2000 Herontwikkeling Duinhil te Kijkduin, Eco Reest B.V., kenmerk 250498, versie 3, 3 december 2025 (hierna: de Passende beoordeling). Hieruit blijkt dat het project niet leidt tot aantasting van de natuurlijke kenmerken van de in de buurt gelegen Natura 2000-gebieden.

Voor de flora en fauna-activiteit is een afzonderlijke Omgevingsvergunning in procedure. Hierin wordt beoordeeld wat de effecten zijn op de beschermde soorten.

De Natura 2000-gebieden Westduinpark & Wapendal en Solleveld & Kapittelduinen zijn niet aangewezen voor broedvogels. De effecten op broedvogels behoren daarmee niet tot het beoordelingskader van deze vergunning.

Deze zienswijze geeft geen aanleiding om ons besluit te wijzigen.



10. Effecten van stikstofdepositie

Het project ligt in de nabijheid van het beschermde natuurgebied Meijndel & Berkheide en de omliggende duinen van het Westduinpark & Wapendal zijn beschermd natuurgebied (Natura 2000).

Bij projecten van deze omvang moet worden aangetoond dat er geen significant negatieve effecten zijn op Natura 2000-gebieden, onder andere door stikstofdepositie afkomstig van:

- bouwverkeer
- extra autoverkeer van bewoners en hotelgasten
- bouwactiviteiten

Verzocht wordt om inzichtelijk te maken of hiervoor een volledige natuurtoets en stikstofberekening is uitgevoerd en of deze voldoet aan de vereisten van de Wet natuurbescherming.

Reactie Ad 10

Ook al wordt in de zienswijze gerefereerd aan een onjuist Natura 2000-gebied (zie onze reactie Ad 9), is de kwetsbare duinnatuur beoordeeld in de passende beoordeling en de overige relevante documenten zoals vermeld op pagina 5 en 6 van dit besluit. Wij onderschrijven de conclusies uit de passende beoordeling.

Deze zienswijze geeft geen aanleiding om ons besluit te wijzigen.

11. Permanente bewoning versus hotelgebruik

Het plan voorziet in een groot aantal hotelappartementen. Dit kan leiden tot een verdere verschuiving van het gebied richting toeristisch en commercieel gebruik. Vijf van de huidige 7 appartementencomplexen in Nieuw Kijkduin zijn koopappartementen. 60% van deze appartementen worden niet gebruikt voor permanente bewoning maar zijn 2e of 3e huizen. Als dit project doorgaat dan moet er zorgvuldig gekeken worden dat, gezien de enorme woningnood, dat deze appartementen wel permanent bewoond gaan worden en niet ook weer een 2e of 3e huis gaan worden.

Dit roept vragen op over:

- de mate van permanente bewoning
- leefbaarheid van de wijk
- de balans tussen wonen en toerisme.

Reactie Ad 11

Dit is geen beoordelingsaspect voor de Natura 2000-activiteit (zie beantwoording onder 1).

Deze zienswijze geeft geen aanleiding om ons besluit te wijzigen.

12. Behoud van kustkarakter en duinlandschap

Het gebied rond Kijkduin vormt een bijzonder onderdeel van de Haagse kustzone en grenst aan het waardevolle duingebied van Meijndel, dat onderdeel is van het beschermde natuurgebied Meijndel & Berkheide en de omliggende duinen van het Westduinpark & Wapendal zijn beschermd natuurgebied onder Natura 2000.

Een belangrijke kwaliteit van dit gebied is het open kustlandschap, waarin bebouwing ondergeschikt blijft aan het duinlandschap en de natuurlijke omgeving. Deze ruimtelijke kwaliteit vormt een essentieel onderdeel van de aantrekkelijkheid van Kijkduin als woon-, natuur- en recreatiegebied.

De voorgestelde bouwmassa en bouwhoogte van het project kunnen leiden tot een verstoring van dit kustkarakter. Hoogbouw en grootschalige bebouwing kunnen de visuele relatie tussen de bebouwde omgeving, de duinen en de zee aantasten.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen in kustgebieden wordt doorgaans het principe gehanteerd dat nieuwe bebouwing:



- zorgvuldig moet worden ingepast in het landschap;
- het open karakter van het kustgebied moet respecteren;
- geen dominante impact mag hebben op het duinlandschap.

Verzocht wordt om bij de beoordeling van deze ontwikkeling nadrukkelijk te toetsen of de voorgestelde bouwhoogte en bouwmassa passen binnen het karakter van het kustlandschap en de ruimtelijke kwaliteit van het gebied. Indien dit niet het geval is, dient het plan te worden aangepast zodat het beter aansluit bij de schaal en het karakter van de omgeving. Bijvoorbeeld niet hoger en niet groter dan de bestaande bouw.

Reactie Ad 12

Het aspect ruimtelijke kwaliteit is geen toetsingskader voor de Natura 2000-activiteit (zie beantwoording onder 1). Voor de beoordeling van de gevraagde activiteit op de relevante Natura 2000-gebieden verwijzen wij naar de beantwoording ad 9 en 10.

Deze zienswijze geeft geen aanleiding om ons besluit te wijzigen.

13. Aanslag op flora en fauna

De duinen rondom Kijkduin vormen een belangrijk leefgebied voor diverse beschermde soorten. Intensieve bouwactiviteiten, verlichting, geluid en toenemende recreatiedruk kunnen leiden tot een verstoring van deze ecosystemen.

Reactie Ad 13

Voor zover de zienswijze betrekking heeft op de Natura 2000-activiteit verwijzen wij naar onze eerdere reactie ad 9 en 10 ten aanzien van de uitgevoerde Passende beoordeling.

Voor de Flora- en fauna-activiteit is een afzonderlijke vergunning bij ons aangevraagd. Deze aanvraag is bij ons in behandeling.

Deze zienswijze geeft geen aanleiding om ons besluit te wijzigen.

14. Stroomvoorziening en infrastructuur

Gezien de omvang van het project is het belangrijk dat duidelijk wordt aangetoond dat de elektriciteitsvoorziening en andere infrastructuur in het gebied voldoende capaciteit hebben om deze ontwikkeling te ondersteunen.

Reactie Ad 14

Dit is geen beoordelingsaspect voor de Natura 2000-activiteit (zie beantwoording onder 1).

Deze zienswijze geeft geen aanleiding om ons besluit te wijzigen.

15. Kijkduin is een Zero-emissiezone

Vanaf 2025 geldt een zero-emissiezone voor bestel- en vrachtwagens in het centrum van Den Haag. Deze zone is per 1 januari 2026 uitgebreid naar de kuststrook, waaronder Kijkduin valt. Voldoet alle materieel die gebruikt wordt voor de sloop- en bouwwerkzaamheden aan deze norm en hoe wordt dat gehandhaafd?

Reactie Ad 15

Dit is geen beoordelingsaspect voor de Natura 2000-activiteit (zie beantwoording onder 1). Overigens heeft een zero-emissiezone voor de beoordeling in het kader van de Natura 2000-activiteit uitsluitend positieve effecten op de nabij gelegen Natura 2000-gebieden.



Deze zienswijze geeft geen aanleiding om ons besluit te wijzigen.

16. Participatie en draagvlak in de wijk

Binnen de wijk bestaat al langere tijd zorg en weerstand tegen de schaal en hoogte van verschillende nieuwbouwprojecten. Het is belangrijk dat bij dit soort ingrijpende ontwikkelingen voldoende rekening wordt gehouden met de belangen en zorgen van omwonenden.

Reactie Ad 16

Het is, gelet op de bepalingen in de Omgevingswet, aan een initiatiefnemer om voorafgaande aan het aanvragen van vergunningen, een participatietraject te starten. Dit is echter geen beoordelingsaspect voor de Natura 2000-activiteit (zie beantwoording onder 1).

Deze zienswijze geeft geen aanleiding om ons besluit te wijzigen.

17. Evenredigheidsbeginsel

Bij besluitvorming moet de gemeente volgens de Algemene wet bestuursrecht een zorgvuldige belangenafweging maken. Daarbij moet worden beoordeeld of de belangen van omwonenden voldoende zijn meegewogen ten opzichte van de belangen van projectontwikkelaars en commerciële exploitatie.

Gezien de omvang van het project, de lange periode van bouwoverlast en de impact op het woonklimaat rijst de vraag of deze belangenafweging voldoende zorgvuldig heeft plaatsgevonden.

Verzoek om zorgvuldige heroverweging en hoorzitting

Gelet op de omvang van het project, de ligging in een kwetsbaar kustgebied en de langdurige belasting die bewoners van Kijkduin al jarenlang ervaren door opeenvolgende bouwprojecten, wordt nadrukkelijk verzocht om de ontwerpbeschikking niet ongewijzigd vast te stellen.

In het bijzonder wordt gevraagd om:

- de bouwhoogte en bouwmassa opnieuw te beoordelen;
- de effecten op verkeer, leefbaarheid en natuur beter te onderzoeken;
- de cumulatieve gevolgen van jarenlange bouwactiviteiten voor omwonenden serieus mee te wegen.

Bij de verdere besluitvorming wordt gevraagd een zorgvuldige belangenafweging te maken conform de eisen van de Algemene wet bestuursrecht, waarbij het woon- en leefklimaat van bewoners en de bescherming van het kust- en natuurgebied volwaardig worden meegenomen. Gevraagd wordt om de ontwerpbeschikking te heroverwegen en het plan aan te passen.

Reactie Ad 17

De genoemde aspecten, met uitzondering van effecten op natuur, zijn geen beoordelingskader voor deze vergunning voor de Natura 2000-activiteit. Zoals al eerder in onze reactie is aangegeven zijn wij van mening dat in de aanvraag (en onderliggende documenten) de effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied Westduinpark & Wapendal voldoende in beeld zijn gebracht. Op basis van de overgelegde informatie hebben wij geconcludeerd dat de natuurlijke kenmerken van het Natura 2000-gebied Westduinpark & Wapendal niet worden aangetast en dat daarom een vergunning verleend kan worden. Wij zien dan ook geen aanleiding om naar aanleiding van deze zienswijze ons besluit aan te passen.

Resumerend geven de zienswijzen ons geen aanleiding om het besluit te wijzigen.



Zienswijze ODH1786853 en ODH1783814

De zienswijze (genummerd 1 t/m 14) ziet samengevat op de volgende punten.

1. Schade als gevolg van slagschaduw

Het nieuw te bouwen complex wordt pal tegen het Natura 2000-gebied gesitueerd en heeft een bouwhoogte van 45 tot 55 meter. Dit zorgt voor een enorme slagschaduw over het Natura 2000-gebied met grote negatieve gevolgen voor de flora en fauna in het Natura 2000-gebied. Bij de vergunningaanvraag ontbreekt een analyse van deze effecten op het Natura 2000 gebied. Daarbij zijn deze (negatieve) effecten niet meegewogen bij de vergunningverlening.

Reactie Ad 1

In het rapport Aanvulling Passende beoordeling Duinhil inpassingslocaties zand en zienswijze, kenmerk 251117, Eco Reest, 10 juli 2026 (hierna: aanvulling Passende beoordeling) is een beoordeling gegeven op schade als gevolg van slagschaduw. Daarbij is gekeken naar de verschillende bouwvarianten (huidig, vergund en beoogd). De resultaten zijn weergegeven in figuur 3 in de aanvulling Passende beoordeling. Uit figuur 3 blijkt dat de verschillen tussen de huidige situatie, de bebouwing in de eerder verleende vergunning en de beoogde bebouwing verwaarloosbaar zijn. Wij onderschrijven de conclusie.

Deze zienswijze geeft geen aanleiding om ons besluit te wijzigen.

2. Schade als gevolg van het bouwterrein

Voor de bouw van het complex wordt voor de gehele duur van de bouwperiode een bouwterrein ingericht, deels binnen het Natura 2000-gebied. Dit veroorzaakt schade aan de bodemstructuur en schade aan de aanwezige flora en fauna. Herstel van deze schade zal diverse jaren in beslag nemen. Dit betekent dat een belangrijk deel van het Natura 2000 gebied voor diverse jaren ongeschikt is als leefgebied voor flora en fauna. Bij de vergunningaanvraag ontbreekt het aan een degelijke motivatie voor nut en noodzaak voor het inrichten van dit bouwterrein binnen het Natura 2000-gebied, het ontbreekt aan een onderzoek naar alternatieven en het ontbreekt aan een compensatieplan of natuurherstelplan voor de geleden schade.

Reactie Ad 2

In de uitgevoerde passende beoordeling is voldoende onderbouwd dat de zekerheid is verkregen dat het project (waaronder het tijdelijke bouwterrein) de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Er is daarom geen motivering nodig wat betreft de noodzaak en/of een alternatieven onderzoek. Dit geldt alleen wanneer aantasting niet kan worden uitgesloten. Alleen in dat geval is een zogenaamde ADC-toets aan de orde waarin mogelijke alternatieven en compenserende maatregelen moeten worden betrokken.

Daarnaast zijn in de voorschriften 17 t/m 19 monitoringsvoorschriften opgenomen. Daarmee is voldoende geborgd dat natuurherstel en ontwikkeling van habitattypen na uitvoering van de werkzaamheden kan optreden.

De monitoringsvoorschriften zijn in dit definitieve besluit gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbesluit.

3. Onjuiste referentie

Bij de beoordeling van de schade aan de natuur als gevolg van de inrichting en het gebruik van het bouwterrein wordt de huidige situatie als referentie gebruikt. Dit leidt tot een scheve beoordeling aangezien het terrein afgelopen jaren behoorlijk op de schop is gegaan en juist toe was aan herstel van de beschadigde natuur. Een betere referentie zou de situatie in het jaar 2020 zijn en de verplichting tot natuurherstel daarop af te stemmen.



Reactie Ad 3

Voor de beoordeling van de gevraagde activiteit is uitgegaan van de verleende natuurvergunningen van 8 juni 2017 en de wijzigingen hierop van 18 maart 2019. Daarnaast is in de passende beoordeling het huidige gebruik op de locatie beoordeeld. Het is ons niet duidelijk op basis waarvan de indiener van de zienswijze voor het jaar 2020 heeft gekozen. Het is vaste rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State dat een natuurvergunning als referentiesituatie gebruikt kan worden.

De bedoeling is dat na uitvoering van de werkzaamheden de habitattypen H2120, Witte duinen, H2130 Grijze duinen, H2160 Duindoornstruwelen en H2180C Duinbossen binnenduinrand in het gebied herstellen en ontwikkelen.

Die zienswijze geeft aanleiding om de monitoringsvoorschriften te wijzigen (zie voorschriften 17 t/m 19) om te verzekeren dat de effecten van de tijdelijke bouwphase gemitigeerd worden en geen aantasting van de natuurlijke kenmerken kan optreden.

4. Schade als gevolg van de ontsluitingsweg

Voor de bouw en exploitatie van het complex wordt binnen het Natura 2000-gebied een ontsluitingsweg aangelegd. Dit betekent een permanent verlies van oppervlakte Natura 2000-gebied. Bij de vergunningaanvraag ontbreekt een compensatieplan voor dit permanente verlies van oppervlakte Natura 2000-gebied.

Reactie Ad 4

Voor dit project wordt een U-vormige ontsluiting voor logistiek verkeer aangelegd. Uit de passende beoordeling blijkt dat op basis van veldbezoeken is geconstateerd dat maximaal 100m² H2130 Grijze duinen en H2160, Duindoornstruwelen aanwezig zijn. Wij achten het geringe oppervlakteverlies, afgezet tegen de totale oppervlakte van deze habitattypen in het Natura 2000-gebied en mede gelet op de Leidraad significantiebepaling, niet significant. Wij volgen de conclusie uit de passende beoordeling dat de natuurlijke kenmerken van het Natura 2000-gebied hierdoor niet worden aangetast.

Daarnaast hebben de aanwezige habitattypen in de huidige situatie, gelet op de reeds aanwezige bebouwing en verstoring, geen potentie om uit te breiden of te verbeteren. Wij zien wel potentie voor herstel en ontwikkeling in de nabijheid van de U-vormige ontsluiting. Dat geldt bijvoorbeeld voor vak 6 (tuin) waar een deel van het vrijkomende zand wordt ingepast. Hier wordt de vegetatie en structuur aangelegd behorende bij het natuurlijk duinsysteem. Ook op de overige locaties waar zand wordt toegepast is voldoende onderbouwd en verzekerd dat herstel en ontwikkeling van habitattypen zal plaatsvinden.

De zienswijze geeft ons geen aanleiding ons besluit te wijzigen.

5. Schade als gevolg van stikstofdepositie realisatiefase

Uit de stikstofberekeningen blijkt in de realisatiefase een toename van de stikstofdepositie van maximaal 10,60 mol/ha/jaar op het naastgelegen Natura 2000-gebied. Dit zal negatieve effecten hebben op het Natura 2000-gebied en dient derhalve te worden gecompenseerd met natuurherstelmaatregelen. Bij de vergunningaanvraag ontbreken deze natuurherstelmaatregelen. De conclusie uit de passende beoordeling dat de toename van de stikstofdepositie in de realisatiefase te gering is om tot zichtbare of meetbare veranderingen van de kwaliteit van de habitats te leiden wordt niet onderschreven. Deze stelling wordt ook niet onderbouwd met meetgegevens of wetenschappelijk onderzoek.



Reactie Ad 5

Uit de uitgevoerde passende beoordeling blijkt dat de tijdelijke stikstofdepositie in de realisatiefase niet leidt tot aantasting van de natuurlijke kenmerken van de betrokken Natura 2000-gebieden (zie passende beoordeling). Daarnaast benadrukken wij dat in de gebruiksfase sprake zal zijn van een aanzienlijke vermindering van stikstofdepositie (van ruim 63% ten opzichte van de vergunde situatie en ruim 46% ten opzichte van de huidige situatie).

De zienswijze geeft ons geen aanleiding ons besluit te wijzigen.

6. Schade als gevolg van stikstofdepositie gebruiksfase

Ook in de gebruiksfase is sprake van een toename van de stikstofdepositie met 1,55 mol/ha/jaar. Hier wordt echter de redenatie opgebouwd dat dit een vermindering is ten opzichte van de vergunde en/of bestaande situatie. Deze redenatie geldt echter niet voor de ammoniakuitstoot. Deze neemt toe ten opzichte van de bestaande situatie. De effecten op het Natura 2000-gebied zijn onduidelijk en worden niet beschreven.

Reactie Ad 6

Wij zijn van oordeel dat uit de bij de aanvraag overgelegde stukken (waaronder het rapport “Aanvullende informatie, onderbouwing totaal- en verschilberekening stikstof en zand, Eco Reest, kenmerk 251117, 21 januari 2026” en ons ontwerpbesluit voldoende volgt dat het project voldoet aan de Beleidsregel stikstofreductieprojecten. De Beleidsregel maakt het verlenen van vergunningen mogelijk voor projecten die voor een aanzienlijke, substantiële afname van N-emissie zorgen. Reductie van N-emissies leidt vervolgens weer tot een noodzakelijk geachte daling van N-deposities in Natura 2000-gebieden. Dit project voldoet hier aan.

Ten aanzien van stikstof (N) in NO_x als NH₃ merken wij op dat beide verbindingen een verzurend effect hebben. Bij onderhavig project is in tabel 1 van dit besluit de bijdrage van stikstof (N) van zowel de verbindingen NO_x als NH₃ bepaald. Uit de tabel blijkt dat de bijdrage van stikstof in de beoogde situatie ten opzichte van de vergunde situatie (referentiesituatie) tot een aanzienlijke daling van ruim 71 kg stikstof uit zowel NO_x en NH₃ leidt. Als een vergelijking wordt gemaakt tussen de beoogde situatie en de huidige situatie is sprake van een flinke daling van NO_x (ruim 42 kg/jaar) en een stijging van NH₃ (5,4 kg/jaar). In totaliteit is er echter nog steeds sprake van een daling van ruim 36 kg N/jaar.

In aanvulling op bovenstaande merken wij op dat het project ziet op emissieloos bouwen en daarmee bijdraagt aan landelijke, provinciale en gemeentelijke beleidsuitgangspunten. Wij zijn resumerend van oordeel dat dit project in totaliteit bijdraagt aan een aanzienlijke vermindering van stikstof (N) op de relevante Natura 2000-gebieden.

De zienswijze geeft ons geen aanleiding ons besluit te wijzigen.

7. Schade als gevolg van het opbrengen van zand

Voor de realisatie van de parkeergarage wordt 13.900 m³ zand uitgegraven en in de zeereep gedeponeerd. Als gevolg hiervan zal bestaande natuur verloren gaan en herstel vergt vele jaren. Dit betekent verlies van leefgebied voor flora en fauna binnen het Natura 2000-gebied. Bij de vergunningaanvraag ontbreekt het aan een compensatieplan voor de hierdoor veroorzaakte schade.

Reactie Ad 7

Uit overleg met initiatiefnemer en het rapport Inpassingslocaties zand Duinhil, potentiële locaties inpassen vrijkomend zand uit plan Duinhil, RoyalHaskoningDHV, referentie BJ4582-101-102-RHD-XX-XX-RP-T-0001, 13 maart



2025 en de tekening zandlocaties rondom Duinhil, projectnummer 260908, Eco Reest, 17 juni 2026 blijkt dat er een hoeveelheid van 15.687 m³ zand op de volgende locaties wordt toegepast:

locatie	m ³ zand
Grensprofiel (groen omkaderd op kaart)	5.000
Noord (geel omkaderd op kaart)	1.900
Ruimte gemeente (binnen Noord)	880
Dek parkeergarage	750
Vak 6 tuin toekomstig hotel en appartementen	1.800
Duinvoet	5.357
TOTAAL	15.687

Op basis van aanvullende informatie van initiatiefnemer hebben wij onze overwegingen ten aanzien van het ontwerpbesluit aangepast. Wij zijn van mening dat in de passende beoordeling voor de locaties voldoende is onderbouwd dat de natuurlijke kenmerken van het gebied niet worden aangetast. Op de locatie Duinvoet verwachten wij dat binnen enkele jaren herstel van habitattypen H2120, Witte duinen optreedt. De locatie Noord en grensprofiel zijn vergund maar nog niet uitgevoerd. De monitoringsvoorschriften zijn in dit besluit gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbesluit. Hierbij zijn monitoringsvoorschriften voor de habitattypen H2130, Grijze duinen en H2160, Duindoornstruwelen en H2180C, Duinbossen optreedt. Wij zijn van mening dat daarmee geborgd is dat herstel en ontwikkeling van habitattypen H2130, Grijze duinen, H2160, Duindoornstruwelen en H2180C, Duinbossen binnenduinrand optreedt.

In de uitgevoerde passende beoordeling en de aanvullende onderbouwing is voldoende onderbouwd dat de zekerheid is verkregen dat het project de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Er is daarom geen sprake van het uitvoeren van compenserende maatregelen. Dit zou alleen aan de orde zijn wanneer aantasting niet kan worden uitgesloten en daarom de ADC-toets moet worden doorlopen.

De zienswijze geeft ons geen aanleiding ons besluit te wijzigen.

8. Alternatieven

Bij het onderzoeken van alternatieve locaties voor het vrij komend zand ontbreekt het alternatief om het zand aan te brengen langs de duinvoet. Dit is op andere plaatsen langs de kust met succes toegepast.

Reactie Ad 8

In de uitgevoerde passende beoordeling en bijbehorende documenten zijn de inpassingslocaties voldoende onderbouwd en is de zekerheid is verkregen dat het project de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Eén van de locatie betreft de locatie duinvoet, waar 5357 kub zand wordt toegepast.

Kennelijk wordt bedoeld op een alternatieve locatie aan de strandzijde, tegen de duinvoet aan. Er is echter geen motivering nodig voor een alternatieven onderzoek. Dit geldt alleen wanneer aantasting niet kan worden uitgesloten. Alleen in dat geval is een zogenaamde ADC-toets (Alternatief, Dwingende reden van groot openbaar belang en Compensatie) van toepassing.

De zienswijze geeft ons geen aanleiding ons besluit te wijzigen.

9. Strijdig met afspraken uit het Kustpact



Onlangs hebben vele overheden en maatschappelijke organisaties het landelijk Kustpact ondertekend, ook de gemeente Den Haag en de provincie Zuid-Holland. Een belangrijke afspraak daarbij is de bescherming en het behoud van de kernkwaliteiten en de kwaliteit van de leefomgeving in het kustgebied bij ontwikkelingen ten aanzien van recreatie en toerisme. Een van die kernkwaliteiten is het unieke duinlandschap en de daar aanwezige flora en fauna. Bij de vergunningaanvraag ontbreekt een expliciete toetsing van de voorgenomen bouw van het complex aan de genoemde kernkwaliteiten uit het Kustpact.

Reactie Ad 9

De afspraken in het Kustpact maken geen onderdeel uit van het (wettelijk) toetsingskader van de onderhavige vergunning voor een Natura 2000-activiteit. Een expliciete toetsing is dan ook niet mogelijk. Verder wordt de stelling van de indiener van de zienswijze, dat de kernkwaliteit(en) zou worden aangetast, niet onderbouwd. Evenmin zien wij aanknopingspunten dat het unieke duinlandschap en de aanwezige flora en fauna in de Natura 2000-gebieden Westduinpark & Wapendal en Solleveld & Kapittelduinen worden aangetast.

De zienswijze geeft ons geen aanleiding ons besluit te wijzigen.

10. Ontbreken natuurherstelplan

Bij de vergunningaanvraag ontbreekt een natuurherstelplan. Als gevolg hiervan ontbreekt het zicht op de noodzakelijk natuurherstelmaatregelen en is de effectiviteit van deze maatregelen ten onrechte niet meegewogen bij de vergunningverlening. Voorschrift 8 is met de verplichting om het terrein in “ordelijke toestand achter te laten” volstrekt onvoldoende. Het terrein dient binnen de begrenzing van het Natura 2000-gebied te worden hersteld conform het Natura 2000-beheerplan (met de situatie 2020 als referentie).

Reactie Ad 10

Wij zijn van mening dat in vergunningvoorschrift 8 voldoende duidelijk is, dat na afloop van de werkzaamheden het terrein moet zijn opgeruimd en in ordelijke toestand wordt achtergelaten. Naar aanleiding van de zienswijze is voorschrift 8 ter verduidelijking aangepast.

Daarnaast zijn de monitoringsvoorschriften (17 t/m 19) aangevuld ten behoeve van herstel en ontwikkeling van habitattypen. Wij zijn van mening dat daarmee voldoende is geborgd dat herstel en ontwikkeling van habitattypen optreedt.

11. Ontbreken natuurcompensatieplan

Bij de vergunningaanvraag ontbreekt een natuurcompensatieplan. Als gevolg hiervan ontbreekt het zicht op de noodzakelijk natuurcompensatiemaatregelen en is de effectiviteit van deze maatregelen niet meegewogen bij de vergunningverlening.

Reactie Ad 11

Zie onze eerdere reactie onder 2. Er is een passende beoordeling opgesteld waaruit blijkt dat het project niet leidt tot significant, negatieve effecten. In dat geval is een natuurcompensatieplan niet aan de orde.

12. Strijdigheid watervergunning

In voorschrift 15 wordt bepaald, dat het uitgegraven zand moet worden afgevoerd als het niet aan de gestelde eisen voldoet. Dit is echter strijdig met de afgegeven vergunning van het Hoogheemraadschap. Deze bepaalt dat het vrijkomend zand binnen de waterkering van Kijkduin-Bad dient te worden teruggebracht.



Reactie Ad 12

Wij hebben voorschrift 14 juist gesteld vanuit het belang van het Natura 2000-gebied en ter borging van de kwaliteit van het zand. De gestelde strijdigheid zal zich in de praktijk niet voordoen, omdat ook voor de wateractiviteit een aanvraag in procedure is. Met het Hoogheemraadschap vindt overigens ook afstemming plaats. Dit neemt niet weg dat voor de Natura 2000-activiteit en de wateractiviteit een eigen toetsingskader aan de orde is.

13. Geen resultaatverplichting

In voorschriften 16 en 17 wordt een monitoringplan voorgeschreven voor het monitoren van de effecten als gevolg van het toepassen van vrijkomend zand in het Natura 2000-gebied. In deze voorschriften ontbreekt het echter aan een concrete omschrijving van de resultaatverplichting. Deze zouden moeten voldoen aan het Natura 2000-beheerplan.

Reactie Ad 13

De zienswijze geeft mede aanleiding om de monitoringsvoorschriften ten opzichte van de monitoringsvoorschriften in het ontwerpbesluit te wijzigen (zie monitoringsvoorschriften 17-19). Hiermee achten wij verzekerd dat er geen aantasting van de natuurlijke kenmerken van het Natura 2000-gebied zullen optreden.

14. Principiële bezwaren

Tenslotte maakt de indiener van de zienswijze principiële bezwaren tegen het steeds vaker terugkerend fenomeen (ook in deze vergunningprocedure) dat negatieve effecten op Natura 2000 gebieden die van tijdelijke aard zijn worden weggeschreven als “niet significant”. Dit leidt tot de situatie dat de ontwikkeling van bodem, vegetatie en populaties voortdurend wordt verstoord door kunstmatige ingrepen die niet ten gunste zijn voor de natuur en daarmee strijdig met de Europese habitatrichtlijn. Ook ten aanzien van tijdelijk negatieve effecten op Natura 2000-gebied dienen mitigerende of compenserende maatregelen te worden genomen.

Reactie ad 14

Wij hebben op basis van de passende beoordeling geoordeeld dat in dit geval een vergunning kan worden verleend omdat de natuurlijke kenmerken van het Natura 2000-gebied niet worden aangetast. Daarbij is tevens gekeken naar de cumulatieve effecten met andere projecten. Daarnaast willen wij benadrukken dat voor wat betreft stikstofdepositie, sprake is van een aanzienlijke stikstofreductie die voldoet aan de beleidsregel voor stikstofreductieprojecten. Op langere termijn is sprake van een structureel lagere bijdrage aan stikstofdepositie op de relevante Natura 2000-gebieden.

De zienswijze geeft ons geen aanleiding ons besluit te wijzigen.

Mondeling ingebrachte zienswijze

Naast de hierboven vermelde zienswijzen heeft op 17 juni 2026 een overleg plaatsgevonden tussen vertegenwoordigers van initiatiefnemer, gemeente Den Haag, Hoogheemraadschap van Delfland en ons in verband met afstemming van de verschillende lopende vergunningenprocedures bij verschillende bevoegde gezagen. Dit overleg ging in algemene zin over afstemming, actualisatie en nadere correcties in verband met de verschillende parallel lopende vergunningentrajecten en om ontstane misverstanden en communicatie op te helderen.

In dit overleg is ten aanzien van de Natura 2000-activiteit geconstateerd dat er onduidelijkheid bestaat over de hoeveelheid toe te passen zand. Dit hebben wij aangemerkt als een mondelinge zienswijze.

In ons ontwerpbesluit is voor de inpassing uitgegaan van de in de passende beoordeling aangegeven, locatie 1, duinvoet. Daarbij ging initiatiefnemer ervan uit dat voor de locatie Noord conform de op 18 maart 2019 verleende ODH-20##-123459



vergunning met kenmerk ODH-2018-00146335 (die met dit besluit wordt ingetrokken) niet opnieuw de hoeveelheid in te passen zand op deze locatie nodig was om aan te vragen. Deze verleende natuurtoestemming komt echter na het onherroepelijk worden van dit besluit te vervallen. In de passende beoordeling zijn wel beide locaties beoordeeld, maar is aangegeven dat voor optie 1, duinvoet, een vergunning wordt aangevraagd. Ook is bij de aanvraag het rapport “Inpassingslocaties zand Duinhil, potentiële locaties inpassen vrijkomend zand uit plan Duinhil, RoyalHaskoningDHV, referentie BJ4582-101-102_RHD-XX-XX-RP-T-0001, 13 maart 2025” gevoegd.

De benodigde hoeveelheid toe te passen zand is daarmee afwijkend van het ontwerpbesluit. De gevraagde hoeveelheid zand is 15.678 m³. Dit is nader toegelicht in de “Aanvulling Passende beoordeling Duinhil inpassingslocaties zand en zienswijze, kenmerk 251117, Eco Reest, 10 juli 2026” en de tekening zandlocaties rondom Duinhil, projectnummer 260908, Eco Reest, 17 juni 2026.

Naar aanleiding van deze zienswijze hebben wij de overwegingen in ons besluit ten aanzien van de inpassing van zand aangepast en hebben wij de monitoringsvoorschriften ten aanzien van de inpassing van zand gewijzigd.