



Den Haag

Aan
Wethouder
Van Asten, Balster

Datum
18-6-2021

Onderwerp
De Dreef 4 t/m 56 als onderdeel besluit bescherming winkelarchitectuur

MEMO

Alzender
2E
Via
2E
Afdeling
Projecten
Doorkiesnummer
2E
Auteur
2E

Voorstel:

De Dreef 4 t/m 56 niet onderdeel uit laten maken van het grotere besluit bescherming winkelarchitectuur, maar aparte beschermingsprocedure laten doorlopen parallel met intrekking beschermd stadsgezicht De Dreven

Inleiding

De gemeente is een voorstel aan het voorbereiden voor de aanwijzing van 30 winkels/winkelpuien tot gemeentelijk monument. Onderdeel van het concept voorstel is een complex aan De Dreef 4 t/m 56. Dit complex maakt deel uit van de herstructurering van Dreven-Gaarden-Zichten. Binnen deze ontwikkeling is het expliciet de bedoeling om dit pand ook te handhaven, waarmee een aanwijzing tot gemeentemonument passend kan zijn, maar er zijn omstandigheden waardoor het aan te raden lijkt om de aanwijzing *niet* onderdeel uit te laten maken van het huidige besluit wat in concept voorligt.

Scenario's

1. De hele bulk winkelarchitectuur (30 objecten) wordt behandeld in het college, incl. De Dreef 4 t/m 56. De discussie over of De Dreef 4 t/m 56 onderdeel moet zijn van de aanwijzing kan dan in het college plaatsvinden. Na het collegebesluit wordt contact gelegd worden met Staedion om te laten weten dat het college voornemens is De Dreef 4 t/m 56 aan te wijzen. Staedion heeft ook binnen de formele procedure nog de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen.
2. De Dreef 4 t/m 56 wordt aangehouden tot een later moment en het voornemen wordt betrokken bij de gesprekken met Staedion die lopen over de gebiedsontwikkeling. Besluit tot aanwijzing van dit complex, en mogelijk drie andere winkelcomplexen aan de Dreef, loopt parallel aan het besluit tot intrekken van het beschermd stadsgezicht voor De Dreven. Dit zal naar verwachting nog in 2021 gebeuren.

Argumenten voor scenario 1

Individuele bescherming (monumentenstatus) heeft een andere grondslag dan aanwijzing tot een beschermd stadgezicht. Het ene is objectgericht en betekent dat voor een beschermd pand bij transformatie via de omgevingsvergunning getoetst wordt of architectuur/monumentwaarden worden gerespecteerd. Het andere is gebiedsgericht (gebouwen, footprint, zichtassen, water/groen) waar cultuurhistorische waarden via een beschermend bestemmingsplan zijn geborgd. De waarden en

Met opmerkingen [PB1]: Of is er nog tijd om dit informeel voor het college te doen? En wat doen we dan als Staedion hier grote bezwaren tegen heeft?

kwaliteiten van het beschermd stadsgezicht liggen niet alleen in de kenmerkende architectuur maar onder meer in de samenhang tussen verkaveling, bebouwing en openbaar groen (RIS 120560). Het beschermd stadsgezicht benoemt ook de waarde als eerste woonbuurt in Den Haag die in zijn geheel in systeembouw werd uitgevoerd en is typerend voor de innovaties in de volkshuisvesting van de naoorlogse woningbouw. De beschermingen van monument en beschermd stadsgezicht zijn dus op verschillende gronden en er is hiermee geen juridische/inhoudelijke aanleiding om deze te koppelen. Als de status van beschermd stadsgezicht ingetrokken wordt, zijn deze kenmerken niet langer meer beschermd. De monumentenstatus van één blok kan dit niet compenseren.

Het besluit voor de winkelpanden is al langer in voorbereiding en op basis van deze argumentatie zou de Dreef 4 t/m 56 niet langer hoeven te wachten op aanwijzing. Aandachtspunt hierbij is dat de welstands- en monumentencommissie positief geadviseerd heeft over de aanwijzing tot monument, en dat dit advies openbaar wordt met het collegebesluit. Er komen dan mogelijk vragen over waarom dit object uit de bulk gehaald is.

Motivatie voor scenario 2

De Dreef 4 t/m 56 is onderdeel van een ontwikkeling waarover de gemeente een overeenkomst heeft gesloten met Staedion (RIS305715). Hierbij treden Staedion en gemeente als partners op in de planvorming van de gebiedsontwikkeling die moet resulteren in een projectdocument en samenwerkingsovereenkomst (SOK) over de uitvoering. Deze panden zijn opgenomen in de Nota van Uitgangspunten Dreven (RIS308508) die 20 april 2021 is vastgesteld door het college. In deze NvU is als uitgangspunt opgenomen dat het complex niet gesloopt wordt vanwege de cultuurhistorische waarde (evenals de winkelcomplexen De Dreef 60 t/m112, 181 t/m 215 en 255 t/m 307), maar ze worden wel grootschalig gerenoveerd. Hierbij zijn er mogelijke aanpassingen aan het gebouw nodig. Het is niet passend om gedurende het gezamenlijke proces om met Staedion tot een uitvoeringsovereenkomst te komen, ééenzijdig zonder vooroverleg met Staedion, een nieuwe status aan dit complex toe te kennen, die ook nieuwe randvoorwaarden met zich mee brengt. Hiermee wordt de relatie met Staedion onnodig op scherp gezet.

Daarnaast moet de gevoelige procedure om de status van het beschermd stadsgezicht in te trekken, nog worden doorlopen. Binnen de plannen voor de nieuwe buurt is er duidelijk oog voor behoud van cruciale elementen in de buurt met grote cultuur historische waarde, zoals deze winkelpanden. Een besluit om enerzijds de status van het beschermd stadsgezicht op te heffen, maar daar tegenover het behoud deze belangrijke elementen nog harder te borgen door deze aan te wijzen als gemeentelijk monument, vormt een logisch geheel, ook al betreft het hier slechts de bescherming van één van de elementen uit de waardenstelling. Dit is uiteraard geen compensatie voor de andere waarden die niet kunnen worden behouden. Nu eerst de panden aanwijzen tot monument en daarna een voorstel doen tot intrekking van het beschermd stadsgezicht, waarin deze panden expliciet benoemd worden, komt inconsequent over en maakt het moeilijker de intrekking te verantwoorden. Daarom is het aan te raden de aanwijzing tot monument in één besluitvormingstraject mee te nemen met de intrekking van het beschermd stadsgezicht. Dit geeft partijen ook de tijd om wederzijds comfort te krijgen bij deze procesgang, en de samenwerking niet onnodig onder spanning te brengen. Hierbij zijn er mogelijkheden om dit niet te beperken tot één complex, maar zelf vier winkelcomplexen aan te wijzen, waarbij de eerder tot woningen getransformeerde complexen weer in hun oude functie kunnen worden hersteld.

Conclusie

In beide scenario's is het voornemen om De Dreven 4 t/m 56 aan te wijzen als gemeentemonument. Bij scenario 2 wordt dit besluit enige tijd later genomen dan in scenario 1 maar worden onnodige verstoringen van het proces van de herstructurering vermeden. Voorstel is daarom om in te zetten op scenario 2.



Den Haag



Aan
Martijn Balster

Datum
9 november 2021

Onderwerp
Compact overzicht motivatie intrekking beschermd stadsgezicht De Dreven

MEMO

Afzender
[REDACTED]
Dienst
Dienst Stedelijke Ontwikkeling
Afdeling
Portefeuille Projecten
Doorkiesnummer
[REDACTED]
E-mailadres
[REDACTED]@denhaag.nl

Aanleiding

De commissie Ruimte heeft het ontbreken van het preadvies van de Welstand en Monumentencommissie over de status beschermd stadsgezicht van De Dreven ten tijde van de beraadslaging over de Nota van Uitgangspunten, geagendeerd voor bespreking. Hoewel dit een zuiver procedureel onderwerp lijkt zal ongetwijfeld ook inhoudelijk de discussie over de voordracht tot intrekking van de beschermde status gevoerd worden. Deze memo geeft nog compact de argumentatie weer waarom gekozen is voor herroepen van de status beschermd stadsgezicht voor de Dreven.

Waardering

In 2004 is de Dreven aangewezen als gemeentelijk beschermd stadgezicht (RIS120560). "De aanleg van Vrederust-West betekende de voltooiing van de stadsuitbreidingen in Den Haag-Zuidwest en vormde tevens één van de architectonische- en stedenbouwkundig hoogtepunten ervan."

Er worden vier aspecten benoemd als "waardevol":

- I eerste woonbuurt in Den Haag dat in zijn geheel in systeembouw (Rottinghuis) werd uitgevoerd en typerend voor de innovaties in de volkshuisvesting van de naoorlogse wederopbouw
- II de samenhang tussen verkaveling, bebouwing en openbaar groen
- III de bijzondere beëindiging van de stadsrand bepaald door de waterpartijen en randbebouwing langs de Lozerlaan
- IV de ook in detail nog goed bewaard gebleven oorspronkelijke architectuur

Ad I)

Het Rottinghuissysteem is deels de oorzaak van veel van de problemen met de woningen (gehorig, tochtig, koud en vochtproblemen). Het is ook de vraag in hoeverre je een 'bouwsysteem' als een beschermd stadsgezicht kunt beschouwen. Renovaties is bijzonder duur en het eindresultaat is minderwaardig (nog steeds geen lift, geen woningen aan de tuinen, eenzijdige voorraad). Staedion vindt het volkshuisvestelijkrendement en deze ingrepen te laag en een onverantwoorde inzet van hun beperkte investeringsmiddelen.

Ad II)

De open verkavelingsstructuur is de belangrijkste kwaliteit die onmiskenbaar onderdruk komt te staan door onze verdichtingsopgaaf. Het is wel erg de vraag in hoeverre het stedenbouwkundig zeer gewaardeerde 'corporatiegroen' ook gewaardeerd werd door de gebruikers. Juist de geroemde samenhang tussen bebouwing en groen veroorzaakt nu minderwaardig gebruik:



- de complexen staan op bergingen in het groen
- er zijn geen adressen aan het groen of ogen op maaiveld niveau voor sociale controle
- de complexen hebben veelal hun portiek ingang aan de straatzijde. Om te spelen in het groen, moet je dus eerst om het hele complex heen.
- er bestaat geen gevoel van eigenaarschap over het groen bij de huurders (met uitzondering van de recente moestuin initiatieven)

Ad III)

Komt terug in een nieuwe (naar onze mening sterkere) vorm terug de nieuwe plannen.

Ad IV)

Dit kan bij renovatie scenario's ook verloren gaan door isolatie of andere schillen die om het gebouw moeten worden geplaatst.

De twee meest waardevolle panden (de complexen met de winkelplinten langs De Dreef) krijgen een monumentale status, waarmee je dit soort details wel goed kunt beschermen (beter dan met een beschermd stadsgezicht).

Motivatie om beschermde status ter discussie te stellen

- 1 - Er zijn grote sociaal-/maatschappelijke problemen in de wijk die vragen om een aanpassing in de woonvoorraad
- 2 - De bebouwing voldoet niet meer aan de huidige eisen voor wooncomfort
- 3 - Er liggen opgaven in het kader van de energietransitie.

Ad 1)

In het ambitiedocument (RIS305714) is geconstateerd dat er behoefte is aan woningdifferentiatie door verdichting en dat er behoefte is aan meer interactie tussen bebouwing en openbare ruimte. Hiervoor zijn meerdere stedenbouwkundige oplossingen onderzocht, ook varianten met veel renovatie.

De combinatie van de volgende ambities maakt forse verdichting onvermijdelijk:

- kwantitatief behoud van de totale voorraad sociaal
- 30% van de netto toegevoegde hoeveelheid woningen sociaal
- streven naar een gedifferentieerdere woningvoorraad qua categorieën en typologieën
- streven naar een gezonde balans tussen sociale huur en marktwoningen. (Volgens wetenschappelijk onderzoek ligt het kantelpunt voor een wijk ergens tussen de 45% en de 55% sociaal). Wij zitten zelf met deze verdichting (55,9%) dus nog op het randje.

Conclusie was dat het niet mogelijk is om de gewenste woningdifferentiatie aan te brengen met behoud van het huidige sociale huurprogramma zonder een aanzienlijk sloop-/nieuwbouwprogramma en verdichting. Daarom is een plan ontwikkeld dat uitgaat van een grootschalige herstructurering waardoor met name de open verkavelingsstructuur en bestaande bebouwingstypologie voor een belangrijk deel zal transformeren.

Ad 2)

- Schimmel en vocht
- Tocht en kou
- Kleine badkamers en keukens
- Bijzonder veel geluidsoverlast
- Geen lift
- Verouderde elektra en installaties

Ad 3)

De woningen moeten van het gas. Energetisch zijn de woningen zo slecht dat ze alleen met hoge temperatuursverwarming warm te stoken zijn. Met de stijgende gasprijzen dreigt energiearmoede.



Maatregelen om huidige kwaliteiten te behouden

In de nieuwe plannen wordt ingezet op het behoud van een aantal kwaliteiten van het huidige beschermde stadsgezicht;

- bestaande bouw en nieuwbouw te combineren tot een 'gelaagd stadsbeeld'
- een aantal architectonische waarden behouden zoals de karakteristieke voormalige winkelbebouwing met portiekwoningen langs De Dreef. Deze bebouwing zal worden gerenoveerd.
- het orthogonale straten- en bebouwingspatroon en de herhaling en afwisseling van langs- en kopgevels met groene ruimte en diagonale zichtlijnen tussen gebouwen terug laten komen in de nieuwe opzet
- de fraaie singel met bajonet in het hart van de wijk met mooie brug behouden en uit te breiden
- de singelstructuur langs de Lozerlaan en bijzondere positionering van de bebouwing hierlangs laten terugkeren.

Zo ontstaat een gelaagd stadsbeeld met een eigen, uniek nieuw imago dat deels bestaat uit de bestaande kwaliteiten van het beschermd stadsgezicht en deels uit een herinterpretatie daarvan tot een hedendaagse woonkwaliteit en ligging van woningen ten opzichte van de openbare ruimte.

Met de introductie van half gesloten bouwblokken ontstaat een betere demarcatie tussen openbaar en privé en hiermee een grotere gevoel van eigenaarschap over de binnentuinen.

Met de beoogde stedenbouwkundige ingrepen, het in beeldkwaliteit laten terugkeren van een herinterpretatie van de wederopbouw architectuur en het aanwijzen van een aantal van de meest aansprekende blokken tot gemeentelijk monument, blijven de oorspronkelijke waarden op onderdelen beleefbaar én wordt de wijk getransformeerd naar een toekomstbestendige woonomgeving die de forse Haagse woningopgaven zo goed mogelijk faciliteert. Dit leefbaarheid in de wijk gaat hiermee vooruit en er wordt een belangrijke stap gezet in de vereiste energietransitie.

Daarom heeft het college een voordracht aan de raad gedaan tot intrekking van de aanwijzing van De Dreven tot beschermde stadsgezicht (RIS310286). Dit besluit wordt samen met het besluit over het projectdocument voorgelegd aan de raad.

Van: 2E
Verzonden: woensdag 1 december 2021 12:31
Aan: 2E
Onderwerp: FW: Kennismaking 2E en 2E (plus 2E)

Hoi 2E ik heb in elk geval ook nog aantekeningen gemaakt tijdens jouw kennismaking (in aanwezigheid ook van 2E) op 5 maart 2021. Daar kwam het pre advies ook uitgebreid aan de orde.
Zie de notities hieronder (ook weer niet allemaal volledig uitgewerkt want 2E praat veel en snel 2E).
Groeten, 2E

PS: ik zoek overigens nog verder in mijn bestanden.

=====

Aanwezig

en

met jouw voorganger 2E zo'n 2 keer per jaar bijpraten

:

sinds 1989 bureau 3 partners plusminus 50 medewerkers
MORK in Amsterdam

Welstandsnota Den Haag
Ken ik inmiddels aardig

Eerder gesprekken met over strategische documenten etc. Stedenbouw
Ik heb gedeeld wat ik aan strategische documenten heb.

Jullie hebben in Amsterdam echt wel een parallel met onze opgaven.

Willen in DH ook ontwikkelen. Kwaliteitsniveau. Stad en regio t/m ontwikkeling bouwolannen en ruimtelijke inrichting.

We hebben Binckhorst, Scheveningen haven en S-team Vroondaal
hoe kijk jij aan tegen die Q-teams en de welstandscommissie?

Hoe kan ik van groot naar klein denken.
Naam welstand vergeten. Gaat over initiatief -

1. Kwaliteitsborging effectief en tijdig op tafel
2. initiatiefnemers goed bedienen (daarom is structuur zo belangrijk)
3. Overheid goed regelen, moet geen hindermacht worden

Ruimtelijk domein gaat mij zeer aan het hart. Overheid moet de markt tegenwicht bieden en op het juiste moment vertellen wat de bedoeling is.

Moet niet in de visie verbrokkelen

Wij stellen eisen en geven condities mee.

Q team is de kraamkamer. Als zo'n plan bij de cie. komt dan pakken wij het over. Wordt er waar gemaakt wat er in het Q-team is afgesproken?

Welstand kan dus wel degelijk op die 2 stoelen zitten maar niet op detail in het Q-team

Vraagt regie.

Kwaliteitsteams richten zich niet op de architectuur maar ruimtelijke kwaliteit.

Als de hoofdpzet helder is dan al snel bespreken met welstand in WSO

kanttekening: je zegt architectuur. Welstandelijke beoordeling in de vier klassieke thema's opdelen
Architectuur opdelen in vier begrippen, is geen knip maar overlap!

hoe zie jij de verbreding naar de Omgevingswet?

welstand moet zich ook herinrichten, nog meer in elkaar voegen. Wso welstand is een verbetering van de oude situatie maar onder Omgevingswet zal dat ook niet meer voldoende zijn.

We gaan nu verbreden en ervaring opdoen. Eerste jaren met vroege belangenafweging zullen heel moeilijk worden.

Gebiedsagenda's gemaakt maar eigenlijk nog geen tijd voor samenhangende visie.

Je merkt dat we nu als organisatie goede stappen aan het zetten zijn. Sturen op gebiedsniveau.

We zijn nog aan het leren in de Binckhorst

Ik schrik ook van bepaalde gebieden met tegenstrijdigheden. Wat is een goede footprint?

Wat wordt nou de kwaliteit van deze gebieden. CID, Eyeline Skyline, hoe krijgen we regie op kwaliteit?

(begrip MORK komt telkens weer terug bij)

Zoveel controle kan je niet meer krijgen want nogal fluïde situaties.

Raad daarin meenemen.

Raad wil werksessie over kwaliteitssysteem aan de hand van onze brief.

Wat hebben we nodig om een positief advies te krijgen over de Dreven?

dat voelde ik al aankomen. De cultuurhistorie speelt een rol in de balansen afweging. Andere elementen gaan vast prevaleren maar je kan niet tot een hele andere conclusie te komen. Er is wel een andere manier om te bouwen.

De gelaagdheid van de Dreven laat wel degelijk toe dat je op een andere manier de essentie van de typologie van het gebied in stand kan houden en de woonkwaliteit kan verbeteren.

Het is een helder advies maar er is alleen gekeken naar renovatie en sloop nieuwbouw zeg je en er zijn toch wel degelijk allerlei varianten bekeken. Dat komt niet maar voren in jullie advies.

Wat in de brief staat is dat een degelijke analyse VOOR de planvorming veel beter inzicht had gegeven.

Nu zijn tijdens de planvorming ontwerpen gemaakt en dat is strijdig met cultuurhistorisch onderzoek. En er werd bij gezegd: dit is niet haalbaar.

In model 3 zien we wel degelijk veel kwaliteit in de footprint maar die bleek ook niet haalbaar.

Binnen typologische verkaveling bouwen is elders ook veel toegepast.

Wij baseren ons op aanwijzingen vanuit de CRG

Klopt er is niet eerst een cultuurhistorische verkenning gedaan.

Jullie moeten ook echt bij je advies blijven.

■; de druk van buiten af is te lezen in de voorstellen, die dan voorbij gaan aan cultuurhistorie.

Wij willen ook de raad aanspreken en niet de ontwerpers

Precedentwerking, let op sommige...

■ Welke zin zou jullie helpen? We hebben veel ontwerpen gezien maar die hebben in de eindafweging..

■
"De commissie is van mening dat door renovatie eenzijdig referentiekader ongunstige vergelijking is gemaakt"

■ ik heb het over de cultuurhistorie he?

Dus als je het ZO aanvliegt dan is niks haalbaar.

Voetprint, verkaveing, plint behouden.

Als je alleen maar kijkt naar restauratie van slechte woningen

Maak er nou niet een bouwblokkenstad van.

Discussie blijft.

Iederen erkent dat ^{2E} ■ een specialist is. Maar het is cultuurhistorisch gezien....

■ zal nog eens kijken naar de opmerking van ■ voor straks in het definitieve advies.

■ als er nog een extra ronde nodig is regel dat dan gewoon zou ik zeggen en praat het nog eens goed door

■ daarom ben ik ook blij dat het pre advies er nu al ligt, heel goed, geeft ons tijd en kwaliteit kost nu eenmaal tijd.

■ gaat MORK opsturen met mij in de c.c.

Aanvullende informatie m.b.t. publicatie “ Vrijgave voordracht tot intrekking besluit aanwijzing van De Dreven tot gemeentelijk beschermd stadsgezicht RIS310286” - Gemeenteblad nr. 367236 d.d. 19-10-2021

In het gemeenteblad d.d. 19-10-2021 nr. 367236 is het collegebesluit tot vrijgave van de voordracht tot intrekking van het besluit aanwijzing van De Dreven in Den Haag tot gemeentelijk beschermd stadsgezicht gepubliceerd. Ter aanvulling hierop wordt onderstaand informatie verstrekt over de inzagetermijn en de wijze van indiening van zienswijzen op het besluit.

Inzagetermijn:

Voormeld besluit ligt ter inzage van publicatiedatum 20-10-2021 tot en met 30-11-2021.

[Gemeenteblad 2021, 367236 | Overheid.nl > Officiële bekendmakingen \(officielebekendmakingen.nl\)](#)

U kunt de stukken ook tot 6 weken na publicatie in het Gemeenteblad inzien bij het Den Haag Informatiecentrum. Dit betekent dat tot en met 30-11-2021 zienswijzen op het besluit kunnen worden ingediend.

Indienen zienswijzen:

Binnen de termijn dat de stukken ter inzage liggen, kunt u uw zienswijze indienen bij het [college van burgemeester en wethouders](#). Vermeld hierbij het kenmerk van de publicatie. Bij indiening per e-mail verzoeken wij u drevengaardenzichten@denhaag.nl mee te nemen in de CC.

Meer informatie?

Algemene informatie over de bekendmakingen van de gemeente Den Haag vindt u op www.denhaag.nl/bekendmakingen. U kunt ook contact met ons opnemen via telefoonnummer 14070.



Ons kenmerk
DSO/12345678
RIS000000

NOTA'S VAN UITGANGSPUNTEN DREVEN-GAARDEN-ZICHTEN

Het College van Burgemeester en Wethouders

Overwegende dat:

- *corporatie Staedion in de buurten Dreven, Gaarden en Zichten grootschalig sociaal woningbezit heeft dat sterk verouderd is en toe is aan ingrijpende renovatie of vernieuwing. Staedion heeft aangegeven te willen investeren in het aanpakken hiervan;*
- *in de buurten een grote sociaal-maatschappelijke opgave ligt op het gebied van werkgelegenheid, armoede, veiligheid, gezondheid en sociale cohesie;*
- *het eenzijdige woningaanbod tot een eenzijdige bevolking heeft geleid met weinig koopkracht, waardoor het draagvlak voor voorzieningen en onderwijs verschaalt;*
- *de gemeente en het rijk in de Woondeal Zuidelijke Randstad (RIS 302724) hebben afgesproken om, o.a. in deze drie buurten, in te zetten op het intensiveren van het woningbouwprogramma en de achterstand op het gebied van wonen om te buigen naar het G4 gemiddelde;*
- *de gemeente in Den Haag Zuidwest daarnaast ambities heeft op het gebied van energietransitie, mobiliteitstransitie en wijk economie;*
- *Parkeerstrategie Den Haag 2021-2030, 'Parkeren in een leefbare en bereikbare stad' nog niet door het college en de gemeenteraad is vastgesteld, maar wel randvoorwaardelijk is voor de realisatie van de ambitie in Dreven, Gaarden en Zichten.*
- *de gemeente, Staedion en ontwikkelpartner Heijmans gezamenlijk de ambities hebben geformuleerd voor de herstructurering van deze drie buurten, vastgesteld in het Ambitiedocument Dreven-Gaarden-Zichten (RIS 305714);*
- *partijen als onderdeel van dit ambitiedocument een businesscase hebben doorgerekend om haalbaarheid aan te tonen;*
- *de eerste fase van Dreven-Gaarden-Zichten onderdeel is van de aanvraag voor de eerste tranche van de regeling Woningbouwimpuls 2020 van BZK, en deze aanvraag in september 2020 is toegekend;*
- *met het ambitiedocument een uitgebreid communicatie- en participatietraject gestart is;*
- *per buurt het beoogde eindbeeld, en de randvoorwaarden en condities waarbinnen plannen kunnen worden ontwikkeld, nader uitgewerkt zijn in drie nota's van uitgangspunten;*
- *De ambities voor de verdichting in de Dreven dusdanig zijn dat deze conflicteren met de cultuur historische waarden gedefinieerd in de aanwijzing tot gemeentelijk beschermd stadgezicht (RIS120560)*

Besluit:

- I. in te stemmen met de Nota van Uitgangspunten de Dreven
- II. in te stemmen met de Nota van Uitgangspunten de Gaarden
- III. in te stemmen met de Nota van Uitgangspunten de Zichten
- IV. Na vaststelling van de Nota van Uitgangspunten fase 1 uit te werken in een Projectdocument, inclusief een grondexploitatie, en deze ter besluitvorming voor te leggen aan college en raad.

Den Haag, [Typ tekst](#)

Het college van burgemeester en wethouders,
secretaris burgemeester

Ilma Merx Jan van Zanen

Toelichting

Aanleiding

De Dreven, Gaarden en Zichten zijn drie buurten in de wijk Bouwlust/Vrederust in Den Haag Zuidwest. De buurten vormden het sluitstuk van deze naoorlogse uitbreidingswijk. Het was destijds de droom van een groot deel van alle Hagenaars om hier te kunnen wonen. Inmiddels is dat veranderd. De woningvoorraad is sterk verouderd en een combinatie van wijzigingen in woningwetgeving en demografische ontwikkelingen heeft geleid tot een bevolkingssamenstelling met steeds kleinere financiële draagkracht. Deze ontwikkeling is gepaard gegaan met de groei van sociaal-maatschappelijke problemen zoals armoede, werkloosheid en onderwijsachterstanden, schulden, radicalisering, polarisatie, toenemende (gevoelens van) onveiligheid, verloedering, gezondheidsproblemen en opgroeiende, kansarme jongeren in een sociaal zwakke omgeving. Daarom is in het collegeakkoord 'Samen voor de Stad' ingezet op een krachtige integrale aanpak van Zuidwest.

De woningvoorraad in de Dreven, Gaarden en Zichten is sterk verouderd en aan een ingrijpende renovatie of vernieuwing toe. De huidige woningen zijn niet meer van deze tijd en de wijk moet zich voorbereiden op de energietransitie en nieuwe mobiliteitsvormen. Binnen het plangebied is dit vrijwel geheel Staedion-bezit. De buurten hebben nog steeds potentie. Veel bewoners houden van hun ruim opgezette groene buurt met al zijn levendigheid en verschillende culturen, maar willen deze niet zien afglijden. Daarom hebben gemeente en Staedion, samen met ontwikkelpartner Heijmans, de handen ineen geslagen voor de aanpak van deze buurten. Doelstelling hierbij is:

- het vernieuwen van de 2.000 Staedion-woningen in het plangebied;
- het toevoegen van ca. 3.500 woningen, in verschillende categorieën;
- hiermee bij te dragen aan de vraag naar betaalbare woningen, kansen voor doorstroming in de eigen wijk te bieden en sterke schouders naar de wijk te trekken;
- met gasloze, goed geïsoleerde woningen een bijdrage te leveren aan de energietransitie;
- het verbeteren en uitbreiden van maatschappelijke voorzieningen met ca. 7.000 m²;
- het toevoegen van ca. 15.000 m² bedrijfsruimte om de wijk economie en werkgelegenheid te stimuleren;
- het opwaarderen van het openbaar groen;
- bijdragen aan een veilige, gezonde buurt en sociale cohesie;
- bijdragen aan de mobiliteitstransitie.

Deze ambities staan uitgebreid verwoord in het in juli 2020 vastgestelde Ambitiedocument Dreven-Gaarden-Zichten (RIS305714).

Deze ambities zijn uitgewerkt en vertaald in voorliggende nota's van uitgangspunten per buurt. Hier is door de partijen gezamenlijk aan gewerkt. Deze nota's bieden een ruimtelijk en functioneel kader waarbinnen de plannen verder ontwikkeld kunnen worden. De nota's omschrijven op hoofdlijnen het beoogde programma en omschrijven de beleidsmatige randvoorwaarden en condities waaronder dit gerealiseerd kan worden. Voor de drie buurten samen is een geheime haalbaarheidsstudie bijgevoegd.

Positie binnen integrale aanpak Zuidwest

Gemeente en Rijk hebben samen een overeenkomst gesloten over de integrale aanpak van het woningtekort en sociaal-maatschappelijke problemen in de regio: de Woondeal Zuidelijke Randstad (RIS 302724). Binnen dit partnerschap is afgesproken om in te zetten op het intensiveren van het woningbouwprogramma en de achterstand op het gebied van wonen om te buigen naar het G4 gemiddelde. Als onderdeel van deze herstructurering worden de buurten aardgasvrij gemaakt en de woningen verduurzaamd. Hierbij worden allianties met marktpartijen en maatschappelijke

ondernemers gesloten om zo, in samenhang met het programma van de regiodeal (RIS 301876), te komen tot een integrale sociaal-economische en ruimtelijke aanpak. De opgaven voor Zuidwest staan nader omschreven in de Agenda Ruimte voor de Stad (RIS 295016) en de Verkenning Zuidwest (RIS 302569).

De visie Den Haag Zuidwest is nog in ontwikkeling. De planvorming van Dreven-Gaarden-Zichten loopt parallel op met die van de visie Zuidwest. Basis voor de visie is de gebiedsverkenning Bestemming Zuidwest (RIS 302569). Momenteel wordt gewerkt aan de integrale visie Zuidwest in de vorm van brede (ruimtelijk-fysiek, maar ook sociaal-economische) ambities en opgaven. Bij de planvorming van Dreven-Gaarden-Zichten is gebruik gemaakt van de kennis en de inhoud van de visie die op onderdelen gereed is. Om te borgen dat plannen ruimtelijk in elkaar passen is ervoor gekozen het beleidsvoorbereidende werk voor de visie Zuidwest en de stedenbouwkundige opzet voor Dreven-Gaarden-Zichten aan hetzelfde stedenbouwkundige bureau te gunnen; Palmbout Urban Landscapes. Dit beleidsvoorbereidende werk wordt uitgewerkt in de visie.

Voor de ontwikkeling van Dreven-Gaarden-Zichten is een aantal maatregelen op Zuidwest-niveau van grote betekenis. Onderwerpen die hierbij spelen zijn:

- (her-)ontwikkeling van het woningaanbod in andere buurten
- ingrepen t.b.v. verkeersafwikkeling van het totale gebied, zoals:
 - ongelijkvloerse kruising Erasmusweg-Lozerlaan en afkoppeling Melis Stokelaan van de Lozerlaan (lopend project met dekking)
 - afkoppelen Hengelolaan-Lozerlaan
- verbetering van de oversteekbaarheid Lozerlaan
- metropolitane fietsroute
- investeringen in last-mile maatregelen en OV-versnellende maatregelen
- investering in sterfietsroutes tussen Zuidwest en centrum- en kustgebieden
- afspraken over onderwijshuisvesting (HAVO/VWO naar Zuidwest)
- voortzetting sociaal maatschappelijke investeringen vanuit regiodeal
- ontwikkeling van een nieuw warmtenet
- heroriëntatie op stedelijke functie van het groene assenkruis en de aanpak van de groene hoofstructuur van Zuidwest

Deze maatregelen vallen niet binnen de scope van Dreven-Gaarden-Zichten maar de uitwerking hiervan is wel van belang voor het slagen van de kanteling binnen het gebied.

Participatie

Bij de aanpak van de Dreven, Gaarden en Zichten staan de bewoners centraal. Hun mening telt en hun ideeën kunnen bijdragen aan een betere en beter gedragen ontwikkeling.

Al aan het prille begin van de planvorming in 2017 heeft Staedion een serie bijeenkomsten voor haar bewoners gehouden om te onderzoeken wat zij belangrijk vinden bij het maken van herontwikkelingsplannen voor de buurten. In 2019 hebben de gemeente, Staedion, Heijmans en bureau HBG gezamenlijk in alle drie de buurten identiteitssessies georganiseerd om te bepalen wat de kernwaarden van de huidige bewoners zijn en welke kenmerken van de wijken bewoners graag zouden terugzien in de nieuwe wijk. De signalen uit 2017 en 2019 zijn bepalend geweest bij het formuleren van de ambities voor het gebied.

Uit interviews met sleutelfiguren in de wijk bleek dat participatie over de inhoudelijke plannen voor de nieuwe wijk niet mogelijk is zonder ook antwoord te geven op de vragen die de mensen direct raken:

- Wat gaat er met mijn woning gebeuren? Wanneer is mijn woning aan de beurt?
- Wat gebeurt er met mijn woning tot deze wordt aangepakt?
- Hoe blijft mijn wijk prettig en veilig tijdens de herstructurering?

Voor de zomervakantie 2020 zijn op negen dagen de buurten bezocht met een 'reizende informatietentoonstelling' waarbij de plannen uit het ambitiedocument werden gepresenteerd, maar waar ook ingegaan werd op de bovenstaande vragen. Alle bewoners van het plangebied en de directe omgeving zijn hiervoor via een huis-aan-huis brief uitgenodigd. Medewerkers van de gemeente, Staedion en Heijmans hebben voor de Dreven, Gaarden en Zichten in totaal ongeveer 1500 bewoners en ondernemers persoonlijk geïnformeerd en zijn in gesprek gegaan over hun mening over de plannen. Die persoonlijke aanpak werd erg gewaardeerd door zowel de medewerkers als bezoekers.

Vanaf 27 juli zijn er wekelijkse spreekuren in de wijkkantoren van Staedion waar iedereen terecht kan voor informatie, vragen of het geven van een mening, er is ook een e-mailadres waar mensen vragen kunnen stellen: vragen@eenbeterebuurt.nl. Deze vragen worden door de gemeente, Staedion en Heijmans gezamenlijk beantwoord. Deze zijn vanwege de lockdown helaas tijdelijk vervangen door een digitaal loket. Er is gezamenlijk een Frequently Asked Questions lijst opgesteld die op de projectsite zal worden geplaatst (bijlage 4).

Half oktober is de hele wijk ook schriftelijk geïnformeerd over het ambitiedocument en uitgenodigd voor drie digitale 'wandelingen'. Tijdens deze wandelingen kon dieper ingegaan worden op bepaalde thema's zoals behoud van de kracht van de huidige buurt, meerwaarde geven aan het groen, een buurt beter inrichten voor ontmoeting en sociaal contact, voorzieningenbehoefte, en het stimuleren van bewegen en spel.

De omgeving is geen homogene groep met één mening. Bewoners van portiekflats zijn doorgaans zeer kritisch over de toestand van hun woning en zien sloop-/nieuwbouw als een wenselijke oplossing. Zij willen vooral zien dat snel tot actie wordt overgegaan. Veel bewoners van de grondgebonden eengezinswoningen van Staedion zijn bang dat ze bij sloop- en nieuwbouw niet een vergelijkbare woning terug zullen krijgen. Enerzijds omdat er in de sterk verdichte plannen minder ruimte voor is, en anderzijds omdat ze hier qua gezinssamenstelling of inkomen niet meer voor in aanmerking komen. Een groep die voor de participatie nog onderbelicht was, zijn de particuliere eigenaren van de VVE-complexen. Velen gaven aan ook mee te willen in de plannen. In de volgende fase zal worden bekeken hoe vanuit de gebiedsontwikkeling de VvE's gesteund kunnen worden om hun eigen onderhouds- of renovatieplannen op te zetten.

De inhoudelijke resultaten die tot nu toe zijn opgehaald zijn verwerkt in de Nota's van Uitgangspunten. Bijlage 5 geeft een overzicht van wat er in 2020 is opgehaald en waar dit in de NvU's een plek heeft gekregen.

Met de vaststelling van deze NvU's is de participatie niet afgelopen, maar net begonnen. Het is een proces dat gedurende de hele ontwikkeling door zal gaan. Samen met bewoners, ondernemers en betrokkenen creëren we tijdens de gehele ontwikkel- en bouwfase een prettige en leefbare buurt. Dat geldt voor alle navolgende fases van uitwerking stedenbouwkundig plan tot deelplan-ontwikkeling, ontwerpen openbare ruimte, maar ook uitdrukkelijk de leefbaarheid in de wijken tijdens de hele periode van de herontwikkeling. De leidende principes hierbij zijn:

- We zetten de mens centraal.
- We doen het samen.
- We laten zien wat we doen én we doen wat we beloven.
- We luisteren goed en doen iets met wat we horen.
- We maken het altijd zo leuk en makkelijk mogelijk.

- We zijn actiegericht in het leuk en leefbaar houden van de buurten.

In bijlage 6 is de participatie en communicatiestrategie voor het vervolg te vinden, inclusief een overzicht van de reeds doorlopen participatie.

Aanpak

Het doel is om de drie buurten te transformeren van een kwetsbaar gebied in een aantrekkelijk, vitaal, veerkrachtig en duurzaam Haags woongebied. Hierbij wordt bewust gekozen voor verdichting om te blijven voorzien in de huidige sociale voorraad, en deze zelfs uit te breiden, maar ook andere woningtypologieën toe te kunnen voegen. Zo ontstaat een betere mix van sociale huurwoningen en vrije sector huur- en koopwoningen en krijgen mensen meer kans om wooncarrière te maken in hun eigen buurt. De toegevoegde woningen kunnen bijdragen aan diversiteit van inkomensgroepen en het draagvlak voor voorzieningen.

De verdichtingsopgave moet aansluiten op en ruimte bieden aan de programma's in het kader van de Regio Deal Zuidwest: verbeteren van sociale veiligheid en participatie, inzet op vitale inwoners (gezondheid, sport en bewegen, taal en onderwijs) en activeren van de wijk economie (activeren, leren en werken). Door deze fysieke en sociale investeringen kan Bouwlust-Vrederust in de toekomst weer een bruisende wijk worden vol sociale mobiliteit, waar het mogelijk is om stappen te maken op de sociale en economische ladder.

De verdichtingsopgave in combinatie met de staat van de huidige woningen maakt het noodzakelijk om in te zetten op grootschalige sloop/nieuwbouw. In de herhuisvestingsopgave wordt ingezet op iedereen die in het gebied woont de mogelijkheid te geven om terug te keren of te blijven. Bij de uitbreiding van dit woonprogramma zal ook een uitbreiding van het voorzieningenprogramma worden gerealiseerd. Naast maatschappelijke voorzieningen zal ook een aanzienlijk programma aan bedrijfsonroerend goed worden gerealiseerd om de wijk economie te versterken. Belangrijk onderdeel hiervan is kleinschalig bedrijvigheid in de ambachtelijke sector.

Belangrijke drager in de ontwikkeling is behoud en versterking van de bestaande karakteristieke en waardevolle groenstructuren in de buurten. Daarom wordt parkeren zoveel mogelijk opgelost binnen de bouwblokken, overdekt met collectieve groene tuinen, of in collectieve garages. Hierdoor wordt de openbare ruimte niet gedomineerd door geparkeerde auto's en ontstaat er meer ruimte voor een groene inrichting. Bij alle ontwerpen wordt rekening gehouden met het faciliteren van ontmoeting en sociale interactie. Ruimte voor voetganger en fietser heeft prioriteit boven ruimte voor de auto.

In de voorliggende nota's is te zien hoe dit is uitgewerkt per buurt (Bijlage 1, 2, en 3).

Aandachtspunten

Parkeerregime

In de huidige situatie wordt de volledige parkeerbehoefte van de buurten opgelost in de openbare straten. Omdat in de wijken drie tot vier keer zoveel woningen komen, en hiermee een kwalitatief goede en groen openbare ruimte van belang is voor de leefbaarheid, zal het niet langer mogelijk zijn deze behoefte op straat op te vangen. Daarom is het uitgangspunt om de parkeerbehoefte voor de nieuwbouwwoningen vrijwel volledig op te lossen binnen de bouwblokken of in centrale collectieve gebouwde voorzieningen. Parkeren op straat is primair bedoeld voor bezoekers, deelauto's, speciale plekken en voor de bestaande woningen die geen gebouwde oplossing hebben. Om te kunnen sturen op het beoogde gebruik van een groot aandeel private gebouwde voorzieningen is het invoeren van een parkeerregime in geheel Den Haag Zuidwest voorwaardelijk, om een waterbedeffect te voorkomen.

Hiermee kan parkeren op eigen terrein worden afgedwongen waardoor er minder parkeerplaatsen in de openbare ruimte nodig zijn. Zo ontstaat er meer ruimte voor langzaam verkeer, duurzame en slimme mobiliteit, fietsvoorzieningen en deelmobiliteit. Parallel aan deze gebiedsontwikkeling zal een gedragscampagne (als deel van de mobiliteitsvoorziening) te dienen worden opgestart, hiervoor is nog geen dekking beschikbaar.

Druk op de openbare ruimte

Door de geplande verdichting neemt de druk op de inrichting van de openbare ruimte toe. Niet alleen maken meer mensen gebruik van de openbare ruimte, ook is er relatief meer ruimte nodig voor onder andere spelen, afvalinzameling, groen en mobiliteit. Om dit allemaal te kunnen accommoderen én de leefbaarheid te vergroten is het noodzakelijk dat op een nieuwe, integrale manier wordt nagedacht over gangbare oplossingen en normen die vanuit de verschillende sectoren bestaan. Om de leefbaarheid in de openbare ruimte te garanderen bij een groeiende vraag aan mobiliteit in een verdichtende stad wordt ontworpen volgens het STOMP-principe (Stappen, Trappen, OV, MaaS en Privé-auto). De extra druk zal mogelijk ook vragen om een intensiever beheer.

Relatie met heroriëntatie Sportpark Escamp

De Zichten en de Gaarden liggen aan het 'groene assenkruis' van Zuidwest, waarop het Sportpark Escamp I en II gevestigd zijn. De sportcomplexen zijn door sloten en hekken grotendeels afgesloten van de omliggende wijken. In de plannen voor de gebiedsvisie en het ambitiedocument Dreven-Gaarden-Zichten (RIS305714) is de ambitie gesteld om het sportpark van grotere waarde te maken voor alle mensen in de wijk, ook die niet lid zijn van een vereniging, door het park meer openbaar toegankelijk te maken en ook geschikt voor recreatief bewegen, spelen en ontmoeten. Hiervoor loopt een traject buiten de scope van Dreven-Gaarden-Zichten (verkenning Sportpark Escamp I en II) waar in nauw overleg met sportverenigingen en omwonenden onderzocht zal worden, hoe het sportpark meer open, multifunctioneel en doorwaadbaar kan worden ingericht. Omgekeerd kan het sportpark ook de wijk in getrokken worden door in de groene ruimtes voorzieningen voor individueel sporten en bewegen door te zetten in de wijk. Deze verkenning loopt in tijd achter op de NvU's. De stedenbouwkundige opzet van de Zichten, met groene wiggen die uitmonden op het sportpark en een rooilijnverschuiving richting de velden, is dusdanig dat deze uitgaat van een herindeling van het sportpark. In de haalbaarheidsstudie van de NVU's is dan ook rekening gehouden met een bijdrage van de grondexploitatie aan deze heroriëntatie. De eerste tekenen vanuit de verkenning Sportpark Escamp I en II zijn, dat het kansrijk is om binnen deze parameters tot een succesvol nieuw sportpark en eco-zone te komen wat voor alle partijen meerwaarde biedt. De resultaten van de verkenning zullen hier pas definitief uitsluitsel over geven. Deze worden op z'n vroegst pas over een half jaar verwacht.

Maatschappelijke voorzieningenprogramma

Bij een toenemende bevolking zal er ook een toenemende behoefte aan voorzieningen zijn. In de eerste fase van de ontwikkeling zal de herstructurering vooral zorgen voor meer draagvlak voor de bestaande voorzieningen. Pas vanaf 2027 wordt een netto toename van de bevolking in de buurten verwacht. Op termijn zal de bevolkingstoename die deze nota's mogelijk maken, aanleiding zijn voor uitbreiding van het maatschappelijk voorzieningenprogramma. Ruimtelijk is hier in de nota's rekening mee gehouden op basis van de Haagse referentienormen.

De m2's maatschappelijk onroerend goed bieden voldoende ruimte voor de geprognoseerde zorgvoorzieningen zoals huisartsen, tandartsen, fysio's en apotheken. Het initiatief voor de daadwerkelijke stichting hiervan ligt bij de markt. Dit geldt deels ook voor kinderdagverblijven. Voor basis onderwijs wordt ruimtelijk rekening gehouden met een nieuwe school in de Zichten. In de Gaarden staan twee basis scholen die in het IHP 2020-2030 als onderzoeklocatie benoemd zijn. Bij eventuele nieuwbouw zal qua capaciteit rekening gehouden worden met de bevolkingsgroei in de

Dreven en de Gaarden. Een brede VO school is nog niet opportuun omdat scholen in de omgeving forse leegstand hebben. Wel draagt de verdichting bij aan draagvlak voor een toekomstige nieuwe VO school in Den Haags Zuid West. De toekenning van middelen loopt via het programma Onderwijshuisvesting, dat jaarlijks door het college wordt vastgesteld binnen de kaders van de begroting. Het betreffen onrendabele investeringen die voortkomen uit de wettelijke taak van de gemeente. Hiervoor is ruimte gereserveerd in het MIP die structureel beschikbaar is voor Onderwijshuisvesting. Of deze ruimte binnen het MIP volstaat is onderwerp van onderzoek in het kader van de begrotingsvoorbereiding.

Uit de participatie blijkt een grote behoefte aan plek voor jongeren, een jeugdhonk, met name in de Dreven en mogelijk ook de Zichten. In samenwerking met welzijnswerk zal nader onderzocht worden hoe deze kunnen worden ingericht, en dit zal worden onderdeel worden opgenomen in het Rijksprogramma "Zuidwest op z'n best". Voor de buurthuizen zal worden gestreefd naar aansluiting bij het concept "Buurthuis van de toekomst", waarin qua accommodatie zoveel mogelijk de combinatie met sportclubs, scholen, culturele-, zorg- en welzijnsinstellingen wordt gezocht.

In hart van de Dreven is voorzien in een satellietlocatie voor een cultuuranker. De investeringen in gemeentelijke cultuurpanden komen niet uit de grondexploitatie maar zullen incidenteel ter beschikking gesteld moeten worden uit het meerjarig investeringsplan (MIP).

Binnen de NvU Zichten is voorzien in de mogelijkheid voor vestiging van een sporthal (bij de uitbreiding van de Stede). Investeringen in de gemeentelijke sportaccommodaties worden op grond van de gemeentelijke financiële systematiek in het meerjarig investeringsplan (MIP) opgenomen. Voor de georganiseerde buitensportaccommodaties wordt verwacht dat de toename van het aantal huishoudens de huidige verenigingen juist meer levensvatbaar maakt en dat met een efficiënter gebruik van de velden het huidige aanbod toereikend kan zijn. Wel wordt er in de openbare ruimte meer ruimte gemaakt voor individueel/ongeorganiseerd sporten.

De bovengenoemde investeringen uit het MIP zijn geen onderdeel van de haalbaarheidsanalyse en zullen ook niet in de grondexploitatie voor fase 1 worden opgenomen. Hierover zal aparte besluitvorming moeten plaats vinden. Om deze financiële opgave scherp te krijgen zal de opgave per type voorziening op stedelijk niveau in beeld worden gebracht in integrale huisvestingsplannen per type voorziening. Voor heel Den Haag Zuidwest wordt een voorzieningenprogramma ontwikkeld, maar richting projectdocument zal voor Dreven-Gaarden-Zichten het voorzieningenprogramma ook separaat uitgewerkt worden, gekoppeld aan de tijdlijn van de woningbouwontwikkeling. Daarmee ontstaat input voor een "uitvoeringsagenda" voor het maatschappelijk vastgoed, die later uit te werken is in de eerder genoemde IHP's.

Met het vaststellen van de Haagse referentienormen voorzieningen (RIS307513) is nader onderzoek gestart naar de systematiek om financiële middelen voor investeringen in, en exploitatie van, voorzieningen beschikbaar te hebben gerelateerd aan de groei van het aantal inwoners.

Beschermd stadsgezicht de Dreven

De Dreven is met 1224 woningen in het plangebied veruit de grootste van de drie buurten. Het is een van de fraaier vormgegeven buurten in Bouwlust-Vrederust die nog grotendeels in oorspronkelijke staat verkeert. In combinatie met het unieke bouwsysteem en de bijzondere verkaveling was dit reden om deze buurt in 2004 aan te wijzen als gemeentelijk beschermd stadgezicht (RIS120560).

Aanvankelijk is onderzocht of een nieuwe opzet voor de wijk mogelijk was die grotendeels uitging van renovatie. Dit bleek niet het geval. In het ambitedocument is al geconstateerd dat het niet mogelijk is om de gewenste woningdifferentiatie aan te brengen met behoud van het huidige sociale huurprogramma zonder een aanzienlijk sloop-/nieuwbouwprogramma. Grootschalige renovatie blijkt ook financieel niet haalbaar en het levert niet de woningkwaliteiten op die in deze tijd gewenst zijn. Een uitgebreidere onderbouwing is te vinden in bijlage 8.

Daarom is een plan ontwikkeld dat uitgaat van een grootschaliger herstructurering. Hierdoor zal een deel van de cultuurhistorische waarde verdwijnen maar er wordt wel ingezet op het behoud van enkele essentiële kwaliteiten van het beschermd stadsgezicht. Dat gebeurt door bestaande bouw en nieuwbouw te combineren tot een 'gelaagd stadsbeeld' en de belangrijkste elementen uit dit beschermd stadsgezicht te behouden: de karakteristieke voormalige winkelbebouwing met portiekwoningen langs De Dreef, het orthogonale straten- en bebouwingspatroon met groene ruimte tussen de gebouwen en diagonale zichtlijnen, de fraaie singel met bajonet in het hart van de wijk en mooie brug en de singelstructuur langs de Lozerlaan en bijzondere positionering van de bebouwing hierlangs. Zo ontstaat een eigen, uniek nieuw imago. Er wordt echter dusdanig ingegrepen dat er geen sprake meer is van het ontwikkelen binnen de kaders van de beschermde status. Daarom zal het college bij goedkeuring van de NvU een voorstel tot intrekking van de beschermde status ter inzage leggen en voorleggen aan de raad.

Herhuisvesting en fasering

Uitgangspunt voor de hele herontwikkeling is dat er voor iedereen die in de buurten woont en wil blijven, ook in de getransformeerde buurt een plek moet zijn. Daarom bieden we bewoners die moeten verhuizen vanwege sloop, of ingrijpende renovatie van hun woning, de mogelijkheid om terug te keren in de buurten. De fasering is zo opgezet dat zoveel mogelijk mensen die moeten uithuizen direct de mogelijkheid hebben om te verhuizen naar een nieuwe woning. Dit zal in de eerste jaren nog niet mogelijk zijn; er moet eerst gesloopt worden voor er gebouwd kan worden. Deze mensen krijgen de mogelijkheid om te verhuizen naar een tijdelijke woning, die verhuurd wordt onder de leegstandswet in Dreven, Gaarden en Zichten. Dit is een extra en vrijwillige optie. Aantrekkelijk voor mensen die graag in de buurt willen blijven wonen, bijvoorbeeld omdat zij kinderen hebben die in de buurt naar school gaan. Op termijn worden deze woningen ook gesloopt en krijgen de mensen een definitieve plek in de dan opgeleverde nieuwbouw.

Terugkeer is ook mogelijk voor bewoners die, op basis van de urgentie verhuisd zijn naar een reguliere woning. Staedion biedt deze huurders de garantie dat zij, indien gewenst, terug mogen keren naar de nieuwbouw binnen de Dreven, Gaarden en Zichten. Het kan bij terugkeer gaan om een sociale huurwoning, vrije sector huurwoning of om een koopwoning. Dit hangt af van de samenstelling van het huishouden en het gezinsinkomen op het moment van terugkeer. De "terugkeergarantie" wordt geborgd in het sociaal plan. Mensen die terugkeren naar de nieuwbouw hoeven ook de laatste maand huur van de woning, waaruit zij vertrekken, niet te betalen. Om deze "terugkeergarantie" mogelijk te maken is het nodig deze, in afstemming met de regio, op te nemen in de huisvestingsverordening. Voor bewoners uit de wijken die geen recht (meer) hebben op een sociale huurwoning geeft Heijmans aan voorrang te bieden bij koopwoningen en de vrije sector huurwoningen. Zij kunnen zich als eerste inschrijven, daarna wordt pas de verkoop of verhuur gestart voor mensen buiten de wijken. Bewoners worden hierin actief begeleid door hen via mailings op de hoogte te houden van de voortgang van de nieuwbouw.

Voor de complexen, die niet binnen vijf jaar op de planning staan voor sloop, heeft Staedion budget vrijgemaakt voor planmatig onderhoud om iedereen in het gebied een fatsoenlijk huis te blijven bieden tijdens de transformatie. Afhankelijk van de geplande termijn dat de woningen blijven staan worden ingrepen gedaan om het binnenklimaat te verbeteren, schilderwerk, gevelonderhoud, opknappen algemene ruimtes zoals portiek en bergingsgangen en vervangen verlichting door LED, maar bij complexen die nog lang blijven staan wordt bijvoorbeeld ook rekening gehouden met dubbelglas aanbrengen. De bewoners ontvangen hier in maart 2021 een brief over en de planning is om de werkzaamheden de komende drie jaar worden uit voeren.

Financiële haalbaarheid

Op basis van een verkavelingsstudie is de financiële haalbaarheid van de ambities voor de drie buurten onderzocht. Uit de haalbaarheidsstudie blijkt dat uitvoering van de totale ambities de komende 15-20 jaar een tekort oplevert van € 100-110 mln. Toerekenbare kosten voor de mobiliteitstransitie (naast de investering in de gebouwde parkeer voorzieningen) zijn hierin nog niet meegerekend. Hiervoor zal nog een nota kostenverhaal voor Zuidwest als geheel worden gemaakt.



Figuur 1 Contour Fase 1 ten opzichte van totale plangebied

Voor de eerste 10 jaar van deze ontwikkeling (Fase 1, zie figuur 1) is een subsidieaanvraag gedaan als onderdeel van de Haagse aanvraag voor de Woningbouwimpulsgelden van BZK. Uitgangspunt daarbij is dat deze ontwikkeling plaatsvindt via een actieve rol van de gemeente met een bijbehorende gemeentelijke grondexploitatie. Het programma dat ten grondslag ligt aan de subsidieaanvraag omvat een netto toevoeging van circa 2.100 woningen. 90% van de (in totaal circa 3.200) nieuwe woningen valt binnen de categorie betaalbaar. Verder wordt er bijna 11.000 m² aan bedrijfsruimte en maatschappelijke voorzieningen gerenoveerd en toegevoegd.

De onderliggende (geheime) haalbaarheidsstudie Dreven, Gaarden, Zichten (bijlage 9) voor Fase 1 laat een negatief saldo van € 53,6 mln. NCW, p.p. 1 juli 2020, voor het grondexploitatiedeel. Op 10 september 2020 heeft het ministerie de subsidieaanvraag goedgekeurd waarmee een bijdrage van € 26,8 miljoen is toegekend aan Dreven-Gaarden-Zichten. Voor de gemeentelijke cofinanciering wordt een dekking beoogde uit de reserve 'Verhogen kwaliteit in gebiedsontwikkelingen en sociale woningbouw onderdeel Zuidwest' (circa 25,3 mln) en reserve 'Extra impuls voor betaalbaar wonen' (circa € 1,5 mln). Dit dekkingsvoorstel zal samen het nog op te stellen projectdocument en grondexploitatie ter besluitvorming worden voorgelegd aan de gemeenteraad.

Risico's

In de geheime haalbaarheidsstudie is een analyse gemaakt van zowel de projectspecifieke risico's in de grondexploitatie als de marktrisico's. Deze zijn voor fase 1 indicatief geraamd op een impactbedrag van € 3,6 mln. Deze risico's zijn geen onderdeel van het saldo van de grex, en mochten daarom geen onderdeel uitmaken van de BZK-aanvraag. Voor het aanvullen van de reserve grondbedrijf ter dekking van deze risico's moet nog dekking worden gevonden. Een mitigerende maatregel op deze risico's is dat er per deelplan definitieve afspraken over de inname en uitgifte van de grond worden gemaakt, waardoor tijdige bijsturing mogelijk is.

Daarnaast kent het project ook een belangrijke procesrisico. Voorwaarde van de toegekende BZK-subsidie is dat binnen 3 jaar na toekenning, dit is voor 10 september 2023, is gestart met de bouw van de eerste woningen. Hierbij zijn twee paden kritiek:

- het proces voor aanpassing van het planologische kader, tijdens invoering van de omgevingswet
- het proces voor actiegebiedaanwijzing, uitplaatsing en herhuisvesting van de bewoners van te slopen woningen.

Het niet halen van deze mijlpaal uit de subsidievoorwaarden zou er toe kunnen leiden dat de uitkering, of een gedeelte er van, terugbetaald moet worden. Bij het projectdocument zal een uitgebreidere risico en impactanalyse worden gevoegd.

Om het planologisch risico te beheersen is het voornemen om voor het eerste deelproject (in de Zichten) een klein bestemmingsplan op te stellen waarbij de vigerende WRO-procedure wordt doorlopen.

Om het uitplaatsingsproces te beheersen zijn door Staedion nu al inventariserende gesprekken met alle bewoners uit de eerste fase gevoerd, om persoonlijk maatwerk te kunnen leveren. Staedion heeft met de huurdervereniging en begeleidingscommissie al overeenstemming bereikt voor het sociaalplan voor de eerste deelfase.

Voor de realisatie en exploitatie van nieuwe maatschappelijke voorzieningen die worden bekostigd door de gemeente zijn in de begroting nog geen middelen gereserveerd.

Samenwerkingsmodel

Voor de realisatie van een dergelijke grote integrale opgave is het wenselijk om langdurige samenwerkingsverbanden aan te gaan. Het ontwikkelen en exploiteren van markt woningen of commercieel vastgoed behoort niet tot de kerntaak en kerncompetenties van een woningcorporatie. Vanwege hun ervaring met integrale gebiedsontwikkeling en in het verleden geleverde kwaliteit heeft Staedion voor Dreven-Gaarden-Zichten Heijmans als haar ontwikkelpartner geselecteerd voor de ontwikkeling van het niet-DAEB deel van de woningen.

Er wordt gewerkt met marktconforme grondprijzen maar, zoals blijkt uit de financiële paragraaf, is de consequentie van het realiseren van een groot sociaal en betaalbaar woonprogramma en het ontwikkelen in een sociaal/economisch achterblijvende wijk, een grote niet-rendabele top die wordt afgedekt door overheidsbijdragen. Zekerheidshalve is het in verband met het afdekken van deze niet-rendabele toppen, waarschijnlijk nodig om de casus aan te melden bij de Europese Commissie ter goedkeuring op het gebied van staatssteunregels, voordat er een samenwerkingsovereenkomst wordt aangegaan. Dit wordt nader onderzocht, en de bedoelde melding zal zo nodig in gang worden gezet.

Planning en vervolgprocedure

Na vaststelling van de nota's van uitgangspunten kan verder gewerkt worden aan een projectdocument. Uitgangspunten voor een constructieve samenwerking tussen alle betrokken partijen worden uitgewerkt in een samenwerkingsovereenkomst (SOK). Deze wordt gelijktijdig met het projectdocument en bijbehorende gemeentelijke grondexploitatie, voorzien van een definitief dekkingsvoorstel, voorgelegd aan college en raad.

Bij het projectdocument, wat dient als uitvoeringsbesluit, zal het college ook besluiten over een voordracht tot intrekking van het beschermd stadsgezicht in de Dreven. Een voorstel zal, vergezeld van een advies van de welstands- en monumentencommissie, zes weken ter inzage worden gelegd en naar de raad verzonden worden. Na het verstrijken van deze termijn beslist de raad binnen vierentwintig weken over de voordracht.

Doelstelling is om in het derde kwartaal 2021 de SOK over de realisatie te sluiten. Gelijktijdig zal worden gestart met de benodigde onderzoeken voor de aanpassing van het juridisch- planologische kader, en het voorbereiden van een actiegebied-aanwijzing voor de Zichten. De Zichten is nu voorzien als de eerste buurt waar gestart wordt in 2023, zoals opgenomen in de subsidieaanvraag, maar ook de Dreven en de Gaarden volgen binnen een jaar. De totale herstructurering van de drie buurten zal 15 tot 20 jaar in beslag nemen.



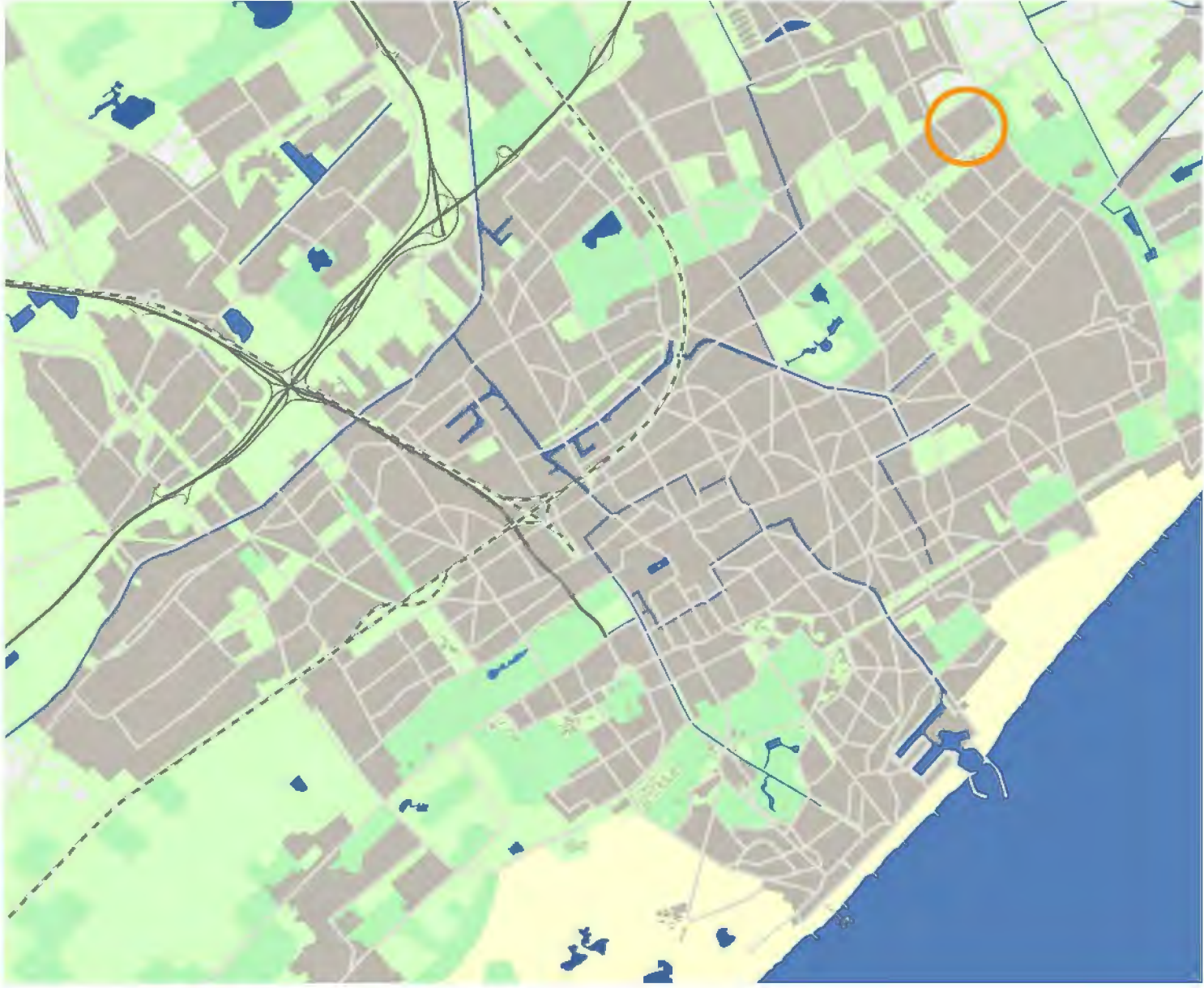
Den Haag



Nota van Uitgangspunten Dreven

Maart 2021





Dreven



INHOUD

1. INLEIDING	5		
1.1 Aanleiding	5		
1.2 Leeswijzer	5		
1.3 Status en doelstelling	7		
1.4 Opgave	7		
1.5 Maatschappelijke effecten door integraliteit en synergie	8		
1.6 Projectomschrijving	9		
2. SAMEN DE STAD MAKEN	11		
2.1 Ambitie	11		
2.2 Aanpak	11		
2.3 Participatie en communicatie richting NvU	11		
2.4 Resultaat	13		
2.5 Vervolg	13		
3. LOCATIE	15		
3.1 Positie in de stad	15		
3.2 Historie (ontwikkelingsgeschiedenis)	19		
3.3 Actuele ontwikkelingen, kansen en knelpunten	23		
4. RUIMTELIJKE VISIE	27		
4.1 Stedenbouwkundige opzet - verbinden	27		
4.2 Soort stedelijk milieu - verdichting	28		
4.3 Vergroenen (focus op buitenruimte, ontmoeting, klimaatbestendigheid)	29		
4.4 Verduurzamen (duurzame mobiliteit, energie, flexibiliteit)	29		
5. UITWERKING / UITGANGSPUNTEN	31		
5.1 Ruimtelijke inpassing / Bouwregels	31		
5.2 Functie en programma	37		
5.2.1. Wonen	37		
5.2.2. Wijk economie	41		
5.2.3. Bedrijvigheid	42		
5.2.4. Retail en horeca	43		
5.2.5. Maatschappelijk vastgoed MOG	43		
5.3 Buitenruimte, ecologie, spelen en sport	44		
5.3.1. Inleiding	44		
5.3.2. Huidige en toekomstige gebruikswaarde	44		
5.3.3. Klimaatadaptiviteit en biodiversiteit	45		
		5.3.4. Typering en samenhang buitenruimte	47
		5.3.5. Inrichtingsprincipe	47
		5.3.6. Wind en bezonning	48
		5.3.7. Spelen, bewegen en sporten	49
		5.3.8. Eigenaarschap over de buitenruimte	49
		5.3.9. Ecologie, natuurinclusiviteit flora en fauna	50
		5.3.10. Ondergrondse kabels en leidingen	51
		5.3.11. Riolering	51
		5.3.12. Buitenruimte beheer	51
	5.4	Logistiek, parkeren en mobiliteit	52
		5.4.1. Aanleiding	52
		5.4.2. Mobiliteitstransitie	52
		5.4.3. STOMP-principe	53
		5.4.4. Gebouwd parkeren	54
		5.4.5. Parkeerregime	54
		5.4.6. Logistiek binnen de wijk	55
		5.4.7. Bedrijvigheid	55
		5.4.8. Gedragverandering en participatie	55
	5.5.	Duurzaamheid, groen en klimaatadaptatie	56
		5.5.1. Duurzaamheidskader	56
		5.5.2. Schone energievoorziening	56
		5.5.3. Betere leefomgeving	56
		5.5.4. Waterparagraaf	57
		5.5.5. Natuurinclusief bouwen	59
		5.5.6. Luchtkwaliteit en stikstof	59
		5.5.7. Externe veiligheid	59
		5.5.8. Duurzaam gebruik van grondstoffen	59
		5.5.9. Duurzaamheidseisen sloop en nieuwbouw	59
		5.5.10. Bodem	60
		5.5.11. Archeologie	60
		5.5.12. Geluid	60
	6. FINANCIERING EN UITVOERINGSASPECTEN		61
	6.1.	Financiering	61
	6.2.	Juridische planologische procedure	61
	6.3.	Planning en fasering	63



1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Voor u ligt de nota van uitgangspunten (NvU) voor De Dreven. De Dreven is een buurt in de wijk Bouwlust-Vrederust in Den Haag Zuidwest waar al jaren grote, meervoudig sociaaleconomische problematiek heerst, zoals armoede, werkloosheid en onderwijsachterstanden, schulden, radicalisering, polarisatie, toenemende (gevoelens van) onveiligheid, verloedering, gezondheidsproblemen en opgroeiende, kansarme jongeren in een sociaal zwakke omgeving.

Het groen in de buurten is vaak prachtig volgroeid maar de woningen zijn veelal verouderd en dringend toe aan vernieuwing. De huidige bebouwing bestaat voor circa 70% uit sociale huurwoningen. Door demografische veranderingen en 'passend toewijzen' door de corporaties heeft dat in de loop der decennia geleid tot een qua inkomensniveau steeds eenzijdiger bewonerssamenstelling. Bewoners waar het beter mee gaat vertrekken uit de wijk door gebrek aan kwalitatief goede woningen en een slecht imago van de buurt. Er is daardoor nu onvoldoende draagvlak voor voorzieningen, met als gevolg leegstand van winkelpanden dan wel een eenzijdig aanbod.

In het coalitieakkoord *Samen voor de Stad* is aangegeven dat het college verder wil bouwen op de goede ervaringen die zijn opgedaan in de 'wijkenaanpak nieuwe stijl'. Deze aanpak is veel breder dan alleen ruimtelijke herinrichting. Thema's als werkgelegenheid, kansen voor jongeren, huisvesting, veiligheid, gezondheidsbevordering, ontmoeting en sociale cohesie gaan in deze wijkaanpak hand in hand.

Uit diverse onderzoeken blijkt dat een samenhang van problemen vraagt om een integrale en langjarige aanpak, met ruimte voor maatwerk. Een manier van werken waarbij bewoners en professionals in het gebied worden betrokken, omdat hier de kennis zit over wat de beste kans van slagen heeft. De ambitie is dat deze integrale aanpak in Den Haag Zuidwest een 'kanteling' op gang brengt: van de verslechtering

van de afgelopen decennia naar een positieve spiraal van verbetering. Zuidwest krijgt weer de allure en het niveau van leefbaarheid van weleer.

Om deze 'kanteling' op gang te brengen is het nodig de sociale en economische positie van de bewoners uit Zuidwest te versterken en de leefbaarheid en het draagvlak voor voorzieningen te vergroten. Bewoners geven specifiek aan dat zij de openbare ruimte aantrekkelijker en veiliger ingericht zouden willen zien en dat zij een betere woonkwaliteit willen. Een integrale aanpak op al deze aspecten krijgt gestalte in de gebiedsvisie voor heel Den Haag Zuidwest die momenteel wordt ontwikkeld.

Om deze aanpak concreet te maken slaan de Gemeente Den Haag, het Rijk, woningcorporatie Staedion en marktpartij Heijmans in drie buurten van Den Haag Zuidwest hun handen ineen: in de Dreven, Gaarden en Zichten is ervoor gekozen het aantal woningen in de komende 15 à 20 jaar met ruim 3500 te vergroten, de openbare ruimte gezonder in te richten en een 'mobiliteitstransitie' op gang te brengen: het creëren van slimmere en ruimte-efficiëntere oplossingen voor mobiliteit. Daarmee kan voor een belangrijk deel worden voldaan aan drie grote opgaven waar Den Haag voor staat: de verdichtings-, mobiliteits- en duurzaamheidsopgave. Door te verdichten wordt het mogelijk om een substantieel deel marktwoningen toe te voegen zonder in te boeten op de sociale woningvoorraad en daarmee een gevarieerder woonmilieu te creëren.

Parallel aan de totstandkoming van de gebiedsvisie voor heel Den Haag Zuidwest is er voor Dreven, Gaarden en Zichten in juni 2020 een ambitiedocument vastgesteld (RIS305714). Het ambitiedocument heeft de volgende zaken geformuleerd:

- De ambities voor de Dreven, Gaarden en Zichten en de uitgangspunten voor de verdere uitwerking.
- De ruimtelijke analyse van de gebieden.
- De beleidsanalyse en toepassing ervan in het plangebied.

- Gezamenlijke visie op de drie buurten vastgelegd in essentiekaarten.

Na het vaststellen van het ambitiedocument is gekozen voor het opstellen van een aparte NvU voor de Dreven.

1.2 Leeswijzer

Deze NvU bevat 6 hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 gaat in op de aanleiding van de ontwikkeling, het doel, de overwegingen van de gemeente om het initiatief te faciliteren, dat we dat integraal moeten aanpakken en de beschrijving van de opgave en het project.
- Hoofdstuk 2 bevat de uitgevoerde communicatie- en participatie-activiteiten en de vervolgstappen die nog zullen worden gemaakt.
- Hoofdstuk 3 gaat in op de locatie en ligging in de stad en het stadsdeel Den Haag Zuidwest
- Hoofdstuk 4 schetst een beeld van de ruimtelijke uitgangspunten bij verschillende thema's.
- Hoofdstuk 5 geeft de randvoorwaarden en uitgangspunten voor het initiatief weer.
- Hoofdstuk 6 behandelt de financiering, procedures, planning en communicatie.

De bijlage geeft voor elke beleidssector verwijzingen naar het vigerende beleid voor deze ontwikkeling en andere relevante informatie.



1.3 Status en doelstelling

Het hoofddoel van deze NvU is de vertaling van de ambities uit het ambitiedocument naar concrete ruimtelijke en programmatische uitgangspunten. Deze uitgangspunten zijn gezamenlijk tot stand gekomen en worden gedragen door zowel de gemeente, Staedion en Heijmans. Deze NvU definieert de randvoorwaarden en condities die nodig zijn om de gestelde ambities voor deze buurt te bereiken en is het vertrekpunt voor de verdere planontwikkeling. De diverse uitgangspunten voldoen aan de diverse gemeentelijke kaders en vastgesteld beleid dan wel beleid in voorbereiding. Deze NvU wordt vastgesteld door het college van Burgemeester en Wethouders. Het doel van deze NvU is driedelig:

- Het biedt een beleidsanalyse toegespitst op de Dreven.
- Het biedt ruimtelijke en functionele randvoorwaarden en een toetsingskader voor het definitieve op te stellen stedenbouwkundig plan met daarin gedefinieerd de 'bouwenveloppen' en de buitenruimte.
- Er wordt aangegeven welke communicatie nodig is en welke ruimtelijke ingrepen nodig zijn ten behoeve van de ontwikkeling. De door de gemeente te maken kosten worden onderdeel van een nog te sluiten samenwerkingsovereenkomst met Heijmans en Staedion.

De exacte uitwerking van de plannen moet nog gebeuren en de uitvoering zal 15 à 20 jaar duren. Daarom is het belangrijk dat de randvoorwaarden in deze NvU flexibel zijn, zodat de herontwikkeling ook binnen de toekomstige doelstellingen voor herstructurering en verdichting past.

1.4 Opgave

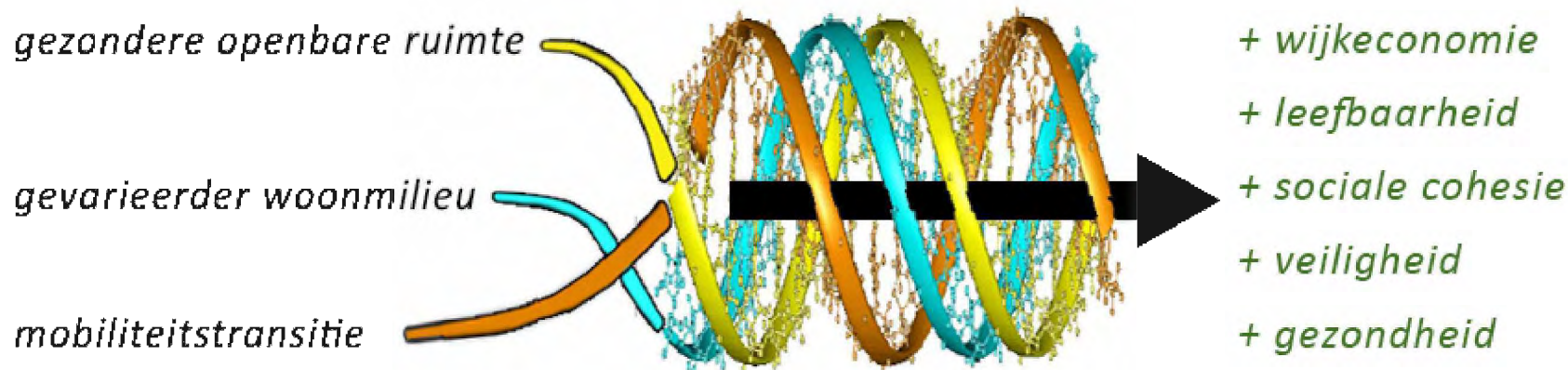
Het sociale woningbezit is toe aan grootschalige, ingrijpende renovatie of vernieuwing. De sociale huurwoningen binnen het plangebied zijn eigendom van Staedion. De huidige woningen zijn niet toekomstbestendig. De huidige inrichting van de openbare ruimte draagt vaak niet bij aan een prettig leefklimaat. De wijkeconomie en het voorzieningenniveau van het gebied zijn verschaald. Dit betekent voor de Dreven een integrale ruimtelijke-fysieke, sociale- en economische opgave. Om de in Den Haag Zuidwest beoogde 'kanteling' naar een vitaal stadsdeel op gang te brengen en de Dreven toekomstbestendig te maken is het volgende nodig:

- Een betere mix van sociale huurwoningen en vrije sector huur- en koopwoningen.
- Een kwaliteitssprong in woningprogramma, duurzaamheid en energieverbruik (aardgasloos).
- Een hoger voorzieningenniveau.
- Een vitale wijkeconomie.
- Een nieuwe benadering van mobiliteit.
- Een veilige, gezonde, groene, klimaatadaptieve en natuurinclusieve openbare ruimte die uitnodigt tot eigenaarschap en ontmoeting.

De verdichtingsopgave moet aansluiten op, en ruimte bieden aan de programma's in het kader van de *Regio Deal Zuidwest*: het verbeteren van sociale veiligheid en participatie, inzet op vitale inwoners (gezondheid, sport en bewegen, taal en onderwijs) en activeren van de wijkeconomie (activeren, leren en werken) in de wijk Bouwlust-Vrederust. Door deze combinatie van fysieke en sociale investeringen kan deze wijk in de toekomst weer een bruisende wijk worden vol sociale mobiliteit, waar het mogelijk is om stappen te maken op de sociale en economische ladder.

De slechte sociaal economische positie van de huidige bewoners en de ruimtelijke opgave vraagt om een bijzondere, inspanning op elk beleidsniveau. Alleen door een integrale aanpak waardoor de diverse ingrepen elkaar versterken komt de beoogde kanteling in Zuidwest op gang.

De slechte sociaal-economische positie van de huidige bewoners en de ruimtelijke opgave vraagt om een bijzondere, inspanning op elk beleidsniveau. Alleen door een integrale aanpak waardoor de diverse ingrepen elkaar versterken komt de beoogde kanteling in Zuidwest op gang.



1.5 Maatschappelijke effecten door integraliteit en synergie

Door de geplande verdichting neemt het aantal bewoners toe met een factor 2,5 terwijl de hoeveelheid openbare ruimte ongeveer gelijk blijft. De druk op de inrichting van de openbare ruimte neemt daardoor enorm toe. Niet alleen maken meer mensen gebruik van de openbare ruimte, ook is er daardoor relatief meer ruimte nodig voor onder andere spelen, afvalinzameling, groen en mobiliteit. Om dit allemaal te kunnen accommoderen én de leefbaarheid in de Dreven te vergroten is het noodzakelijk dat op een nieuwe, integrale manier wordt nagedacht over gangbare oplossingen en normen die vanuit de verschillende sectoren bestaan.

Om de gewenste 'kanteling' van de sociaal-economische positie van bewoners in de Dreven-Gaarden-Zichten tot stand te brengen is het essentieel 'gebiedsgericht' te werken. Dat wil zeggen dat we met bewoners en ondernemers een integraal plan maken waarbij er door de diverse fysieke, sociale en buurt-economische ingrepen sprake is van synergie: geen optelsom van diverse beleidsdisciplines maar een zoektocht

naar hoe de verschillende onderdelen en disciplines elkaar kunnen versterken. Dat vraagt om een meer dan gebruikelijke, integrale samenwerking op alle niveaus: ambtelijk, ruimtelijk, bestuurlijk en financieel zowel intern de gemeente als met Staedion, Heijmans en andere, maatschappelijke partijen.

Zonder integraliteit en synergie bereiken we in Dreven-Gaarden-Zichten geen kanteling. In een stad zijn onderdelen immers sterk onderling van elkaar afhankelijk: de oriëntatie van woningen bijvoorbeeld ten opzichte van de straat of collectieve ruimte en de kwaliteit daarvan bepaalt bijvoorbeeld de mate van sociale controle en de mate van 'eigenaarschap' over deze ruimte. Dat bepaalt op haar beurt de kans op sociale cohesie en het gevoel van veiligheid. Routes binnen de wijk kunnen bepalen of iemand te voet gaat, de fiets neemt, het OV gebruikt of de auto pakt. De manier waarop afvalverwijdering is georganiseerd kan de mate van afvalscheiding beïnvloeden. De transitie naar een klimaatneutrale stad lukt niet zonder een mobiliteitstransitie: een andere manier van denken over mobiliteit; het klimaatadaptief maken van de stad lukt niet alleen in de openbare ruimte, etcetera. Alles hangt met elkaar samen.

Ook financieel en beheerstechnisch zal integraal en creatief moeten worden gedacht en samengewerkt om de beoogde synergie en kanteling te bereiken. Belangrijk is dat het beoogde resultaat voorop staat, vóórdat er afspraken worden gemaakt over wie wat betaalt of beheert.

Gebiedsgericht werken betekent voor dit project dus denken vanuit de bewoners en gebruikers in het gebied in plaats van vanuit het sectorale belang of het belang van afzonderlijke partijen. De invoering van de Omgevingswet is hier ook op gericht: goed integraal werken levert meer op voor hetzelfde geld: synergie. Hetzelfde geldt voor een goede samenwerking met bewoners aan een gebied. In de diverse onderdelen in deze NvU zal expliciet gewezen worden op belang van het bereiken van synergie waar er kansen liggen.

1.6 Projectomschrijving

In de Dreven zit ruim 80% van de sociale huurwoningen worden gesloopt in plaats waarvan zo'n 2600 nieuwe woningen worden gebouwd in een nieuwe verkaveling. Binnen het plangebied staan ook een aantal flats in particulier bezit. Deze blijven ongemoeid. De overige te handhaven woningen worden ingrijpend gerenoveerd.

De te slopen woningen voldoen niet meer aan de eisen van deze tijd. Ze zijn energetisch slecht, hebben vaak last van vochtproblematiek, indelingen passen niet meer bij de huidige eisen en veel woningen hebben geluidsproblemen. Naast de slechte staat van de woningen maakt de ambitie om een gevarieerder woningaanbod creëren, maar ook de huidige sociale voorraad te handhaven, een verdichting van het aantal woningen noodzakelijk. Dit, en de in de loop der decennia veranderde betekenis van de openbare ruimte in relatie tot gebruik, ontmoeting, veiligheid en beheer, is aanleiding voor de keuze voor grotendeels sloop/nieuwbouw in een gewijzigde verkavelingsopzet.

Herontwikkeling vindt plaats met behoud van de essentiële kwaliteiten van het beschermd stadsgezicht: de karakteristieke voormalige winkelbebouwing met portiekwoningen langs De Dreef, het orthogonale straten- en bebouwings patroon met groene ruimte tussen de gebouwen en diagonale zichtlijnen, de fraaie singel met bajonet in het hart van de wijk en mooie brug en de singelstructuur langs de Lozerlaan en bijzondere positionering van de bebouwing hierlangs

Uitgangspunt voor de nieuwe verkaveling is dat de openbare ruimte zoveel mogelijk door bewoners wordt gebruikt. De relatie tussen woningen en de openbare ruimte is daarom zodanig dat het gebruik van de openbare ruimte en de sociale controle vanuit de woningen worden gestimuleerd. Dat vergroot het 'informeel eigenaarschap'. Om diezelfde reden zullen de binnenterreinen van de bouwblokken als collectief eigendom

herkenbaar worden. Hier worden mede-inrichting en -beheer door de bewoners gestimuleerd.

Door het toevoegen van woningen en het vergroten van diversiteit van inkomensgroepen neemt het draagvlak voor voorzieningen toe. Deze voorzieningen zullen zoveel mogelijk worden geconcentreerd bij het winkelcentrum de Ambachtsgaarde om versnippering te voorkomen en de levensvatbaarheid van de voorzieningen te vergroten. In totaal wordt in De Dreven ca. 10.000m² extra voorzieningen in de vorm van Bedrijfs-Onroerend Goed en Maatschappelijk Onroerend Goed (BOG/MOG) gecreëerd.

De bestaande karakteristieke bedrijfsruimtes aan de Bierbrouwersgaarde zullen worden gerenoveerd om de kleinschalige bedrijvigheid in het gebied te behouden en de

buurteconomie te versterken. Deze bedrijfsruimtes liggen in de Gaarden maar zijn in de NvU De Dreven opgenomen in verband met de nabije ligging van de Ambachtsgaarde en de fysieke relatie die we daarmee willen aangaan.

De openbare ruimte en de onderliggende infrastructuur zullen grotendeels worden heringericht met zoveel mogelijk behoud en versterking van de bestaande karakteristieke en waardevolle groenstructuren. Een goede verbinding en aansluiting op de omringende stad en verduurzaming zijn daarin leidend evenals de omvorming van 'kwantitatief naar kwalitatief groen': van veelal ongebruikt 'kijkgroen' naar prettig 'gebruiks- en ontmoetingsgroen' dat tevens invulling geeft aan klimaatadaptiviteit, natuurinclusiviteit en gezondheid.





WE GAAN BOUWEN AAN EEN BETERE BUURT

De Dreven De Gaarden De Zichten



2. SAMEN DE STAD MAKEN

2.1 Ambitie

De gemeente Den Haag, Woningcorporatie Staedion en haar partner, ontwikkelaar Heijmans willen de transformatie van de Dreven niet van achter de tekentafel vormgeven maar dit vanaf het begin samen met inwoners, ondernemers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en andere overheidsinstanties doen. Hun mening telt en hun ideeën kunnen bijdragen aan een betere en beter gedragen ontwikkeling.

De ambitie voor het participatietraject is dat alle betrokken bewoners, ondernemers en maatschappelijke organisaties zich goed geïnformeerd én gehoord voelen, dat ze enthousiast zijn over de herontwikkeling van hun buurt en bereid zijn de gewenste actie te ondernemen.

Uitgangspunt is dat de eventuele kloof tussen behoeften en mogelijkheden zoveel mogelijk wordt gedicht door goede communicatie, persoonlijke aandacht, geduld en actiebereidheid van alle betrokken partijen om met de meest nijpende klachten direct aan de slag te gaan.

Doelstelling is er een plek van te maken waar de huidige bewoners graag willen blijven wonen of terugkeren en waar straks bovendien plek is voor nieuwe bewoners in ruim 3500 nieuw toe te voegen woningen.

2.2 Aanpak

In 2017 heeft Staedion vooruitlopend op de planontwikkeling 14 bewonersavonden gehouden voor in totaal 148 bewoners om te onderzoeken wat bewoners belangrijk vinden bij het maken van herontwikkelingsplannen voor de buurten. Belangrijke signalen hierbij waren;

- Waardering voor het groen, voldoende parkeergelegenheid en voorzieningen in de buurt.
- Klachten over de slechte staat van de woningen; weinig contact met burens.
- Zorgen over GGZ-bewoners en probleemgevallen in de wijk.
- Behoeftte aan terugkeer in de buurt en aan betaalbare levensloopbestendige woningen.

In 2019 hebben Gemeente, Staedion en partner Heijmans samen met bureau HBG in alle drie de buurten identiteitssessies met bewoners georganiseerd. Dit om te bepalen wat de kernwaarden van de huidige bewoners zijn en welke kenmerken van de wijken bewoners graag zouden terug zien in de nieuwe wijk.

De signalen uit 2017 en 2019 zijn bepalend geweest bij het formuleren van de ambities voor het gebied. Gezien de staat van de woningen en de behoefte aan andere woonproducten is ingezet op grootschalige sloop-/nieuwbouw. De ambities zijn vastgesteld in het Ambitiedocument Dreven-Gaarden-Zichten (RIS305714) die vergezeld ging van een plan van aanpak voor de participatie als aftrap van een langdurig samenwerking met de omgeving.

2.3 Participatie & communicatie richting NvU

Uit interviews met sleutelfiguren in de wijk bleek dat participatie over de inhoudelijke plannen voor de nieuwe wijk niet mogelijk is zonder ook antwoord te geven op de vragen die de mensen direct raken:

- Wat gaat er met mijn woning gebeuren? Wanneer ben ik aan de beurt?
- Wat gebeurt er met mijn woning tot ik aan de beurt ben?
- Hoe blijft mijn wijk prettig en veilig?

Voor de zomervakantie 2020 zijn op negen dagen de buurten bezocht met een 'reizende informatietoonstelling' waarbij de plannen uit het ambitiedocument werden gepresenteerd, maar waar ook ingegaan werd op de bovenstaande vragen. De bewoners van 8600 adressen zijn hiervoor via een huis-aan-huis brief uitgenodigd; dus niet allen het plan gebied, maar ook de directe omgeving. Medewerkers van de gemeente, Staedion en Heijmans hebben voor de Dreven, Gaarden en Zichten in totaal ongeveer 1500 bewoners en ondernemers persoonlijk geïnformeerd en zijn in gesprek gegaan over hun mening over de plannen. Bezoekers werd na afloop gevraagd of men in het vervolgtraject wil meedenken. Die persoonlijke aanpak werd erg gewaardeerd door zowel de medewerkers als bezoekers. Vanaf 27 juli zijn er wekelijkse spreekuren in de wijkkantoren van Staedion waar iedereen terecht kan voor informatie, vragen of het geven van een mening, er is ook een e-mailadres waar mensen vragen kunnen stellen: vragen@eenbeterebuurt.nl Deze Vragen worden door de gemeente, Staedion en Heijmans gezamenlijk beantwoord. Verder kunnen bewoners voor informatie terecht op de website van de gemeente en Staedion.



Half oktober is de hele wijk breed ook schriftelijk geïnformeerd over het ambitiedocument en uitgenodigd voor drie digitale, 'wandelingen'. Tijdens deze wandelingen kon dieper ingegaan worden op bepaalde thema's zoals behoud van de kracht van de huidige buurt, meerwaarde geven aan het groen, een buurt beter inrichten voor ontmoeting en sociaal contact, voorzieningenbehoefte, en het stimuleren van bewegen en spel. Door de kleinschalige setting was er veel persoonlijk contact. Dat leverde specifieke informatie op over met name het gevoel dat er leeft onder bewoners over hun buurt.

2.4 Resultaten

De omgeving is geen homogene groep met één mening. Opvallend is dat veel bewoners met liefde over hun wijk spreken. Bewoners van portiekflats zijn doorgaans zeer kritisch over de toestand van hun woning en zien sloop-/nieuwbouw als een wenselijke oplossing. Zij willen vooral zien dat er snel tot actie wordt overgegaan. Veel bewoners van de grondgebonden eengezinswoningen van Staedion zijn bang dat ze bij sloop-nieuwbouw niet een vergelijkbare woning terug zullen krijgen. Enerzijds omdat er in de sterk verdichte plannen minder ruimte voor is, anderzijds omdat ze hier qua gezinssamenstelling of inkomen niet meer voor in aanmerking komen. Een groep die voor de participatie nog onderbelicht was, zijn de particuliere eigenaren van de VVE-complexen. Velen gaven aan ook mee te willen doen in de plannen. In de volgende fase zal worden bekeken hoe vanuit de gebiedsontwikkeling de VvE's gesteund kunnen worden om hun eigen onderhouds- of renovatieplannen op te zetten.

De inbreng die tot nu toe is opgehaald, is verwerkt in deze Nota van Uitgangspunten. In de bijlage vindt u een samenvatting van de opgehaalde input uit de reizende informatietentoonstellingen. Belangrijke punten die hierin naar voren komen zijn:

- Het belang van het behoud van het groene karakter van de wijk: hier wordt op veel plekken binnen de NvU invulling aan gegeven o.a. door alle bewonersparkeren voor de nieuwbouw binnen de bouwblokken te plaatsen, onder een collectieve tuin, dan wel in een parkeergebouw of -kelder. Zo wordt het aantal parkeerplaatsen op straat bijna gehalveerd, zie hoofdstuk 5.4.4.
- Betaalbaarheid van de nieuwe woningen en terugkeermogelijkheden: het woningbouwprogramma van de NvU is er zoveel mogelijk op gericht om mensen te behouden voor de wijk; of in sociale huur, of door ze wooncarrière mogelijkheden te geven in betaalbare koop.

Het belang van sociale cohesie en ontmoeting: dit is in vele vormen als belangrijk punt aangedragen. De nieuwe stedenbouwkundige structuur met binnenterreinen die een duidelijk collectief eigenaarschap bij de bewoners oproepen dragen bij aan een gemeenschapsgevoel binnen de bouwblokken. Ook de opzet van de openbare ruimte wordt zodanig dat er veel logische verblijfsplekken zijn waar mensen elkaar bewust of ongepland zullen ontmoeten. Binnen het plan is ruimte gecreëerd voor veel mogelijke invullingen die zijn aangedragen zoals collectieve moestuinen, speelplekken voor kinderen of daghoreca.

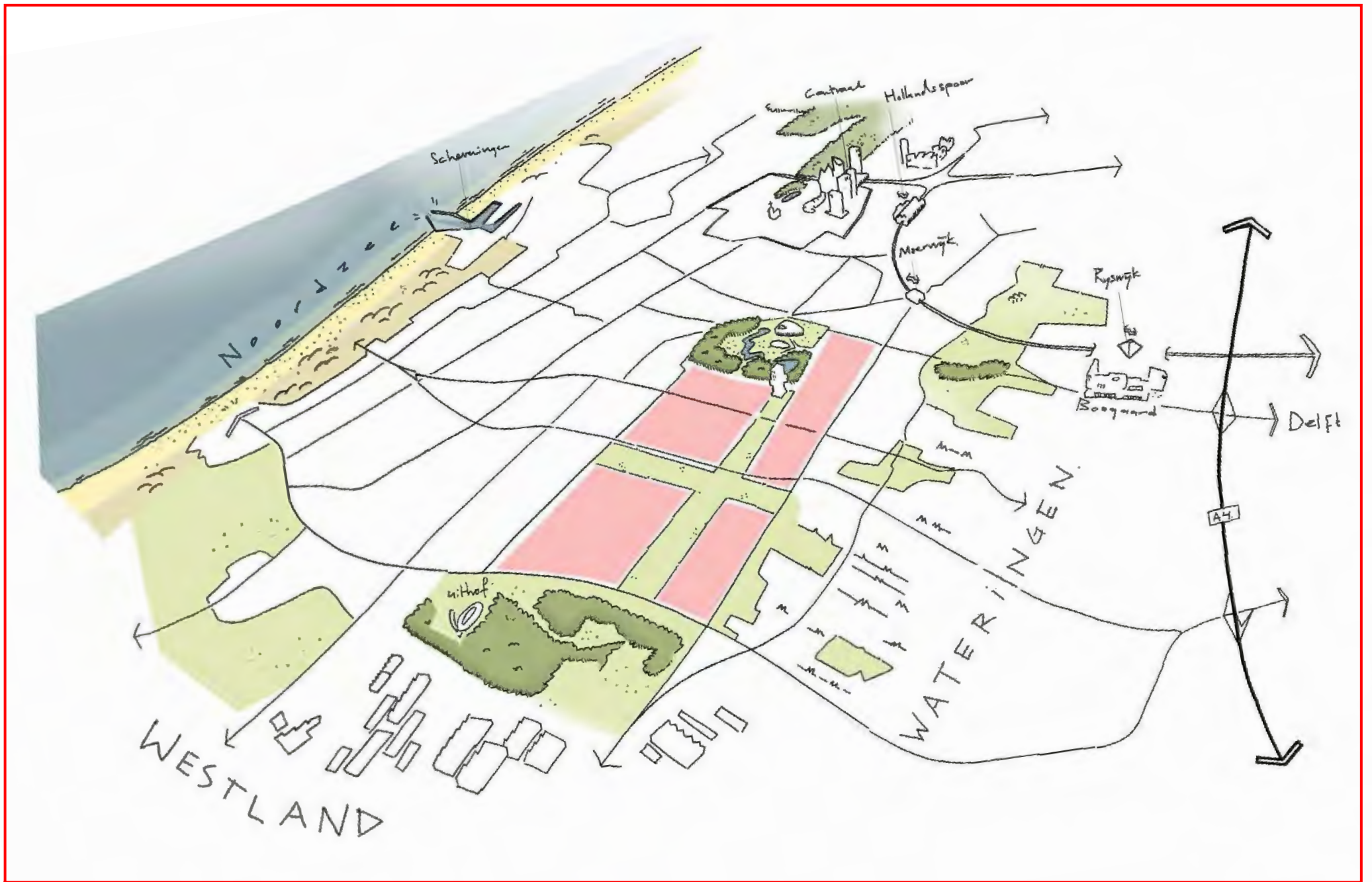
2.5 Vervolg

Met de vaststelling van deze NvU is de participatie niet afgelopen, maar net begonnen. Het is een proces dat gedurende de hele ontwikkeling door zal gaan. Samen met bewoners, ondernemers en betrokkenen creëren we tijdens de gehele ontwikkel- en bouwfase een prettige en leefbare buurt. Dat geldt voor alle navolgende fases: van de uitwerking naar een stedenbouwkundig plan en de uitwerking van de deelplannen, tot en met de ontwerpen voor de openbare ruimte en de leefbaarheid in de wijken tijdens de hele periode van de herontwikkeling.

De leidende principes hierbij zijn:

- We zetten de mens centraal.
- We doen het samen.
- We laten zien wat we doen én we doen wat we beloven.
- We luisteren goed en doen iets met wat we horen.
- We maken het altijd zo leuk en makkelijk mogelijk.
- We zijn actiegericht in het leuk en leefbaar houden van de buurten.

Omdat de ontwikkelingen zo'n 15 jaar duren zal de wijk geleidelijk veranderen en zal er tijdelijk sprake zijn van leegstand van woningen of bedrijven. Waar mogelijk zal deze ongebruikte ruimte in overleg met bewoners worden benut voor wisselwoningen of om tijdelijke voorzieningen te huisvesten voor initiatieven of ondernemers die met hun onderneming of door middel van activiteiten iets bijdragen aan de levendigheid, de gemeenschapsvorming, de buurt economie, de mobiliteitstransitie, gezondheid of het 'maken van de plek'.



3. LOCATIE

3.1 Positie in de stad

Den Haag Zuidwest

De buurt De Dreven is gelegen in het stadsdeel Escamp (Den Haag Zuidwest) in de wijk Bouwlust-Vrederust.

Den Haag Zuidwest wordt ervaren als een perifeer gebied, aan de rand van de stad, grenzend aan buurgemeenten Westland en Rijswijk. Het vormt een eiland in de stedelijke regio, omdat het o.a. qua leefbaarheid, werkgelegenheid en waarde van de woningen sterk afwijkt van de aangrenzende wijken. De verbindingen met de omliggende gebieden en de bereikbaarheid met openbaar vervoer is niet optimaal. Rondom Zuidwest zijn veel waardevolle groenstructuren aanwezig, de Uithof, de kust, de landgoederenzone richting Rijswijk en het Zuiderpark. Deze gebieden zijn nabij, maar niet altijd goed toegankelijk of bereikbaar. Hetzelfde geldt voor het centrum van Den Haag. De reistijd is relatief lang.

Bouwlust-Vrederust vormt, samen met Morgenstond en Moerwijk, Den Haag Zuidwest: een omvangrijk naoorlogs woongebied, met momenteel ca. 67.000 inwoners. In de wijk Bouwlust-Vrederust wonen bijna 30.000 mensen in ca. 12.700 woningen (2,2-2,3 inwoners/woning).

De beroemde architect en stadsplanner Dudok ontwierp een helder raamwerk, met een weidse opzet van lanen, singels, parken en pleinen. Dudok bouwde met zijn plan voort op de bestaande Haagse lange lijnen en vormde daar omheen een orthogonaal netwerk, dat bedoeld was om Zuidwest volledig in het stadsweefsel te integreren. Dit orthogonale systeem is nog steeds kenmerkend voor de structuur van Zuidwest.

De groenstructuren van Zuidwest

De ruimtelijke opbouw van Zuidwest is ruim en groen, met waardevolle singelstructuren, lanen en parken. De Uithof aan de ene zijde en het Zuiderpark aan de andere zijde vormen twee belangrijke groene recreatieve gebieden aan

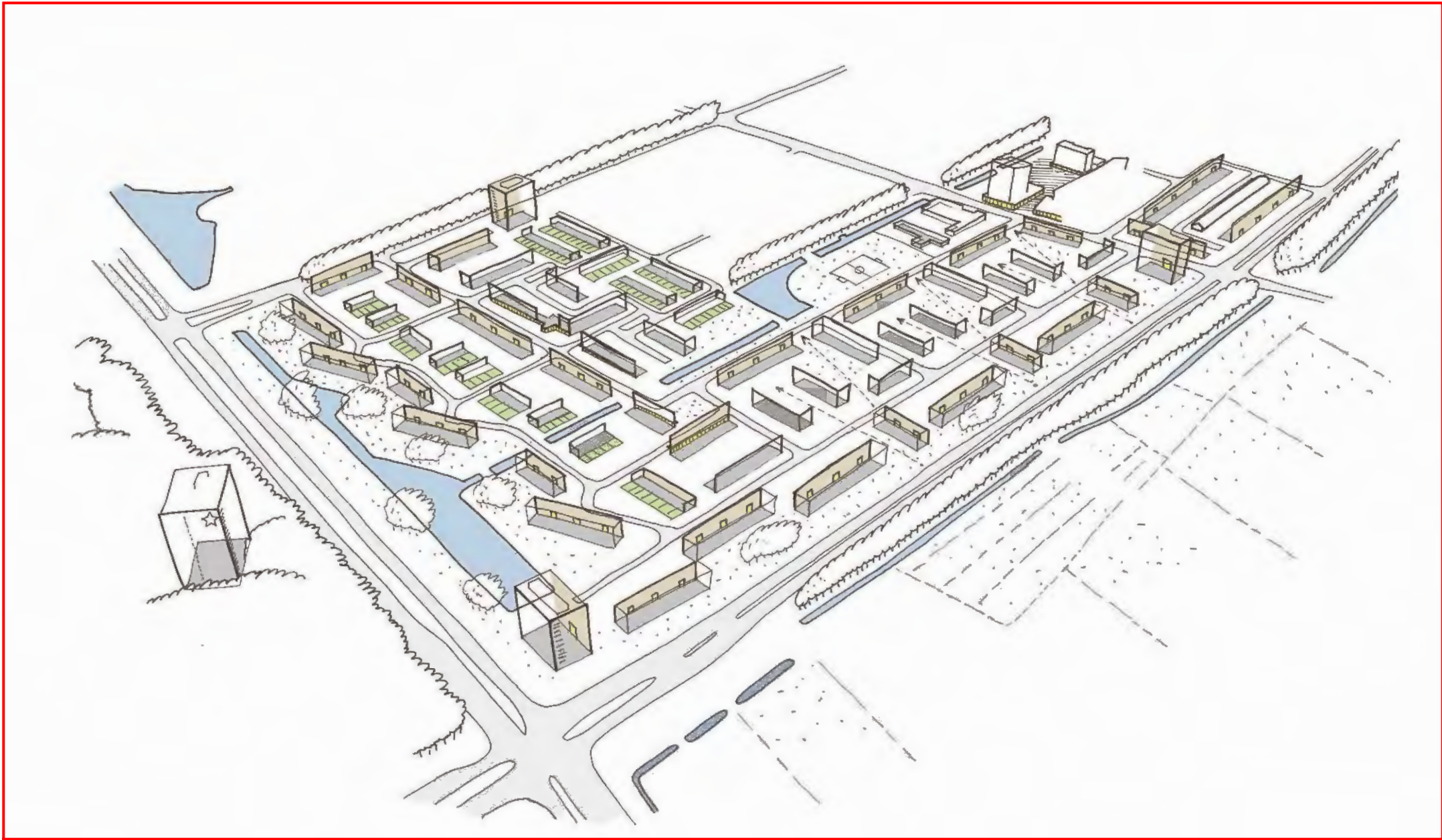
de randen van Zuidwest. Langs de Melis Stokelaan en de Dedemsvaartweg vormt het 'groene assenkruis' de ecologische verbinding tussen deze grote parken. In deze zone zijn ook veel voetbal- en sportverenigingen en andere voorzieningen gevestigd, daardoor is de groenstructuur op veel plekken versnipperd, weinig aantrekkelijk en vaak niet rechtstreeks toegankelijk vanuit de aangrenzende wijken. Hierdoor vormt het groene assenkruis binnen de openbare ruimte eerder een barrière dan een prettige verbinding tussen de aangrenzende buurten.

Bouwlust-Vrederust

De Dreven is gelegen in de wijk Bouwlust-Vrederust. Bouwlust-Vrederust wordt grotendeels gekenmerkt door 'gestempelde' open bouwblokken gevormd door portiekflats en een structuur van singels en groene buurtwegen. Het groen binnen de stempels oogt veelal anoniem en kent vaak weinig gebruikswaarde. De samenhang tussen de bouwblokken is in de loop der jaren wat versnipperd geraakt door diverse slordig ingepaste functies als scholen en andere nieuwbouw in het gebied.



Herkenbare structuur van Zuidwest

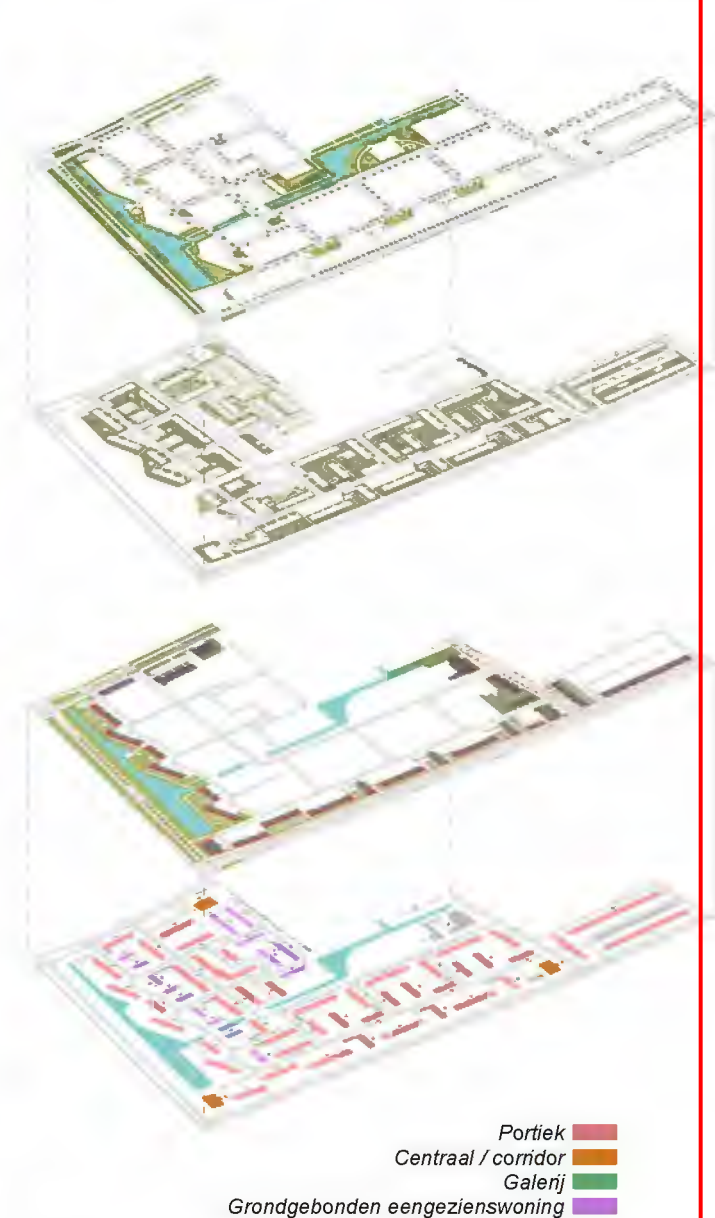


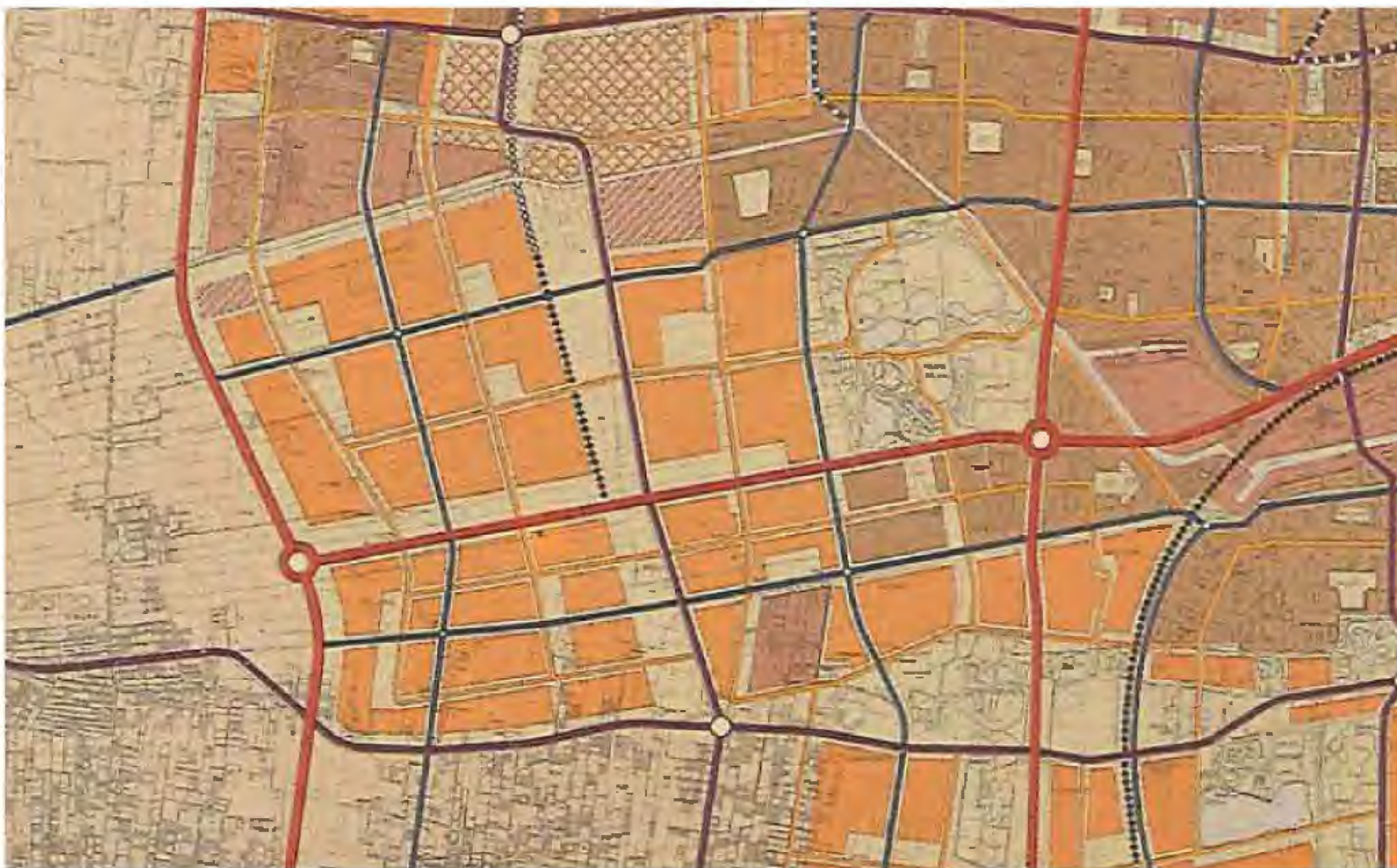
Dreven

De Dreven is gelegen aan de rand van Zuidwest, in de hoek van de kruising tussen de Erasmusweg en de Lozerlaan en is daarmee de uiterste zuidwestpunt van Den Haag. De Dreven heeft de potentie om te transformeren tot een aantrekkelijke woonwijk, door de relatief goede ontsluiting met de auto, dichtbij het eindpunt van tramlijn 9 en zeer dichtbij het groen van De Uithof (al vormt de Lozerlaan nu nog een barrière richting de Uithof).

De Dreven heeft een sterke interne kwaliteit, specifiek de interne singel langs de Pachtersdreef en de groenstructuur langs de Lozerlaan dragen bij aan het beeld van een groen- en waterrijke buurt. Verreweg het grootste deel van de groene ruimtes tussen de flats is collectief, maar voor eenieder doorwaadbaar groen. De bebouwingsstructuur is opgezet vanuit een heldere verkaveling, met een repetitie van 'gestempelde' bouwblokken.

In de Dreven is het aandeel grondgebonden woningen laag, waardoor de huidige woningdichtheid relatief hoog is. De buurt keert zich aan bijna alle zijden met de achterkanten naar de grotere wegen rondom. Aan de Lozerlaan is dat door de plaatsing in het ruimte groen en water minder storend; aan de Erasmusweg krijgt de buurt hierdoor een anoniem karakter.





Uitsnede structuurplan voor Groot 's-Gravenhage uit 1949/1950

3.2 Historie

Den Haag Zuidwest

De structuur van Den Haag Zuidwest is geïnspireerd op de geomorfologische ondergrond van Den Haag met lange ontginningslijnen parallel aan de kust en de dwars daarop gelegen verbindingen loodrecht op de kust. Tezamen vormen die de voor Zuidwest kenmerkende gridstructuur. Binnen deze herkenbare structuur werd het stedenbouwkundige gedachtengoed van de 'wijkgedachte' in praktijk gebracht: herkenbare woonwijken met een heldere hiërarchie in buurt-, wijk- en stadsdeelvoorzieningen. Naast de wijkgedachte is Den Haag Zuidwest na de tweede wereldoorlog opgezet als een stadswijk met 'licht, lucht en ruimte' voor de middenklasse. De nieuwe wijken moesten voldoen aan nieuwe inzichten op het gebied van stedenbouw en volkshuisvesting. De opzet van de woonwijken werd ruimer, opener en groener in vergelijking met vooroorlogse stadsuitbreidingen. Ook de kwaliteit van de woningen ging met grote sprongen vooruit.

Na de bouw van Den Haag Zuidwest heeft zich in de loop van de decennia een geleidelijke verandering in de wijken voltrokken. De kinderen verlieten het ouderlijk huis waarna de collectieve ruimten er wat verlaten bij kwamen te liggen. Door de komst van de auto en telefoon werden afstanden minder belangrijk en trad schaalvergroting op. De buurt was niet langer de maat der dingen. In de laatste fase trokken ook de bewoners van het eerste uur langzaam weg, vaak naar groeikernen in de omgeving met eengezinswoningen met tuinen. In de inmiddels relatief goedkope woningen met veelal achterstallig onderhoud, vestigden zich daarna hoofdzakelijk Hagenaars met lage inkomens, zoals bewoners uit de stadsvernieuwingswijken en arbeidsmigranten. Hiermee vinden opnieuw de kinderrijke gezinnen onderdak waar de wijk ooit voor is opgezet. Door de minder draagkrachtige en meer diverse bevolkingssamenstelling echter lijkt er minder sprake van sociale samenhang waardoor de buurt niet meer functioneert zoals van oorsprong was bedacht.

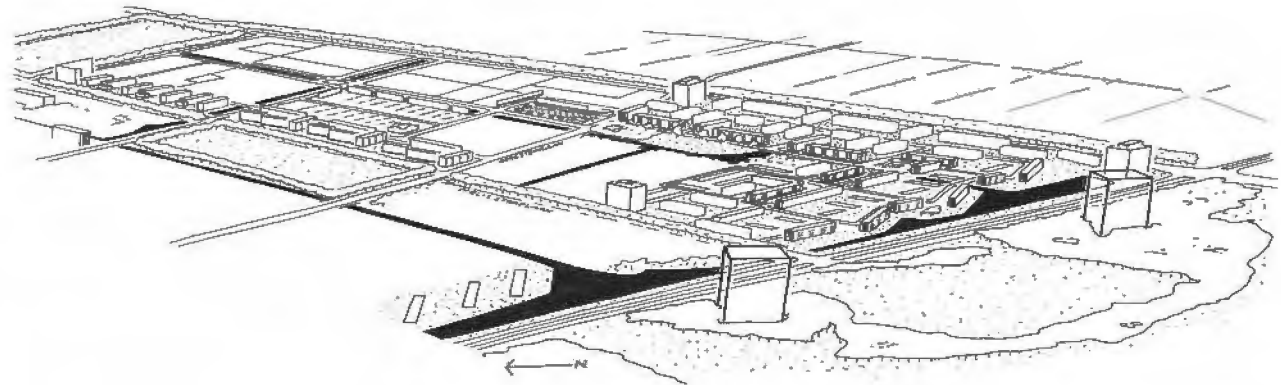
Bouwlust-Vrederust

Stadsplanner Willem Dudok ging in zijn structuurplan voor Groot 's-Gravenhage uit 1949/1950 uit van vier woonwijken: Morgenstond, Bouwlust, Berestein en Vrederust. Deze wijken kwamen ten westen van Moerwijk te liggen. Om voldoende ruimte tussen het Westland en Den Haag te houden is de wijk Berestein gehalveerd en later toegevoegd aan Bouwlust. De Beresteinlaan werd niet volgens Dudoks plan doorgetrokken tot Loosduinen maar tot de Meppelweg. Hiermee verviel Dudoks opzet van vier gelijkwaardige buurten met de Hengelolaan-Beresteinlaan als hart van dit deel van Den Haag Zuidwest. Het uitgewerkte ontwerp voor Bouwlust is van Frits van der Sluys uit 1952, wat is gebaseerd op een rechthoek waarbij verkeerswegen de wijk in negen buurten verdeelt.

In 1953 startte de aanleg van de straten binnen Bouwlust-Vrederust. Vanwege de kritiek op het monotone Morgenstond besloot de gemeente de uitwerking van de buurten in handen

te geven van een werkgroep van architecten. De wijk is door de verschillende individuele ontwerpen opgebouwd uit vele kleine ruimtelijke eenheden, die zich in opbouw en architectuur van elkaar onderscheiden. Bouwlust-Vrederust is daardoor gevarieerder dan Morgenstond. De eerste woningen in de wijk zijn omstreeks 1956 opgeleverd. Ruim 10 jaar later was de wijk voltooid.

Bouwlust heeft door de samenvoeging van Berestein en Bouwlust een onduidelijk en langgerekt centrum gekregen, dat zich uitstrekt van het winkelcentrum De Stede tot aan het Winkelcentrum aan de Beresteinlaan. De buurtwinkels liggen op pleintjes midden in de buurten. Tussen Morgenstond en Bouwlust-Vrederust is een brede strook met sportvelden en moestuinen te herkennen. Deze strook was gereserveerd voor een toekomstige spoorweg en een autosnelweg, die er nooit zijn gekomen.



Ruimtelijke opzet Bouwlust-Vrederust



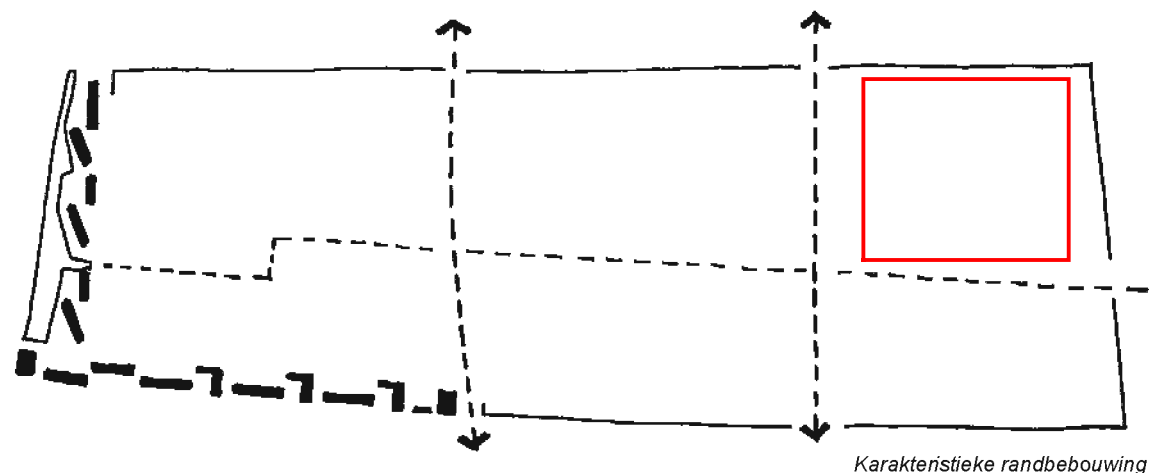
Status Beschermd Stadsgezicht- De Dreven

De Drevenbuurt, gebouwd tussen 1956 en 1965, is sinds 2004 aangewezen als een gemeentelijk beschermd stadsgezicht uit de wederopbouwperiode (RIS 120560). Het aanwijzen van beschermde stadsgezichten is er op gericht om de meest waardevolle buurten en wijken als cultureel erfgoed te behouden.

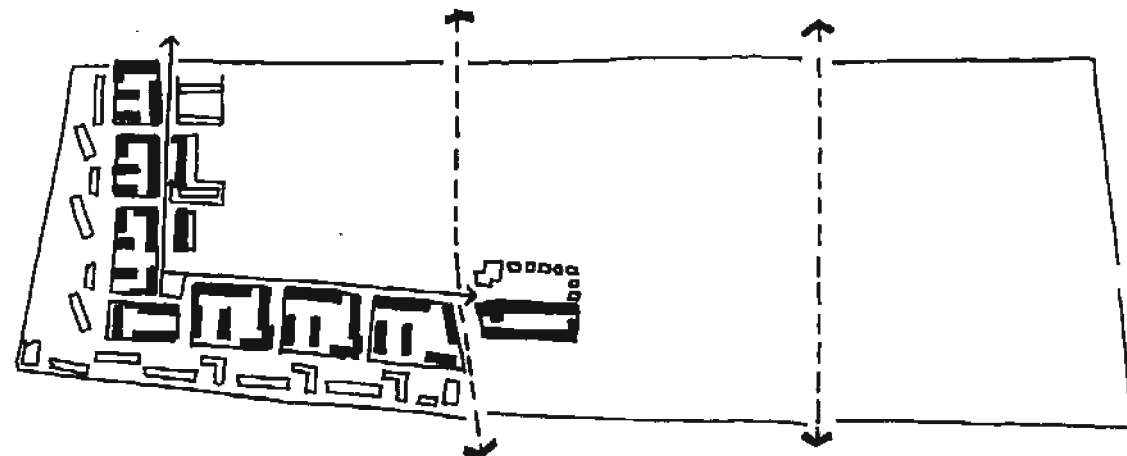
In de Dreven is de oorspronkelijke opzet en architectuur nagenoeg ongeschonden bewaard gebleven. Het buurtwinkelcentrum heeft weliswaar een groot deel van haar functie verloren, maar is met behoud van de architectonische karakteristiek deels verbouwd tot woningen. Onderstaande beschrijving uit de waardenstelling geeft de typering en bijzondere kwaliteiten weer van de Dreven

De Dreven is de eerste woonbuurt in Den Haag dat in zijn geheel in systeembouw werd uitgevoerd (Rottinghuis) en is typerend door de innovaties in de volkshuisvesting van de naoorlogse wederopbouw. De plaatsing van entrees, trappenhuizen, woonkamers en balkons zijn afgestemd op de ligging in het bouwblok en de oriëntatie op de zon. Variaties in het bouwsysteem zijn op een subtiële manier in het gevelontwerp opgenomen. Details van de oorspronkelijke architectuur zijn goed bewaard gebleven. De buurt heeft een bijzondere samenhang tussen verkaveling, bebouwing en openbaar groen. De buurt heeft een gevarieerde, maar altijd open, verkaveling met bijzondere diagonale zichtlijnen tot diep in de buurt. De buurt is begrensd door een fraaie stadsrand, door de waterpartijen en randbebouwing langs de Lozerlaan.

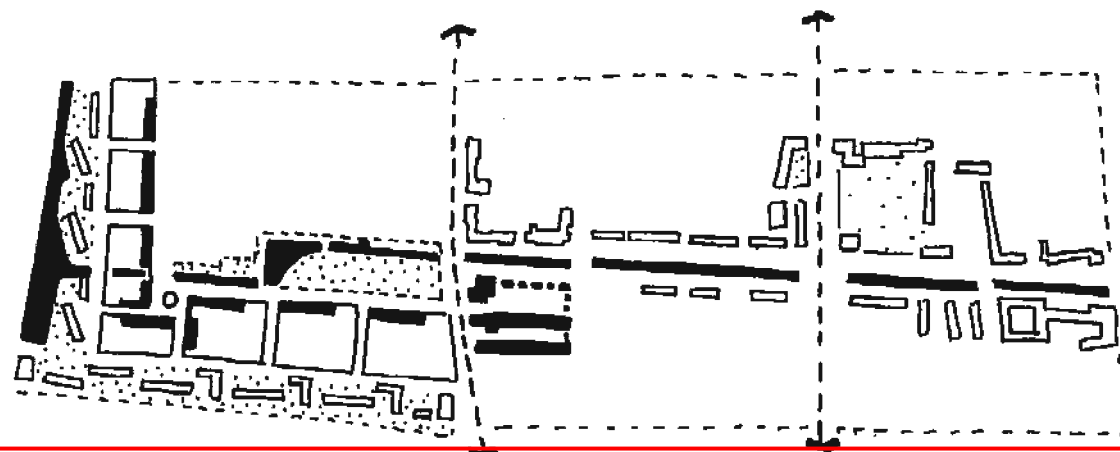
De beschermde status betekent niet dat gesproken hoeft te worden van een statische situatie. Doel van bescherming is immers geen bevrozing, maar een geleide ontwikkeling waarbij in het altijd voortdurende transformatieproces, behoud van de monumentale aspecten uitgangspunt is en deze waarden vroegtijdig en volwaardig meegewogen worden. Om herontwikkeling van De Dreven, zoals beschreven in deze NvU mogelijk te maken moet de beschermde status worden opgeheven.



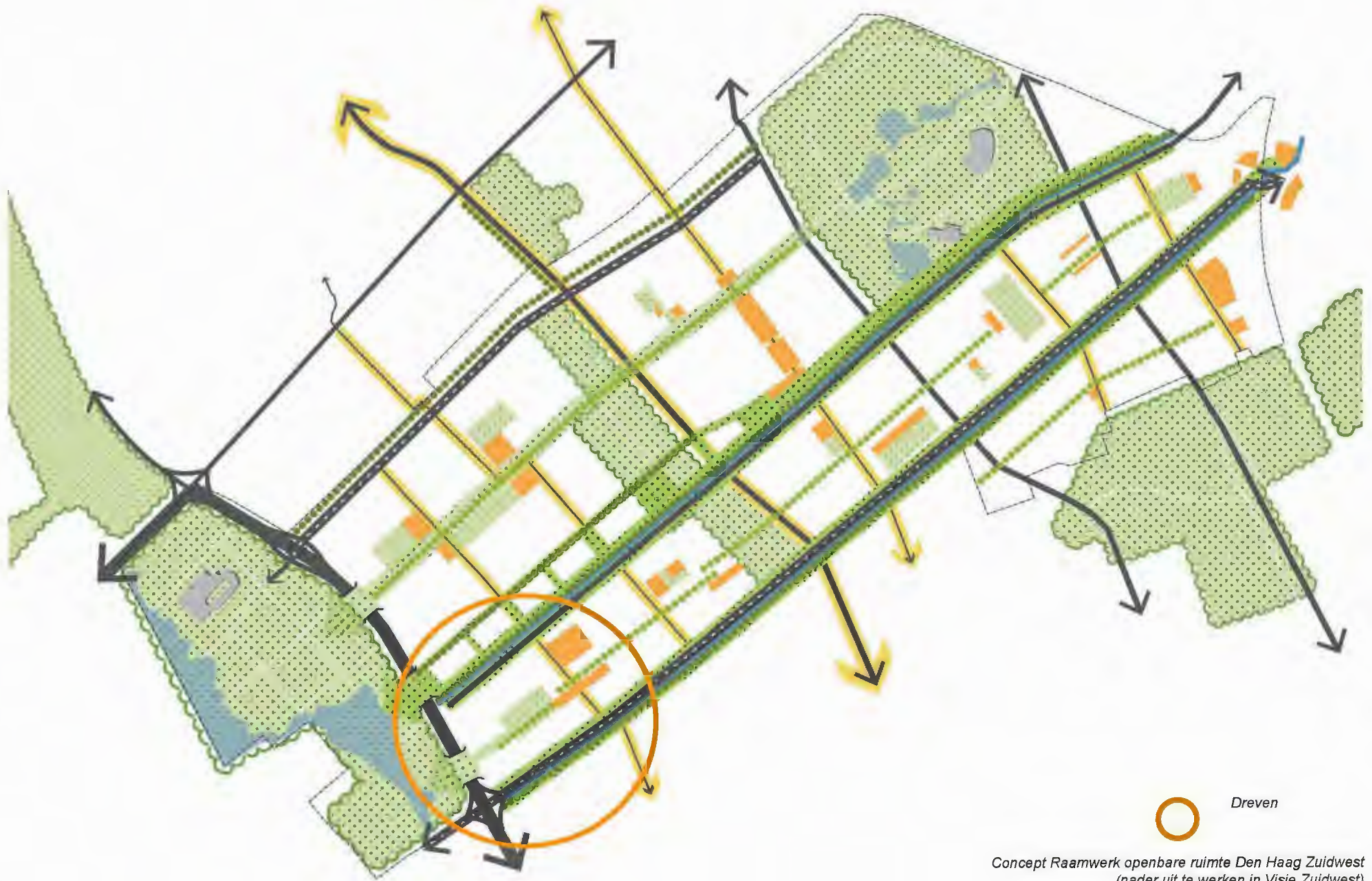
Karakteristieke randbebouwing



Open verkaveling met bijzondere zichtlijnen



Karakteristieke groen- en singelstructuur centraal en langs de Lozerlaan



 Dreven

Concept Raamwerk openbare ruimte Den Haag Zuidwest
(nader uit te werken in Visie Zuidwest)

3.3 Actuele ontwikkelingen, kansen en knelpunten

De ontwikkelingen in de Dreven staan niet op zichzelf maar zijn het gevolg van, of nauw verbonden met andere ontwikkelingen in Zuidwest en daar deels van afhankelijk. Hieronder staan de actuele ruimtelijke ontwikkelingen in de directe omgeving benoemd.

Gebiedsvisie Den Haag Zuidwest

De gebiedsvisie Den Haag Zuidwest is nog in ontwikkeling. Het ambtiedocument voor de Dreven, Gaarden en Zichten en deze nota van uitgangspunten is opgesteld met de kennis en de inhoud van de gebiedsvisie die op onderdelen gereed is. Basis voor de visie is de gebiedsverkenning Bestemming Zuidwest (RIS 302569). Momenteel wordt gewerkt aan integrale bouwstenen voor de visie Zuidwest in de vorm van brede (ruimtelijk-fysieke, maar ook sociaal economische) ambities en opgaven. Deze worden uitgewerkt in een verdichtingsstrategie, een ruimtelijk raamwerk, een voorzieningenprogramma, een inspiratiedocument en een ontwikkelstrategie. Tezamen vormen die de omgevingsvisie Zuidwest, die naar verwachting eind 2021 afgerond zal worden.

De visie geeft een beeld hoe Zuidwest er in 2040 uit ziet: vitale, gezonde wijken met diverse woonmilieus, goede voorzieningen en een bloeiende wijk economie. De wijken zijn levendig, veilig, duurzaam en groen en goed bereikbaar en verbonden met de stad en de directe omgeving.

Dit vraagt om een aanpak die veel breder is dan ruimtelijke herinrichting. Werkgelegenheid, huisvesting, veiligheid, streven naar gezondheid, participatie en sociale cohesie zijn thema's die onderdeel zijn van deze wijkaanpak nieuwe stijl: een brede programmatistische benadering die leidt tot een krachtige aanpak voor Den Haag, waaraan de gemeente wil werken in allianties en samen met de bewoners.



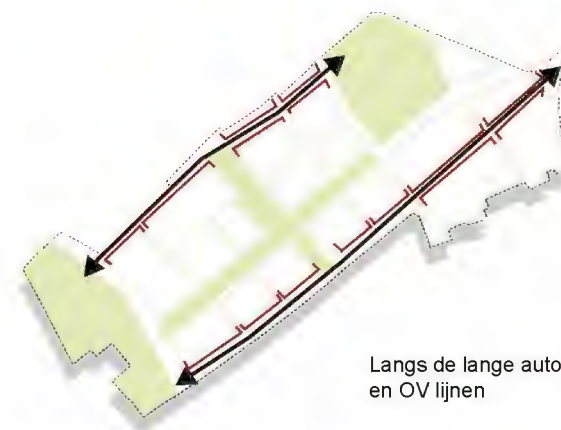
Nabij voorzieningenclusters en OV knopen



Langs de randen van de grote parken en groenstructuren



Rondom de dwarsstraten



Langs de lange auto en OV lijnen



Verdichting passend bij karakteristieken van de woonbuurten

*Concept verdichtingsprincipes Den Haag Zuidwest
(nader uit te werken in Visie Zuidwest)*



*Concept integraal schetsontwerp ongelijkvloerse kruising
(nog aan verandering onderhevig)*

Wateringen-Noord

Aan de zuidzijde van de Erasmusweg ontwikkelt de gemeente Westland de wijk Wippolder met zo'n 550 woningen. Deze ontwikkeling wordt voor autoverkeer niet ontsloten vanaf de Erasmusweg, maar kan wel effect hebben op de ontwikkeling in de Dreven en Gaarden. Er zijn verbindingen voor langzaam verkeer voorzien. Bewoners uit deze nieuwe wijk zullen wellicht gebruik maken van de voorzieningen in de Ambachtsgaarde. Omgekeerd kan het gratis parkeren in Wateringen voor ongewenst parkeergedrag door bewoners uit de Dreven en Gaarden zorgen. De gemeente Westland is in gesprek met de HTM over de mogelijkheden voor het doortrekken van de buslijnen naar Wateringen.

Ongelijkvloerse kruising N211/Lozerlaan/Erasmusweg

Voor de kruising Lozerlaan – Erasmusweg wordt een ontwerp gemaakt voor een ongelijkvloerse kruising om het toenemende verkeer van en naar Den Haag en Westland te kunnen afwikkelen. Door de noodzakelijke tunnelbak is het niet meer mogelijk om de kruising met de Melis Stokelaan – Lozerlaan te handhaven voor autoverkeer. Hierdoor wordt de autoverkeersfunctie van de Melis Stokelaan beperkt. Uitgangspunt is op dit kruispunt een verbinding voor langzaam verkeer te realiseren inclusief metropolitane fietsroute en de Melis Stokelaan meer ruimte te geven voor fietsers. Aanvullend is tussen de kruising Lozerlaan/Erasmusweg en Lozerlaan-Melis Stokelaan is vanuit het project DGZ in een langzaam verkeersverbinding met het Uithofpark voorzien over de half-verdiepte Lozerlaan.



Bouwwelden Wateringen-Noord

Gebiedsagenda Uithof

Voor de Uithof is een concept gebiedsagenda opgesteld. Uitgangspunt daarvoor is om van een park met veel verstopte kwaliteiten, maar ook een versnipperd landschappelijk gebied, een regionaal park te maken met een heldere landschapsstructuur, die bijdraagt aan ecologische ambities, die het verblijven aantrekkelijker maakt, door het toevoegen van recreatief programma en door de verbindingen van en naar het gebied te versterken. Binnenkort start een participatieproces waarbij samen met bewoners en stakeholders wordt onderzocht hoe deze ambities verder kunnen worden uitgewerkt.

Erasmusvaart

Ten zuiden van de Erasmusweg wordt momenteel door gemeente Den Haag, gemeente Westland, Provincie Zuid Holland en Hoogheemraadschap Delfland verkend of er een boezem verbinding in de toekomst mogelijk is tussen Den Haag en het Westland. In de huidige situatie is daar een poldersloot en een groene ecologische verbinding. Onderzocht wordt op de boezemverbinding (de Erasmusvaart) ingepast kan worden, of die kan dienen als ecologische verbinding, of die toegankelijk gemaakt kan worden voor pleziervaart, maar bovenal kan bijdragen aan een robuuster watersysteem in de regio, waardoor het water bij piekmomenten beter afgevoerd kan worden. De eerste verkenningen laten zien dat het ruimtelijk in te passen is. Momenteel wordt verkend of het meegenomen kan worden bij de ontwikkeling van de ongelijkvloerse kruising Erasmusweg-Lozerlaan en of het financieel haalbaar is.

Scholen Ambachtsgaarde en Pachtersdreef

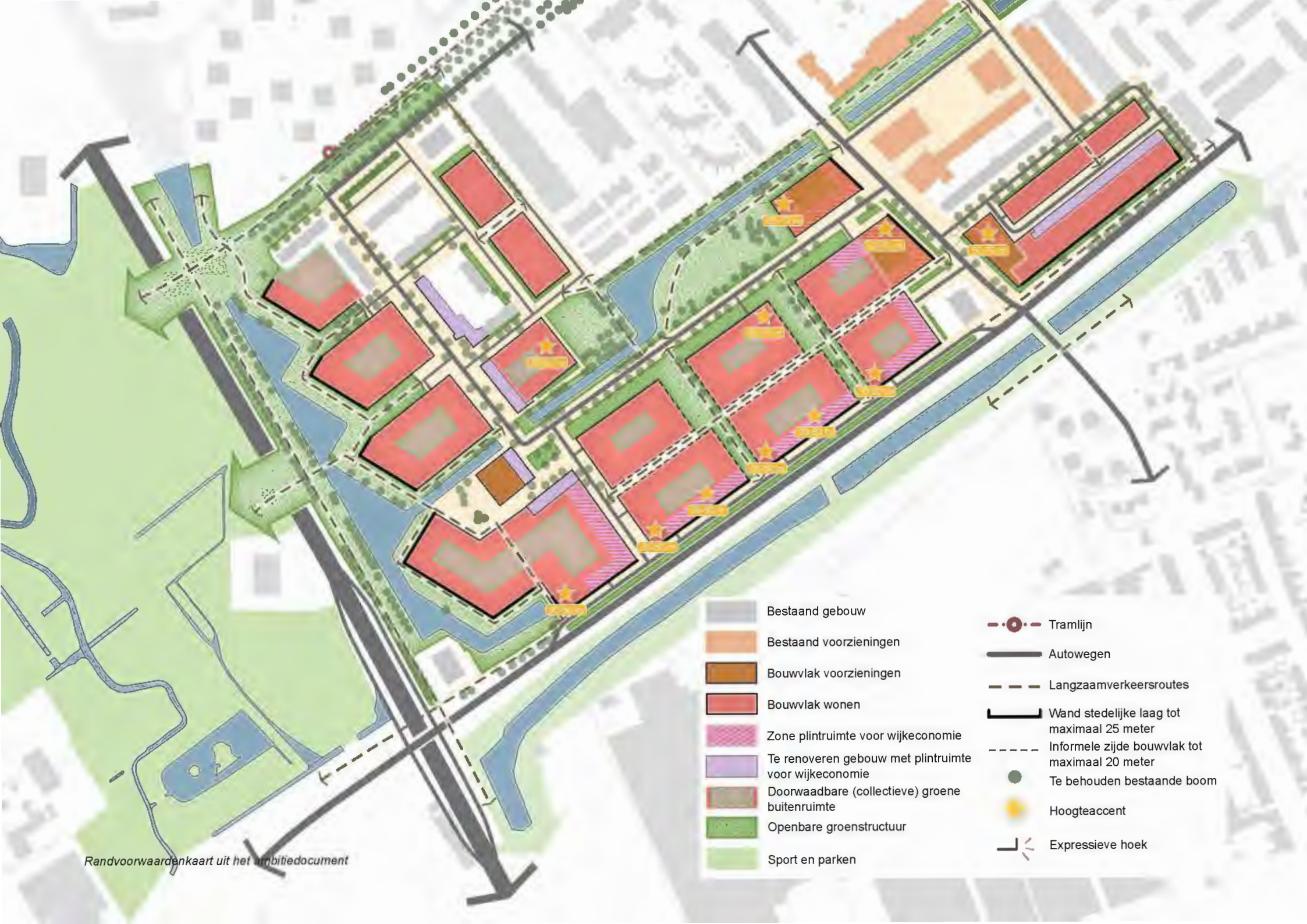
Rond de kruising van de singel en de Beresteinlaan liggen het winkelcentrum Ambachtsgaarde en enkele scholen. Door de verdichting ontstaat meer draagvlak voor deze voorzieningen. Uitgangspunt is deze clustering van voorzieningen verder te versterken. De scholen aan de Ambachtsgaarde komen mogelijk in aanmerking voor vervangende nieuwbouw en uitbreiding, volgens de huidige prognose rond 2033. Hier liggen kansen meer verbinding te maken met de buurt: qua (aanvullend) programma en gebruik maar ook stedenbouwkundig: als vierde wand van het plein in winkelcentrum Ambachtsgaarde.

De speciaal onderwijsschool de Springplank aan de Pachtersdreef is, onder andere in verband met de boekwaarde van het gebouw (nog) niet opgenomen als voorstel in het huidige IHP. Wel staat genoemd dat de locatie in de toekomst ontwikkelmogelijkheden biedt voor een integraal kindcentrum voor speciaal onderwijs in mogelijke samenwerking met Stichting Ipse De Bruggen.

De scholen langs de Ambachtsgaarde en de Pachtersdreef vormen geen onderdeel van deze NVU.



Ontwerpverkenning Erasmusvaart



- | | | | |
|--|---|--|--|
| | Bestaand gebouw | | Tramlijn |
| | Bestaand voorzieningen | | Autowegen |
| | Bouwvlak voorzieningen | | Langzaamverkeersroutes |
| | Bouwvlak wonen | | Wand stedelijke laag tot maximaal 25 meter |
| | Zone plinruimte voor wijkconomie | | Informele zijde bouwvlak tot maximaal 20 meter |
| | Te renoveren gebouw met plinruimte voor wijkconomie | | Te behouden bestaande boom |
| | Doorwaadbare (collectieve) groene buitenruimte | | Hoogteaccent |
| | Openbare groenstructuur | | Expressieve hoek |
| | Sport en parken | | |

4. RUIMTELIJKE VISIE

Een deel van Den Haag Zuidwest is in de Agenda Ruimte voor de Stad (RIS295016) benoemd als verdichtings- en herstructureringsgebied. Verdichting wordt hier als uitgangspunt gehanteerd om een substantieel deel marktwoningen toe te voegen, waardoor de eenzijdige samenstelling van de woningvoorraad doorbroken wordt en een meer gedifferentieerd woonmilieu ontstaat met meer draagvlak voor voorzieningen.

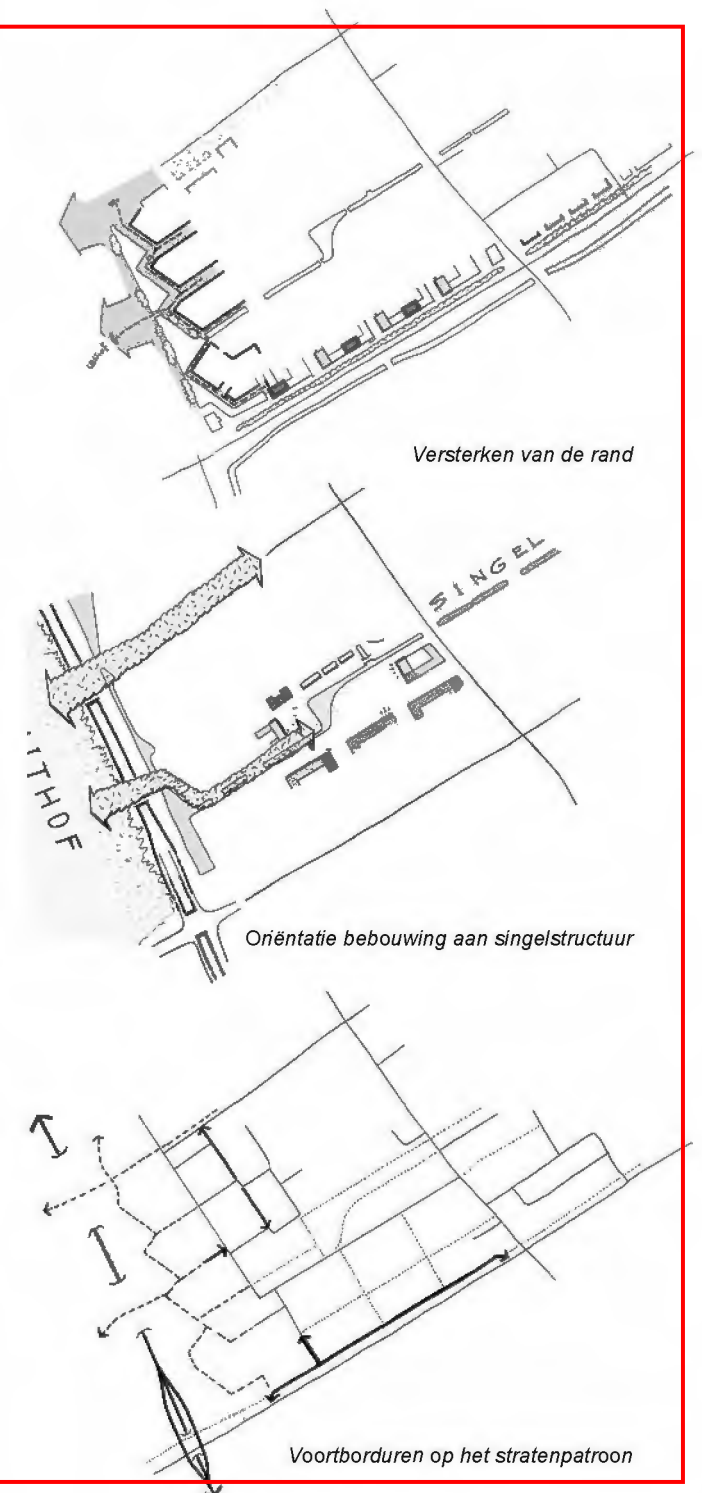
Deze strategie geldt ook voor De Dreven. Overeenkomstig de uitgangspunten, zoals geformuleerd in de Agenda Ruimte voor de Stad betekent dat een integrale opgave voor de buitenruimte, het stedelijk wonen, de stedelijke en buurteconomie, voor mobiliteit, de energietransitie en voor klimaatadaptatie. Samenvattend doen we dat door te verbinden, te verdichten, te vergroenen en te verduurzamen

4.1 Stedenbouwkundige opzet - verbinding

De Dreven kent de status van gemeentelijk beschermd stadsgezicht, wat inhoudt dat sloop/nieuwbouw van woningen niet zomaar is toegestaan. Met name de volgende aspecten zijn cultuurhistorische waardevol: de stedenbouwkundige opzet, de bijzondere samenhang tussen verkaveling met bijzondere diagonale zichtlijnen, bebouwing en openbaar groen en de architectonische karakteristiek met typerende plaatsing van entrees, trappenhuisen, woonkamers en balkons van de systeembouw en de luifels in het buurtwinkelcentrum en de fraaie stadsrand met waterpartijen en randbebouwing langs de Lozerlaan.

Voor de Dreven is door Staedion onderzocht of het haalbaar is de woningen te renoveren en verduurzamen binnen deze kaders. Dat blijkt economisch niet haalbaar, het levert niet de woningkwaliteiten op die in deze tijd gewenst is en er ontstaat onvoldoende differentiatie in woningtypologieën om de gewenste kanteling in de wijk te bewerkstelligen. Vanuit het oogpunt van monumentenzorg is dat een groot verlies, vanuit oogpunt leefbaarheid en ledigen van de Haagse woningnood is het winst.

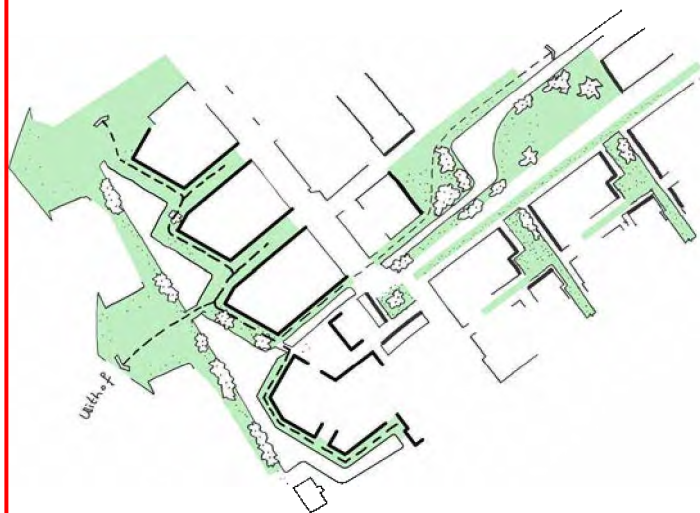
Uitgangspunt voor de Dreven is daarom herontwikkeling met behoud van een aantal essentiële kwaliteiten van het beschermd stadsgezicht. Dat doen we door bestaand en nieuw te combineren tot een 'gelaagd stadsbeeld' en door de belangrijkste elementen uit dit beschermd stadsgezicht te behouden: de karakteristieke voormalige winkelbebouwing met portiekwoningen langs De Dreef, het orthogonale straten- en bebouwings patroon met groene ruimte tussen de gebouwen en diagonale zichtlijnen, de fraaie singel met bajonet in het hart van de wijk en mooie brug en de singelstructuur langs de Lozerlaan en bijzondere positionering van de bebouwing hierlangs. Zo ontstaat een eigen, uniek nieuw imago



Versterken van de randen: uitnodigende voorkanten.

Uitgangspunt is de positionering van de nieuwbouw in halfopen bouwblokken. Deze bouwblokken liggen binnen het huidige stratenpatroon, waardoor fasering makkelijker wordt en volwassen bomenlanen behouden kunnen blijven. Belangrijk voor de verbinding van de bouwblokken met de openbare ruimte en van de buurt met haar omgeving is de uitstraling van deze bouwblokken en randen: de nu voornamelijk anonieme achterkanten zullen worden omgevormd tot uitnodigende voorkanten.

Uitgangspunt hierbij is het koesteren van de herkenbare stadsrand aan de Lozerlaan, waar bebouwing, water en groen in samenhang zijn ontworpen. Deze rand krijgt een nieuwe interpretatie van het beschermd stadsgezicht. De nieuwe verkaveling voegt zich in de grotere compositie van herhalende reeksen van horizontale schijven die schuingeplaatst langs de Lozerlaan staan.



Wonen in / aan het groen

Uitgangspunt voor de bebouwing langs de Erasmusweg wordt het omkeren en openen van de bebouwing: voorkanten komen aan een ventweg langs de Erasmusweg te liggen en vormen een stoere stedelijke wand met dynamische, ritmische verspringingen van bouwhoogtes. De bestaande torens op de hoeken aan de Lozerlaan respectievelijk de Beresteinlaan worden in dit ritme opgenomen, waardoor ze meer onderdeel worden van de totale compositie. In de plinten komt ruimte voor bedrijfsruimtes.

Wonen in/aan het groen

Alle bebouwing in de Dreven krijgt een representatieve voorkant richting de openbare ruimte en het collectieve groen en zoveel mogelijk directe toegang vanuit woningen tot de openbare ruimte. Zo ontstaat meer verbinding tussen de woningen en het groen en mogelijk eigenaarschap. Het interne groen langs de Pachtersdreef wordt ingekaderd door een drietal hoogteaccenten: twee op de kop van de groene singel en één langs de Pachtersdreef.

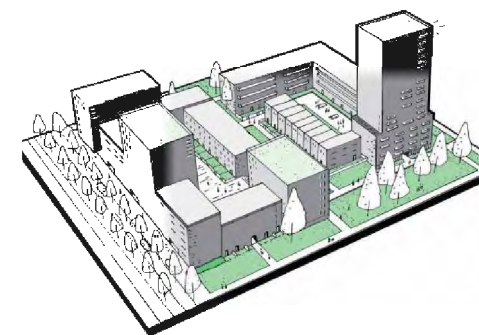
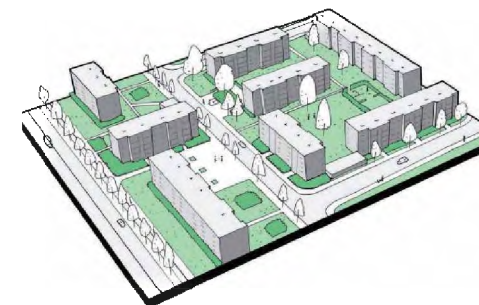
De groen- en singelstructuur vormt de interne kwaliteit voor de openbare ruimte voor de buurt. Het uitgangspunt is tussen de bouwblokken heldere routes voor langzaam verkeer te leggen die de interne groenstructuur en openbare ruimte verbindt met de grootschaligere groenstructuur langs de randen en over de Lozerlaan naar het regiopark De Uithof.

Mobiliteitstransitie

De transitie naar een klimaatadaptieve en klimaatneutrale stad lukt niet zonder te sturen op een doorontwikkeling van het mobiliteitssysteem zo, dat de stad de komende decennia bereikbaar, leefbaar en verkeersveilig blijft. In de Dreven wordt om die reden ingezet op het uitvoeren van de mobiliteitstransitie, zie 5.4

4.2 Verdichten

De Dreven transformeert tot een stedelijke wijk in een groene setting, met een grote differentiatie aan woningtypen en een goed voorzieningenniveau. Een aantal karakteristieke bouwblokken blijven behouden, met name rondom de Dreef. Het uitgangspunt is de andere bouwblokken te slopen en nieuw te bouwen zodanig dat daar nog circa 1.600 woningen in diverse prijscategorieën aan kunnen worden toegevoegd. Door deze verdichting groeit het draagvlak voor de voorzieningen en krijgt de buurt een meer gemengd rustig groen stedelijk woonmilieu met diverse woningtypen voor diverse doelgroepen met het accent op starters, één en twee persoons huishoudens en gezinnen, die een volwaardig maar betaalbaar alternatief zoeken voor wonen dicht bij centrum-stedelijke gebieden.



Principe verdichting

Clusteren rondom voorzieningencentrum Ambachtsgaarde
Rond de kruising van de singel en de Beresteinlaan liggen het winkelcentrum Ambachtsgaarde en enkele scholen. Door de verdichting ontstaat meer draagvlak voor deze voorzieningen in de buurt wat op haar beurt weer een randvoorwaarde is van het slagen van de mobiliteitstransitie omdat bewoners dan makkelijk te voet of met de fiets naar de voorzieningen kunnen komen.

Uitgangspunt is deze clustering van voorzieningen verder te versterken. De nieuwbouw langs de Beresteinlaan krijgt een plint geschikt voor het huisvesten van bedrijven of maatschappelijke voorzieningen en de bestaande bedrijfshuisvesting aan de Bierbrouwersgaarde wordt toegankelijk vanaf het winkelcentrum.

Op dezelfde manier kan ook de op handen zijnde nieuwbouw van de scholen aan de Ambachtsgaarde en de mogelijke transformatie van de bestaande school aan de Pachtersdreef-Beresteinlaan worden gecombineerd met aanvullende commerciële of sociaal-maatschappelijke functies en wellicht woningen.

4.3 Vergroenen

Het vele groen wordt het meest genoemd door bewoners als uniek en gewaardeerd in de Dreven, zo blijkt uit de participatie. De gebruikswaarde van het huidige, collectieve groen tussen de bouwblokken is echter laag. Door de defensieve plinten met bergingen voelt het niet prettig om te verblijven en is er geen directe verbinding tussen de woningen en het groen. Het groen is ook van belang voor waterberging, voor klimaatadaptatie en om hittestress te voorkomen.

Uitgangspunt is, ondanks de verdichting, ongeveer dezelfde hoeveelheid groen terug te brengen als er nu is, maar de gebruikswaarde te verhogen door de openbare ruimte zodanig in te richten dat deze uitnodigt om te verblijven en gebruiken, er te spelen en in te bewegen en ontmoeten. De monumentale groenstructuren langs de Lozerlaan en rond de singel in het hart van de buurt worden behouden en versterkt.

De half gesloten stedelijke bouwblokken krijgen representatieve voorkanten richting de openbare ruimte en een uitnodigende kwaliteit naar het collectieve, groene binnenterrein. Uitgangspunt is het tot stand brengen van verbinding tussen de woningen en de openbare ruimte met als doel meer eigenaarschap en daarmee sociale veiligheid.

4.4 Verduurzamen

De transformatie van de openbare ruimte en de ondergrond evenals de vervanging en renovatie van de woningvoorraad biedt enorme kansen om een verduurzamingsslag te maken. Zowel op gebieds- als op gebouwniveau zullen duurzame maatregelen getroffen worden om de transitie naar een klimaatadaptieve en klimaatneutrale stad in 2030 te verwezenlijken.

Bouwlust-Vrederust is onderdeel van het Landelijke Programma Aardgasvrije Wijken van het Ministerie van Binnenlandse Zaken. Het bestaande warmtenet in de wijken zal worden gevoed door binnenstedelijke geothermiebron aan de Leyweg. Alle nieuwbouw zal worden aangesloten op een eigen (duurzame) energievoorziening.

Duurzaam bouwen is een belangrijk uitgangspunt voor toekomstige ontwikkelingen. De gemeente biedt de initiatiefnemer de ruimte om in het plangebied een eigen invulling te geven aan verduurzaming mits deze niet strijdig zijn met deze ambitie, zie hoofdstuk 5.5.



Clusteren rondom voorzieningencentrum Ambachtsgaarde



Randvoorwaardenkaart
Legenda



- Water
- Openbare groenstructuur
- Tuinen
- Voetgangersgebied (indicatief)
- Wegen en parkeren
- Toegang binnentuin vanuit openbare ruimte (indicatief)
- Fietsroute (indicatief)
- Wandelroute (indicatief)
- Logistieke route (indicatief)
- Publieke doorsteek (indicatief)
- Waterbergende / -afvoerende groenstrook (indicatief)
- Accent bebouwing
- Bestaande boom; behouden of herplanten
- Buurtfunctie
- Onderwijs
- Sporten en spelen
- Parkeergebouw
- Ontmoetingsplek aan het water
- Plangrens

- Vast rooilijn
- Flexibele rooilijn (binnenzijde)
- Uiterste gemiddelde rooilijn (buitenzijde)
- Contour hoogbouw (indicatief)
- Actieve plint
- Overgang bouwhoogte (indicatief)
- Bandbreedte bouwhoogte in meters
- Collectieve binnentuin
- Collectieve hoofdentree bewoners (indicatief)
- Toegang binnentuin via collectief stijgpunt (indicatief)
- Entree publieke functies / bedrijfsruimten (indicatief)
- Inrit gebouwd parkeren (indicatief)

- Bestaande bebouwing
- Bestaande bebouwing met publieke functie
- Bestaande bebouwing te renoveren
- Bouwveld

5. UITWERKING / UITGANGSPUNTEN

5.1 Ruimtelijke inpassing / Bouwregels

In de Dreven vormt het bestaande stratenpatroon met volwassen bomen het uitgangspunt voor de ontwikkeling. Het streven is zoveel mogelijk bomen te behouden en dit openbare ruimt patroon te versterken tot een 'groen grid', als samenbindend element voor de daartussen gelegen bouwblokken. Niet alles wordt gesloopt. De waardevolle bebouwing blijft behouden en zal worden gerenoveerd. Samen met de nieuwbouw en het groene grid met te behouden bomen leidt dit tot een 'gelaagd stadsbeeld'.

Bouwblokken

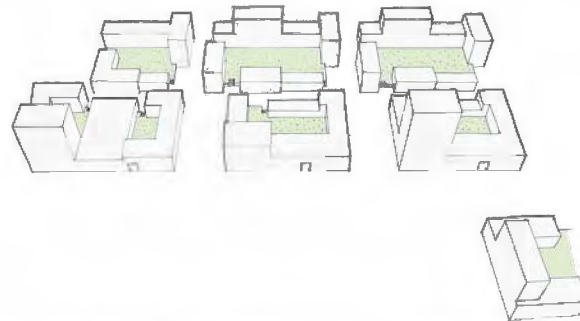
Uitgangspunt is het organiseren van de diverse woningtypes en bijbehorende functies in orthogonale of haakvormige gebouwen rondom een groene, collectieve binnentuin: de ontmoetingsplaats voor de blokgemeenschap en een veilige speelplek voor kleine kinderen. Onder de binnentuin liggen parkeerplaatsen en een gezamenlijke fietsenstalling. Deze bouwblokken vormen de ruimtelijke eenheden in de buurt.

De bouwblokken kennen altijd een mix van woningtypes, gezinswoningen, appartementen, beneden-bovenwoningen, etc. Gevels aan de openbare ruimte zijn altijd 'voorkanten': er liggen in principe geen galerijen aan de openbare ruimte en er is geen sprake van volledig gesloten kopgevels. Zowel aan de openbare ruimte als ook rond de binnentuinen dient er een prettige mix te zijn van gevels met slaapkamers en gevels met woonkamers.

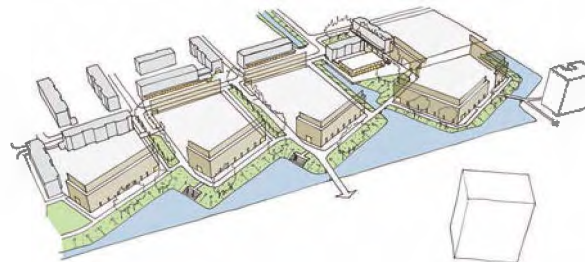
De mix van woningtypes in de bouwblokken levert een afwisseling in hoogtes: een laag tot 13 meter, een 'stedelijke laag' van 13 -23 meter en daar bovenop 'optoppingen' tot 35 meter en hoogte-accenten tot 50 of incidenteel 70 meter. De stedelijke laag is herkenbaar in de massaopbouw en/of het gevelbeeld.

Eenzijdig georiënteerde woningen dienen een kwalitatief uitzicht te hebben; op een aantrekkelijk stuk openbare ruimte of op een kwalitatief ingerichte binnentuin, met voldoende afstand (ten minste 20m) tot een tegenoverliggende woning.

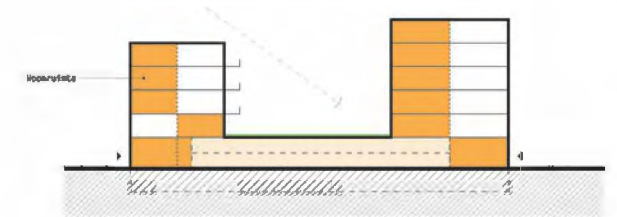
Op de randvoorwaardenkaart is dit principe geborgd. De precieze verdeling van woningtypes en posities van typologieën en entrees in de bouwblokken mag in de verdere uitwerking naar een stedenbouwkundig- of bouwplan, beargumenteerd, nog schuiven als dat een verbetering oplevert.



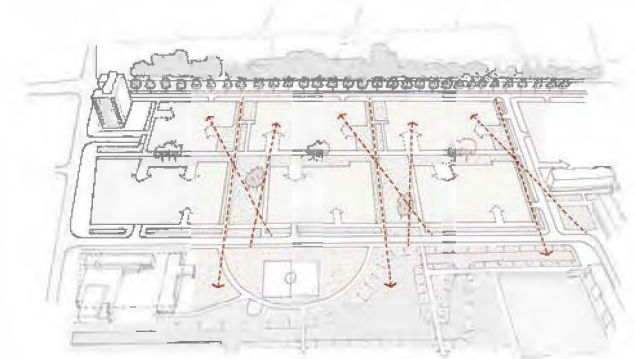
Halfopen bouwblokken rondom collectieve binnentuinen



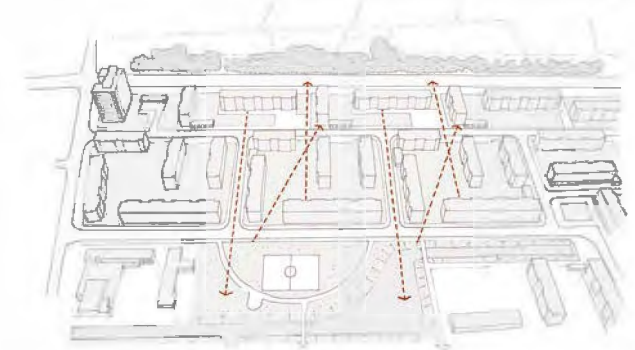
Nieuwe randbebouwing langs de Lozerlaan



Ontwerpprincipe: aan elke gevel liggen woonfuncties



Zichtlijnen in de nieuwe verkaveling



Huidige, open verkaveling met zichtlijnen

Toegang tot de collectieve binnentuinen

Uitgangspunt is dat elk bouwblok minimaal twee openingen of opengewerkte hoeken heeft naar de collectieve binnenwereld: het collectieve binnenterrein is via deze openingen openbaar toegankelijk of 'doorwaadbaar' en draagt zo bij aan ontmoetingen en interactie. De openingen in een bouwblokken zijn feitelijk de 'entrees' van het bouwblok en worden dan ook als zodanig vormgegeven: als uitnodigend stedenbouwkundig gebaar naar de openbare ruimte en uitnodigende toegangen naar de binnenwereld. Dat wordt ondersteund door de daar aan gelegen functies en de architectonische uitstraling: open, uitnodigend en vriendelijk.

Een binnenterrein kan zo onderdeel worden van een (kortere) route. De entrees dragen bij aan een visuele verbinding tussen collectief en openbaar groen. Na zonsondergang kunnen openingen eventueel worden afgesloten met een hek als dat qua veiligheidsgevoel noodzakelijk is.

Nabij de entrees naar de binnenwereld moet zeer terughoudend worden omgesprongen met toegangen naar parkeergarage, bergingen of andere utilitaire functies zoals traforuimtes, afvalbergingen, etc. Deze plekken vormen analoog aan de entrees naar de woningen feitelijk de 'stoep' van de entrees. Sociale veiligheid en een prettig verblijfsklimaat staan hier voorop.



Impressie entree naar een binnenterrein

Bezoekers voelen zich door de vormgeving en situering van functies veilig en welkom het binnenterrein te bezoeken maar voelen zich te gast en zijn zich bewust dat ze hier dat ze een collectief betreden. De positie van de entrees van de bouwblokken is indicatief aangegeven op de rvw-kaart en zal in de verdere uitwerking definitief worden bepaald.

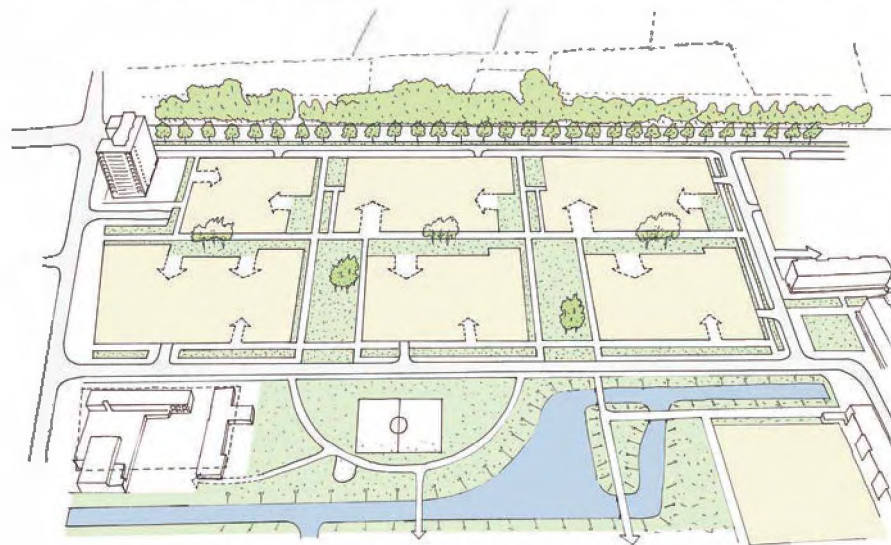
De positie van bouwblokopeningen in het definitieve bouwplan zal altijd in onderlinge samenhang met de andere entrees naar de woongebouwen en in de ruimere stedenbouwkundige context worden beoordeeld. Waar dat stedenbouwkundig gewenst is, is het noodzakelijk dat er geen of een zeer beperkt (maximaal 1 meter) en geleidelijk (trap+hellingbaan) niveauverschil is met de openbare ruimte.

Optoppingen en hoogte-accenten

Optoppingen op de stedelijke laag hebben een hoogte van 9-12 lagen. Hoogte-accenten zijn torens van 50 tot 70 meter, conform de regels en verhoudingen uit de nota Eycline Skyline. De positie ervan is aangegeven op de randvoorwaardenkaart. De hoogte-accenten liggen hoofdzakelijk langs de randen en grotere open ruimtes: langs de Erasmusweg en de Pachtersdreef en dragen zo bij aan de oriëntatie en de vorming

van een stevig stedelijk front aan de openbare ruimte. Het ontwerp van de skyline van het plangebied is hierbij één van de uitgangspunten. De hoogte-accenten en optoppingen vormen door hun afwisseling in hoogte gezamenlijk een stedenbouwkundig ensemble en sluiten qua morfologie en positie aan op de principes van bebouwing in Zuidwest. De bouwhoogte van het definitieve bouwplan wordt beoordeeld op basis van de volume opbouw van het totale ensemble in de ruimere context.

Uitgangspunt op bouwblokniveau is dat rijwoningen in principe niet direct naast woontorens worden gesitueerd en dat enkelvoudig georiënteerde woningen niet slechts uitkijken op het binnenterrein maar via een opening in het bouwblok ook zicht hebben op de openbare ruimte. In alle gevallen moet er in het ontwerp rekening worden gehouden met de privacy van bewoners en een prettig functionerende privé dan wel collectieve buitenruimte. De volume opbouw van bebouwing is zodanig dat windhinder in de collectieve binnentuinen of in de openbare ruimte wordt beperkt en bezonning van de buitenruimte wordt geoptimaliseerd. Het plan moet voldoen aan de hiervoor geldende Haagse normen zoals geformuleerd in de Nota Haagse hoogbouw Eycline & Skyline, zie bijlage.



Collectieve binnentuinen als voortzetting van openbaar groen



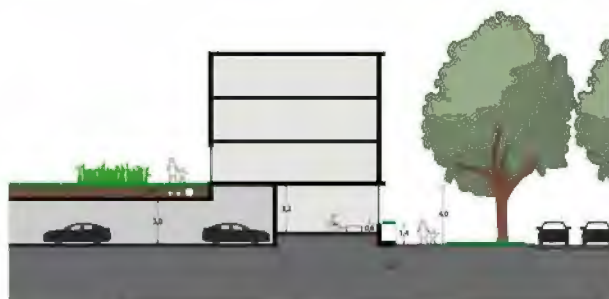
Actieve plint

Een intensieve bebouwing met hoogte-accenten leidt automatisch tot veel bergingen, logistiek en expeditie. Een zorgvuldige inpassing van deze functies verdient bij verdichting extra aandacht, zodat er zo min mogelijk onaantrekkelijke gevels ontstaan in de plint.

Uitgangspunt is dat er altijd sprake is van een 'uitnodigende, open gevel' als onderdeel van de stedelijke laag, dat wil zeggen: woningen, bedrijven of voorzieningen op de begane grond hebben een toegang naar de straat én een woonruimte (woonkamer/keuken/werkruimte). De plint kent in principe geen gesloten gevels. Utilitaire functies (afvalpunt, pakketpunt, bergingen, fietsenberging, entrees parkeergarage), etc. moeten zorgvuldig worden ingepast en ontworpen en zodanig gepositioneerd dat rekening wordt gehouden met de stedenbouwkundige context en de betekenis van de openbare ruimte.

Behalve woningen kunnen de plinten andere functies bevatten zoals kleinschalige bedrijvigheid, werkplaatsen, maatschappelijke voorzieningen of een school. Op de randvoorwaardenkaart is dat aangegeven als 'actieve plint'. Uitgangspunt is dat deze voorzieningen niet overlast gevend mogen zijn voor de woningen. Voor scholen is grondgebondenheid vereist en moet buitenspelen direct vanuit het gebouw mogelijk zijn.

Omdat behoeftes en gebruik in de toekomst kunnen veranderen moet de stedelijke laag rekening houden met toekomstige veranderingen en aanpassingen van bouwonderdelen in de gevel en de indeling van de plattegrond. Uitgangspunt voor de actieve plinten is om een zekere 'overmaat' en flexibiliteit in te bouwen en een verdiepingshoogte waarin zowel woningen, kantoren als bedrijfsruimtes kunnen worden gehuisvest.



begane grond woningen krijgen een 'Delftse stoep'..



..of een voortuin

Eigenaarschap

Uitgangspunt is dat de openbare ruimte en de collectieve binnentuin door functies in de plint op een of andere manier wordt 'toegeëigend'. Dat wil zeggen: bewoners hebben vanuit hun woning zicht op de openbare ruimte, bijvoorbeeld op hun spelende kinderen. De drempel is laag om vanuit je woning even voor je huis te gaan zitten op een bankje of vanuit je woning te zwaaien naar een passerende buurtgenoot. Dit uitgangspunt is essentieel voor het eigenaarschap van bewoners over de openbare ruimte en voor de sociale controle en de sociale cohesie. Die sociale cohesie is op haar beurt weer belangrijk voor het veiligheidsgevoel en de gezondheid van bewoners maar ook voor de buurteconomie en de leefbaarheid in de buurt, allemaal zaken die in Zuidwest nu niet goed functioneren.

De mate van eigenaarschap hangt sterk samen met de programmering van de plinten, de oriëntatie van de in de plinten gelegen woningen en de toegankelijkheid van de buitenruimte vanuit deze woningen. Alle gevels aan de openbare ruimte en de binnentuinen gaan op de een of andere manier een actieve verbinding of relatie aan met de daaraan gelegen buitenruimte, dat wil zeggen: deze gevels hebben een leef functie: woonkamer of (woon)keuken. De woonblokken zijn alzijdig ontworpen: er zijn geen volledig gesloten kopgevels of gevels met alleen galerijen die slechts dienen als ontsluiting.

Het actieve karakter van de plinten van de bebouwing en de kwaliteit en inrichting van de openbare ruimte zijn cruciaal en wederzijds afhankelijk zie ook 5.3.8.

Binnentuinen

De collectieve binnentuinen vormen de gemeenschappelijke buitenruimte van de bouwblockgemeenschap in combinatie met langs de gevels van de woningen semi-private zones als veranda of voortuintjes van woningen. Eventuele grenzen collectief - privé moeten worden mee-ontworpen, zijn subtiel, komen tegemoet aan de behoefte aan privacy maar dragen bij

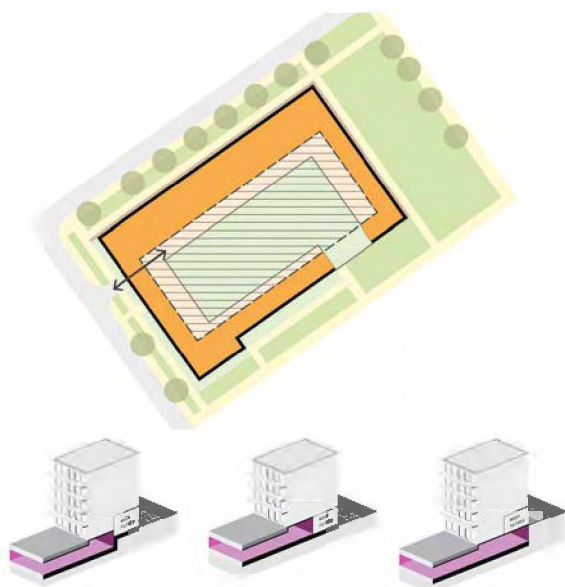
aan het eigenaarschap en het functioneren van het collectief. Uitgangspunt voor de binnenruimten is een groene inrichting.

De collectieve, groene binnenruimtes zorgen er samen met het openbare groen voor dat de totale hoeveelheid groen in de buurten op peil blijft: een aspect wat het meest genoemd en gewaardeerd wordt tijdens participatiegesprekken met bewoners. Om te garanderen dat het groen beklijft moet hier in het ontwerp al rekening mee worden gehouden. Uitgangspunt is dat er qua draagkracht en deklaag rekening wordt gehouden met de mogelijkheid gras, of moestuinen aan te leggen en (boven kolommen of in openingen in het dek) bomen te planten.

Woningentrees

Entrees van woongebouwen markeren de hoeken van de bouwblocken en liggen zoveel mogelijk direct aan de groene wiggen, autovrije woonpaden en speelruimtes. Entrees van woongebouwen zijn duidelijk herkenbaar, bijvoorbeeld door een dubbele hoogte of prominente verlichting en bieden ook toegang tot de collectieve binnentuinen zodat je keuze hebt in naar welke kant je naar buiten gaat: direct de straat op of via de collectieve binnentuin en de bouwblocktoegang de straat op. Dit bevordert de mogelijkheden voor bewoners hun route te bekorten en het stimuleert toevallige ontmoetingen.

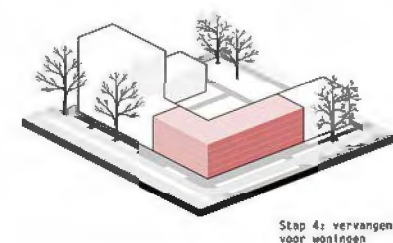
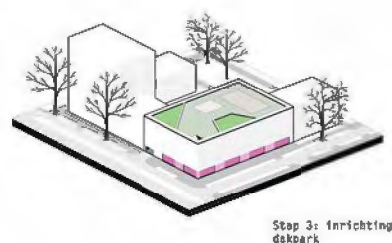
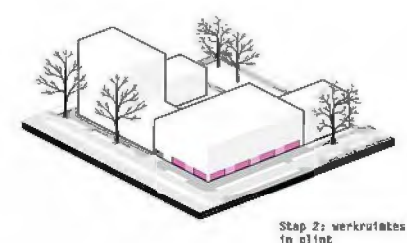
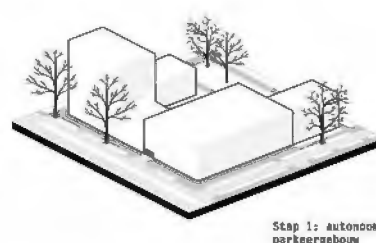




Ruimtelijke inpassing parkeren

Parkeren van auto's van bewoners gebeurt deels onder de collectieve binnentuinen, deels in centraal gesitueerde parkeergebouwen en deels op straat (zie hoofdstuk 5.4.4). De parkeerplaatsen onder de bouwblokken zijn in principe niet zichtbaar in de gevels aan de openbare ruimte met uitzondering van een garage-entree.

Het parkeren onder de collectieve binnentuinen kan zowel op maaiveld, half verdiept dan wel geheel verdiept worden aangelegd. Die keuze bepaalt mede hoe uitnodigend het is om het bouwblok te betreden of te doorsteken (doorwaadbaarheid) en hoeveel je vanaf de openbare ruimte van de binnenwereld kunt zien (dat lukt niet als er een hoge trap is). Die keuze is daarmee bepalend voor de mate van visuele en fysieke connectie tussen collectief - openbaar.



Principe parkeergebouw en mogelijke transformatie in tijd

Het ontwerp van de bouwblokken bepaalt mede of de mobiliteitstransitie (zie 5.4) succesvol zal verlopen. Om de mobiliteitstransitie te helpen slagen is het uitgangspunt dat het vanuit de woningen en appartementen altijd gemakkelijker is te voet of te fiets op pad te gaan dan de auto te pakken. De organisatie en toegankelijkheid van de diverse functies binnen een bouwblok moeten hieraan bijdragen. Uitgangspunt is daarom een afvalscheidingspunt en een pakketpunt nabij de entree en een gezamenlijke fietsen/scootmobielstalling te plannen zodat je als je te voet of met de fiets gaat gemakkelijk ook je afval kwijt kunt en je pakketje kunt afhalen. Het pakken van de auto moet meer tijd en moeite kosten dan het pakken van de fiets.

De parkeergebouwen worden flexibel gebouwd, krijgen een hoogkwalitatieve uitstraling en een actieve plint met voorzieningen, bedrijvigheid of bijvoorbeeld een school.

Deze keuze zal in de nadere uitwerking van het stedenbouwkundig plan per bouwblok worden bepaald waarbij de volgende ruimtelijke factoren een rol spelen:

- de wenselijkheid om bestaande of juist nieuwe wenselijke looproutes door de bouwblokken te faciliteren. In dat geval ligt een verdiepte oplossing voor de hand.
- de wenselijkheid van inzicht of doorzicht
- de mate waarin een connectie collectief - openbaar wenselijk is
- of blokken worden gevormd door een combinatie van nieuwbouw en oudbouw. Hier zou een parkeeroplossing op maaiveld, met hierboven een dek, zorgen voor een onwenselijk grote barrière tussen de buitenruimtes van de oud- en de nieuwbouw. Voor deze blokken is het uitgangspunt half verdiept te parkeren.
- Financiële haalbaarheid.

Afval

Afval is een grondstof. Waar Den Haag de afgelopen jaren heeft ingezet op recycling, wordt de komende jaren ingezet op hergebruik. De schaal van de ontwikkeling in de Dreven maakt het mogelijk om hiervoor duurzame oplossingen te realiseren zoals circulaire afvalverwerking en afvalscheiding. Alternatieven voor een gescheiden inzameling van afval bij hoogbouw worden momenteel onderzocht bijvoorbeeld in de vorm van rol/perscontainers. Ook het apart inzamelen van groente-, fruit en tuinafval (GFT) met nascheiding wordt onderzocht. Aanvullend onderzoek is nodig om de mogelijkheden van de verschillende inzamelmethoden af te wegen.

Uitgangspunten voor de ontwikkeling zijn:

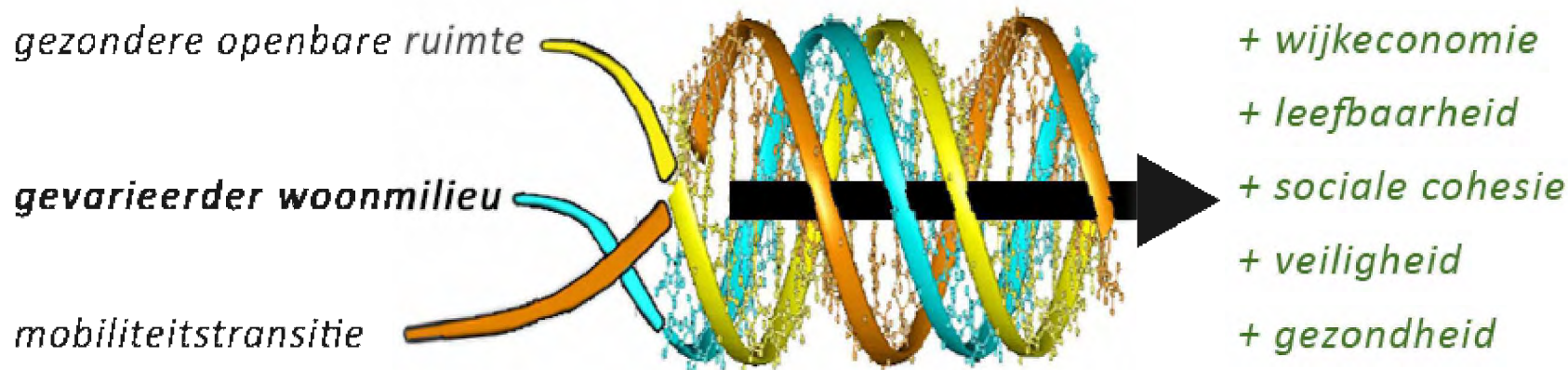
- Afvalinzameling belast de openbare ruimte zo min mogelijk. In principe staan inzamelmiddelen op eigen terrein. Dat kan inpandig of uitpandig in de vorm van minicontainers (bij huis-aan-huis-inzameling) of rol(pers) containers.
- Bij gestapelde bouw wordt verzamelen en scheiden van afval inpandig opgelost. Hiervoor moeten in elk bouwblok één of meerdere ruimtes worden gereserveerd.
- Bij gestapelde bouw dient de inzameling van afval zo circulair mogelijk te gebeuren: dicht bij de bron en op basis van hergebruik in de wijk, bijvoorbeeld composteren van GFT-afval in de binnentuin, reparatie van apparaten, het weggeven van spullen, etc. Dit principe moet zo goed mogelijk in de bouwblokken of in de buurt worden gefaciliteerd.

Voor het aanbieden en ophalen van afval wordt een uitwerking verwacht die de ruimtevrage voor opstelplekken en aanrijdroutes rondom de bouwblokken inzichtelijk maakt. Deze opstelplekken en aanrijdroutes moeten voldoen aan de daarvoor geldende randvoorwaarden zoals geformuleerd in de nog vast te stellen parkeerstrategie en het handboek openbare ruimte.

Uitgangspunt hierbij is telkens systemen en middelen zo effectief mogelijk in te zetten en het bewoners zo makkelijk mogelijk te maken hun afval te scheiden en kwijt te kunnen zonder daarbij gebruik te maken van de schaarse openbare ruimte. Ook bestaande gebruikers van het gebied moeten zoveel mogelijk kunnen aanhaken op deze nieuwe structuur. Ook de inzamelmiddelen voor bedrijfsafval mogen niet in de openbare ruimte worden geplaatst anders dan voor de inzameling door de afvalinzamelaar. Bedrijfsafval in bedrijfsverzamelgebouwen wordt zoveel mogelijk collectief ingezameld.

Beeldkwaliteit

Bij de verdere uitwerking naar een stedenbouwkundig plan zal ook de beeldkwaliteit nader wordt uitgewerkt voor de uitwerking van de architectuur en de openbare ruimte. (principes overgangen openbaar-prive, materialisatie, gevelindelingsprincipes, plastic, ritmering, etc.) De uitgangspunten en ruimtelijke principes in deze NvU vormen de basis voor het opstellen van het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitsplan



5.2 Functie en programma

5.2.1 Wonen

Er is komende jaren voldoende bevolkingsgroei in Den Haag en in Zuidwest en deze groei houdt aan tot 2035. Dit volgt uit de RIGO rapportage "Woningmarktverkenning Den Haag Zuidwest, ingrediënten voor een investeringsstrategie" opgesteld door het RIGO op 16 maart 2020. De kwantitatieve nieuwbouwopgave van 10.000 woningen kan in Zuidwest geacommodeerd worden. Er is tevens groei in behoefte aan alle woningtypes en prijsklassen, in absolute zin het minst in de vrije sector huur. Een van de conclusies uit het rapport is dat er een trendbreuk gerealiseerd kan worden in Zuidwest. Het nieuwbouw aanbod kan daarom op meerdere manieren ingevuld worden. Hierbij is het beleid van de Woonagenda "Haags samen wonen", die recent op 7 oktober door de Raad is vastgesteld (RIS305711) leidend.

Het uitgangspunt in de Woonagenda is om netto 10.000 woningen in Den Haag Zuidwest toe te voegen komende 15-20 jaar. Voor de gebiedsontwikkeling van de Dreven, Gaarden en Zichten (Staedion en Heijmans) betekent dit een totale netto toevoeging van circa 3.500 woningen. Daarmee wordt ongeveer 35% van de totale opgave in den Haag Zuidwest gerealiseerd.

Naast de kwantitatieve behoefte en de doelstelling om de woningnood te verminderen door te verdichten in Zuidwest is er ook behoefte om de kwaliteit van de woningen en de woonomgeving te verduurzamen, te verbeteren en diverse woonmilieus te creëren. De kwantitatieve verdichtingsopgave vraagt om een kwalitatief ruimtelijke goede inpassing van wonen, parkeren, groen en voorzieningen. De kwalitatieve opgave (fysieke opgave) hangt ook samen met sociale, economische, veiligheid en leefbaarheidsaspecten. Naast de netto toevoeging van nieuwe woningen wordt ook de kwaliteit van de bestaande voorraad vernieuwd door merendeels sloop/ nieuwbouw en voor een geringer aandeel wordt de kwaliteit verbeterd door bestaande woningen te renoveren.

Het gebied Zuidwest wordt expliciet benoemd in de woondeal Zuidelijke Randstad. De gemeente Den Haag en de minister van BZK hebben in de Woondeal afgesproken een meerjarig partnerschap aan te gaan om de stedelijke vernieuwing en verdichting in Zuidwest vorm te geven en uit te voeren. Resultaat van deze afspraak is dat Zuidwest is opgenomen in het Rijksprogramma Leefbaarheid en Veiligheid. Door het toevoegen van kwaliteit en diversiteit van woningen, voorzieningen en woonmilieus en verbetering van de kwaliteit van de openbare ruimte ontstaat er meer balans in de wijken waardoor de leefbaarheid zal toenemen. Uitgangspunt is dat deze gebiedsontwikkeling een positieve bijdrage levert aan de leefbaarheid en de veiligheid van de wijk. Dat gaan we monitoren door een nul-situatie in kaart te laten brengen voor de leefbaarheid en een doelstelling te formuleren wat we willen bereiken met de gebiedsontwikkeling.

Woonbeleid

De woningvoorraad in Den Haag Zuidwest is nu erg eenzijdig. Van alle woningen heeft bijna 56% een vloeroppervlakte van minder dan 80 m2 GBO. 35% van de woningen beschikt over 4 kamers en slechts 14% van de woningen over 1-2 kamers. De verdeling in percentages van de woningvoorraad in Zuidwest is eigenaar-bewoners 25%, particulier huurvoorraad 7% en sociale huurvoorraad 66%. De bestaande woningvoorraad van Staedion is toe aan verbetering, dat biedt kansen om op de verdichtingsopgave te studeren en door het toevoegen van nieuwe woonmilieus te differentiëren en nieuwe woonkwaliteit te realiseren.

De prioriteit van de gemeente in de Woonagenda is om de komende jaren het aanbod vooral te laten groeien in het goedkope en middensegment (zie voor de definities pagina 38 en 39 in de begrippen lijst van de Woonagenda 2020-2023), omdat daar de grootste vraag naar is. Achterliggende gedachte daarbij is het vergroten van de leefbaarheid én het bedienen van bepaalde doelgroepen. Deel van de opgave in Zuidwest is dat in de nieuwe situatie ook de onmisbare beroepsgroepen, zorgdoelgroepen, groepswonen en eventueel spoedzoekers, arbeidsmigranten of andere 'specials' een plek kunnen vinden.

Programma

De Staedion woningvoorraad in de Dreven, Gaarden en Zichten verkleurt door deze gebiedsontwikkeling van 100% sociale huur in 2020 naar 56% sociaal in 2040 en 44% marktwoningen. Met deze transformatie wordt zowel een duurzame slag als een kwaliteitsslag gemaakt en meer differentiatie en diversiteit beoogd. De huidige bewoners kunnen in hun wijk terugkeren of doorstromen naar een meer passende woning en de wijk wordt aantrekkelijk voor nieuwkomers. De gemeente en Staedion stemmen het herhuisvestingsbeleid met elkaar af.

Van het totale programma voor de Dreven, Gaarden en Zichten is het volgende aandeel voorzien in de Zichten (uitwisseling met programma van de buurten Dreven en Gaarden is mogelijk):

Programma DGZ*

	Woningaantal
Bestaand programma bezit Staedion	2.000
Sloop	1.700
Renovatie	300
Nieuwbouw	5.200
Eindsituatie nieuw programma (reno en nieuw)	5.500
Netto toegevoegd programma	3.500

*Programma zijn afgeronde aantallen op basis van een proefverkaveling en de businesscase.

Netto toegevoegd programma DGZ

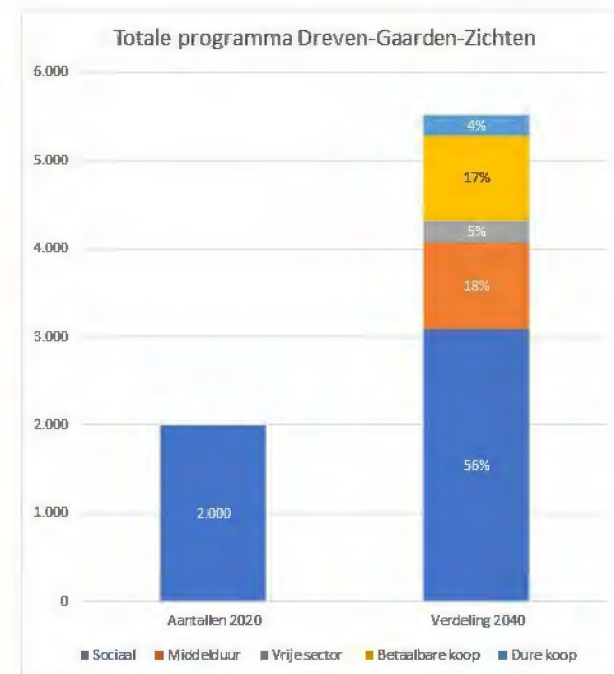
	Percentage	Woonagenda
Sociaal	30%*	≥30%
Middelduur	28%	≥20%
Vrije sector	8%	
Betaalbare koop	27%	≥20%
Dure koop	7%	
Totaal	100%	

*Totaal 30% sociaal waarvan 22% sociale huur via een toegelaten instelling en 8% andere vormen die de doelgroep bedient die normaal is aangewezen op sociale huur, bijvoorbeeld sociale koop (< € 200.000,-).

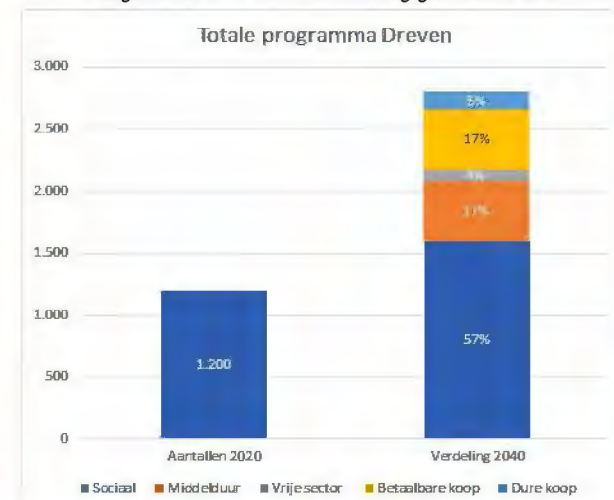
Programma Dreven*

	Woningaantal
Bestaand programma bezit Staedion	1.200
Sloop	1.000
Renovatie	200
Nieuwbouw	2.600
Eindsituatie nieuw programma (reno en nieuw)	2.800
Netto toegevoegd programma	1.600

*Programma zijn afgeronde aantallen op basis van een proefverkaveling en de businesscase.



Programma heel DGZ: verdichting gemiddeld circa 270%



Programma De Dreven: verdichting circa 230%

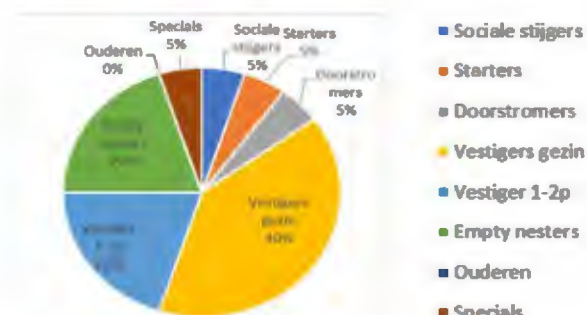
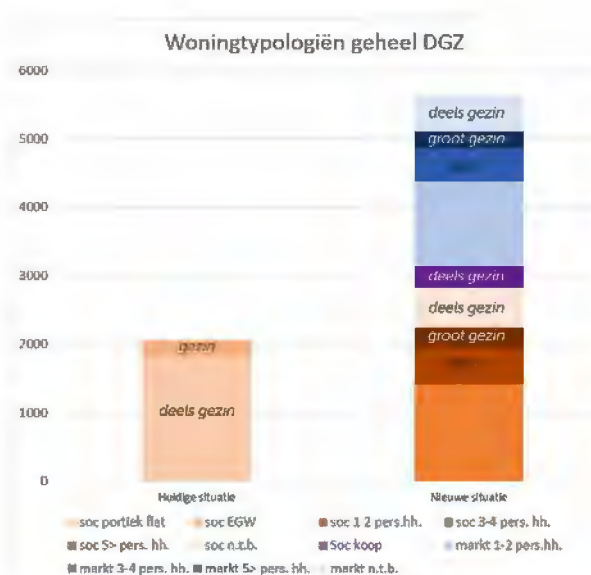
Doelgroepen

De woningbehoefte en de verschillende doelgroepen zijn samengesteld naar aanleiding van de gegevens uit de RIGO rapportage tav de toekomstige bewoners.

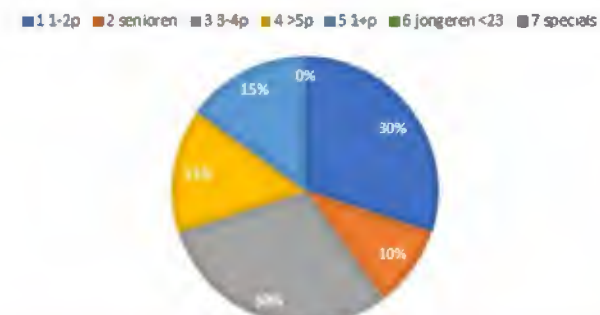
Door de ontwikkelende partijen (Heijmans en Staedion) zijn deze inzichten vertaald naar 8 doelgroepen voor de markt woningen en 7 voor de sociale woningen (Staedion). Er komen markt woningen en sociale woningen voor gezinnen, ouderen en jongeren in diverse woningtypologieën.

In het plan is er voldoende ruimte in de uitwerking voor een differentiatie van woningtypen zoals maisonnettes en appartementen ontsloten vanaf maaiveld, binnentuin, corridor of galerij.

Door de woningen te variëren in woonoppervlak, het aantal kamers, het type en de locatie ontstaat er een differentiatie in woonmilieus.



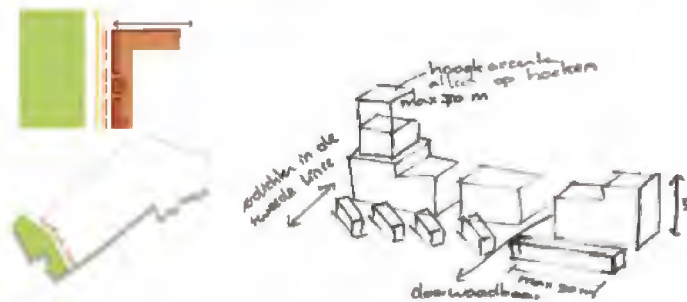
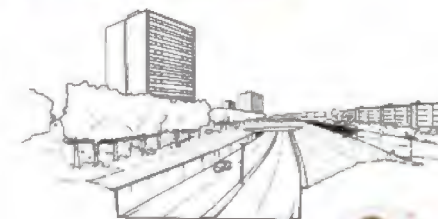
Verdeling doelgroepen markt woningen (Heijmans en Staedion)



Doelgroepen sociale woningen (Staedion)

Stedelijke randen: Uithof

Dichtheid in FSI	1-8 tot 4,5
Voorzieningen niveau	Gemiddeld, voorzieningen op gebiedsniveau en buurtniveau in de plint.
Doelgroep	Studenten, jonge starters, alleenstaande
Woning typologie	Studio's Appartementen, woonwerk woningen, Galerij, Corridor
Woning grootte	30-60 m² BVO
Stedenbouwkundig principe	Stedelijke rand van 4-7 lagen met levendite plint. Hoogte accenten op de stedelijke laag
Architectuur	Voorzijde formeel met inpandige buitenruimte in de stedelijke laag, achterzijde informeel naar balkons een overgang vormen tussen binnen en buiten.
Typologie OR	Levendige plint, slentermilieu langs de gevels,





Blijvers

Uitgangspunt is dat het bestaande aantal sociale woningen teruggebouwd zal worden. Waar mogelijk wordt, met het zoeken naar een evenwichtige mix, sociale woningen toegevoegd. Ook wordt bij de planvorming meegenomen dat de huidige bewoners de mogelijkheid krijgen aangeboden om te blijven in hun wijk. Bij de ontwikkelingen voor de sociale doelgroep wordt rekening gehouden met:

- Vergrijzing, meer lift-ontsloten en voorzieningen in de woningen
- Toename 1-2 persoons huishoudens
- Gezinnen met twee volwassenen en kinderen.

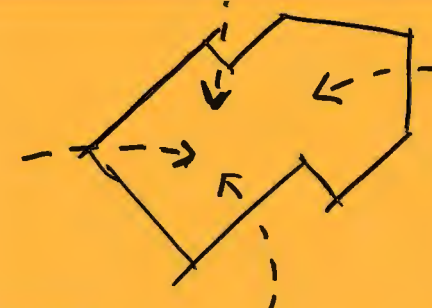
De motivaties van deze groep om te blijven zijn divers : tevreden met de buurt, sociale structuren, geen verandering in de financiële situatie, geen aanleiding voor verandering en door omstandigheden begeleiding nodig hebben bij verandering kunnen allemaal meespelen. Insteek is dat door de integrale aanpak de tevredenheidsgraad, de participatiebereidheid en de betrokkenheid van deze groep mensen toeneemt.



Stijgers

Sociale stijgers zijn de huidige bewoners die op zoek zijn naar een nieuwe woning (koop of vrije sector huur). Dit zijn potentiële doorstromers uit de wijk, bewoners die willen doorgroeien op de woningmarkt, maar wel in hun eigen buurt willen blijven, omdat zij vaak emotionele verbinding hebben met de wijk en buurt, of in nabijheid van familie willen blijven wonen. Met name is het belangrijk om te investeren in woningtypen en woonmilieus die interessant zijn voor twintig- en dertigers (settelaarsbuurten). Het gaat ook om de bewoners van eengezinswoningen die door wijzigingen in gezinssituatie (bijvoorbeeld kinderen het huis uit) gestimuleerd moeten worden door te stromen naar andere typen woningen.

Een deel van de stijgers heeft dus behoefte aan woningen in de middelhoge huursector of in de marktsector, andere groepen leggen claims op hetzelfde aanbod als die voor de blijvers. Blijvers en stijgers zijn belangrijke gesprekspartners bij bewonersparticipatie in het planproces.



Nieuwkomers

Nieuwkomers zijn de bewoners elders uit Den Haag of uit de regio, die door de ligging, bereikbaarheid, woningtypes, woonmilieu en het voorzieningenaanbod Zuidwest aantrekkelijk vinden en het woningenaanbod voor hun betaalbaar is. Hun focus ligt op de middenklasse, bijvoorbeeld starters, doorstromers die willen doorgroeien naar een nieuw en/of groter appartement en 55-plussers die hun eengezinswoning inruilen voor een nieuw gelijkvloers appartement en in de dezelfde buurt willen wonen als hun (klein)kinderen. In Den Haag Zuidwest is het mogelijk om te experimenteren met bijzondere woonvormen, zoals generatiewoning en woongroepen. Ook terugkeerders, mensen die ooit in Zuidwest hebben gewoond of zijn opgegroeid en mogelijk daar nog familie hebben wonen, zijn interessante doelgroepen voor de Dreven Gaarden en Zichten.

Veel nationaliteiten is een kracht van Zuidwest die veel meer dan nu benut kan worden, zowel autochtone als allochtone Nederlanders aantrekken die het multiculturele leefmilieu waarderen.

Een deel van de nieuwkomers kiest voor Dreven, Gaarden en Zichten omdat ze hier een betaalbare woning kunnen vinden. Doel is dat deze mensen met de buurten verbonden raken. Momenteel ziet men een nationale trend ontstaan waarbij gezinnen weer richting de buitenwijken trekken wegens gebrek aan geschikte en vooral betaalbare woningen. Dit biedt kansen voor het aantrekken van gezinnen naar Zuidwest. Ook kansrijk zijn de bewoners die de wijk / buurt in het verleden hebben verlaten, omdat ze geen goede woning konden vinden. Ze hebben nog wel een emotionele verbinding met de wijk en zouden daarom wel terug willen. Ze kennen de wijk.

Woonmilieus

Voor de drie woonmilieus Dreven, Gaarden en Zichten beschrijven we de doelgroepen, de woningtypen en de woonomgeving. We maken daarbij een onderscheid in het sociale woningsegment (Staedion) en het marktsegment (Heijmans). In Den Haag Zuidwest willen wij komende jaren de volgende drie doelgroepen accommoderen; de blijvers, de stijgers en de nieuwkomers

Woonomgeving

Uit de RIGO rapportage blijkt dat de groene kwaliteit van Den Haag Zuidwest een element is waar toekomstige bewoners door worden aangetrokken. De uitdaging in de verdichtingsopgave ligt erin om een nieuwe groen woonmilieu te creëren, want dat is een kwaliteit die het wonen in Zuidwest aantrekkelijk maakt voor de huidige en de toekomstige bewoners. De buurten zullen onderling van karakter en dichtheid verschillen. De Zichten wordt door de nabijheid van het winkelcentrum de Stede en de ligging aan het sportpark meer een compact, stedelijk en levendig woonmilieu. Terwijl de Gaarden en Dreven rustig groen stedelijk zullen worden.

Dreven

De Dreven wordt een buurt met een gemengd woonmilieu met diverse woningtypen voor diverse doelgroepen met het accent op starters 1 en 2 persoonshuishouden en gezinnen, die een volwaardig en betaalbaar alternatief zoeken voor wonen dicht bij centrum-stedelijke gebieden.

Aansluiting bestaande bebouwing en VvE-beheer

De wijze van ontwikkeling en beheer van een bouwblok met meerdere eigenaren en collectieve voorzieningen biedt kansen op optimalisatie en kostenbesparingen omdat voorzieningen kunnen worden gedeeld. Dat betekent dat er op bouwblokniveau sprake zal zijn van een VvE. Uitgangspunt is plannen zodanig te ontwikkelen dat een prettige mix en kwaliteit gewaarborgd zijn maar ingewikkelde en vertragende VvE constructies zoveel mogelijk worden vermeden.

5.2.2 Wijk economie

Den Haag Zuidwest, een gebied bijna zo groot als de stad Gouda, heeft, naast nieuwe woningen en nieuwe bewoners, ook baat bij een gezondere wijk economie. Een gezonde wijk economie bestaat uit een brede mix van sociaal-maatschappelijke functies, kleinschalig ondernemerschap en gezondheidsvoorzieningen.

Belangrijk uitgangspunt voor een gezonde wijk economie is dat het geld dat de inwoners van een wijk verdienen, ook (voor een deel) in de wijk en aan de wijk wordt uitgegeven. Dit betekent dat er ruimte moet zijn voor lokaal ondernemerschap, zodat inwoners van de wijken in Dreven, Gaarden en Zichten daadwerkelijk kunnen ondernemen in de wijk waarin ze wonen.

Een gezonde wijk economie biedt ook kansen op werk voor mensen in de wijk. Dit gaat vaak vooral over praktisch opgeleide banen, waar de komende jaren een groot tekort en veel vraag naar is in Zuidwest. Juist lokaal ondernemerschap biedt perspectief op banen die kunnen dienen als opstap vanuit een niet werkende situatie, en is dus van groot belang voor de arbeidsparticipatie.

Daarnaast zorgt een gezonde wijk economie voor verbetering van de leefbaarheid en levendigheid en (daarmee) het imago van de wijk. Ondernemers hebben immers baat bij een goede, veilige openbare ruimte. Ook draagt een gezonde wijk economie bij aan het stimuleren van langzaam verkeer zoals vanuit de mobiliteitstransitie wordt beoogt. Een gezonde wijk economie voorkomt zo ook 'slaapwijken', waarin iedereen (per auto) de wijk uit trekt om elders te werken en pas 's avonds weer terug te keren.

Een gezonde wijk economie geeft dus kansen, zorgt voor sociale controle, voor kansen op de arbeidsmarkt en helpt de mobiliteitstransitie. In na-oorlogse wijken zoals De Dreven, Gaarden en Zichten, die redelijk monofunctioneel zijn opgezet was en is vooralsnog te weinig ruimte voor de wijk economie. Door op de juiste plekken ruimte te reserveren voor de ontwikkeling van een goede wijk economie kan er een kanteling in de dynamiek en aantrekkingskracht van deze wijken worden bewerkstelligd.



5.2.3 Bedrijvigheid

Een van de onderdelen van een gezonde wijk economie is 'kleinschalige bedrijvigheid'. Hiermee bedoelen we bedrijvigheid in de ambachtelijke sector, dus de sector waarbij er veel gemaakt wordt, door middel van (kleine) machines, maar ook kleinschalige autoreparateurs, fietsenmakers, meubelmakers, etcetera.

Vanuit het actieprogramma kleinschalige bedrijvigheid (RIS297199) en de bedrijfshuisvestingsstrategie (RIS303177) wordt duidelijk gemaakt dat er momenteel een groot tekort is aan ruimte voor dit type ondernemers, terwijl juist deze voor de wijk economie zo belangrijk zijn.

Omdat het aanbod van kleinschalige bedrijfsruimtes nu laag is en de vraag hoog én omdat juist in deze sector veel praktisch opgeleide banen voorkomen (die de mensen uit de buurt ten goede kunnen komen) is het uitgangspunt de kansen voor kleinschalige bedrijvigheid in de ambachtelijke sector te laten toenemen.

In het kader van de gebiedsontwikkeling wordt gekeken naar de verschillende typen bedrijven in deze sector om de uiteenlopende vestigingsvoorwaarden zo goed mogelijk te kunnen matchen met de voor bedrijvigheid beschikbare en te realiseren locaties. Uitgangspunt is een zo breed mogelijk aanbod van bedrijvigheid in en voor de wijken te realiseren binnen het gebied.

Op dit moment is in de plannen voor De Dreven voorzien in 2.500m² in de plinten van collectieve parkeervoorzieningen, 1.350m² renovatie van de huidige bedrijfshuisvesting in de Bierbrouwersgaarde, 2.650 m² renovatie van de huidige winkelpanden in de plinten van portiekflats langs De Dreef en 950m² nieuwbouw toegevoegd achter De Dreef en circa 5.000m² in de plinten van de nieuwbouw langs de Berensteinlaan en de Pachtersdreef en de Erasmusweg.

Daarnaast zal de mogelijkheid voor betaalbare opslag en bergingen voor bedrijven (bijvoorbeeld op de 1e verdieping) in de parkeergebouwen worden onderzocht.

De verdeling BOG/MOG moet nog nader worden bepaald aan de hand van een inventarisatie van wat er nu is en aan de hand van de Haagse referentienormen maatschappelijke voorzieningen welke momenteel voor vaststelling bij het college ligt.

Om de huren voor kleine ondernemers betaalbaar te houden wordt vanuit economie een subsidieregeling ontwikkeld en wordt waar mogelijk Europese subsidie aangevraagd zoals 'Kansen voor West'. Het idee is dat ondernemers subsidie krijgen op hun bedrijfsruimte afhankelijk van hun winst vergelijkbaar met huursubsidie voor sociale woningen.

KLEIN <100m²

SECTOREN



Handel en Reparatie



Bouw en onderhoud

MEDIUM 100m² - 300m²

SECTOREN



Handel en Reparatie



Productie



Groothandel



Vervoer en opslag

GROOT 300m² - 500m²

SECTOREN



Productie



Groothandel



Vervoer en opslag

5.2.4 Retail en horeca

Vanuit het retailbeleid wordt vastgehouden aan de 'hoofdwinkelstructuur' (HWS). Dit is een beleidsmatige en geografische structuur waarin plekken voor retailfuncties zijn aangegeven. De gemeente wil winkels zo veel mogelijk bij elkaar hebben, zodat er winkelgebieden ontstaan met een divers aanbod. Dat is fijn en aantrekkelijk winkelen voor de consument (bewoners, werknemers, bezoekers en toeristen), want het is handig en makkelijk als de supermarkt, de bakker en de slager bij elkaar in 1 straat zitten. Een concentratie van winkels zorgt dus voor meer bezoekers en meer klanten. Winkelgebieden kunnen daardoor economisch groeien.

De gemeente wil in deze winkelgebieden, de hoofdwinkelstructuur, samen met de vastgoedeigenaren en ondernemers investeren. In de Dreven is het winkelgebied De Ambachtsgaarde in de HWS opgenomen. De toevoegingen van nieuwe woningen en daarmee nieuwe inwoners zal de bestaande ondernemers in het winkelcentrum meer 'vet op de botten' te geven. Het toevoegen van vierkante meters winkelruimte is mogelijk, mits er sprake is van voldoende vraag.

Horeca

Den Haag Zuidwest is geen aangewezen horecagebied. Middelzware en zware horeca zijn hier niet toegestaan. Wel is horeca in de categorie 'licht' in de winkelgebieden toegestaan. Den Haag streeft naar een optimale verhouding tussen winkels en horeca die winkelgebieden versterken. Overdag geopende horeca kan bijdragen aan de aantrekkelijkheid van een winkelgebied. In winkelgebieden is in totaal maximaal 30% lichte horeca binnen de hoofd-winkelstructuur toegestaan om de 'dagfunctie' van het gebied te versterken, en daarmee dichte puien overdag te voorkomen.

Horeca in woonwijken

Koffietenten, lunchzaken en terrassen kunnen met hun wijkverzorgende karakter de leefbaarheid van de directe

woonomgeving vergroten. Denk daarbij aan de gebruiksfunctie van (kleinschalige) verblijfspleinen die met een horecafunctie een rol spelen in de oriëntatie en routing in een wijk; of aan horeca bij een buurtwerkplek. Ook kan dergelijke horeca in de buurt het vestigingsklimaat voor de vanuit buurteconomie gewenste kleinschalige bedrijvigheid versterken en omgekeerd. Uitgangspunt voor horeca in woonwijken en buurten is dat horeca in de woonwijken de leefbaarheid niet mag aantasten maar hier juist aan moet bijdragen. Dat betekent dat het college vooral mogelijkheden ziet voor horeca categorie 'licht' met een wijkverzorgend karakter.

Pop-up / tijdelijke horeca

Pop-up horeca kan voor een prettige dynamiek in stedelijke gebieden zorgen en daarnaast een (tijdelijke) invulling bieden aan leegstaande panden en winkels. Voor pop-up horeca gelden dezelfde vergunningsvoorwaarden als voor andere horeca. Omdat initiatieven voor deze tijdelijke concepten zich veelal op ad hoc-basis aandienen – bijvoorbeeld als een unieke locatie mogelijk wordt – en slechts een korte exploitatieperiode kennen, is een snelle afhandeling van vergunningsprocedures nodig. Initiatieven voor pop-up horeca worden positief gezien en krijgen binnen de mogelijkheden van het redelijke een snelle afhandeling van de vergunningsprocedures.

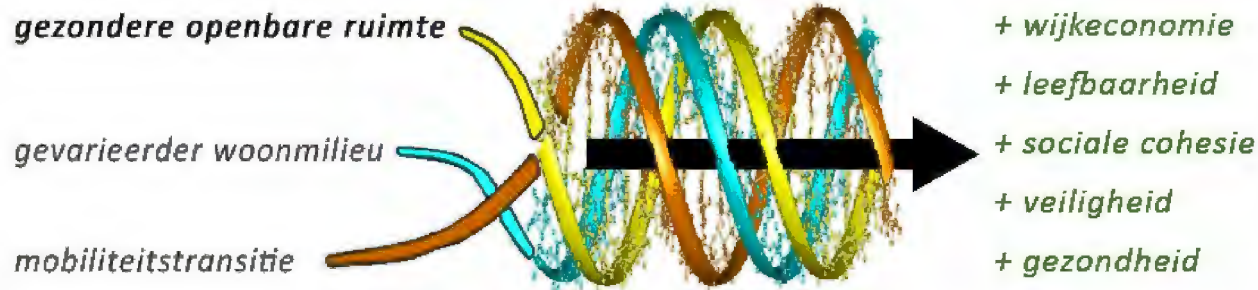


5.2.5 Maatschappelijk vastgoed MOG

Naast het toevoegen van woningen en bedrijfsonroerend goed is het nodig ook het voorzieningenniveau op peil te brengen en te houden, om zodoende zorg te dragen voor een leefbare en aantrekkelijke stad. Voor de Dreven moet in voldoende maatschappelijke onroerend goed worden voorzien overeenkomstig De Haagse referentienormen maatschappelijke voorzieningen welke momenteel voor vaststelling bij het college ligt.

Op basis van deze referentienormen zal een voorzieningenprogramma worden opgesteld op basis waarvan in de verdere uitwerking de opgave per type maatschappelijke voorziening nader moet worden ingepast (zowel voor maatschappelijk vastgoed als voor groen en speelvoorzieningen in de openbare ruimte). Op basis daarvan komt ook de investerings- en beheeropgave in beeld.





Naarmate de stad verdicht, neemt de waarde van het groen dus letterlijk en figuurlijk toe.

Uitgangspunt is dat elke (vastgoed)ontwikkeling bijdraagt aan de groene kwaliteit van Den Haag; Door de ontwikkeling van parken en straatgroen, door het aanleggen en versterken van openbaar groen, door het ontwikkelen en openbaar toegankelijk houden van de groene binnentuinen, alsook door het versterken van de ecologie in het gebied door het realiseren van ecologische verbindingen, geveltuintjes, groene gevels en groene daken.

5.3 Buitenruimte, ecologie, spelen en sport

5.3.1 Inleiding

Door de geplande verdichting neemt het aantal bewoners flink toe. Hierdoor neemt de druk op de inrichting van de openbare ruimte enorm toe vanuit de diverse belangen: (ondergrondse) infrastructuur en mobiliteit, ontmoeten, spelen en sporten, groen en ecologie.

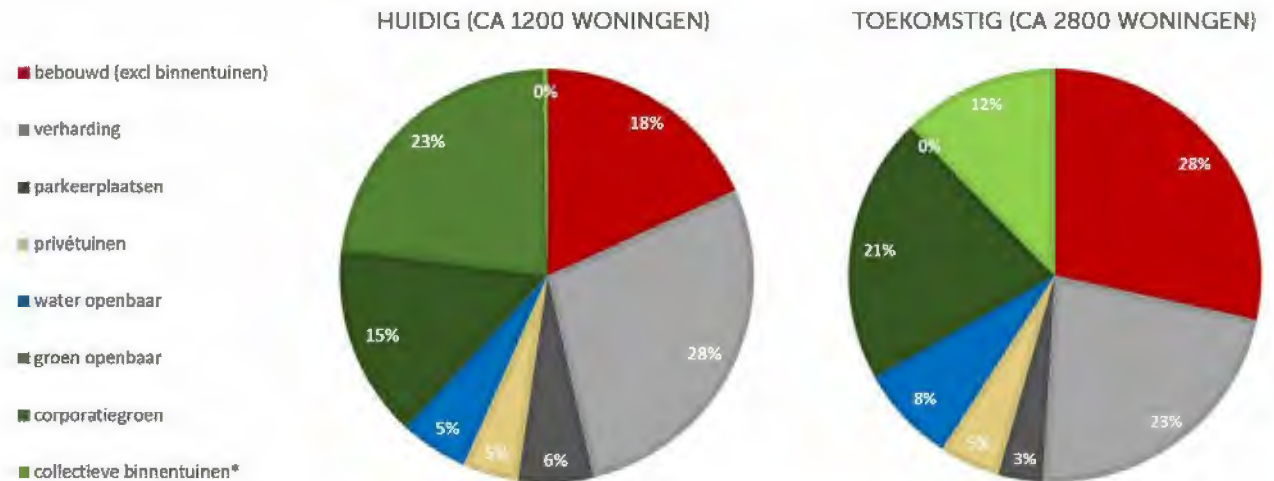
De directe woonomgeving is voor bewoners de eerste plek waar ze buiten komen en is mede bepalend voor de keuze ergens te gaan wonen. Dat betekent dat naast toegankelijkheid en oriëntatiemogelijkheden, er voldoende ruimte en aanleiding voor ontmoeten, spelen en bewegen moet zijn. Dat blijkt het best te gebeuren in een prettige, gezonde en groene omgeving. Bewoners geven aan het groen in hun wijk enorm te waarderen. In de Agenda Groen voor de Stad (RIS294705) wordt dan ook ingezet op groen kapitaal als basis voor een goede leefkwaliteit. Het doel is het Haagse groen kwalitatief en natuurinclusief te ontwikkelen. Een gezonde openbare ruimte inrichting die uitnodigt tot bewegen, verblijven en ontmoeten is een van de sleutels voor het op gang brengen van de beoogde kanteling in Zuidwest.

In verband met heviger buien en langere periodes van droogte is het bovendien noodzakelijk de openbare ruimte anders in

te richten dan gebruikelijk: meer groen en minder verharding of, waar verharding echt nodig is, meer waterdoorlatende of halfverharding.

Intensivering van de (verharde) stad vraagt dus om bovengenoemde redenen in eenzelfde mate om intensivering van groen en groenkwaliteit. Omgekeerd blijkt een groene woonomgeving te zorgen voor toename van vastgoedwaarde.

Een goed gebruik van de openbare ruimte zorgt voor meer mensen op straat waardoor er meer sociale interacties ontstaan. Op voorwaarde dat mensen elkaar (enigszins) kennen, leidt dat ertoe dat het prettiger wordt om te bewegen wat er voor zorgt dat er meer mensen op straat zijn waardoor mensen elkaar (enigszins) leren kennen (cyclus). De groen ingerichte ruimte binnen de bouwblokken als collectieve toegang naar de openbare ruimte helpt deze cyclus op gang te brengen.



*collectieve binnentuinen krijgen voldoende gronddekking voor moestuinieren en kleine bomen en worden voor ca 2/3 groen ingericht

Huidig en toekomstig grondgebruik in De Drevén: meer openbaar groen, meer water en minder verharding

5.3.2. Huidige en toekomstige gebruikswaarde

De directe woonomgeving is er in de eerste plaats voor de bewoners. Uitgangspunt voor het ontwikkelen van de buitenruimte is daarom dat het huidige gebruik en de gebruikswensen in de verdere uitwerking middels participatie nauwkeurig in beeld worden gebracht om het ontwerp van de buitenruimte zo goed mogelijk af te stemmen op de behoefte van de huidige en toekomstige bewoners.

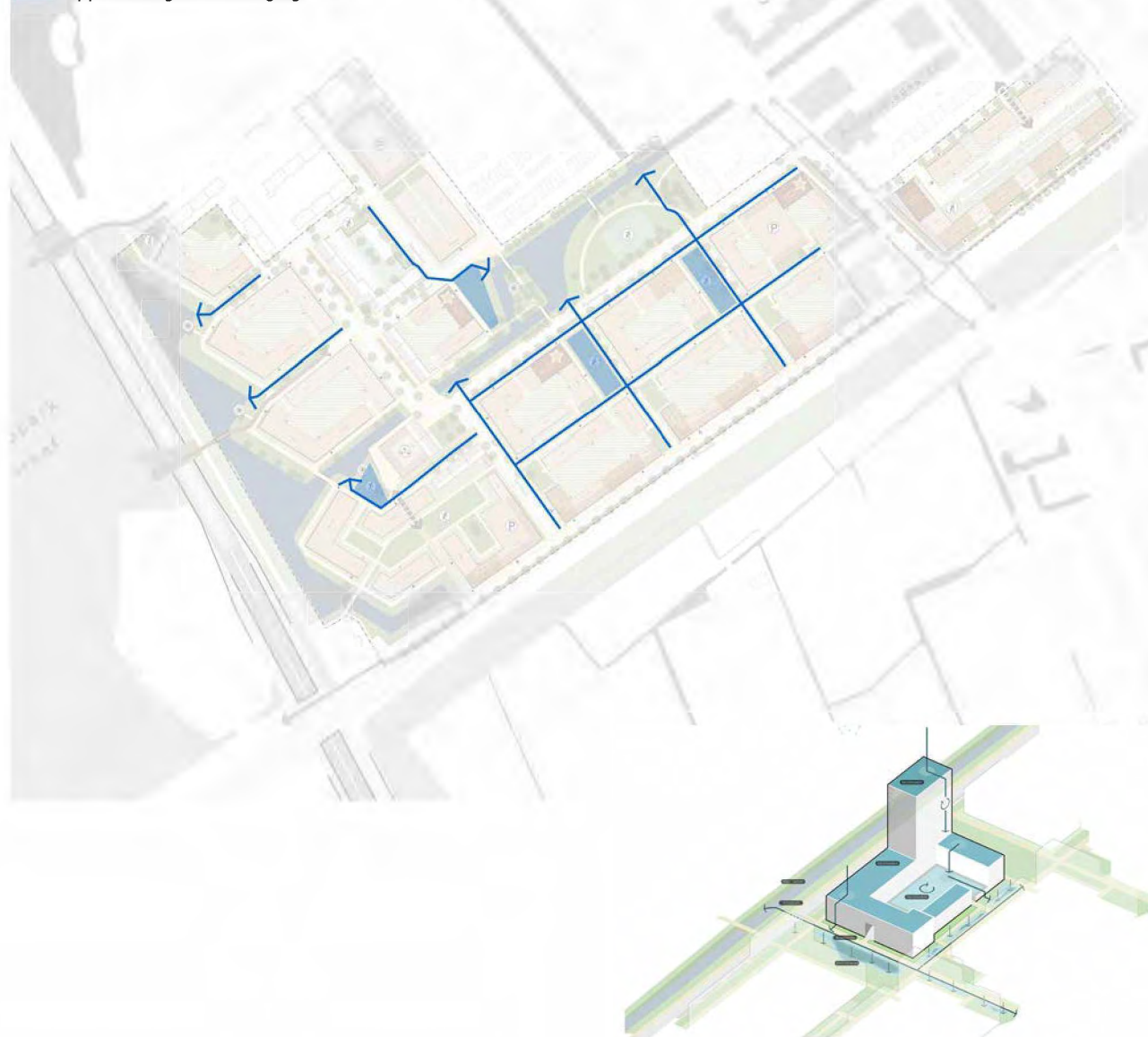
Omdat de bewonerssamenstelling en gebruikerswensen in de tijd kunnen veranderen is het uitgangspunt bovendien het inbouwen van een zekere overmaat en aanpasbaarheid bij het ontwerpen van de openbare ruimte om ook toekomstige veranderingen in gebruik en behoeftes van nieuwe bewoners te kunnen faciliteren. Een ruimtereservering voor het onverwachte zagezegd.

5.3.2. Klimaatadaptiviteit en biodiversiteit

Uitgangspunt is omgekeerd denken over de openbare ruimte zodat deze klimaatadaptiever en biodiverser wordt, zie 5.5.1:

- In principe is alle openbare ruimte onverhard tenzij er een goede reden is voor verharding.
- Piekbuien tot 70 mm mogen niet zorgen voor stagnerend water op straat.
- Oevers zijn in principe natuurvriendelijk, zonder beschoeiing, tenzij het noodzakelijk is, bijvoorbeeld om het water van nabij te kunnen beleven.

Waterstroming
Oppervlakkige waterberging



Principe vasthouden, infiltreren, afvoeren



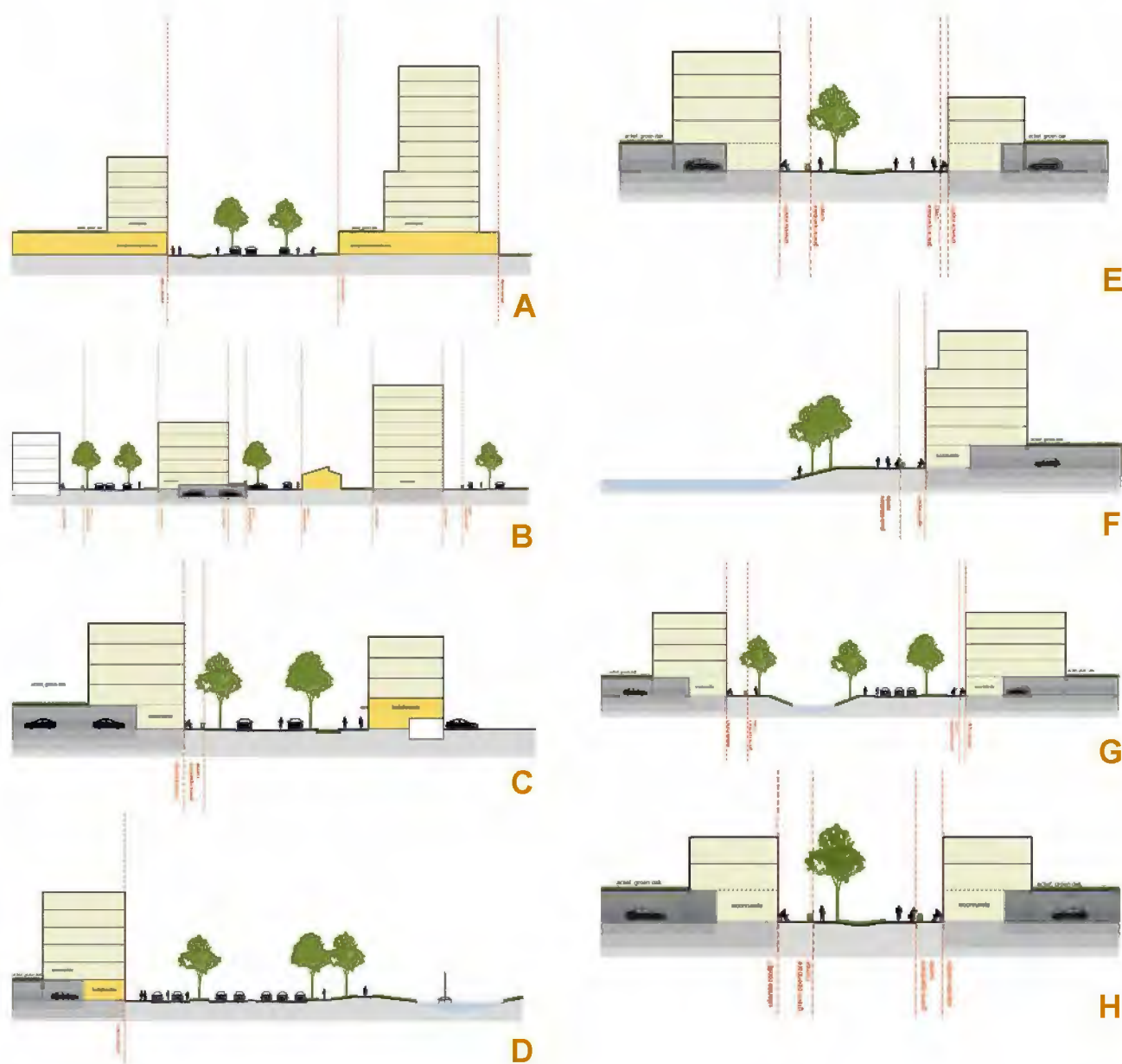
5.3.4. Typering en samenhang buitenruimte.

De Dreven wordt door de herontwikkeling een rustig, groen stedelijk woonmilieu, waarin de bouwblokken als ruimtelijke eenheden in een groen ruimtelijk raamwerk liggen. De bouwblokken herbergen altijd een collectieve binnentuin: een belangrijk, groen verlengstuk van de openbare ruimte én een middel om meer collectiviteit en sociale cohesie te bereiken. Via openingen in de bouwblokken heeft de collectieve binnenwereld een fysieke en zichtrelatie met de openbare buitenwereld. De openbare ruimte binnen en buiten de bouwblokken vormt in de drie buurten een belangrijk samenbindend element. Uitgangspunt is daarom het groene karakter door te ontwikkelen: in de openbare ruimte én binnen de bouwblokken.

5.3.5. Inrichtingsprincipes

Het handboek openbare ruimte geeft principes voor wegprofielen. Belangrijker is echter welke functie de openbare ruimte heeft. Bij het ontwerpen van de openbare ruimte gaan we meer uit van de voetganger en fietsers en wordt de auto minder dominant. Elk bouwblok is in elk geval aan één zijde bereikbaar per auto, vuilniswagen, pakketbezorger, etcetera. De overige zijden worden in principe ingericht als autovrije woonpaden, slechts toegankelijk voor nood- en hulpdiensten. De nadruk komt meer te liggen op verblijven dan op ontsluiten. Dit sluit ook aan bij de principes van Duurzaam Veilig.

Voetpaden hebben minstens 2,5 meter vrije doorloopruimte zodat wandelen, spelen, bewegen en ontmoeten wordt gestimuleerd zonder dat men last heeft van elkaar en een eventuele lichtmast of boom de doorgang niet direct belemmerd.

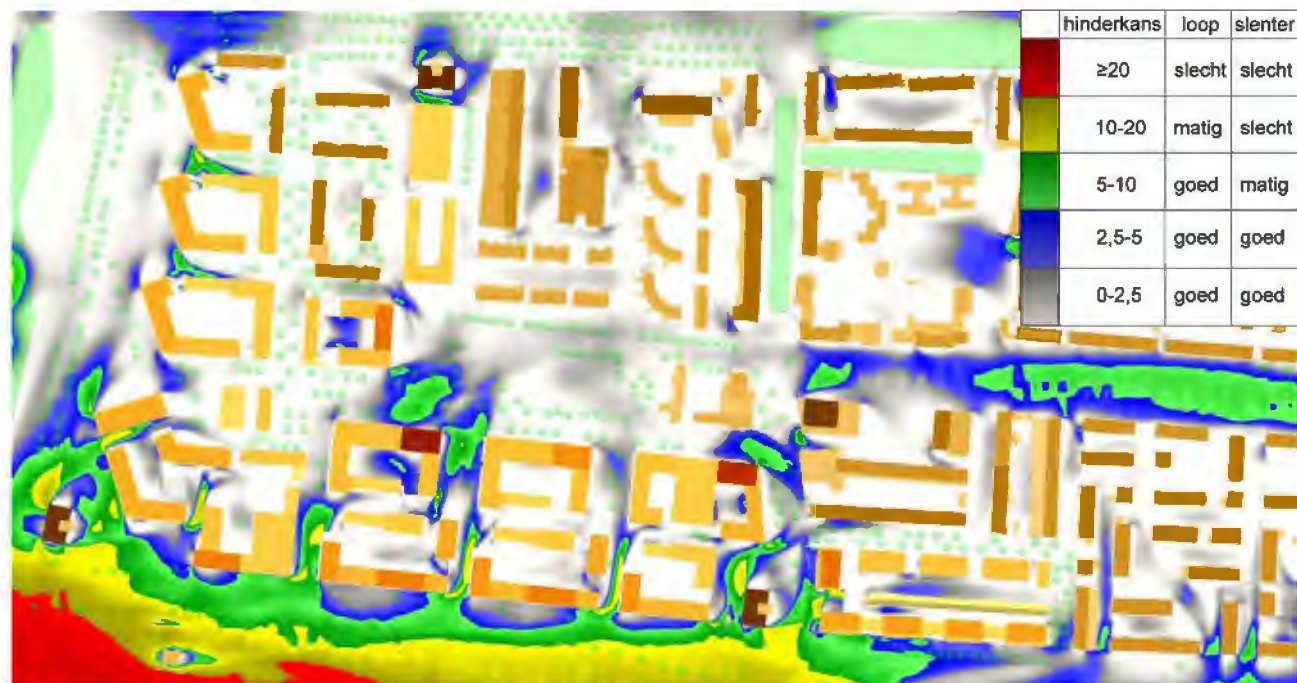


5.3.6. Wind, bezonning en hittestress

Wind en zon zijn mede bepalend voor de verblijfskwaliteit van de openbare ruimte. Wind en zon hoeven niet altijd te worden benaderd als hinderfactoren, maar kunnen ook worden gezien als kansen voor het programmeren van de openbare ruimte en het modelleren van de architectuur, bijvoorbeeld met zon- en schaduwactiviteiten of het ontwerpen van luifels of arcades voor beschutting. Uitgangspunt is dat de openbare ruimte onder alle weersomstandigheden uitnodigt om te verblijven, te bewegen en elkaar te ontmoeten en daarvoor een passende inrichting krijgt. De inrichting van de openbare ruimte en architectuur werken hier samen en versterken elkaar zo dat er zowel voldoende zon als (half)schaduw is. Het streven is dat er in de openbare ruimte voldoende capaciteit is voor de hoeveelheid bewoners in een buurt om een koele plek te vinden binnen 100

meter van de woning, dat hier beschaduwde of juist zonnige routes naartoe leiden en dat er variatie is in beplanting.

Voor het stedenbouwkundig schetsontwerp is een bezonningsstudie en windonderzoek verricht om te kunnen beoordelen wat de invloed van de nieuwbouwontwikkelingen is op windklimaat en bezonning. Hierbij moet voor de omliggende woningen worden voldaan aan de Haagse Bezonningsnorm (RIS170509). Afhankelijk van de te doorlopen procedure moet bij de aanvraag van de omgevingsvergunning worden onderbouwd dat aan deze norm wordt voldaan. Voor windhinder wordt als uitgangspunt een kwalificatie 'goed' of 'voldoende' gehanteerd, zoals genoemd in de NEN8100 voor de betreffende activiteit. Rond de entrees van gebouwen wordt daarbij uitgegaan van slenteren, op ontmoetingsplekken in de openbare ruimte wordt uitgegaan van verblijven.



Tussenstand windhinderonderzoek De Dreven



Bezonning tijdstip: 19-02 om 12.00 uur



Bezonning tijdstip: 19-02 om 15.00 uur



Hittekaart De Dreven

5.3.7. Spelen, bewegen en sporten

Den Haag scoort volgens De Atlas Voor Gemeenten binnen de G50 relatief slecht op zowel deelname aan sport als op ervaren gezondheid en zorgkosten. Nog niet duidelijk is of er een relatie is tussen gemeentelijk sportbeleid (en -budget) en sportdeelname maar duidelijk is wel dat sport en bewegen goed zijn voor de gezondheid en dat de mogelijkheid tot bewegen in de openbare ruimte een belangrijke plek verdient. Het motto is daarom 'Openbare Ruimte: Zien bewegen, doet bewegen'.

Het blijkt uit participatie dat bewoners in Zuidwest graag spelen, sporten en recreëren in of nabij de eigen buurt eerder dan bijvoorbeeld in het verder weg gelegen Zuiderpark. Spelaanleidingen in de collectieve of openbare ruimte, zonder dat het direct tot overlast leidt zijn dan ook van belang evenals het uitnodigen tot beweging, ook voor volwassenen.

In heel Den Haag Zuidwest moet het aanbod beter aansluiten op de behoefte en meer ruimte te bieden voor informele sport. Om dit te bereiken wordt een intensiever gebruik van de georganiseerde sportfaciliteiten voorgesteld: een sportkantine of voetbalveld fungeert niet alleen voor één sportclub maar kan ook voor andere activiteiten worden gebruikt. Hetzelfde geldt voor een openbare ontmoetingsruimte of park: die kan door een slimme inrichting ook nieuwe bewegingsvormen accommoderen (urban sports, outdoor fitness) die minder actieve generaties stimuleert om te bewegen. Het doel is telkens intensivering, multifunctionaliteit en flexibiliteit: zien bewegen doet bewegen.

Of een omgeving beweegvriendelijk is, is afhankelijk van de inrichting, de sociale veiligheid en de verkeersveiligheid. Dat vraagt om kwalitatief goed ingerichte, obstakelvrije, doorgaande en afwisselende routes en buitenruimtes (connectiviteit) en voldoende beweegaanleidingen, beweegvoorzieningen en programmatische activiteiten.

Het uitgangspunt is met de doorontwikkeling van het waardevolle 'buurtpark Pachtersdreef' en de singel langs de Lozerlaan het groen in de buurt meer gebruikswaarde te geven. De nieuwe bebouwingsopzet leidt tot meer variatie in de buitenruimte variërend van een pleinruimte bij het winkelcentrum, openbaar groen met veel ontmoetingsfuncties langs de Pachtersdreef, kleinschaliger openbaar groen tussen de bebouwing tot collectief groen binnen de woonblokken.

5.3.8. Eigenaarschap over de buitenruimte

Belangrijk uitgangspunt voor de buitenruimte is een prettige beleving vanaf het (eventueel opgetilde) maaiveld. Het actieve karakter van de plinten van de bebouwing en de kwaliteit en inrichting van de openbare ruimte zijn hierin cruciaal en wederzijds afhankelijk, zie ook 5.1. Voor de inrichting van de buitenruimte zetten we daarom in op eigenaarschap: 'het informeel in bezit nemen van de buitenruimte'.

Het stimuleren van sociale controle en eigenaarschap vraagt om zorgvuldige overgangen privé-openbaar, bijvoorbeeld in de vorm van een voortuintje, een geveltuintje of een stoep voor de woning naast de voordeur. Door dergelijke zachte overgangen openbaar-privé tussen woninggevel en trottoir worden de sfeer en het gedrag van mensen in de openbare ruimte of op een openbare ontmoetingsplek beïnvloed.



Toepassing Puntensysteem Groen- en Natuurinclusief bouwen (RIS 301953)

Ambitie te behalen punten-score	Punten	Aspect	Maatregel
6	1	gevel/dak	Geveltuin
	1	gevel/dak	Geen lichtuitstraling vanuit gebouw
	1	gevel/dak	Groen dak met sedum (> 5 – 7 cm) /30%
	2	gevel/dak	Groen dak met sedum, grassen, kruiden (7 - 15 cm) /30%
	3	gevel/dak	Groen dak met (sedum), grassen, kruiden, dwergheesters (15 - 30 cm) /30%
	4	gevel/dak	Groen dak met (grassen), kruiden, dwergheesters en struiken (30 - 50 cm) /30%
	4	gevel/dak	Groen dak met kruiden, dwergheesters, struiken en bomen (> 50 cm) /30%
	2	gevel/dak	Gevelgroen
4	4	gevel/dak	Alleen bij hoogbouw (>50m) verplicht: minimaal 100% van de footprint van de stedelijke laag komt terug als horizontale buitenruimtes zoals daktuinen. Daarvan moet minimaal 40% ingericht worden met groen dat een bijdrage levert aan biodiversiteit.
	1	verblijf	Insectenstenen
	1	verblijf	Nestplaatsen voor gierzwaluwen
	1	verblijf	Nestplaatsen huismus bij groene tuinen/pleinen
	1	verblijf	Zomerverblijfplaats voor vleermuizen
6	1	verblijf	Winterverblijfplaats voor vleermuizen
	1	omgeving	Geen buitenverlichting bij groen
	1	omgeving	Cluster van 3 inheemse bomen
	1	omgeving	Cluster van inheemse struiken 50m2
	1	omgeving	Groene tuin met aansluiting op ecologische structuur
	1	omgeving	Insectenhotel
	1	omgeving	Voor vlinders geschikte struiken
	1	omgeving	Droog bloemrijk grasland > 10m2
	1	omgeving	Faunapassage onder hekwerk
	2	omgeving	Natuurlijke haag > 25 meter
	2	omgeving	Natuurlijke verharding 25% areaal
	2	omgeving	Boomgaard met > 10 fruitbomen
	2	omgeving	Grasland met inheems bloemenmengsel > 500 m2
	2	omgeving	Groen >25% onbebouwde areaal
	2	omgeving	Zoomvegetatie langs perceelsranden
	3	omgeving	Natuurlijke poel
	3	omgeving	Pocketpark (minipark)
	1	omgeving	Muurplanten in oude (kade)muur
	1	omgeving	Doorstroming van open water
	1	omgeving	Rustzone fauna langs wateroever
	2	omgeving	Rij van >10 inheemse bomen (zo mogelijk gemixt)
	2	omgeving	Natuurvriendelijke of drijvende oever > 10 m
	2	omgeving	Ecologische wadi

5.3.9. Ecologie, natuurinclusiviteit, flora en fauna

Eén van de functies van de Stedelijke Groene Hoofdstructuur is die van het stedelijk natuurnetwerk, dat wil zeggen de drager van de stedelijke natuur en de verbinding met de omliggende natuur.

Het college van B&W wil groen- en natuurinclusief bouwen in de stad bevorderen. Het levert een bij-drage aan de instandhouding van soorten, aan de klimaatopgave door vermindering van hittestress en wateroverlast, aan de mogelijkheden voor natuurbeleving in de stad en daarmee samenhangend aan het welzijn en de gezondheid van mensen. Nieuwe ontwikkelingen moeten conform het besluit over het *Puntensysteem groen- en natuurinclusief bouwen* (RIS 301953) worden uitgevoerd.

Op dit moment ligt aan de rand van de Dreven langs de Lozerlaan een ecologische verbindingszone die aansluit op de Stedelijke Groene Hoofdstructuur en daarmee op het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Deze dient in principe duurzaam in stand gehouden te worden en waar mogelijk versterkt (RIS 300506).

De verdichtingsambitie voor de Dreven vraagt echter om meer ruimte voor de woningbouw. Dat heeft in het vastgestelde ambitiedocument geleid tot een overschrijding van de rooilijn tot in de ecologische verbindingszone. Uitgangspunt is dat deze ecologische verbindingszone een nieuwe, robuuste plek terugkrijgt in de herin te richten sportveldenzone.

Ecologische verbindingszones werken alleen als ze voldoende breed zijn. In een stedelijke omgeving is het uitgangspunt een minimum van 30 meter zoals geformuleerd in de Nota Stadsnatuur (RIS 305824).

In deze nota is ook de Natuurkansenscan opgenomen. Onderdeel hiervan is bovendien een flora- en fauna-onderzoek om te achterhalen of er beschermde soorten in of rond het ontwikkelingsgebied aanwezig zijn. Deze scan is bij elke herinrichting en omvorming van de openbare ruimte verplicht. Een ander uitgangspunt is om gezonde bomen zoveel mogelijk te handhaven of te verplanten of, als dat echt niet kan, te herplanten. In dat geval is een boomwaardetaxatie verplicht, ook voor een eventuele kapvergunningsprocedure

5.3.10. Ondergronds (kabels en leidingen)

De impact van de herontwikkeling en de noodzakelijke energietransitie in de Dreven is groot. Om alle ontwikkelingen aan te kunnen moet de ondergrondse infrastructuur geoptimaliseerd worden. Concreet betekent dit dat er veel kabels en leidingen moeten worden vervangen of bijgelegd zoals bijvoorbeeld warmteleidingen. Dat zal worden geïnteriseerd.

Dat heeft grote invloed op de ondergrondse ruimte die hiervoor nodig is. Een knelpunt daarbij is de huidige bomenstructuur; De wortels van de bomen zijn verstregeld in de huidige kabels en leidingen tracés. Om te bekijken of er zoveel mogelijk bomen te behouden zijn zal een knelpuntenkaart worden opgesteld. Uitgangspunt is zoveel mogelijk bomen te behouden.

5.3.11. Riolering

De huidige riolering betreft een gemengd stelsel dat is aangelegd in de jaren zestig van de vorige eeuw. De huidige riolering heeft op zich voldoende capaciteit om de toename van 3500 woningen te kunnen opvangen en is nog niet persé aan vervanging toe, maar in het kader van 'werk met werk maken' is het raadzaam en logisch om de riolering in dit geval vervroegd af te schrijven en het huidige gemengde rioolsysteem te vervangen door een gescheiden riool systeem.

Dat maakt het gebied klimaatrobuster t.a.v. wateroverlast omdat het regenwater direct naar het oppervlaktewater kan worden geleid. Mogelijk hoeft dan de gemaal- en zuiveringscapaciteit niet te worden vergroot omdat het regenwater niet langer naar de zuiveringsinstallatie gaat. Andere maatregelen zoals genoemd onder duurzaamheid, groen en klimaatadaptatie (zie hoofdstuk 5.5.) helpen hierbij. Uitgangspunt is om nog voor de start van de nieuwbouw de hoofdstructuur van het gescheiden rioolstelsel aan te leggen. Het rioleringsbeleid is vastgelegd in het Gemeentelijk Rioleringsplan 2016-2020. Duurzaamheid speelt hierin een belangrijke rol. Uitgangspunten zijn:

- Het voorkomen dan wel het scheiden van afvalwaterstromen aan de bron.
- Oog hebben voor hergebruik van afvalwater.
- Het terugdringen van energiegebruik.
- Het voorkomen dat schoon water vuil wordt.

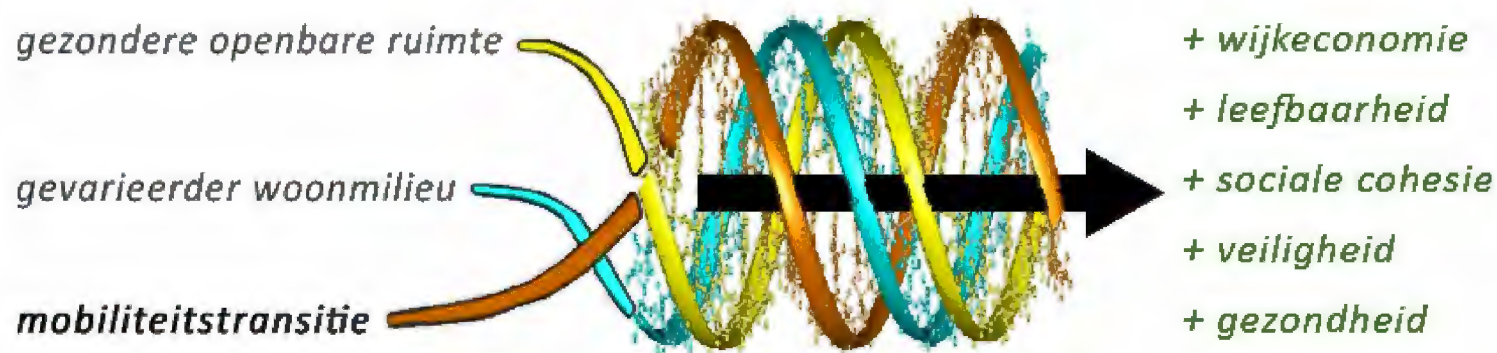
Duurzaam denken en doen komt terug in het ontwerp, de aanleg, het beheer en het gebruik van riolering. Afkoppelen van hemelwater is een voorbeeld van een aanpak, waarmee zoveel mogelijk bij de bron wordt voorkomen dat water vuil wordt en dat wat wordt vastgehouden op de plaats waar het valt.

5.3.12. Buitenruimte beheer

Voor beheerders van de buitenruimte is het van belang dat de openbare ruimte duidelijk is gedefinieerd zodat zij weten wat ze wel en niet moeten beheren. Uitgangspunt is dat de ruimte buiten de bouwblokken met uitzondering van eventuele voortuinen of Delftse stoepen, openbaar is. De ruimte binnen de bouwblokken is in eigendom van een VvE.

De toegankelijkheid of 'doorwaadbaarheid' van bouwblokken wordt privaatrechtelijk vastgelegd zodat toegankelijkheid of routes overdag en zichtlijnen, ook in de toekomst gewaarborgd blijven.

Het groen binnen en buiten de bouwblokken moet zowel bijdragen aan verblijfskwaliteit, bewegen en ontmoeten als aan biodiversiteit, klimaatadaptiviteit en hittestress. Het uitgangspunt is daarom verder te denken dan de kosten van aanleg. Er moet gezocht worden naar de mogelijkheid om binnen de economische levensduur te voldoen aan al deze functie-eisen. Dat vraagt om ontwikkelend beheer, niet om statisch in stand te houden wat er is.



5.4 Mobiliteit, parkeren en ogistiek

5.4.1 Inleiding

De Dreven is samen met De Zichten en Gaarden opgenomen als één van de sleutelprojecten voor de mobiliteitstransitie. Onder mobiliteitstransitie verstaan we: "de noodzakelijke doorontwikkeling van het mobiliteitssysteem zodat de stad de komende decennia bereikbaar, leefbaar en verkeersveilig blijft ondanks, of juist dankzij de beoogde verdichting. Vanuit de mobiliteitstransitie staat de mobiliteitsbehoefte van de bewoner centraal. Daarvoor wordt gekeken naar de behoefte, de bestemmingen en de omgeving.

Om, ondanks de verdichting de leefbaarheid te verbeteren is het uitgangspunt dat de hoeveelheid openbare ruimte voor mobiliteit in absolute zin niet toeneemt. Om dat te bereiken is het uitgangspunt voor de gebiedsontwikkeling dat op eigen terrein wordt geparkeerd. Hierdoor zijn er minder parkeerplaatsen in de openbare ruimte nodig en ontstaat er meer ruimte voor voetgangers, fietsvoorzieningen en voor duurzame en 'slimme' (deel)mobiliteit.

Een parkeerregime is randvoorwaardelijk om parkeren op eigen terrein af te dwingen en voor het op gang brengen van de mobiliteitstransitie. Deze transitie hangt nauw samen met de opgaven voor openbare ruimte, de wijkconomie en verdichting en vormt feitelijk de sleutel in het bereiken van een aantrekkelijke stad waar het fijn wonen, werken, winkelen, leren en recreëren is.

5.4.2. Mobiliteitstransitie

De mobiliteitstransitie zet in op stadsvriendelijke mobiliteit volgens zes criteria: veilig, efficiënt, schoon, 'op maat', betaalbaar en verbonden (met de stad en verder) Daarvoor is een systeemverschuiving nodig op drie niveaus:

1. de ruimte voor infrastructuur wordt beter benut door voorrang te geven aan lopen, fietsen, deelmobiliteit en openbaar vervoer.
2. De verschillende mobiliteitsoplossingen worden integraler en van deur-tot-deur georganiseerd, ondersteund door digitale technologie
3. Een verandering in reisgedrag wordt gestimuleerd, door de mobiliteitsbehoefte van reizigers centraal te stellen en hen vervolgens te verleiden tot veilige, efficiënte en schone keuzes.

Bij een succesvolle mobiliteitstransitie komt er ruimte vrij voor andere zaken die de leefbaarheid zowel ruimtelijk, sociaal als economisch kunnen verhogen. Door mobiliteit bovendien actiever, schoner en stiller te maken, verbetert het welzijn van inwoners, bezoekers en gebruikers van kantoren, bedrijven en voorzieningen in de stad. Uit nader onderzoek moet blijken waar de behoeftes van bewoners liggen en hoe deze transitie vorm moet krijgen.



Nabijheid is de nieuwe bereikbaarheid.

5.4.3. STOMP-principe

Om de mobiliteitstransitie te laten slagen moet daar in zowel het ontwerp van de openbare ruimte als van de gebouwen rekening mee worden gehouden. Dat doen we door te ontwerpen volgens het 'STOMP-principe' (Stappen, Trappen, Ov, MaaS (mobility as a service: een verzamelnaam voor mobiliteitsdiensten waaronder o.a. deelmobiliteit), Privé-auto). Dit betekent dat bij elke ontwerpstep de prioriteit uitgaat naar de volgorde voetganger, fietser, het openbaar vervoer en 'MaaS'. Het faciliteren van de Privé-auto vormt het sluitstuk.

Voetganger

Kwalitatief goede, prettige en veilige looproutes naar belangrijke functies zoals winkelcentra, OV-haltes, scholen en maatschappelijke functies.

Fietser

Het moet makkelijker zijn voor bewoners om de fiets te pakken dan de auto. Fietsenstallingen in de woonblokken en bij voorzieningen moeten daarom op de beste plekken liggen en zeer laagdrempelig toegankelijk zijn. Hierbij worden de vastgestelde fietsparkeernormen voor Den Haag gehanteerd en worden woonwijken ingericht volgens het principe duurzaam veilig.

Openbaar vervoer

Haltevoorzieningen moeten comfortabel zijn. Routes voor voetgangers en fietsers naar haltes moeten voldoende breed, sociaal veilig en aantrekkelijk zijn en bij voorkeur langs voorzieningen leiden. Een geplande 'Schaalsprong OV' zet in op een betere verbindingen door een versnelling van het openbaar vervoer. Het mobiliteitsaanbod wordt hierdoor vergroot en de auto-afhankelijkheid verminderd. Om de verbinding met het Westland te verbeteren is de intentie tramlijn 4 door te trekken naar het Westland en het aanleggen van de tangent Kijkduin-Rijswijk.



Zuidwest wordt daardoor ook aantrekkelijker voor mensen met een midden/hoog inkomen die qua voorzieningen op het centrum en voor werk op de regio zijn georiënteerd. Werkgelegenheid in de regio, zoals de Westlandse arbeidsmarkt, zal hierdoor beter bereikbaar zijn voor de bewoners van Bouwlust-Vrederust en omgekeerd: bewoners van buurgemeenten kunnen straks de nieuwe voorzieningen in de wijk gebruiken: dat vergroot het draagvlak van voorzieningen en de vitaliteit van de wijk economie.

Mobility as a Service

Het aanbieden van een grote variatie in een fijnmazig netwerk van (deel-)mobiliteit in de buurten kan de noodzaak voor het bezitten van een privéauto verkleinen als deze past bij de verschillende doelgroepen en reismotieven.

Hierbij kan gedacht worden aan zowel (elektrische) deelfietsen, deelbakfietsen, deelscooters en deelauto's die op straat staan geparkeerd, binnen de bouwblokken en/of in 'mobiliteitshubs' in de buurt in combinatie met bijvoorbeeld een fietsenmaker en een pakketafleverpunt.

Privé-auto

Privé-auto's nemen niet alleen veel ruimte in op straat maar ook om ze te parkeren. De privé-auto vormt daarom het sluitstuk in het ontwerpen van zowel het stedenbouwkundig plan als de bouwblokken. Daarbij hanteren we de volgende uitgangspunten:

- Het aantal parkeerplaatsen in de openbare ruimte neemt af ten opzichte van de huidige situatie of blijft hoogstens gelijk. Er wordt in de huidige planvorming gerekend met een bezoekersnorm van 0,15 parkeerplaats per woning.
- Bewoners parkeren conform de huidige parkeernorm. Een nieuwbouwwontwikkeling voorziet op eigen terrein in de parkeerbehoefte: binnen de bouwblokken dan wel in parkeergebouwen op een centrale plek in de wijk
- Per wijk moet een sluitende parkeerbalans zijn volgens de voorwaarden in de nieuwe parkeerstrategie, zie bijlage.

5.4.4. Gebouwd parkeren

Uitgangspunt is om het parkeren binnen de bouwblokken primair voor bewoners, ook van de sociale huurwoningen, in te zetten, zie hoofdstuk 5.1 *ruimtelijke inpassing parkeren*. In de nadere uitwerking moet duidelijk worden of de parkeerplaatsen onder de gebouwen en in de parkeergebouwen toegewezen (privé)plekken, flexibele plekken (geen privéplekken maar wel exclusief voor bewoners) dan wel openbare plekken worden (ook toegankelijk voor bezoekers). Een en ander hangt af van de hoeveelheid bezoekersparkeerplaatsen en de parkeerbalans.

De centraal gelegen parkeergebouwen kunnen flexibel worden ingezet voor:

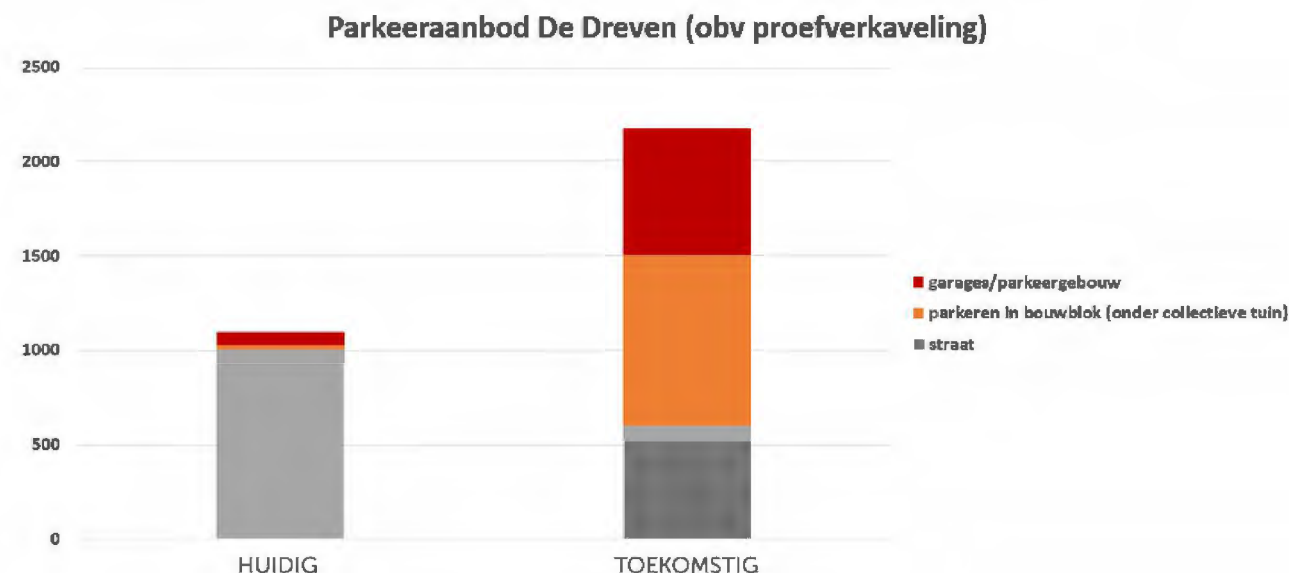
- het tekort aan bewonersparkeren
- gebruikers en bezoekers van voorzieningen
- te handhaven of renoveren woningen

De parkeergebouwen kunnen gaandeweg transformeren tot mobiliteitshubs of bijvoorbeeld flex/werkruimtes voor bewoners.

5.4.5. Parkeerregime

Bovenstaande mobiliteitstransitie slaagt alleen door een (betaald) parkeerregime inclusief vergunningenplafond in te voeren in de nabije omgeving van de verdichtingslocaties. Bewoners van nieuwbouwwoningen komen in principe niet in aanmerking voor een parkeervergunning op straat. Parkeren op straat is primair bedoeld voor bezoekers, deelauto's, speciale plekken (invalide, arts, etc.) en voor de eigenaren van de bestaande vve-flats langs de Hengelolaan en de Vrederustlaan die geen gebouwde parkeervoorziening tot hun beschikking hebben.

In de verdere uitwerking zullen bovenstaande principes worden geoptimaliseerd. Door bijvoorbeeld parkeergebouwen en parkeergarages onder de bebouwing ook voor bezoekers en bestaande bewoners open te stellen en geen uniek toegewezen parkeerplekken te ontwerpen kan de flexibiliteit, het gebruik en de betaalbaarheid van parkeerplaatsen toenemen.



5.4.6. Logistiek binnen de wijk

Een verdichtende stad betekent meer mobiliteit en logistieke bewegingen (woon-werkverkeer, bevoorrading, pakketbezorging, bouw, etc.). Om de luchtkwaliteit en de verkeersveiligheid in de wijk te verbeteren vraagt het genoemde STOMP-principe om een andere inrichting van zowel de bouwblokken als de buurt:

- Uitgangspunt is om entrees naar parkeergebouwen en parkeergarages van woonblokken zo dicht mogelijk bij de ontsluiting van de buurt te leggen. Op wijkniveau ontstaat hierdoor meer exclusieve verkeersruimte voor langzaam verkeer en voor openbaar groen, speel- en ontmoetingsruimte.
- De bouwblokken zijn in de meeste gevallen slechts vanaf één zijde bereikbaar met de auto. Aan die kant bevindt zich dan de entree naar de parkeergarage maar ook een afvalpunt waar de vuilniswagen haar afval ophaalt en een pakketpunt waar de pakketbezorgers hun pakketjes kunnen achterlaten in een pakketautomaat. Zware spullen zoals een wasmachine etc. zullen met een steekwagen oid tot aan de voordeur moeten worden gereden.
- De bouwblokken zijn altijd rondom bereikbaar via brede, autovrije woonpaden (in geval van nood bereikbaar voor de nood- en hulpdiensten via een verwijderbaar paaltje. Een uitzondering kan worden gemaakt voor verhuishagens.

De Erasmusweg is een gebiedsontsluitingsweg. Het is vanwege de verkeersveiligheid niet toegestaan dat woningen direct aan deze weg ontsloten worden, daarom wordt hier een ventweg aangelegd. Deze ventweg vormt tevens de hoofdtoegang voor de daarachter gelegen woningen.

5.4.7. Bedrijvigheid

Uitgangspunt is bedrijvigheid in de Dreven in de plinten van de woongebouwen te situeren langs de ventwegen langs de

Erasmusweg zodat het bijbehorende verkeer voor de bedrijven zo min mogelijk de wijk in hoeft en gebruik hoeft te maken van de erftoegangswegen.

Daarnaast zal bedrijvigheid worden geclusterd nabij de wijkentrees: bedrijfsruimtes in de Schrijnwerkersgaarde naast het voorzieningengebied aan de Beresteinlaan en in de plinten van bouwblokken en parkeergebouwen tegenover het winkelcentrum. Aanvullend zal in de Dreven kleinschalige bedrijvigheid worden gerealiseerd in de plint van het vrijgelegen parkeergebouw aan de Baljuwdreef. Deze ligt nabij de Melis Stokelaan.

Uitzondering op deze randoriëntatie van bedrijvigheid vormt de centraal in de wijk langs De Dreef gelegen karakteristieke voormalige winkelbebouwing met portiekwoningen. Deze zullen worden gerenoveerd voor de huisvesting van kleinschalige bedrijvigheid, retail en maatschappelijke voorzieningen.

Nabij de bedrijvigheid zal rekening worden gehouden met extra parkeerterrein voor het parkeren van bedrijfsvoertuigen.

5.4.7. Gedragsverandering en participatie

Bewoners geven tijdens participatie-bijeenkomsten aan dat zij verkeersveiligheid in hun buurt belangrijk vinden en dat zij waarde hechten aan de gratis, ruime parkeergelegenheid. Door goed te kijken naar de huidige mobiliteitsbehoefte willen we een slag maken in het vergroten van de leefbaarheid en verduurzaming.

De mobiliteitsbehoefte (ik wil van A naar B) van bewoners geldt daarbij als uitgangspunt. Van daaruit wordt bekeken hoe de financiële draagkracht, het huidige voertuigbezit, de bestemmingen van bewoners en de houding en wensen ten aanzien van mobiliteit en de beperkte hoeveelheid openbare ruimte met elkaar in balans kunnen worden gebracht. De vestiging van een zogenaamde 'mobiliteitshub' centraal in de buurt kan helpen om bewoners voor te lichten over

de mogelijkheden of om eens kennis te maken met een deelfoortuig.

Uit een eerste mobiliteitsstijlonderzoek blijkt bijvoorbeeld dat sommige bewoners de auto als statussymbool zien, dat betalen voor een parkeervergunning in beginsel op weerstand stuit en dat onbekendheid met bijvoorbeeld een deelfoortuigconcept een dergelijk concept niet direct bemind maakt. Kansrijk lijkt het daarom bewoners middels participatie deelgenoot te maken van de hierboven geschetste ruimtelijk dilemma's (wilt u meer parkeerplaatsen of wilt u meer groen?) en de voor de leefbaarheid en het behouden van betaalbare woningen noodzakelijke transitie.

Voor de transitie naar een duurzaam concept is enige dwang (parkeerregime) maar vooral veel stimulans, verleiding en voorlichting noodzakelijk. Zo zijn er bijvoorbeeld projecten die het fietsgebruik kunnen laten toenemen, zoals fietslessen, e-bike trainingen, fietsreparatiecursussen en verkeerslessen op scholen.

Op dezelfde manier kan voorlichting worden gegeven over gedeeld autobezit. Middels bijvoorbeeld proefabonnementen kan de drempel voor het gebruik van deelmobiliteit worden verlaagd. Cruciaal voor het slagen van de mobiliteitstransitie is de betaalbaarheid van gedeelde concepten. De mobiliteitstransitie in Zuidwest slaagt vooral en alleen als het delen van een auto of scooter goedkoper is dan het in eigendom hebben ervan.

Op dezelfde manier kan voorlichting worden gegeven over gedeeld autobezit. Middels bijvoorbeeld proefabonnementen kan de drempel voor het gebruik van deelmobiliteit worden verlaagd. Cruciaal voor het slagen van de mobiliteitstransitie is de betaalbaarheid van gedeelde concepten. De mobiliteitstransitie in Zuidwest slaagt vooral en alleen als het delen van een auto of scooter goedkoper is dan het in eigendom hebben ervan.

5.5 Duurzaamheid, groen en klimaatadaptatie

5.5.1 Duurzaamheidskader

In de Kadernota Duurzaamheid, Schone energie in een groene stad (RIS 301829) zijn vier thema's benoemd waarmee gewerkt wordt aan een gezonde, leefbare en toekomstbestendige stad:

- Schone energievoorziening.
- Betere leefomgeving.
- Duurzaam gebruik van grondstoffen.
- Duurzaam stedelijk vervoer.

De uitgangspunten voor duurzaam stedelijk vervoer zijn beschreven in hoofdstuk 5.4. De overige uitgangspunten worden hieronder behandeld.

Den Haag is mede-ondertekenaar van de City Deal Circulair Bouwen. Hierbij wordt ingezet op biobased en industrieel bouwen. Uitgangspunt voor de herontwikkeling is dus circulariteit, hergebruik van materialen en het hanteren van innovatie als uitgangspunt voor doelmatige inkoop.

De verschillende planonderdelen zullen klimaatneutraal moeten worden opgeleverd.

De verschillende planonderdelen zullen klimaatneutraal moeten worden opgeleverd.

5.5.2 Schone energievoorziening

In Den Haag worden nieuwbouw en grootschalige renovatie (aard)gasloos gerealiseerd. Nieuwe woningen zijn goed geïsoleerd waardoor deze met een lage temperatuur verwarmingssysteem (LTW), zoals vloer- en wandverwarming, kunnen worden verwarmd. Uitgangspunt voor nieuw te bouwen woningen is deze te koppelen aan een (collectief) lage temperatuur warmtenet. De totale energievraag op wijkniveau neemt daardoor af.

Uitgangspunt in de Dreven, Gaarden en Zichten is dat hierbij optimaal gebruik wordt gemaakt van aanwezig lokale bronnen als bodemenergie (WKO) en aquathermie mogelijk aangevuld met warmte uit een retourleiding van het geothermie warmtenet (cascadering). Of dit tot de mogelijkheden behoort en of er nog andere duurzame energiemogelijkheden zijn wordt nog onderzocht. De gemeente Den Haag heeft al een stedelijk energieplan (ris 306869) en maakt samen met stakeholders uit het gebied een wijkenergieplan met als doel klimaatneutraliteit in 2030.

Uitgangspunt is dat ieder geschikt dak wat niet groen wordt, wordt ingericht met zonnepanelen, zonneboilers of andere vormen van duurzame energie.

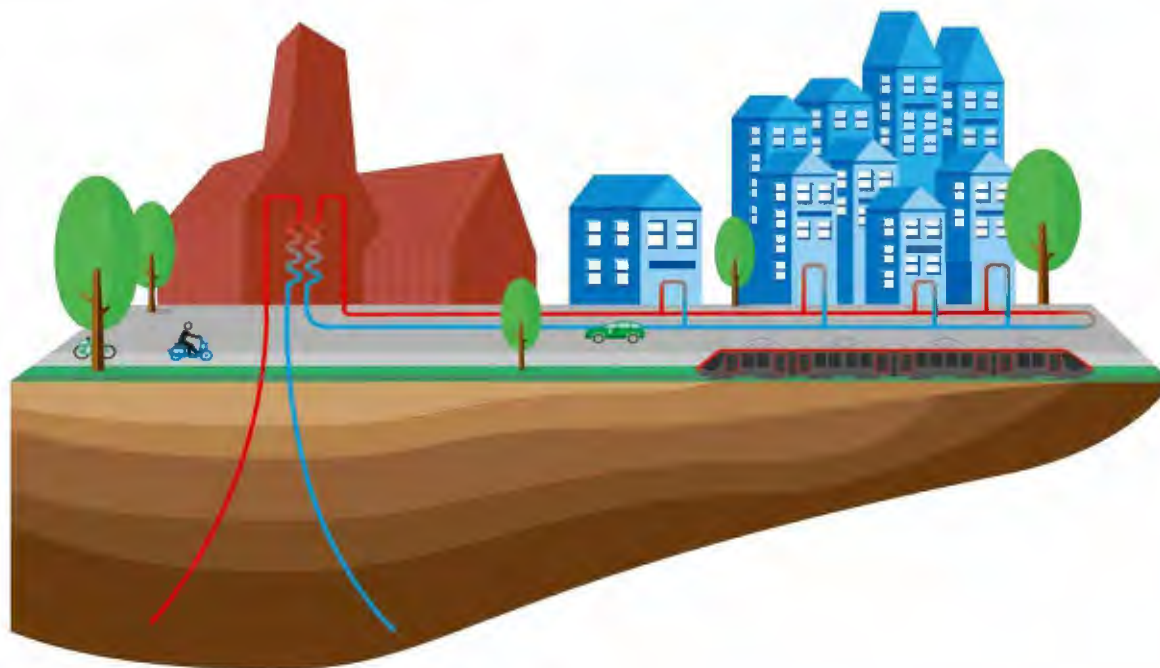
5.5.3 Betere leefomgeving

Bij verdichting van de stad in een veranderend klimaat is de realisatie van een klimaatbestendige, schone en gezonde stad

urgent. Milieu- en klimaatmaatregelen zijn daarom integraal onderdeel van het stedelijk ontwerp en de inrichting van de openbare ruimte. Voor de verbetering van het leefklimaat en voor klimaatadaptatie is er meer ruimte nodig voor groen en water, zie ook 5.3.2

Bestaande groene en blauwe structuren worden versterkt en de aansluiting op regionaal groen wordt verbeterd. Om overlast door extreme neerslag, hitte en droogte te voorkomen wordt verharding geminimaliseerd, wordt hemelwater opgevangen en vastgehouden op de plek waar het valt en wordt gezorgd voor verkoeling, verdamping en schaduwrijke plekken. Dit kan door toepassing van natuurlijke beplanting in de openbare ruimte, groene daken en gevels (verticaal groen en geveltuinjes) en door koele materialen toe te passen in gebouwen en in de openbare ruimte.

Om de maatregelen concreet te maken wordt momenteel de wegwijzer klimaatadaptatie samengesteld.



5.5.4 Waterparagraaf

De Dreven valt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Delfland. Delfland zet hiertoe in op stedelijk waterbeheer (maatregelen bij de bron) en werkt samen met gemeenten aan klimaatadaptatie om de zorgplicht 'droge voeten', 'stevige dijken' en 'schoon water' te kunnen waarmaken. In de 'Handreiking watertoets voor gemeenten' is aan de hand van de verschillende aspecten van de waterhuishouding alle relevant beleid opgenomen.

Belangrijk uitgangspunt voor Delfland is dat de waterhuishouding door ruimtelijke veranderingen niet mag verslechteren ('standstill beginsel'). Daarnaast geldt dat elke ruimtelijke ontwikkeling zelf een bijdrage moet leveren aan de klimaatopgave op watergebied. Dat betekent dat de waterhuishouding door ruimtelijke veranderingen bovenop het 'standstill beginsel' in een extra buffer moet voorzien om heviger buien op te kunnen vangen.

In het kader van het Convenant Klimaatadaptief Bouwen Zuid-Holland (RIS 300633) ondertekend door o.a. gemeente, Hoogheemraadschap van Delfland en Heijmans, is het uitgangspunt afgesproken om op de bouwvelden minimaal 50 mm van piekbuien (70 mm in 1 uur) op privaat terrein te bergen en vertraagd af te voeren (min. 24 – max. 48 uur) middels bijvoorbeeld groene daken of waterbassins in combinatie met ondergrondse parkeerkelders.



Wateroverlast bij bui van 70 mm



Wateroverlast bij bui van 100 mm

Watersleutel

Projectnaam & omschrijving
26-10-2020
14 96 2 0 44

Watersysteem

polder/boezem
gemeentecapaciteit
peltgebied

m³/etmaal

kaart

Bréven
Omschrijving

Eshofpolder

19,9

GPG2007EHP I

Oppervlakteverdeling plangebied

Stedelijk

verhard infrastructuur/bebouwing
onverhard stedelijk

m²
m²

HUIDIG TOEKOMSTIG

104688 133062

76103 47729

Agrarisch glastuinbouw

verhard glasgebied
onverhard glasgebied

m²
m²

0 0
0 0

Agrarisch gras, akkerbouw, natuur

verhard landelijk
onverhard landelijk

m²
m²

0 0
0 0

Water

huidig aanwezig water

m²

10183 10183

Totaal

oppervlakte plangebied

m²

190974 190974

Gebiedskenmerken

gemiddeld maaiveld
maatgevend pelt
gemiddelde drooglegging

NAP m
NAP m
m

HUIDIG TOEKOMSTIG

-0.12 -0.13

-1.75 -1.75

1.62 1.62

Oppervlaktewater in m³

extra te realiseren

huidig aanwezig

totaal te realiseren

aandeel plangebied

Totaal Ontwikkeling Klimaat 2050

6930 4243 2687

10183 10183

17113 14426 2687

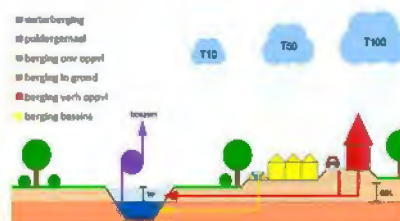
9.0% 7.6% 1.4%

Waterberging in m³

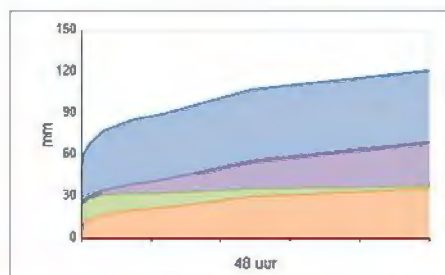
extra te realiseren

Totaal Ontwikkeling Klimaat 2050

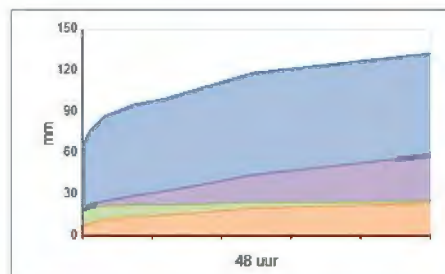
4157.8 2545.6 1612.3



Huidig, actueel klimaat, T100



Ontwikkeling, klimaat 2050, T100



Grafieken dienen alleen ter verduidelijking van de principes

Uitgangspunt zoals besproken in het watertoetsoverleg met HHD op 29 september 2020 is om de wateropgave ten gevolge van de toename van verharding volledig in oppervlaktewater te realiseren. De wateropgave ten gevolge van de klimaatverandering tot 2050 wordt ook bij voorkeur in oppervlaktewater aangelegd. Als dat laatste aantoonbaar niet mogelijk is, zal het ontbrekende deel van de wateropgave worden aangevuld met vasthoudmaatregelen in de openbare ruimte en op gebouwen. Deze vasthoudmaatregelen moet voldoen aan de prestatievoorwaarden volgens de Richtlijnen voor vasthoudmaatregelen zoals gesteld door het Hoogheemraadschap Delfland.

Bij de verdere planuitwerking zal de optimale combinatie van maatregelen op gebieds- en gebouwniveau worden bepaald om te voldoen aan de waterhuishoudkundige opgave vanuit het beleid van Delfland enerzijds. En anderzijds aan de provinciale en de gemeentelijke ambities op het gebied van klimaatadaptatie als invulling van de afspraken vanuit het Convenant Klimaatadaptief Bouwen dat door alle betrokken partijen worden onderschreven.

Elke kans om het watersysteem verder te verbeteren (zie bijlage Toekomstbestendig Haags water! Visie op het voorkomen van wateroverlast 2015-2020) wordt waar mogelijk benut.

5.5.5 Natuurinclusief bouwen

Natuurinclusief bouwen (RIS 288182) levert een bijdrage aan de instandhouding van beschermde (en overige) soorten en levert tegelijkertijd een bijdrage aan een prettige leefomgeving en natuurbeleving in de stad. Dat zorgt voor een hoger welzijnsniveau en een betere gezondheid van mensen.

Voor deze gebiedsontwikkeling is het puntensysteem Groen en Natuurinclusief bouwen (RIS 301953) van toepassing. De herontwikkeling van de Dreven geldt als 'grootschalig project'. Zie de bijlage op pagina 50 voor de *minimaal* te behalen score.

Uitgangspunt is dat bij hoogbouw >50m) 100% van de footprint van de stedelijke laag moet terugkomen als horizontale buitenruimtes, zoals daktuinen. Daarvan moet minimaal 40% ingericht worden met groen dat een bijdrage levert aan biodiversiteit.

5.5.6 Luchtkwaliteit en stikstof

Voor de bouwplannen en eventuele bestemmingsplannen dienen onderzoeken voor luchtkwaliteit uitgevoerd te worden en dienen berekeningen te worden gemaakt in het kader van de stikstofproblematiek. In de verdere uitwerking zal hieraan worden gerekend en worden bekeken hoe hiermee om te gaan (salderen per kavel/buurt/wijk/programma).

De onderzoeksresultaten en eventuele knelpunten zullen bepalend zijn voor de maatregelen om aan de gestelde eisen te kunnen voldoen.

5.5.7 Externe veiligheid

Met de landelijke risicokaart kan onderzocht worden of er relevante risicobronnen in de directe nabijheid van de projectlocatie liggen. Hierbij moet zowel gekeken worden naar de plaatsgebonden risico-contouren groter dan 10–6 / jaar als individuele risico-elementen, te weten risicovolle inrichtingen (bedrijfsactiviteiten) en transport van gevaarlijke stoffen.

5.5.8. Duurzaam gebruik van grondstoffen

Uitgangspunt in Den Haag is een beperking van de hoeveelheid afval, hergebruik van producten en hergebruik van materialen als grondstof voor nieuwe producten (reduce, reuse, recycle). Dit uitgangspunt geldt zowel voor de afvalstroom van bewoners, voor het bouwen en slopen van bebouwing, als voor werkzaamheden in de openbare ruimte.

Ten aanzien van de uitgangspunten voor de omgang met de afvalstroom van bewoners en de daarvoor benodigde voorzieningen, zie 5.1.

Per januari 2018 geldt een wettelijke grenswaarde aan de berekening van de milieubelasting van de materialen (MPG) van nieuwe woningen en kantoren. Voor sloop hanteren we de minimale eis dat er gesloopt wordt conform de BRL SVMS-007.

De gemeente stimuleert bij gebiedsontwikkeling en gronduitgifte het circulair gebruik van materialen en grondstoffen middels gunningscriteria in ontwikkelcompetities.

Een voorbeeld is het eisen van een minimale MKI-waarde voor een duurzame aanpak van de Grond-, Weg- en Waterbouw (GWW)

5.5.9. Duurzaamheidseisen sloop en nieuwbouw

Uitgangspunten in Den Haag bij sloop of nieuwbouw zijn:

- In het geval van sloop voorzien in een bouwmaterialendepot of '-bank' en een materialenpaspoort voor het monitoren van materiaalstromen.
- Beperking van extra vervoersstromen ten behoeve van nieuwbouw om onaanvaardbare verhoging van de lokale uitstoot en een te grote belasting van het omliggende wegennet te voorkomen.
- Op gebouw- en gebiedsniveau geldt BREEAM-NL minimaal 4 sterren (excellent) of een GPR-gebouw van minimaal 8 voor de thema's: milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde en voor energie een score van minimaal 9.
- Toepassing van bouwmaterialen die lang meegaan, mooi verouderen en her te gebruiken zijn

5.5.10 Bodem

Vanaf 1 januari 2006 geldt de wijziging van Wet bodembescherming (Wbb). Hierbij geldt dat bij het merendeel van de gevallen van bodemverontreiniging, de daadwerkelijke bodemsanering wordt meegenomen in de ontwikkeling dan wel herontwikkeling van plangebied of projectlocatie. De wettelijke doelstelling is functiegericht. De gewijzigde wet houdt rekening met het gebruik van de bodem en de (im-)mobiliteit van de verontreiniging. Op de ontwikkellocatie zal bodemonderzoek moeten plaatsvinden.

In de Dreven is een historisch bodemonderzoek uitgevoerd ten behoeve van het opstellen van een hypothese over de bodemkwaliteit. Op basis van het vooronderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

De onderzoekslocatie wordt beschouwd als verdacht voor diffuse bodemverontreiniging met zware metalen, minerale olie, PAK en PCB in de toplaag van de bodem. Op één locatie is al eerder (2009) sterke verontreiniging met minerale olie, vluchtige aromaten, PAK en zink in de ondergrond vastgesteld. Het betreft waarschijnlijk geen geval van ernstige bodemverontreiniging. Deze locatie wordt beschouwd als verdacht voor lokale verontreiniging.

Op een negental locaties is mogelijk sprake van lokale verontreiniging als gevolg van (niet eerder of onvoldoende onderzochte) verdachte activiteiten. Deze locaties worden beschouwd als verdacht voor lokale verontreiniging. De onderzoekslocatie wordt beschouwd als verdacht voor verontreiniging met asbest in de toplaag van de bodem en verdacht voor verontreiniging met PFAS in de (boven)grond.

Met het oog op de planontwikkeling op de locatie dient er rekening mee gehouden te worden dat een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd moet worden in het gehele plangebied.

5.5.11 Archeologie

Volgens het bestemmingsplan Vrederust geldt in De Dreven een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. Het artikel bij de dubbelbestemming bepaalt het volgende:

Voor het bouwen binnen de bestemming 'Waarde - Archeologie' geldt dat, indien er sprake is van het bouwen van bouwwerken met grondroering met een totaal oppervlak van meer dan 50 m² en een diepte van meer dan 0,5 meter waarvoor een vergunning is vereist, hieromtrent vooraf schriftelijk advies dient te worden ingewonnen bij de afdeling Archeologie van de gemeente Den Haag. De afdeling Archeologie kan een onderzoeksrapport verlangen, waarin de archeologische waarde van het terrein, welke blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.

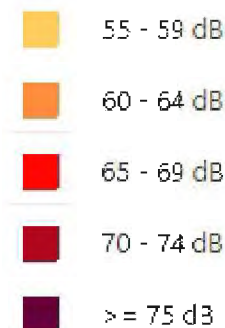
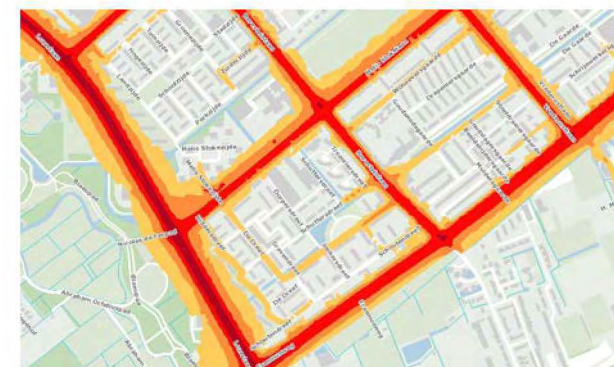
Op grond van een uitgewerkt stedenbouwkundig plan moet onderzoek verricht worden naar aanwezige archeologische waarden.

Volgens de Archeologische Waarden- en Verwachtingenkaart Den Haag kunnen op het westelijke deel van de herontwikkelingslocatie bijzondere archeologische waarden worden verwacht. Bij ruimtelijke ontwikkelingen en/of gepland grondverzet is op dit deel van de locatie mogelijk archeologisch (voor)onderzoek nodig.

5.5.12 Geluid

Wonen is een geluidsgevoelige functie, waardoor de Wet geluidshinder (Wgh) van toepassing. Ten behoeve van de aanvraag omgevingsvergunning zal een akoestische onderzoek worden uitgevoerd. Indien er sprake is van hogere geluidsbelastingen dan de voorkeursgrenswaarde, zullen hiervoor geluidwerende maatregelen worden getroffen.

De uitsnede uit WebGis hieronder geeft een indicatie van de aanwezige geluidniveaus bij de Dreven. Als de voorkeurswaarde wordt overschreden kan een hogere grenswaarden worden overwogen. Voorwaarde is wel dat voldaan wordt aan het gemeentelijke beleid dat geformuleerd is in 'beleid hogere grenswaarden Wet geluidshinder, definitief, februari 2010'.



6. FINANCIERING EN UITVOERINGSASPECTEN

Het integraal werken aan deze gebiedsontwikkeling geldt ook voor de financiering. Ook financieel zal integraal en creatief moeten worden gedacht en samengewerkt om de beoogde synergie en kanteling te bereiken. Belangrijk is dat het totaalbeeld voorop staat vóórdat er afspraken worden gemaakt over wie wat betaalt of over het toewijzen van middelen aan een bepaalde sector.

6.1 Financiering

Op basis van voorbeeldverkavelingen is de financiële haalbaarheid van de ambities voor de drie buurten onderzocht. Om de sloop-/nieuwbouwplannen haalbaar te maken is Staedion bereid gevonden om een afboeking te doen op hun vastgoed. Mede hierdoor komt er zicht op haalbaarheid. Echter, zelfs met deze afboeking blijkt uit de haalbaarheidsstudie, dat uitvoering van de totale ambities de komende 15-20 jaar een tekort oplevert van € 100 tot € 110 miljoen.

Voor de eerste 10 jaar van deze ontwikkeling, fase 1, met een tekort van € 50 tot € 55 miljoen, is een subsidieaanvraag gedaan als onderdeel van de Haagse aanvraag voor de Woningbouwimpulsgelden van BZK (DSO 2020.372). Uitgangspunt daarbij is dat deze ontwikkeling plaatsvindt via een actieve rol van de gemeente met een bijbehorende gemeentelijke grondexploitatie.

Het programma dat ten grondslag ligt aan de subsidieaanvraag omvat een netto toevoeging van circa 2.100 woningen. 90% van de (in fase 1 in totaal circa 3.200) nieuwe woningen valt binnen de categorie betaalbaar. Verder wordt er bijna 11.000 m² aan bedrijfsruimte en maatschappelijke voorzieningen gerenoveerd en toegevoegd.

10 september 2020 heeft het ministerie de aanvraag goedgekeurd waarmee een bijdrage van € 26,8 miljoen is toegekend aan Dreven-Gaarden-Zichten. In het collegebesluit over de Woningbouwimpulsgelden wordt voorgesteld om een deel van de verkoopopbrengst van Eneco aan te wenden ter dekking van de voorgeschreven 50% gemeentelijke cofinanciering, onder voorbehoud van goedkeuring van de gemeenteraad. Een belangrijke voorwaarde is verder dat binnen 3 jaar na toekenning van de subsidie, dit is voor 10 september 2023, is gestart met de bouw van de eerste woningen.

Voor de realisatie van een dergelijke grote integrale opgave is het wenselijk om langdurige samenwerkingsverbanden aan te gaan. Het ontwikkelen en exploiteren van markt woningen of commercieel vastgoed behoort niet tot de kerntaak en kerncompetenties van een woningcorporatie. Vanwege hun ervaring met integrale gebiedsontwikkeling, en in het verleden geleverde kwaliteit, heeft Staedion voor Dreven-GaardenZichten Heijmans als haar ontwikkelpartner geselecteerd.

Uitgangspunten voor een constructieve samenwerking tussen alle betrokken partijen, te weten gemeente-Staedion-Heijmans, worden uitgewerkt in een samenwerkingsovereenkomst. Deze wordt gelijktijdig met het Projectdocument en bijbehorende gemeentelijke grondexploitatie, voorzien van een definitief dekkingsvoorstel, voorgelegd aan college en raad.

6.2 Juridische planologische procedure

Voor de gebiedsvisie Zuidwest wordt binnenkort de Nota Reikwijdte en Detailniveau gepubliceerd. Naar verwachting zal voor de zomer ook de planMER worden gepubliceerd. De definitieve bepaling van de te volgen MER-procedure bij DGZ zal in nauwe afstemming met de procedure van de gebiedsvisie moeten gebeuren.

Voor de Dreven zal de Omgevingswet van toepassing zijn. Hiervoor kan naar verwachting een omgevingsplan worden opgesteld dan wel een afwijkingsprocedure worden doorlopen.

Verhuisplanning de Dreven

Uithof

Cruijff Court

Winkelcentrum Ambachtsgaarde

LEGENDA

- Renovatie
- Start uitverhuizen:
 - 2022 - 2025
 - 2025 - 2030
 - > 2030
- Bouwvolgorde

Niet definitief

Cruijff Court

Uithof

Niet definitief

Renovatie

Start uitverhuizen:

2022 - 2025

2025 - 2030

■ > 2030

➔ **Bouwvolgorde**

6.3 Planning en fasering

Door een zorgvuldige afweging van verschillende argumenten zoals de staat van de woningen, civiel technische randvoorwaarden, herhuisvestingsmogelijkheden, afzetmogelijkheden, parkeerbalans, bouwlogistiek en sociale aspecten is een fasering tot stand gekomen. Deze planning is op hoofdlijnen en moet nog worden verfijnd.

De Dreven is de grootste buurt en de totale herstructurering zal hier zeker tot 2040 duren. Er wordt gestart in het gebied tussen de Dreef en de Dorpersdreef. In 2022 zullen hier de eerste gesprekken plaatsvinden over uithuizing. Nieuwbouw zal in 2024 kunnen starten, maar renovatie wellicht nog eerder. Na het gebied tussen de Dreef en de Dorpersdreef wordt overgestapt naar het gebied tussen de Beresteinlaan en de Drostendreef. Vanaf hier wordt met de klok mee richting de Dreef en Melis Stokelaan gewerkt. Naar verwachting zal het gebied tussen Beresteinlaan en De Dreef voor 2030 gereed zijn. Het gebied tussen de Dreef en Lozerlaan zal na 2030 worden aangepakt, evenals de Bierbrouwersgaarde

BIJLAGEN

5.1 Stedenbouw & planologie

- Agenda Ruimte voor de stad (RIS 295016)
- Nota Haagse hoogbouw: Eyeline & Skyline (RIS 298448)
- Hoogbouwbeleid Den Haag Zuidwest
- Concept Stedelijk Energieplan, RIS 305064
- Nota Duurzaam bouwen
- Haagse Bezonningsnorm (RIS170509)
- Huishoudelijk Afvalplan Den Haag 2016-2020 (HAP) (RIS288629)
- De Drevenbuurt, gebouwd tussen 1956 en 1965, is sinds 2004 aangewezen als een gemeente-lijk beschermd stadsgezicht uit de wederopbouwperiode (RIS 120560)

5.1.3 Economie

- Economische visie Den Haag (Ris 303550)
- Actieprogramma kleinschalige bedrijfshuisvesting (RIS297199)
- Bedrijfshuisvestingsstrategie (RIS303177)
- Kadernota detailhandel (Ris 300626)
- Horecavisie Den Haag (RIS 288645)
- Horecavisie Den Haag Uitwerkingsplan 2016-2019 (RIS 288643)

5.2.1 Wonen

- Woonagenda 2020-2023 Haags samen wonen (RIS 305711)
- RIGO woningmarktverkenning Den Haag Zuidwest; ingrediënten voor een investeringsstrategie, 16 maart 2020
- Woningbouwimpuls 50% 'betaalbaar' volgens definitie BZK <https://www.rvo.nl/sites/default/files/2020/05/Achtergronddocument-Woningbouwimpuls-voor-gemeenten.pdf>
- Woondeal Zuidelijke Randstad <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/publicaties/2019/06/05/woondeal-zuidelijke-randstad>
- Rijksprogramma leefbaarheid en veiligheid <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/kamerstukken/2020/03/31/kamerbrief-voortgang-programma-leefbaarheid-en-veiligheid>

[rijksoverheid.nl/documenten/kamerstukken/2020/03/31/kamerbrief-voortgang-programma-leefbaarheid-en-veiligheid](https://www.rijksoverheid.nl/documenten/kamerstukken/2020/03/31/kamerbrief-voortgang-programma-leefbaarheid-en-veiligheid)

- Urgentie programma sociale woningbouw, projectopdracht 22 september 2020
- Ambitiedocument Dreven, Gaarden en Zichten (RIS 305714)

5.2.5 onderwijs

- Integraal Huisvestingsplan onderwijs RIS 304176

5.3 Buitenruimte, ecologie, ontmoeten en bewegen

- Handboek Openbare Ruimte Den Haag
- Sportnota RIS 283153
- Voortgangsrapportage sportnota Den Haag sportief in beweging – sport maakt den haag sterker RIS 298826
- Haags sport akkoord RIS 306192
- Sport- en beweegnorm
- Rapport Mulier Instituut – Ruimte voor georganiseerde sport RIS 301864
- Er zal bij ingrepen in de bodem een Klic-melding moeten worden gedaan om de mogelijke aanwezigheid van kabels en leidingen te inventariseren.
- Uitgangspunt voor het rioleringsbeleid is het Vigerend Gemeentelijk Rioleringsplan

5.4 Mobiliteit, parkeren en logistiek

- Het handboek openbare ruimte van de gemeente Den Haag.
- Nota verbetering luchtkwaliteit
- Fietsparkeernormen den haag (RIS 290485).
- De mobiliteitstransitie: document wordt momenteel opgesteld.
- De nieuwe parkeerstrategie, die het huidige parkeerkader gaat vervangen (verwacht april 2021). NB: voor deze NvU

en de verdere uitwerking wordt voor bewoners de huidige geldende parkeernorm gehanteerd en, vooruitlopend op de nieuwe parkeerstrategie voor bezoekers een norm van 0,15 p/woning (ipv nu nog 0,3)

5.5 Duurzaamheid, klimaatadaptatie en milieu

- Nota Duurzaamheid, RIS 302224
- Nota Stadsnatuur (RIS305824)
- De Natuurkansenscan, bijlage 6 van de nota stadsnatuur: <https://denhaag.raadsinformatie.nl/modules/13/Overige%20bestuurlijke%20stukken/594868>
- handvatten voor een gezond stadsecosysteem met meer biodiversiteit <https://denhaag.raadsinformatie.nl/modules/13/Overige%20bestuurlijke%20stukken/594868>
- Agenda Groen voor de Stad (RIS294705)
- Puntensysteem Groen en natuurinclusief Bouwen
- kaartmateriaal t.a.v. groen/natuurwaarden/vleermuizen www.kaartendenhaag.nl onder natuur en milieu.
- De Stedelijke Groene Hoofdstructuur (RIS300506) <https://arccg.is/1iuz5f0>
- Ecologische verbindingzones (= onderdeel van de SGH): <https://arccg.is/5PTTb0>
- Bij eventuele (her)inrichting van ecologische verbindingzones: <https://denhaag.raadsinformatie.nl/modules/13/Overige%20bestuurlijke%20stukken/594868>
- Haagse Iconen, kansen voor de groen-blauwe structuur van de stad, RIS 302827
- Convenant Klimaatadaptief Bouwen Zuid-Holland, RIS 300633
- <https://www.hhdelfland.nl/richtlijn-vasthoudmaatregelen>
- https://www.hhdelfland.nl/overheid/beleid-en-regelgeving/copy_of_documenten-beleid
- Toekomstbestendig Haags water! Visie op het voorkomen van wateroverlast 2015-2020 (RIS 280009)
- Natuurinclusief bouwen (RIS 288182)
- Puntensysteem natuurinclusief bouwen (RIS301953).

- nationaal waterbeleid en het Provinciaal Waterplan Zuid-Holland 2016-2021.
- 'waterbeheerplan 2016-2021 – Strategie richting een toekomstbestendig en samenwerkingsgericht waterschap'
- Provinciaal Waterplan Zuid-Holland 2016-2021.
- Vanaf 1 januari 2006 geldt de wijziging van Wet bodembescherming (Wbb)
- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)
- Besluit externe veiligheid transport van gevaarlijke stoffen (Bevt)

5.5.3 onderwijs

- milieubelasting van de materialen (MPG) van nieuwe woningen en kantoren.
- Voor sloop geldt de minimale eis dat er gesloopt wordt conform de BRL SVMS-007.
- Stedelijk energieplan, ris 306869

Colofon

Gemeente Den Haag
Dienst Stedelijke Ontwikkeling
Afdeling Stedenbouw & Planologie

Dit document is tot stand gekomen in samenwerking met:

Palmbout Urban Landscapes

PALMBOUT
Urban Landscapes.

Januari 2021

Transformatie Den Haag Zuid West

Advisering over het gemeentelijke beschermd stadsgezicht Vrederust West

Transformatie Den Haag Zuid West (Vrederust West - woonwijk De Dreven)

Den Haag Zuid West zal de komende jaren een grondige transformatie ondergaan met een grootschalige verdichting en verduurzaming als belangrijkste maatschappelijke opgaven.

Status (gemeentelijk) beschermd stadsgezicht

Op 4 november 2004 heeft de gemeenteraad besloten Vrederust West (De Dreven) aan te wijzen als gemeentelijk beschermd stadsgezicht. De argumenten hiervoor waren:

“De aanleg van Vrederust-West betekende de voltooiing van de stadsuitbreidingen in Den Haag-Zuidwest en vormde tevens één van de architectonische- en stedenbouwkundig hoogtepunten ervan. Dit mede dankzij het contract met de NV Gembouw, licentiehouder van het systeem Rottinghuis. De open verkaveling en de hoge kwaliteit van de bebouwing van een groot deel van de Drevenbuurt wordt bepaald door de bouwtechnische eisen van het bouwsysteem én door architect Frans Klein, die het ontwerp van de woningen voor zijn rekening nam. Met de bouw van Vrederust-West werden de stadsuitbreidingen van Den Haag-Zuidwest op succesvolle wijze voltooid”.

Meer specifiek nog:

In 2004 werden drie wederopbouwwijken tegelijk voorgedragen voor de status als gemeentelijk beschermd stadsgezicht. Drie wijken waarvoor in de periode 1945-1965 stedenbouwkundige plannen waren opgesteld waarbij thema's als licht, lucht en groen, de wijkgedachte, rationalisatie en volkshuisvesting sleutelwoorden waren. Ook werden zij vanwege hun wijzen van verkaveling (strokenbouw en stempelverkaveling) voor deze periode het meest typerend bevonden en bleek hun stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit het best te zijn bewaard: Mariahoeve, Vrederust-West (de Drevenbuurt) en de meest waardevolle bebouwingzone van de herbouw op basis van het wederopbouwplan Sportlaan-Zorgvliet van de hand van W.M. Dudok. Mariahoeve viel door aanhoudende bezwaren vanuit de woningcorporaties met veel bezit in deze wijk buiten de boot van de stadsbescherming maar werd en wordt door de Rijksdienst Cultureel Erfgoed (RCE) wel beschouwd als nationaal voorbeeld voor wederopbouw (zie ook hierna). Het Rijk heeft zich er echter (ook) niet aan gewaagd om er een Rijksbescherming aan te geven.

Landelijke vergelijking

Vanaf de inwerkingtreding van de Monumentenwet in 1961 tot eind 2017 zijn er landelijk 472 beschermde stads- en dorpsgezichten aangewezen. In deze periode zijn 3 beschermde stads- en dorpsgezichten ingetrokken, voor het laatst in 1997. De RCE heeft in 2002-2008 onderzoek uitgevoerd naar de wederopbouwperiode. Dit heeft geleid tot een groslijst van ruim 450 gebieden uit de periode 1940-1965. Uit deze groslijst zijn 30 gebieden geselecteerd die van nationaal belang worden geacht voor deze periode en die zijn opgenomen in de vijf speerpunten van de *Visie Erfgoed en Ruimte* (VER) van de RCE¹. Binnen Den Haag zijn dat het spoor van de Atlantikwal en Mariahoeve.

¹ Compendium voor de leefomgeving van de Rijksoverheid (RCE)

In Amsterdam heeft men eind 2020 een sterk vergelijkbare discussie gevoerd over sloop in de wederopbouwwijk Nieuw West (Westelijke Tuinsteden). Er is echter een essentieel verschil met De Dreven: De Tuinsteden zijn aangewezen op voornoemde nationale kaart van 30 van de RCE.

Precedentwerking?

Het is een logische gedachte om precedentwerking te vrezen als de status van beschermd stadsgezicht van een wijk word ingetrokken. Hoe zeer zijn de andere stadsgezichten dan eigenlijk nog beschermd? De vorige alinea's zeggen daar al iets over maar verder is het zo dat precedentwerking alleen kan ontstaan als er sprake is van sterk vergelijkbare situaties. Dat is in deze situatie dus niet aan de orde.

Het ook wel gehoorde argument dat het wrang is dat juist in deze wijk de status er af wordt gehaald en dat zo iets nooit of niet zo snel zou gebeuren in andere (economisch beter ontwikkelde) wijken van Den Haag wordt niet gestaafd met cultuurhistorische argumenten maar wordt helaas wel noodzakelijk geacht vanuit andere maatschappelijke en bestuurlijke opvattingen. Opvattingen die evengoed een belangrijk element vormen binnen een integrale bestuurlijke afweging.

Waardestellingen zijn tijdgebonden

De argumenten die in 2004 werden gehanteerd om over te gaan tot aanwijzing van het beschermde stadsgezicht vormden in het licht van de (wederopbouw)geschiedenis een logisch gedachtegoed. Als je in dit gebied rond wandelt worden de uitgangspunten die aanleiding gaven voor de beschermde status helder. In die zin is het zonde om er een herstructureringsoperatie van de beoogde omvang op los te laten, ondanks dat daarbij zo veel mogelijk rekening wordt gehouden met de uitgangspunten van de beschermde waarden.

Uitgangspunt voor de Dreven is namelijk herontwikkeling met behoud van een aantal essentiële kwaliteiten van het beschermd stadsgezicht. Dat gebeurt door bestaand en nieuw te combineren tot een 'gelaagd stadsbeeld' en door de belangrijkste elementen uit dit beschermd stadsgezicht te behouden: de karakteristieke voormalige winkelbebouwing met luifels en portiekwoningen langs De Dreef, het orthogonale straten- en bebouwingspatroon met groene ruimte tussen de gebouwen en diagonale zichtlijnen, de fraaie singel met bajonet in het hart van de wijk en mooie brug en de singelstructuur langs de Lozerlaan en bijzondere positionering van de bebouwing hierlangs.

Ondanks deze maatregelen zal dit stadsgezicht in haar authentieke vorm worden aangetast.

Een opvatting uit het professionele erfgoedveld:

"De wijken uit de jaren vijftig en zestig van de vorige eeuw zijn gebouwd in een verzuilde samenleving volgens modernistische stedenbouwkundige principes die velen nu als achterhaald beschouwen, waardoor de waardering gedifferentieerd is" ².

De argumenten *"hoge kwaliteit van de bebouwing"* en *"succesvolle voltooiing van de wijk"* zijn met de kennis van nu in elk geval achterhaald door nieuwe technologische en maatschappelijke ontwikkelingen³. De nadere onderzoeken die zijn voorafgegaan aan deze herontwikkeling geven

² "Erfgoed van morgen" – Teun van den Ende (Boekman Extra nr. 8, juli 2017)

³ *Het recente erfgoed is in cultureel opzicht nabij (waardoor het niet altijd als historisch wordt benaderd) maar is niet gemakkelijk te behouden omdat het in materieel opzicht vaak snel veroudert* (Restauratie en replicatie – Marlite Halbertsma en Marieke Kuipers in Het Erfgoeduniversum, maart 2014)

hierover klip en klaar uitsluitsel. De stad is feitelijk nooit af en moet met de tijd mee transformeren om voldoende leefbaarheid en maatschappelijk welzijn te kunnen blijven dienen.

Het is verdedigbaar dat de stedenbouwkundige opzet en de architectuur pas na verloop van langere tijd op hun waarden kunnen worden geschat en als erfgoed kunnen worden betiteld. En tegelijkertijd zijn visies tijdsgebonden en aan veranderende inzichten onderhevig⁴. Ook binnen de professionele erfgoedwereld zijn al jaren discussies gaande over ontwikkelingen van behoud van het bestaande naar optimaal exploiteren (Willems, 2012) of zelfs aandachtvol laten vergaan (*curated decay*, DeSilvey 2012), van focus op het verleden naar verantwoordelijkheid nemen voor de toekomst en naar erfgoedzorg zonder eeuwigheidsclaim⁵.

De onafhankelijke Haagse Monumenten- en welstandscommissie heeft tussentijds (1 maart 2021) een preadvies over deze kwestie heeft geschreven waarin een sterke waarschuwing klinkt tegen het “zonder goed afwegingsproces intrekken van het beschermde stadsgezicht”. Met het preadvies beoogt de commissie in elk geval een tijdige en goed voorbereide discussie op gang te brengen waarin alle aspecten een volwaardige plaats kunnen krijgen zodat een besluit over al dan niet intrekken van het beschermde stadsgezicht straks zo goed mogelijk beargumenteerd zal zijn.

Het preadvies gaat overigens niet in op de participatietrajecten die sinds 2017 hebben plaatsgevonden. Dat is ook logisch en zuiver want dat vormt geen onderdeel van haar wettelijke toetsing. Daarmee vormt het preadvies een van de vele rapporten ten dienste van het grotere en complexe afwegingskader voor de gemeenteraad.

Participatie en waardering bewoners is ook onderdeel van het (erfgoed)discours

De woningcorporatie heeft tezamen met de gemeente en de projectontwikkelaar vanaf 2017 al meerdere wijkbijeenkomsten en identiteits sessies gehouden waarin deze plannen werden toegelicht en besproken. De uitkomsten van deze sessies en onderzoeken zijn ook vormen van een participatieproces die kunnen dienen als input voor het afwegingsproces. Deze realiteit vormt feitelijk ook een “waardering” die betrokken dient te worden in het (erfgoed)discours.

Motie om het beschermd stadsgezicht niet in te trekken is verworpen

In zijn vergadering van 21 januari 2021 heeft de gemeenteraad besloten een ingediende motie *om het beschermde stadsgezicht niet in te trekken* met meerderheid van stemmen te verwerpen na een dringend ontraden door de wethouder voor Wonen. In die zin is de intrekking dus ook in politiek-bestuurlijk opzicht kennelijk een gelopen koers en realiteit.

Conclusie

Vrederust-West vormt een schoolvoorbeeld van een wederopbouwwijk en is in 2004 op goede gronden door de gemeenteraad aangewezen als beschermd stadsgezicht. Het moge duidelijk zijn dat Monumentenzorg Den Haag in de kern en intrinsiek vanuit haar vakgebied pleit voor behoud van elk beschermd stadsgezicht.

⁴ *Historische plekken en gebouwen kunnen voor een waardevermeerdering zorgen, maar geschiedenis kan ook in de weg zitten. Een ontwerp dat ooit het antwoord was op stedenbouwkundige en sociale problemen van toen, sluit niet altijd meer aan op de vraag van vandaag*

(“Er is geen toen zonder nu”, Nancy van Asseldonk c.s., Reinwardt Academie, Amsterdamse Hogeschool voor de Kunsten, 2018)

⁵ *“Wat moeten we met erfgoed? Bewaren!”* (Riemer Knoop in Boekman nr. 124, najaar 2020).

De onvoldoende voorziene dynamiek, groei en daarmee gepaarde gaande maatschappelijke ontwikkelingen die in de opeenvolgende jaren volgden in Zuid West zijn wezenlijk anders dan in beide andere genoemde wederopbouwwijken en vereisen en rechtvaardigen thans grootschalige herstructureringen. Temeer omdat de onderhavige woningen van een zeer slechte kwaliteit zijn en zonder buitensporig hoge kosten niet rendabel kunnen worden gerenoveerd.

Het is uiteraard te betreuren dat ingrijpende maatschappelijke ontwikkelingen soms een zodanige herstructurering vergen dat niet langer binnen de context en structuur van het beschermde stadsgezicht kan worden gewerkt. Met de beoogde stedenbouwkundige ingrepen en het aanwijzen van een van de meest aansprekende blokken tot gemeentelijk monument wordt echter wel zo veel mogelijk rekening gehouden met de oorspronkelijke waarden en wordt de wijk tegelijkertijd getransformeerd naar een toekomstbestendige woonomgeving die de forse Haagse woningopgaven zo goed mogelijk faciliteert.



Den Haag

Nota van Uitgangspunten Zichten

Maart 2021





Zichten

INHOUD

1. INLEIDING	5		
1.1 Aanleiding	5		
1.2 Leeswijzer	5		
1.3 Status en doelstelling	7		
1.4 Opgave	7		
1.5 Maatschappelijke effecten door integraliteit en synergie	8		
1.6 Projectomschrijving	9		
2. SAMEN DE STAD MAKEN	11		
2.1 Ambitie	11		
2.2 Aanpak	11		
2.3 Participatie en communicatie richting NvU	11		
2.4 Resultaat	13		
2.5 Vervolg	13		
3. LOCATIE	15		
3.1 Positie in de stad	15		
3.2 Historie (ontwikkelingsgeschiedenis)	19		
3.3 Actuele ontwikkelingen, kansen en knelpunten	21		
4. RUIMTELIJKE VISIE	25		
4.1 Stedenbouwkundige opzet - verbinden	25		
4.2 Soort stedelijk milieu - verdichting	27		
4.3 Vergroenen (focus op buitenruimte, ontmoeting, klimaatbestendigheid)	27		
4.4 Verduurzamen (duurzame mobiliteit, energie, flexibiliteit)	27		
5. UITWERKING / UITGANGSPUNTEN	29		
5.1 Ruimtelijke inpassing / Bouwregels	29		
5.2 Functie en programma	35		
5.2.1. Wonen	35		
5.2.2. Wijk economie	39		
5.2.3. Bedrijvigheid	40		
5.2.4. Retail en horeca	41		
5.2.5. Maatschappelijk vastgoed MOG	42		
5.2.6. Onderwijs	42		
5.3 Buitenruimte, ecologie, spelen en sport	43		
5.3.1. Inleiding	43		
5.3.2. Huidige en toekomstige gebruikswaarde	43		
5.3.3. Klimaatadaptiviteit en biodiversiteit	44		
5.3.4. Typering en samenhang buitenruimte	44		
		5.3.5. Inrichtingsprincipe	44
		5.3.6. Wind en bezonning	46
		5.3.7. Spelen, bewegen en sporten	47
		5.3.8. Eigenaarschap over de buitenruimte	47
		5.3.9. Ecologie, natuurinclusiviteit flora en fauna	48
		5.3.10. Ondergrondse kabels en leidingen	49
		5.3.11. Riolering	49
		5.3.12. Buitenruimte beheer	49
	5.4	Logistiek, parkeren en mobiliteit	50
		5.4.1. Aanleiding	50
		5.4.2. Mobiliteitstransitie	50
		5.4.3. STOMP-principe	51
		5.4.4. Gebouwd parkeren	52
		5.4.5. Parkeerregime	52
		5.4.6. Logistiek binnen de wijk	52
		5.4.7. Bedrijvigheid	52
		5.4.8. Gedragverandering en participatie	53
	5.5.	Duurzaamheid, groen en klimaatadaptatie	54
		5.5.1. Duurzaamheidskader	54
		5.5.2. Schone energievoorziening	54
		5.5.3. Betere leefomgeving	55
		5.5.4. Waterparagraaf	56
		5.5.5. Natuurinclusief bouwen	57
		5.5.6. Luchtkwaliteit en stikstof	57
		5.5.7. Externe veiligheid	57
		5.5.8. Duurzaam gebruik van grondstoffen	57
		5.5.9. Duurzaamheidseisen sloop en nieuwbouw	57
		5.5.10. Bodem	58
		5.5.11. Archeologie	58
		5.5.12. Geluid	58
	6.	FINANCIERING EN UITVOERINGSASPECTEN	59
	6.1.	Financiering	59
	6.2.	Juridische planologische procedure	59
	6.3.	Planning en fasering	61



1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Voor u ligt de nota van uitgangspunten (NvU) voor de Zichten. De Zichten is een buurt in de wijk Bouwlust-Vrederust in Den Haag Zuidwest waar al jaren grote, meervoudig sociaaleconomische problematiek heerst, zoals armoede, werkloosheid en onderwijsachterstanden, schulden, radicalisering, polarisatie, toenemende (gevoelens van) onveiligheid, verloedering, gezondheidsproblemen en opgroeiende, kansarme jongeren in een sociaal zwakke omgeving.

Het groen in de buurten is vaak prachtig volgroeid, maar de woningen zijn veelal verouderd en dringend toe aan vernieuwing. De huidige bebouwing bestaat voor circa 70% uit sociale huurwoningen. Door demografische veranderingen en 'passend toewijzen' door de corporaties heeft dat in de loop der decennia geleid tot een qua inkomensniveau steeds eenzijdiger bewonerssamenstelling. Bewoners waar het beter mee gaat vertrekken uit de wijk door gebrek aan kwalitatief goede woningen en een slecht imago van de buurt. Er is daardoor nu onvoldoende draagvlak voor voorzieningen, met als gevolg leegstand van winkelpanden, dan wel een eenzijdig aanbod.

In het coalitieakkoord *Samen voor de Stad* is aangegeven dat het college verder wil bouwen op de goede ervaringen die zijn opgedaan in de 'wijkenaanpak nieuwe stijl'. Deze aanpak is veel breder dan alleen ruimtelijke herinrichting. Thema's als werkgelegenheid, kansen voor jongeren, huisvesting, veiligheid, gezondheidsbevordering, ontmoeting en sociale cohesie gaan in deze wijkaanpak hand in hand.

Uit diverse onderzoeken blijkt dat een samenhang van problemen vraagt om een integrale en langjarige aanpak, met ruimte voor maatwerk. Een manier van werken waarbij bewoners en professionals in het gebied worden betrokken, omdat hier de kennis zit over wat de beste kans van slagen heeft. De ambitie is dat deze integrale aanpak in Den Haag Zuidwest een 'kanteling' op gang brengt: van de verslechtering van de afgelopen decennia naar een positieve spiraal van verbetering. Zuidwest krijgt weer de allure en het niveau van leefbaarheid van weleer.

Om deze 'kanteling' op gang te brengen is het nodig de sociale en economische positie van de bewoners uit Zuidwest te versterken en de leefbaarheid en het draagvlak voor voorzieningen te vergroten. Bewoners geven specifiek aan dat zij de openbare ruimte aantrekkelijker en veiliger ingericht zouden willen zien en dat zij een betere woonkwaliteit willen. Een integrale aanpak op al deze aspecten krijgt gestalte in de gebiedsvisie voor heel Den Haag Zuidwest die momenteel wordt ontwikkeld.

Om deze aanpak concreet te maken slaan de Gemeente Den Haag, het Rijk, woningcorporatie Staedion en marktpartij Heijmans in drie buurten van Den Haag Zuidwest hun handen ineen: in de Dreven, Gaarden en Zichten is ervoor gekozen het aantal woningen in de komende 15 à 20 jaar met ruim 3500 te vergroten, de openbare ruimte gezonder in te richten en een 'mobiliteitstransitie' op gang te brengen: het creëren van slimmere en ruimte-efficiëntere oplossingen voor mobiliteit. Daarmee kan voor een belangrijk deel worden voldaan aan drie grote opgaven waar Den Haag voor staat: de verdichtings-, mobiliteits- en duurzaamheidsopgave. Door te verdichten wordt het mogelijk om een substantieel deel marktwoningen toe te voegen, zonder in te boeten op de sociale woningvoorraad en daarmee een gevarieerder woonmilieu te creëren.

Parallel aan de totstandkoming van de gebiedsvisie voor heel Den Haag Zuidwest is er voor Dreven, Gaarden en Zichten in juni 2020 een ambitiesdocument vastgesteld (RIS305714). Het ambitiesdocument heeft de volgende zaken geformuleerd:

- De ambities voor de Dreven, Gaarden en Zichten en de uitgangspunten voor de verdere uitwerking.
- De ruimtelijke analyse van de gebieden.
- De beleidsanalyse en toepassing ervan in het plangebied.
- Gezamenlijke visie op de drie buurten vastgelegd in essentiekaarten.

Na het vaststellen van het ambitiesdocument is gekozen voor het opstellen van een aparte NvU voor de Zichten.

1.2 Leeswijzer

Deze NvU bevat 6 hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 gaat in op de aanleiding van de ontwikkeling, het doel, de overwegingen van de gemeente om het initiatief te faciliteren, dat we dat integraal moeten aanpakken en de beschrijving van de opgave en het project.
- Hoofdstuk 2 bevat de uitgevoerde communicatie- en participatie-activiteiten en de vervolgstappen die nog zullen worden gemaakt.
- Hoofdstuk 3 gaat in op de locatie en ligging in de stad en het stadsdeel Den Haag Zuidwest
- Hoofdstuk 4 schetst een beeld van de ruimtelijke uitgangspunten bij verschillende thema's.
- Hoofdstuk 5 geeft de randvoorwaarden en uitgangspunten voor het initiatief weer.
- Hoofdstuk 6 behandelt de financiering, procedures, planning en communicatie.

De bijlage geeft voor elke beleidssector verwijzingen naar het vigerende beleid voor deze ontwikkeling en andere relevante informatie.



1.3 Status en doelstelling

Het hoofddoel van deze NvU is de vertaling van de ambities uit het ambitiedocument naar concrete ruimtelijke en programmatische uitgangspunten. Deze uitgangspunten zijn gezamenlijk tot stand gekomen en worden gedragen door zowel de gemeente, Staedion en Heijmans. Deze NvU definieert de randvoorwaarden en condities die nodig zijn om de gestelde ambities voor deze buurt te bereiken en is het vertrekpunt voor de verdere planontwikkeling. De diverse uitgangspunten voldoen aan de diverse gemeentelijke kaders en vastgesteld beleid dan wel beleid in voorbereiding. Deze NvU wordt vastgesteld door het college van Burgemeester en Wethouders.

Het doel van deze NvU is driedelig:

- Het biedt een beleidsanalyse toegespitst op de Zichten.
- Het biedt ruimtelijke en functionele randvoorwaarden en een toetsingskader voor het definitieve op te stellen stedenbouwkundig plan met daarin gedefinieerd de 'bouwenveloppen' en de buitenruimte.
- Er wordt aangegeven welke communicatie nodig is en welke ruimtelijke ingrepen nodig zijn ten behoeve van de ontwikkeling. De door de gemeente te maken kosten worden onderdeel van een nog te sluiten samenwerkingsovereenkomst met Heijmans en Staedion.

De exacte uitwerking van de plannen moet nog gebeuren en de uitvoering zal 15 à 20 jaar duren. Daarom is het belangrijk dat de randvoorwaarden in deze NvU flexibel zijn, zodat de herontwikkeling ook binnen de toekomstige doelstellingen voor herstructurering en verdichting past.

1.4 Opgave

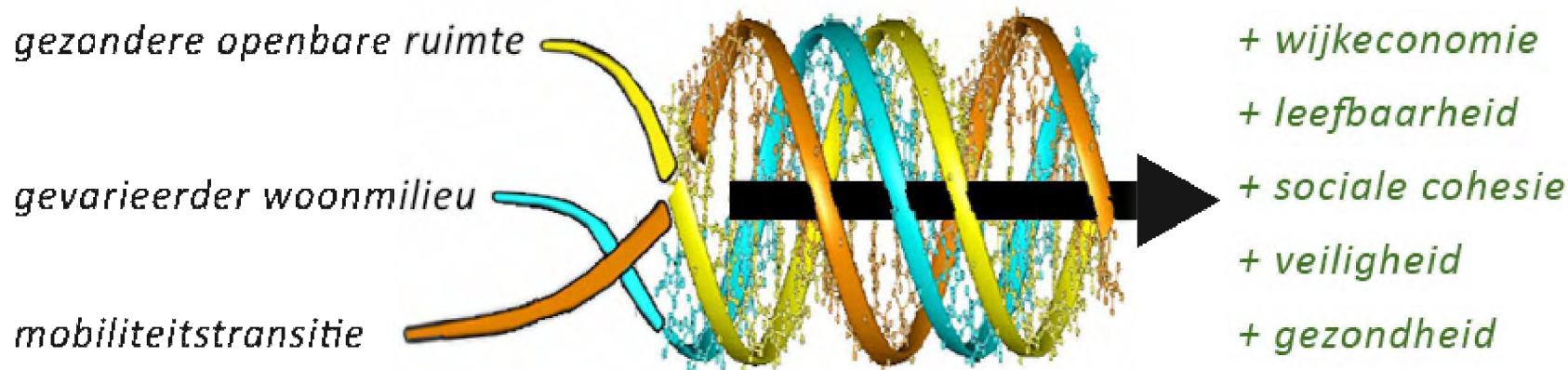
Het sociale woningbezit is toe aan grootschalige, ingrijpende renovatie of vernieuwing. De sociale huurwoningen binnen het plangebied zijn eigendom van Staedion. De huidige woningen zijn niet toekomstbestendig. De huidige inrichting van de openbare ruimte draagt vaak niet bij aan een prettig leefklimaat. De wijk economie en het voorzieningenniveau van het gebied zijn verschaald. Dit betekent voor de Zichten een integrale ruimtelijke-fysieke, sociale- en economische opgave.

Om de in Den Haag Zuidwest beoogde 'kanteling' naar een vitaal stadsdeel op gang te brengen en de Zichten toekomstbestendig te maken is het volgende nodig:

- Een betere mix van sociale huurwoningen en vrije sector huur- en koopwoningen.
- Een kwaliteitssprong in woningprogramma, duurzaamheid en energieverbruik (aardgasloos).
- Een hoger voorzieningenniveau.
- Een vitale wijk economie.
- Een nieuwe benadering van mobiliteit.
- Een veilige, gezonde, groene, klimaatadaptieve en natuurinclusieve openbare ruimte die uitnodigt tot eigenaarschap en ontmoeting.

De verdichtingsopgave moet aansluiten op, en ruimte bieden aan de programma's in het kader van de *Regio Deal Zuidwest*: het verbeteren van sociale veiligheid en participatie, inzet op vitale inwoners (gezondheid, sport en bewegen, taal en onderwijs) en activeren van de wijk economie (activeren, leren en werken) in de wijk Bouwlust-Vrederust. Door deze combinatie van fysieke en sociale investeringen kan deze wijk in de toekomst weer een bruisende wijk worden vol sociale mobiliteit, waar het mogelijk is om stappen te maken op de sociale en economische ladder.

De slechte sociaal economische positie van de huidige bewoners en de ruimtelijke opgave vraagt om een bijzondere, inspanning op elk beleidsniveau. Alleen door een integrale aanpak waardoor de diverse ingrepen elkaar versterken komt de beoogde kanteling in Zuidwest op gang.



1.5 Maatschappelijke effecten door integraliteit en synergie

Door de geplande verdichting neemt het aantal bewoners toe met een factor 2,5 terwijl de hoeveelheid openbare ruimte ongeveer gelijk blijft. De druk op de inrichting van de openbare ruimte neemt daardoor enorm toe. Niet alleen maken meer mensen gebruik van de openbare ruimte, ook is er daardoor relatief meer ruimte nodig voor onder andere spelen, afvalinzameling, groen en mobiliteit. Om dit allemaal te kunnen accommoderen én de leefbaarheid in de Zichten te vergroten is het noodzakelijk dat op een nieuwe, integrale manier wordt nagedacht over gangbare oplossingen en normen die vanuit de verschillende sectoren bestaan.

Om de gewenste 'kanteling' van de sociaal-economische positie van bewoners in de Dreven-Gaarden-Zichten tot stand te brengen is het essentieel 'gebiedsgericht' te werken. Dat wil zeggen dat we met bewoners en ondernemers een integraal plan maken waarbij er door de diverse fysieke, sociale en buurt-economische ingrepen sprake is van synergie: geen optelsom van diverse beleidsdisciplines maar een zoektocht naar hoe de verschillende onderdelen en disciplines elkaar

kunnen versterken. Dat vraagt om een meer dan gebruikelijke, integrale samenwerking op alle niveaus: ambtelijk, ruimtelijk, bestuurlijk en financieel zowel intern de gemeente als met Staedion, Heijmans en andere, maatschappelijke partijen.

Zonder integraliteit en synergie bereiken we in Dreven-Gaarden-Zichten geen kanteling. In een stad zijn onderdelen immers sterk onderling van elkaar afhankelijk: de oriëntatie van woningen bijvoorbeeld ten opzichte van de straat of collectieve ruimte en de kwaliteit daarvan bepaalt bijvoorbeeld de mate van sociale controle en de mate van 'eigenaarschap' over deze ruimte. Dat bepaalt op haar beurt de kans op sociale cohesie en het gevoel van veiligheid. Routes binnen de wijk kunnen bepalen of iemand te voet gaat, de fiets neemt, het OV gebruikt of de auto pakt. De manier waarop afvalverwijdering is georganiseerd kan de mate van afvalscheiding beïnvloeden. De transitie naar een klimaatneutrale stad lukt niet zonder een mobiliteitstransitie: een andere manier van denken over mobiliteit; het klimaatadaptief maken van de stad lukt niet alleen in de openbare ruimte, etcetera. Alles hangt met elkaar samen.

Ook financieel en beheerstechnisch zal integraal en creatief moeten worden gedacht en samengewerkt om de beoogde synergie en kanteling te bereiken. Belangrijk is dat het beoogde resultaat voorop staat, vóórdat er afspraken worden gemaakt over wie wat betaalt of beheert.

Gebiedsgericht werken betekent voor dit project dus denken vanuit de bewoners en gebruikers in het gebied in plaats van vanuit het sectorale belang of het belang van afzonderlijke partijen. De invoering van de Omgevingswet is hier ook op gericht: goed integraal werken levert meer op voor hetzelfde geld: synergie. Hetzelfde geldt voor een goede samenwerking met bewoners aan een gebied. In de diverse onderdelen in deze NvU zal expliciet gewezen worden op belang van het bereiken van synergie waar er kansen liggen.

1.6 Projectomschrijving

In de Zichten zal ruim 85% van de 497 sociale huurwoningen worden gesloopt in plaats waarvan ruim 1750 nieuwe woningen worden gebouwd in een nieuwe verkaveling. Binnen het plangebied blijven 4 flats ongemoeid. Deze zijn deels in particulier bezit. De overige te handhaven woningen worden ingrijpend gerenoveerd.

De te slopen woningen voldoen niet meer aan de eisen van deze tijd. Ze zijn energetisch slecht, hebben vaak last van vochtproblematiek, indelingen passen niet meer bij de huidige eisen en veel woningen hebben geluidsproblemen. Naast de slechte staat van de woningen maakt de ambitie om een gevarieerder woningaanbod creëren, maar ook de huidige sociale voorraad te handhaven, een verdichting van het aantal woningen noodzakelijk. Dit, en de in de loop der decennia veranderde betekenis van de openbare ruimte in relatie tot gebruik, ontmoeting, veiligheid en beheer, is aanleiding voor de keuze voor grotendeels sloop/nieuwbouw in een gewijzigde verkavelingsopzet.

Uitgangspunt voor de nieuwe verkaveling is dat de openbare ruimte zoveel mogelijk door bewoners wordt gebruikt. De relatie tussen woningen en de openbare ruimte is daarom zodanig dat het gebruik van de openbare ruimte en de sociale controle vanuit de woningen worden gestimuleerd. Dat vergroot het 'informeel eigenaarschap'. Om diezelfde reden zullen de binnenterreinen van de bouwblokken als collectief eigendom herkenbaar worden. Hier worden mede-inrichting en -beheer door de bewoners gestimuleerd.

Door het toevoegen van woningen en het vergroten van diversiteit van inkomensgroepen neemt het draagvlak voor voorzieningen toe. Deze voorzieningen zullen zoveel mogelijk worden geconcentreerd nabij het winkelcentrum de Stede

om versnippering te voorkomen en de levensvatbaarheid van de voorzieningen te vergroten. In totaal wordt in De Zichten en op de kop van winkelcentrum De Stede ca. 12.000m² voorzieningen in de vorm van Bedrijfs-Onroerend Goed en Maatschappelijk Onroerend Goed (BOG/MOG) gecreëerd. De bestaande karakteristieke winkel- en bedrijfsruimtes tussen Het Zicht en Ruimzicht zullen worden gerenoveerd en uitgebreid om de kleinschalige bedrijvigheid in het gebied te behouden en de buurt economie te versterken.

De openbare ruimte en de onderliggende infrastructuur zullen grotendeels worden heringericht met zoveel mogelijk behoud en versterking van de bestaande karakteristieke en waardevolle groenstructuren. Een goede verbinding en aansluiting op de omringende stad en verduurzaming zijn daarin leidend evenals de omvorming van 'kwantitatief naar kwalitatief groen': van veelal ongebruikt 'kijkgroen' naar prettig 'gebruiks- en ontmoetingsgroen' dat tevens invulling geeft aan klimaatadaptiviteit, natuurinclusiviteit en gezondheid.





WE GAAN BOUWEN AAN EEN BETERE BUURT

De Dreven De Gaarden De Zichten



2. SAMEN DE STAD MAKEN

2.1 Ambitie

De gemeente Den Haag, Woningcorporatie Staedion en haar partner, ontwikkelaar Heijmans willen de transformatie van de Dreven niet van achter de tekentafel vormgeven maar dit vanaf het begin samen met inwoners, ondernemers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en andere overheidsinstanties doen. Hun mening telt en hun ideeën kunnen bijdragen aan een betere en beter gedragen ontwikkeling.

De ambitie voor het participatietraject is dat alle betrokken bewoners, ondernemers en maatschappelijke organisaties zich goed geïnformeerd én gehoord voelen, dat ze enthousiast zijn over de herontwikkeling van hun buurt en bereid zijn de gewenste actie te ondernemen.

Uitgangspunt is dat de eventuele kloof tussen behoeften en mogelijkheden zoveel mogelijk wordt gedicht door goede communicatie, persoonlijke aandacht, geduld en actiebereidheid van alle betrokken partijen om met de meest nijpende klachten direct aan de slag te gaan.

Doelstelling is er een plek van te maken waar de huidige bewoners graag willen blijven wonen of terugkeren en waar straks bovendien plek is voor nieuwe bewoners in ruim 3500 nieuw toe te voegen woningen.

2.2 Aanpak

In 2017 heeft Staedion vooruitlopend op de planontwikkeling 14 bewonersavonden gehouden voor in totaal 148 bewoners om te onderzoeken wat bewoners belangrijk vinden bij het maken van herontwikkelingsplannen voor de buurten. Belangrijke signalen hierbij waren;

- Waardering voor het groen, voldoende parkeergelegenheid en voorzieningen in de buurt.
- Klachten over de slechte staat van de woningen; weinig contact met burens.
- Zorgen over GGZ-bewoners en probleemgevallen in de wijk.
- Behoeftte aan terugkeer in de buurt en aan betaalbare levensloopbestendige woningen.

In 2019 hebben Gemeente, Staedion en partner Heijmans samen met bureau HBG in alle drie de buurten identiteitssessies met bewoners georganiseerd. Dit om te bepalen wat de kernwaarden van de huidige bewoners zijn en welke kenmerken van de wijken bewoners graag zouden terug zien in de nieuwe wijk.

De signalen uit 2017 en 2019 zijn bepalend geweest bij het formuleren van de ambities voor het gebied. Gezien de staat van de woningen en de behoefte aan andere woonproducten is ingezet op grootschalige sloop-/nieuwbouw. De ambities zijn vastgesteld in het Ambitiedocument Dreven-Gaarden-Zichten (RIS305714) die vergezeld ging van een plan van aanpak voor de participatie als aftrap van een langdurig samenwerking met de omgeving.

2.3 Participatie & communicatie richting NvU

Uit interviews met sleutelfiguren in de wijk bleek dat participatie over de inhoudelijke plannen voor de nieuwe wijk niet mogelijk is zonder ook antwoord te geven op de vragen die de mensen direct raken:

- Wat gaat er met mijn woning gebeuren? Wanneer ben ik aan de beurt?
- Wat gebeurt er met mijn woning tot ik aan de beurt ben?
- Hoe blijft mijn wijk prettig en veilig?

Voor de zomervakantie 2020 zijn op negen dagen de buurten bezocht met een 'reizende informatietoonstelling' waarbij de plannen uit het ambitiedocument werden gepresenteerd, maar waar ook ingegaan werd op de bovenstaande vragen. De bewoners van 8600 adressen zijn hiervoor via een huis-aan-huis brief uitgenodigd; dus niet alleen het plangebied, maar ook de directe omgeving. Medewerkers van de gemeente, Staedion en Heijmans hebben voor de Dreven, Gaarden en Zichten in totaal ongeveer 1500 bewoners en ondernemers persoonlijk geïnformeerd en zijn in gesprek gegaan over hun mening over de plannen. Bezoekers werd na afloop gevraagd of men in het vervolgtraject wil meedenken. Die persoonlijke aanpak werd erg gewaardeerd door zowel de medewerkers als bezoekers.

Vanaf 27 juli zijn er wekelijkse spreekuren in de wijkkantoren van Staedion waar iedereen terecht kan voor informatie, vragen of het geven van een mening, er is ook een e-mailadres waar mensen vragen kunnen stellen: vragen@eenbeterebuurt.nl Deze Vragen worden door de gemeente, Staedion en Heijmans gezamenlijk beantwoord. Verder kunnen bewoners voor informatie terecht op de website van de gemeente en Staedion.



Half oktober is de hele wijk breed ook schriftelijk geïnformeerd over het ambitiedocument en uitgenodigd voor drie digitale, 'wandelingen'. Tijdens deze wandelingen kon dieper ingegaan worden op bepaalde thema's zoals behoud van de kracht van de huidige buurt, meerwaarde geven aan het groen, een buurt beter inrichten voor ontmoeting en sociaal contact, voorzieningenbehoefte, en het stimuleren van bewegen en spel. Door de kleinschalige setting was er veel persoonlijk contact. Dat leverde specifieke informatie op over met name het gevoel dat er leeft onder bewoners over hun buurt.

2.4 Resultaten

De omgeving is geen homogene groep met één mening. Opvallend is dat veel bewoners met liefde over hun wijk spreken. Bewoners van portiekflats zijn doorgaans zeer kritisch over de toestand van hun woning en zien sloop-/nieuwbouw als een wenselijke oplossing. Zij willen vooral zien dat er snel tot actie wordt overgegaan. Veel bewoners van de grondgebonden eengezinswoningen van Staedion zijn bang dat ze bij sloop-nieuwbouw niet een vergelijkbare woning terug zullen krijgen. Enerzijds omdat er in de sterk verdichte plannen minder ruimte voor is, anderzijds omdat ze hier qua gezinssamenstelling of inkomen niet meer voor in aanmerking komen. Een groep die voor de participatie nog onderbelicht was, zijn de particuliere eigenaren van de VVE-complexen. Velen gaven aan ook mee te willen doen in de plannen. In de volgende fase zal worden bekeken hoe vanuit de gebiedsontwikkeling de VvE's gesteund kunnen worden om hun eigen onderhouds- of renovatieplannen op te zetten.

De inbreng die tot nu toe is opgehaald, is verwerkt in deze Nota van Uitgangspunten. In de bijlage vindt u een samenvatting van de opgehaalde input uit de reizende informatietentoonstellingen. Belangrijke punten die hierin naar voren komen zijn:

- Het belang van het behoud van het groene karakter van de wijk: hier wordt op veel plekken binnen de NvU invulling aan gegeven o.a. door alle bewonersparkeren voor de nieuwbouw binnen de bouwblokken te plaatsen, onder een collectieve tuin, dan wel in een parkeergebouw of -kelder. Zo wordt het aantal parkeerplaatsen op straat bijna gehalveerd, zie hoofdstuk 5.4.4.
- Betaalbaarheid van de nieuwe woningen en terugkeermogelijkheden: het woningbouwprogramma van de NvU is er zoveel mogelijk op gericht om mensen te behouden voor de wijk; of in sociale huur, of door ze wooncarrière mogelijkheden te geven in betaalbare koop.

Het belang van sociale cohesie en ontmoeting: dit is in vele vormen als belangrijk punt aangedragen. De nieuwe stedenbouwkundige structuur met binnenterreinen die een duidelijk collectief eigenaarschap bij de bewoners oproepen dragen bij aan een gemeenschapsgevoel binnen de bouwblokken. Ook de opzet van de openbare ruimte wordt zodanig dat er veel logische verblijfsplekken zijn waar mensen elkaar bewust of ongepland zullen ontmoeten. Binnen het plan is ruimte gecreëerd voor veel mogelijke invullingen die zijn aangedragen zoals collectieve moestuinen, speelplekken voor kinderen of daghoreca.

2.5 Vervolg

Met de vaststelling van deze NvU is de participatie niet afgelopen, maar net begonnen. Het is een proces dat gedurende de hele ontwikkeling door zal gaan. Samen met bewoners, ondernemers en betrokkenen creëren we tijdens de gehele ontwikkel- en bouwfase een prettige en leefbare buurt. Dat geldt voor alle navolgende fases: van de uitwerking naar een stedenbouwkundig plan en de uitwerking van de deelplannen, tot en met de ontwerpen voor de openbare ruimte en de leefbaarheid in de wijken tijdens de hele periode van de herontwikkeling.

De leidende principes hierbij zijn:

- We zetten de mens centraal.
- We doen het samen.
- We laten zien wat we doen én we doen wat we beloven.
- We luisteren goed en doen iets met wat we horen.
- We maken het altijd zo leuk en makkelijk mogelijk.
- We zijn actiegericht in het leuk en leefbaar houden van de buurten.

Omdat de ontwikkelingen zo'n 15 jaar duren zal de wijk geleidelijk veranderen en zal er tijdelijk sprake zijn van leegstand van woningen of bedrijven. Waar mogelijk zal deze ongebruikte ruimte in overleg met bewoners worden benut voor wisselwoningen of om tijdelijke voorzieningen te huisvesten voor initiatieven of ondernemers die met hun onderneming of door middel van activiteiten iets bijdragen aan de levendigheid, de gemeenschapsvorming, de buurt economie, de mobiliteitstransitie, gezondheid of het 'maken van de plek'.



3. LOCATIE

3.1 Positie in de stad

Den Haag Zuidwest

De buurt De Zichten is gelegen in het stadsdeel Escamp (Den Haag Zuidwest) in de wijk Bouwlust-Vrederust.

Den Haag Zuidwest wordt ervaren als een perifeer gebied, aan de rand van de stad, grenzend aan buurgemeenten Westland en Rijswijk. Het vormt een eiland in de stedelijke regio, omdat het o.a. qua leefbaarheid, werkgelegenheid en waarde van de woningen sterk afwijkt van de aangrenzende wijken. De verbindingen met de omliggende gebieden en de bereikbaarheid met openbaar vervoer is niet optimaal. Rondom Zuidwest zijn veel waardevolle groenstructuren aanwezig, de Uithof, de kust, de landgoederenzone richting Rijswijk en het Zuiderpark. Deze gebieden zijn nabij, maar niet altijd goed toegankelijk of bereikbaar. Hetzelfde geldt voor het centrum van Den Haag. De reistijd is relatief lang.

Bouwlust-Vrederust vormt, samen met Morgenstond en Moerwijk, Den Haag Zuidwest: een omvangrijk naoorlogs woongebied, met momenteel ca. 67.000 inwoners. In de wijk Bouwlust-Vrederust wonen bijna 30.000 mensen in ca. 12.700 woningen (2,2-2,3 inwoners/woning).

De beroemde architect en stadsplanner Dudok ontwierp een helder raamwerk, met een weidse opzet van lanen, singels, parken en pleinen. Dudok bouwde met zijn plan voort op de bestaande Haagse lange lijnen en vormde daar omheen een orthogonaal netwerk, dat bedoeld was om Zuidwest volledig in het stadsweefsel te integreren. Dit orthogonale systeem is nog steeds kenmerkend voor de structuur van Zuidwest.

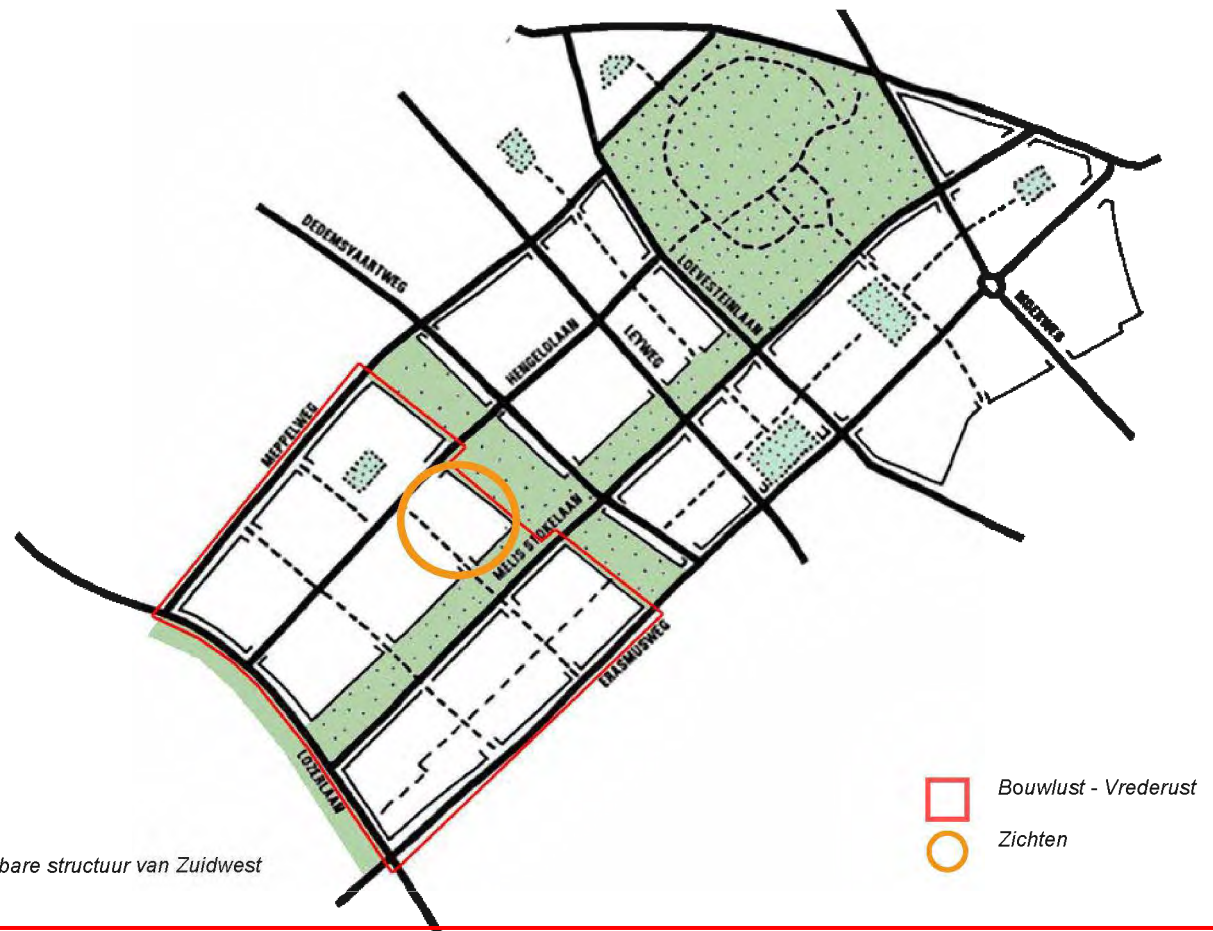
De groenstructuren van Zuidwest

De ruimtelijke opbouw van Zuidwest is ruim en groen, met waardevolle singelstructuren, lanen en parken. De Uithof aan de ene zijde en het Zuiderpark aan de andere zijde vormen twee belangrijke groene recreatieve gebieden aan

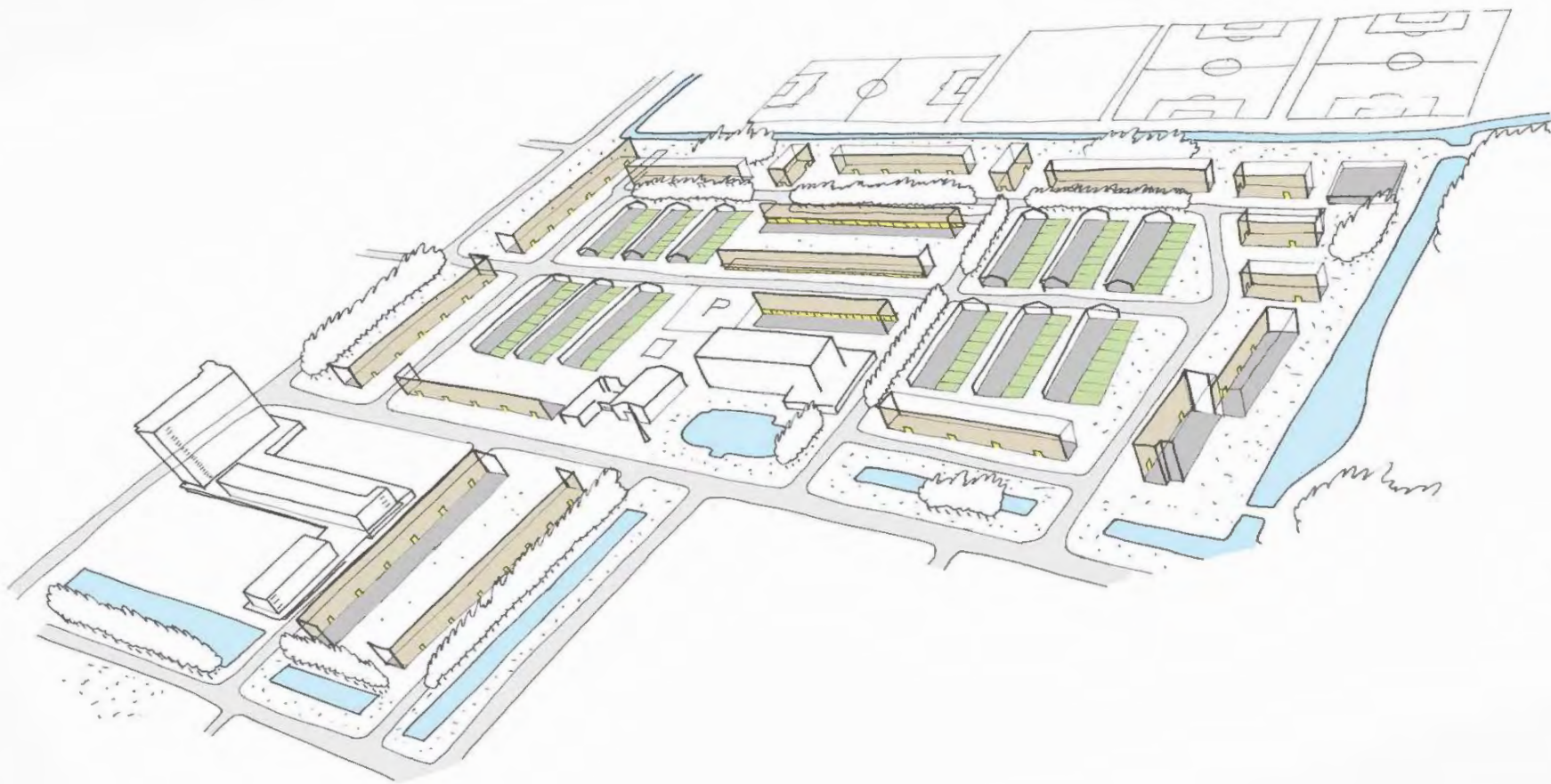
de randen van Zuidwest. Langs de Melis Stokelaan en de Dedemsvaartweg vormt het 'groene assenkruis' de ecologische verbinding tussen deze grote parken. In deze zone zijn ook veel voetbal- en sportverenigingen en andere voorzieningen gevestigd, daardoor is de groenstructuur op veel plekken versnipperd, weinig aantrekkelijk en vaak niet rechtstreeks toegankelijk vanuit de aangrenzende wijken. Hierdoor vormt het groene assenkruis binnen de openbare ruimte eerder een barrière dan een prettige verbinding tussen de aangrenzende buurten.

Bouwlust-Vrederust

De Zichten is gelegen in de wijk Bouwlust-Vrederust. Bouwlust-Vrederust wordt grotendeels gekenmerkt door 'gestempelde' open bouwblokken gevormd door portiekflats en een structuur van singels en groene buurtwegen. Het groen binnen de stempels oogt veelal anoniem en kent vaak weinig gebruikswaarde. De samenhang tussen de bouwblokken is in de loop der jaren wat versnipperd geraakt door diverse slordig ingepaste functies als scholen en andere nieuwbouw in het gebied.



Herkenbare structuur van Zuidwest



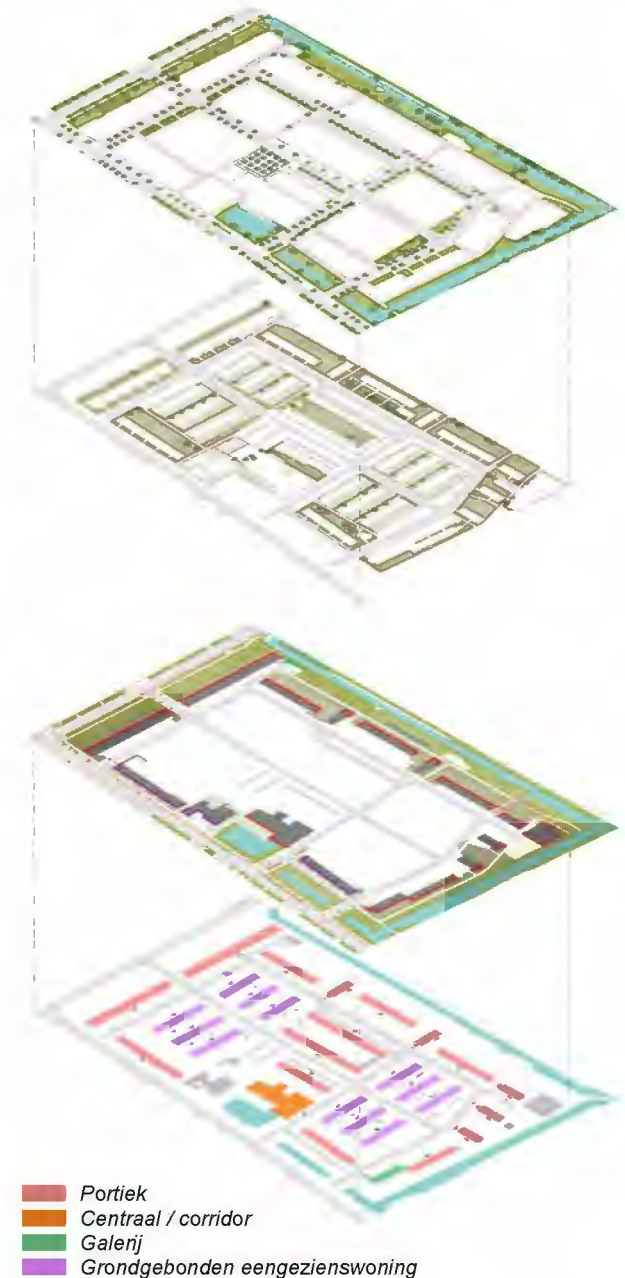
De Zichten nu

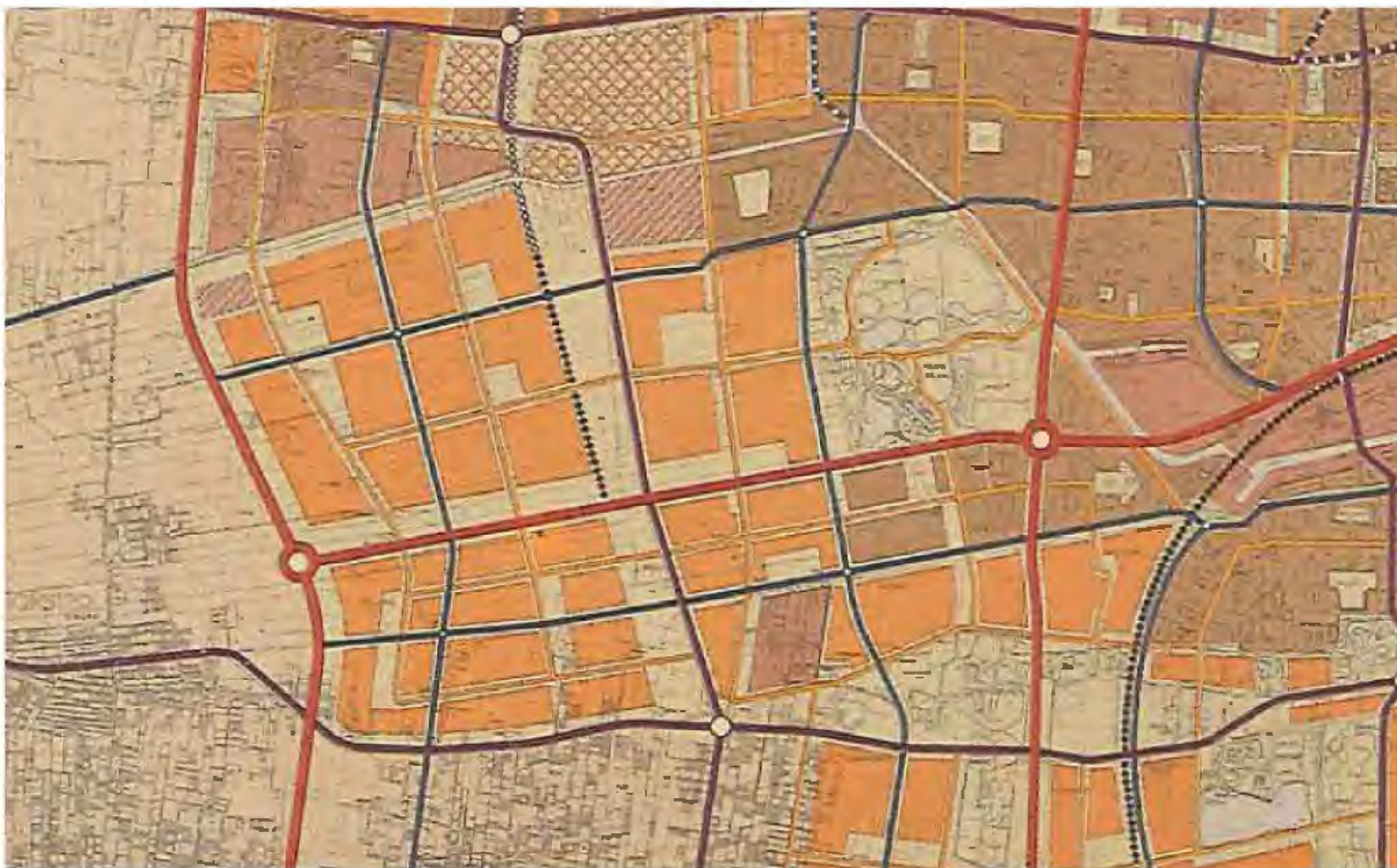
Plangebied - De Zichten

De Zichten ligt op loopafstand van het winkelcentrum de Stede en de tramhaltes van lijn 9. Het aandeel grondgebonden woningen in De Zichten is relatief hoog, waardoor de woningdichtheid momenteel laag is. De potentie om te verdichten is hier groot. De openbare groenstructuur in de Zichten ligt met name aan de randen, waar ook het meeste collectieve groen op uitkomt. Deze randen hebben, mede door aangrenzende achterkanten van de woningen, weinig verblijfskwaliteit. Aan één zijde ligt De Zichten aan het eerder genoemde groene assenkruis. Deze grote groenstructuur van Zuidwest is vanuit De Zichten nu niet direct bereikbaar door de ligging van een sloot en een hek.

Het interne netwerk van bomenlanen binnen de Zichten is helder leesbaar. Veel bomen zijn nog in goede staat. In het midden van het buurtje ligt een karakteristiek blok met winkels, voorzieningen en werkruimtes in de plinten. Een aantal van deze functies heeft meerwaarde voor de buurt en brengen enige levendigheid. De eengezinswoningen in De Zichten zijn op enkele plaatsen georganiseerd in strokenverkevelingen, met kopgevels en hier en daar schuttingen van tuinen aan de straatkant.

Winkelcentrum De Stede is nabij, maar er zijn geen goed aantrekkelijke routes richting het winkelcentrum, doordat het winkelcentrum met zijn achterkant naar de Zichten en de Vrederustlaan is gericht.





Uitsnede structuurplan voor Groot 's-Gravenhage uit 1949/1950

3.2 Historie

Den Haag Zuidwest

De structuur van Den Haag Zuidwest is geïnspireerd op de geomorfologische ondergrond van Den Haag met lange ontginningslijnen parallel aan de kust en de dwars daarop gelegen verbindingen loodrecht op de kust. Tezamen vormen die de voor Zuidwest kenmerkende gridstructuur. Binnen deze herkenbare structuur werd het stedenbouwkundige gedachtengoed van de 'wijkgedachte' in praktijk gebracht: herkenbare woonwijken met een heldere hiërarchie in buurt-, wijk- en stadsdeelvoorzieningen. Naast de wijkgedachte is Den Haag Zuidwest na de tweede wereldoorlog opgezet als een stadswijk met 'licht, lucht en ruimte' voor de middenklasse. De nieuwe wijken moesten voldoen aan nieuwe inzichten op het gebied van stedenbouw en volkshuisvesting. De opzet van de woonwijken werd ruimer, opener en groener in vergelijking met vooroorlogse stadsuitbreidingen. Ook de kwaliteit van de woningen ging met grote sprongen vooruit.

Na de bouw van Den Haag Zuidwest heeft zich in de loop van de decennia een geleidelijke verandering in de wijken voltrokken. De kinderen verlieten het ouderlijk huis waarna de collectieve ruimten er wat verlaten bij kwamen te liggen. Door de komst van de auto en telefoon werden afstanden minder belangrijk en trad schaalvergroting op. De buurt was niet langer de maat der dingen. In de laatste fase trokken ook de bewoners van het eerste uur langzaam weg, vaak naar groeikernen in de omgeving met eengezinswoningen met tuinen. In de inmiddels relatief goedkope woningen met veelal achterstallig onderhoud, vestigden zich daarna hoofdzakelijk Hagenaars met lage inkomens, zoals bewoners uit de stadsvernieuwingswijken en arbeidsmigranten. Hiermee vinden opnieuw de kinderrijke gezinnen onderdak waar de wijk ooit voor is opgezet. Door de minder draagkrachtige en meer diverse bevolkingssamenstelling echter lijkt er minder sprake van sociale samenhang waardoor de buurt niet meer functioneert zoals van oorsprong was bedacht.

Bouwlust-Vrederust

Stadsplanner Willem Dudok ging in zijn structuurplan voor Groot 's-Gravenhage uit 1949/1950 uit van vier woonwijken: Morgenstond, Bouwlust, Berestein en Vrederust. Deze wijken kwamen ten westen van Moerwijk te liggen. Om voldoende ruimte tussen het Westland en Den Haag te houden is de wijk Berestein gehalveerd en later toegevoegd aan Bouwlust. De Beresteinlaan werd niet volgens Dudoks plan doorgetrokken tot Loosduinen maar tot de Meppelweg. Hiermee verviel Dudoks opzet van vier gelijkwaardige buurten met de Hengelolaan-Beresteinlaan als hart van dit deel van Den Haag Zuidwest. Het uitgewerkte ontwerp voor Bouwlust is van Frits van der Sluys uit 1952, wat is gebaseerd op een rechthoek waarbij verkeerswegen de wijk in negen buurten verdeelt.

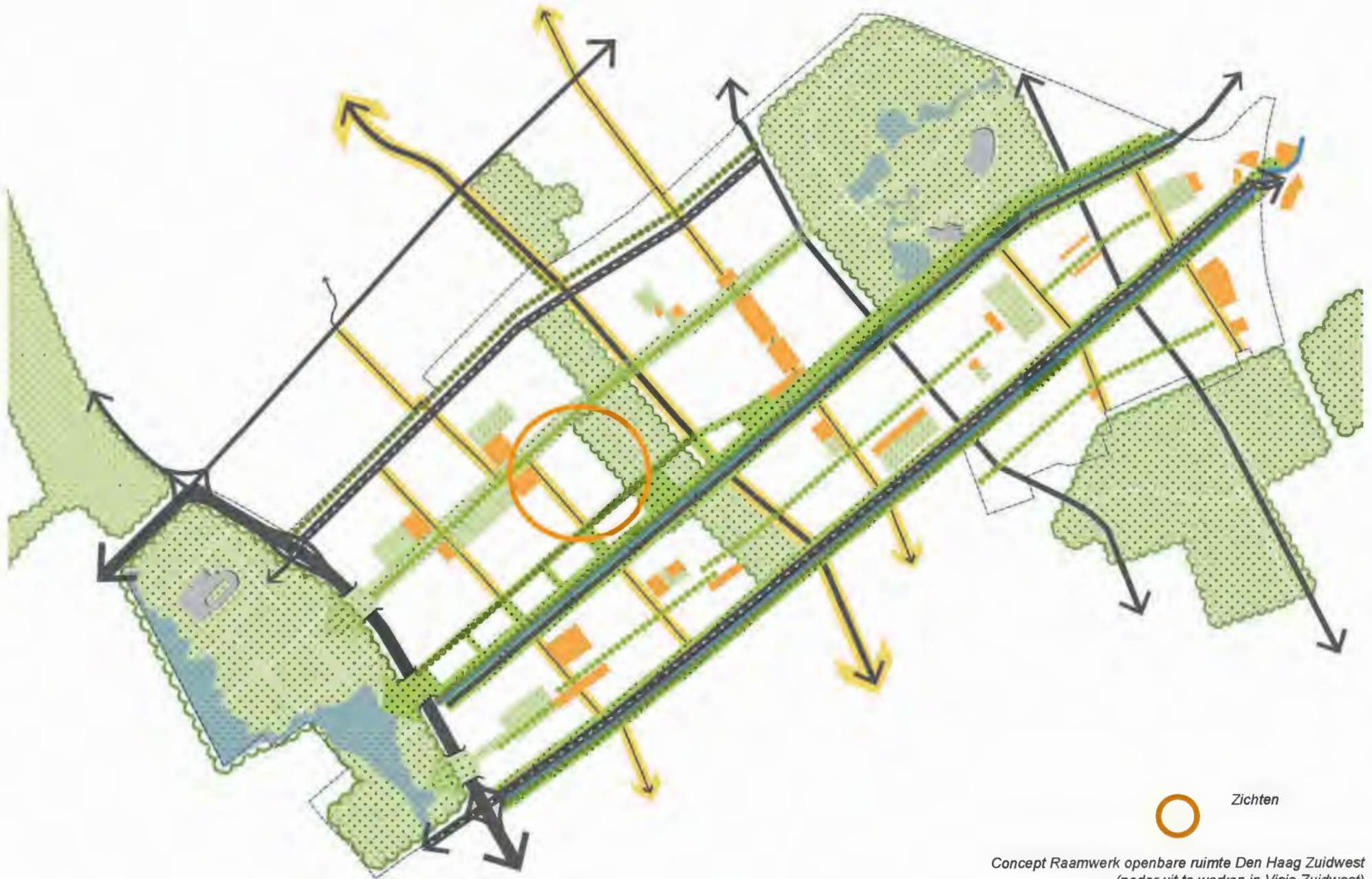
In 1953 startte de aanleg van de straten binnen Bouwlust-Vrederust. Vanwege de kritiek op het monotone Morgenstond besloot de gemeente de uitwerking van de buurten in handen

te geven van een werkgroep van architecten. De wijk is door de verschillende individuele ontwerpen opgebouwd uit vele kleine ruimtelijke eenheden, die zich in opbouw en architectuur van elkaar onderscheiden. Bouwlust-Vrederust is daardoor gevarieerder dan Morgenstond. De eerste woningen in de wijk zijn omstreeks 1956 opgeleverd. Ruim 10 jaar later was de wijk voltooid.

Bouwlust heeft door de samenvoeging van Berestein en Bouwlust een onduidelijk en langgerekt centrum gekregen, dat zich uitstrekt van het winkelcentrum De Stede tot aan het Winkelcentrum aan de Beresteinlaan. De buurtwinkels liggen op pleintjes midden in de buurten. Tussen Morgenstond en Bouwlust-Vrederust is een brede strook met sportvelden en moestuinen te herkennen. Deze strook was gereserveerd voor een toekomstige spoorweg en een autosnelweg, die er nooit zijn gekomen.



Ruimtelijke opzet Bouwlust-Vrederust



3.3 Actuele ontwikkelingen

De ontwikkelingen in de Zichten staan niet op zichzelf maar zijn het gevolg van, of nauw verbonden met andere ontwikkelingen in Zuidwest en daar deels van afhankelijk. Hieronder staan de actuele ruimtelijke ontwikkelingen in de directe omgeving benoemd.

Gebiedsvisie Den Haag Zuidwest

De gebiedsvisie Den Haag Zuidwest is nog in ontwikkeling. Het ambitiedocument voor de Dreven, Gaarden en Zichten en deze nota van uitgangspunten is opgesteld met de kennis en de inhoud van de gebiedsvisie die op onderdelen gereed is. Basis voor de visie is de gebiedsverkenning Bestemming Zuidwest (RIS 302569). Momenteel wordt gewerkt aan integrale bouwstenen voor de visie Zuidwest in de vorm van brede (ruimtelijk-fysieke, maar ook sociaal economische) ambities en opgaven. Deze worden uitgewerkt in een verdichtingsstrategie, een ruimtelijk raamwerk, een voorzieningenprogramma, een inspiratiedocument en een ontwikkelstrategie. Tezamen vormen die de omgevingsvisie Zuidwest, die naar verwachting eind 2021 afgerond zal worden.

De visie geeft een beeld hoe Zuidwest er in 2040 uit ziet: vitale, gezonde wijken met diverse woonmilieus, goede voorzieningen en een bloeiende wijk economie. De wijken zijn levendig, veilig, duurzaam en groen en goed bereikbaar en verbonden met de stad en de directe omgeving.

Dit vraagt om een aanpak die veel breder is dan ruimtelijke herinrichting. Werkgelegenheid, huisvesting, veiligheid, streven naar gezondheid, participatie en sociale cohesie zijn thema's die onderdeel zijn van deze wijkaanpak nieuwe stijl: een brede programmatistische benadering die leidt tot een krachtige aanpak voor Den Haag, waaraan de gemeente wil werken in allianties en samen met de bewoners.



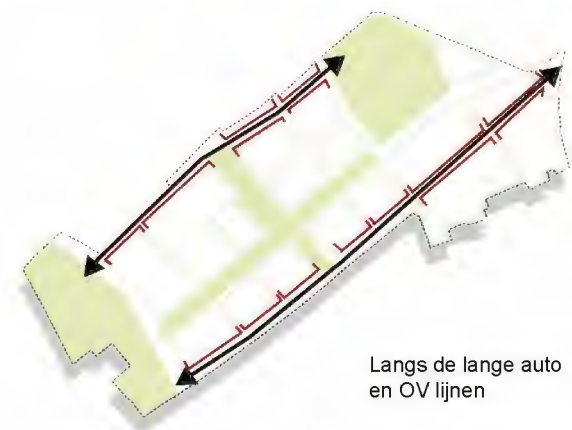
Nabij voorzieningenclusters en OV knopen



Langs de randen van de grote parken en groenstructuren



Rondom de dwarsstraten



Langs de lange auto en OV lijnen



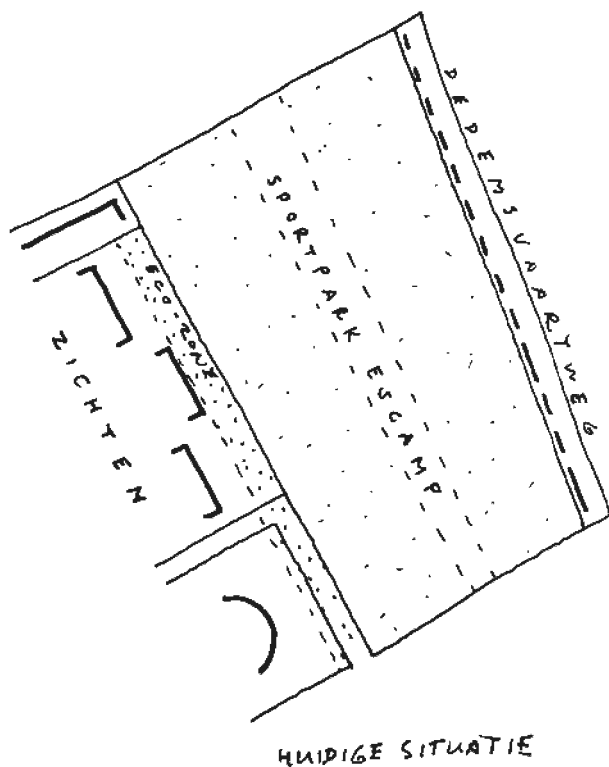
Verdichting passend bij karakteristieken van de woonbuurten

*Concept verdichtingsprincipes Den Haag Zuidwest
(nader uit te werken in Visie Zuidwest)*

Verkenning sportpark Escamp

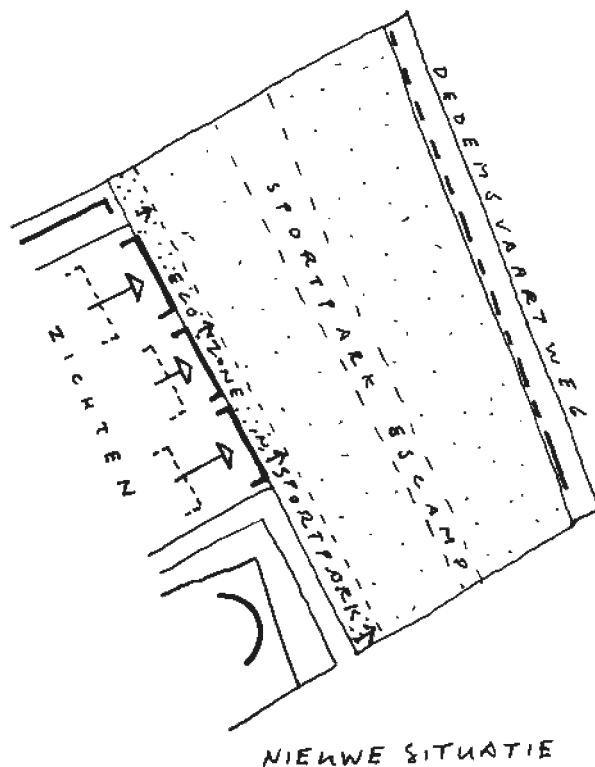
Het groene assenkruis bestaat voor een groot deel uit sportvelden die vanuit de Zichten niet direct toegankelijk zijn. De stedenbouwkundige opzet van de Zichten, met zijn hoge woning dichtheid en oriëntatie van groene scheggen, vraagt om een andere indeling van het naast gelegen sportpark.

Een nog lopende verkenning sportvelden Escamp I en II heeft als uitgangspunt om deze zone, in nauw overleg met sportverenigingen en omwonenden, beter toegankelijk te maken en meer multifunctioneel in te richten als divers sportpark.



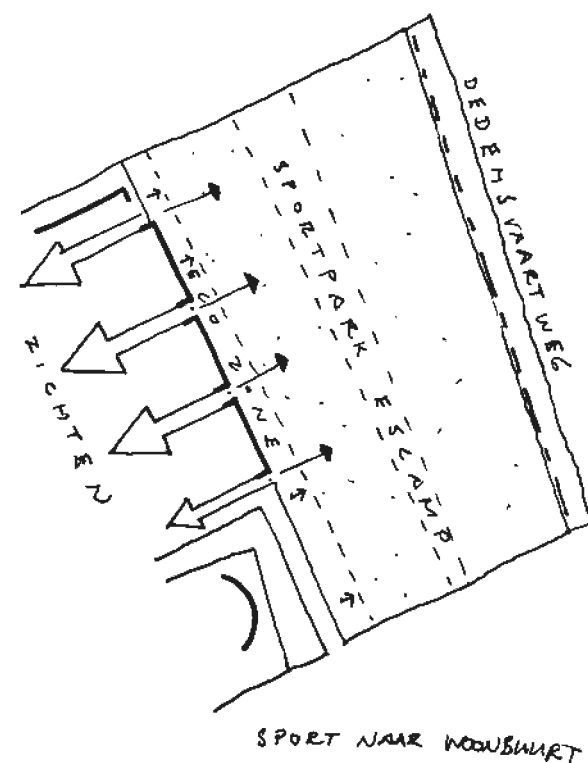
Het sportpark wordt, zonder dat dit ten koste gaat van de (bestaande) georganiseerde sport, meer toekomstbestendig ingericht zodat het sportpark beter aansluit op de sport- en beweegbehoeften van omwonenden en zo meer waarde krijgt voor de hele wijk.

Het uitgangspunt is vanuit De Zichten bruggen/verbindingen naar het gebied te realiseren. Door Escamp I en II worden verbindingen en routes gemaakt voor wandelaars, hardlopers en bijvoorbeeld skaters: in de oost-west richting tussen De Zichten en de Dedemsvaartweg en van noord naar zuid (en vice versa) tussen Meppelweg, Hengelolaan, Melis Stokelaan en Erasmusweg.



Uitgangspunt is behoud van de huidige mogelijkheden voor formele of georganiseerde sport - dat blijft nodig voor de stad. Gezocht wordt naar mogelijkheden om binnen het totale gebied ruimte te vinden voor de ongeorganiseerde sport.

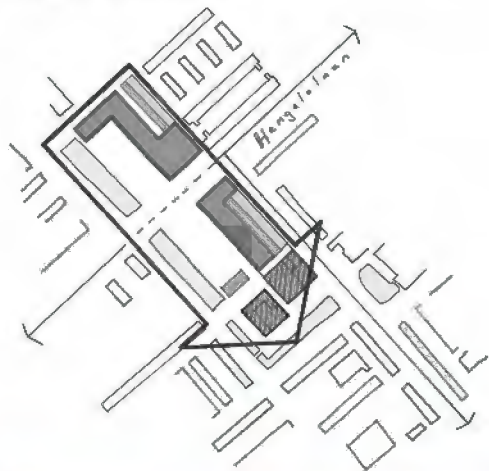
De Zichten biedt omgekeerd ook ruimte voor sport: informeel in de openbare ruimte, in de uit te breiden plint van het te renoveren complex Ruimzicht, in de gymzaal van een te ontwikkelen basisschool en in een nieuw te bouwen sporthal op de kop van het winkelcentrum De Stede.



Ruimtelijk principe verweving Zichten met sportpark Escamp

Ontwikkelingen winkelcentrum De Stede

Onderdeel van deze NvU is de herontwikkeling van de kop van De Stede tussen de Nevenstede en de Middenstede. Dat biedt een kans het winkelcentrum meer een voorkant te geven aan deze achterzijde. Tussen het winkelcentrum en de Vrederustlaan worden woningen ontwikkeld op en boven de huidige parkeervoorzieningen. Deze ontwikkelingen vragen om een integrale beschouwing van het winkelcentrum, ook aan de noordzijde van de Hengelolaan.



Ruimtelijke principe: De Stede krijgt een kop



Impressie nieuwbouw Vrederustlaan

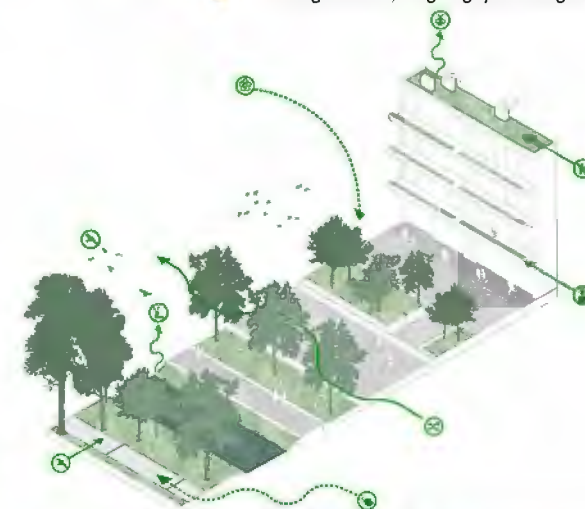
Blauw-groen icoonproject Hengelolaan

Onderdeel van deze NvU is het doortrekken en verbinden van de singel langs de Hengelolaan met het water bij het winkelcentrum De Stede om meer waterberging te creëren. Bestaande oevers worden verbreed ten behoeve van ecologie.

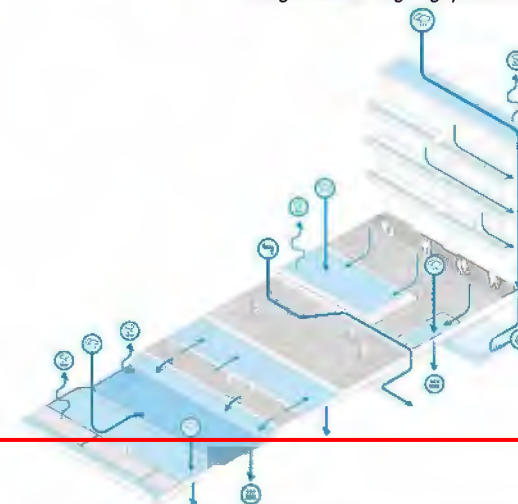
De Hengelolaan vormt een belangrijke verbinding tussen het centrum van Den Haag en het park De Uithof. Er is verkend of dit als 'blauw-groen icoonproject' de versterking van de groenstructuur kan aanjagen om Zuidwest een kwalitatieve impuls te geven én beter te verbinden met het park De Uithof. Het idee is op dit moment dat de Hengelolaan uitnodigender wordt voor voetgangers en fietsers en tegelijkertijd meer ruimte biedt voor groen, sport en ontmoeting. Een herinrichting van de Hengelolaan kan de beoogde mobiliteitstransitie een extra impuls geven.



Hengelolaan, uitgangspunten gebruik



Hengelolaan, uitgangspunten ecologie



Hengelolaan, uitgangspunten water



Randvoorwaardenkaart uit het ambitiedocument

4. RUIMTELIJKE VISIE

Een deel van Den Haag Zuidwest is in de Agenda Ruimte voor de Stad (RIS295016) benoemd als verdichtings- en herstructureringsgebied. Verdichting wordt hier als uitgangspunt gehanteerd om een substantieel deel marktwoningen toe te voegen, waardoor de eenzijdige samenstelling van de woningvoorraad doorbroken wordt en een meer gedifferentieerd woonmilieu ontstaat met meer draagvlak voor voorzieningen.

Deze strategie geldt ook voor De Zichten. Overeenkomstig de uitgangspunten, zoals geformuleerd in de Agenda Ruimte voor de Stad betekent dat een integrale opgave voor de buitenruimte, het stedelijk wonen, de stedelijke en buurteconomie, voor mobiliteit, de energietransitie en voor klimaatadaptatie. Samenvattend doen we dat door te verbinden, te verdichten, te vergroenen en te verduurzamen.

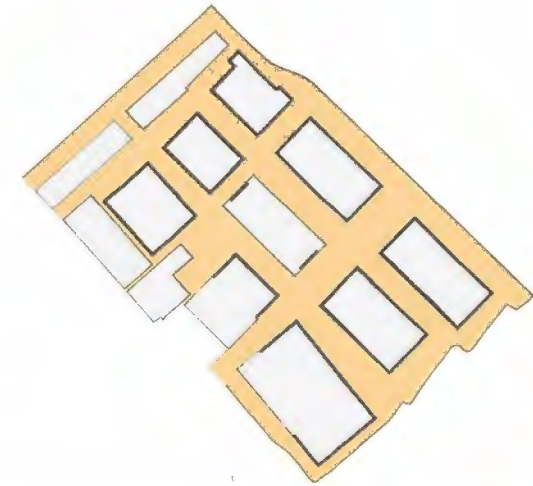
4.1 Verbinden

Uitnodigende voorkanten.

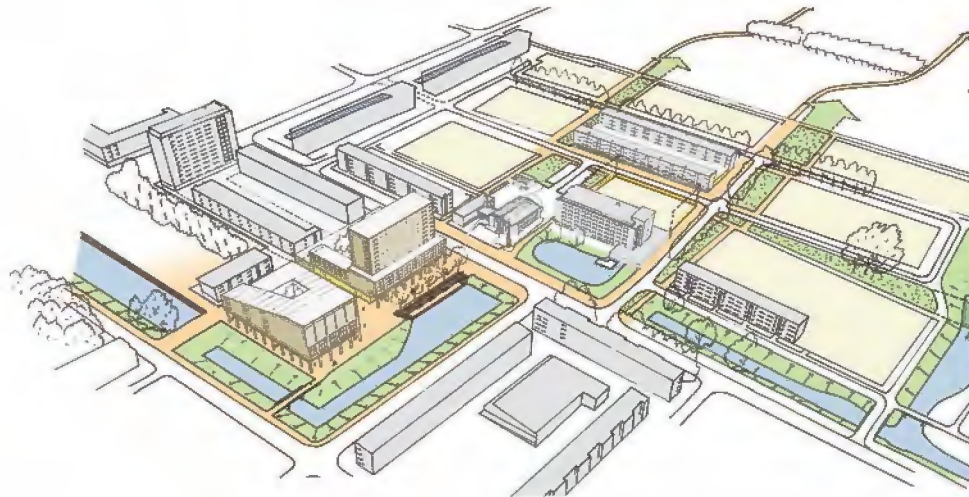
Uitgangspunt is de positionering van de nieuwbouw in halfopen bouwblokken. Deze bouwblokken liggen binnen het huidige stratenpatroon, waardoor fasering makkelijker wordt en volwassen bomenlanen behouden kunnen blijven. Belangrijk voor de verbinding van de bouwblokken met de openbare ruimte en van de buurt met haar omgeving is de uitstraling van deze bouwblokken en randen: de nu voornamelijk anonieme achterkanten zullen worden omgevormd tot uitnodigende voorkanten.

Verbinding met winkelcentrum De Stede

Het winkelcentrum De Stede ligt nu met haar achterkant naar de Vrederustlaan en de Nevenstede en heeft daardoor een weinig uitnodigende uitstraling naar de buurt. Door de portiekflats tussen de Nevenstede en de Middenstede te slopen en hier een combinatie van woningen boven winkels en andere voorzieningen terug te bouwen krijgt het winkelcentrum een nieuwe, alzijdige uitstraling en volwaardige entree naar de buurt.



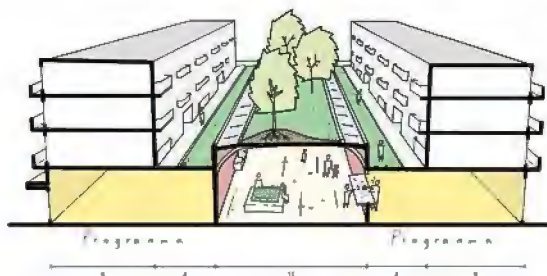
Bouwblokken met rondom voorkanten naar de openbare ruimte



Impressie van een mogelijke invulling van de kop winkelcentrum de Stede



prettige wandelverbinding tussen Ruimzicht en de Stede



Ontwerpprincipes Ruimzicht

Behoud Ruimzicht

In het hart van de Zichten liggen twee blokken aan de straten Ruimzicht en Het Zicht. Deze blokken hebben woningen boven winkel- en bedrijfsruimtes. De ambitie is deze twee blokken middels een casco-renovatie weer toekomstbestendig te maken en onderling te koppelen waardoor de hoeveelheid bedrijfs- en maatschappelijke ruimte in de buurt toeneemt. Dat is gunstig voor de buurteconomie en de levendigheid op straat en het draagt bij aan de mobiliteitstransitie. Mensen krijgen dan immers de kans in de eigen buurt werk te vinden zonder dat ze daar met de auto heen hoeven.

Wonen aan het groene assenkruis

Het huidige groene assenkruis, met de sportcomplexen Escamp I en II, vormt een groene enclave tussen de woonbuurten. Het sportcomplex is geen openbare ruimte en door sloten en hekken grotendeels afgesloten van de aangrenzende wijken en gereserveerd voor exclusief gebruik door een aantal verenigingen. Door de sportcomplexen meer te verbinden met de omliggende wijken en beter toegankelijk te maken, ontstaat er een betere wisselwerking tussen de georganiseerde sport en het vrije gebruik van het gebied.

De Zichten krijgt een stevige stedelijke wand aan deze groene ruimte. Daarbij schuift de beoogde, toekomstige bebouwing in De Zichten op richting de contouren van Escamp I.

Uitgangspunt hierbij is dat de huidige mogelijkheden voor formele/georganiseerde sport op Escamp I en II behouden blijft en er geen sprake is van ontoelaatbare hinder voor de sport als gevolg van wind- en schaduwwerking. De verplicht ruimtelijke afstand (30 meter) tussen de nieuwe bebouwing en de bestaande georganiseerde sport wordt aangehouden. Het streven is het groene assenkruis beter toegankelijk te maken door bruggen/verbindingen naar het gebied te realiseren en in het groene assenkruis ook informele sport- en beweegmogelijkheden te creëren. Omgekeerd wordt in De Zichten ruimte gereserveerd voor informele sportactiviteiten.

Mobiliteitstransitie

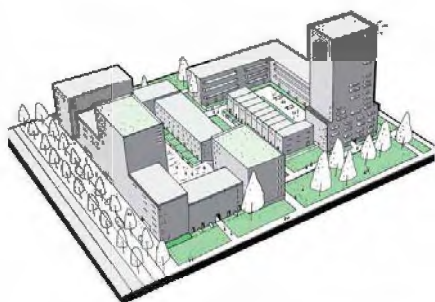
De transitie naar een klimaatadaptieve en klimaatneutrale stad lukt niet zonder te sturen op een doorontwikkeling van het mobiliteitssysteem zo, dat de stad de komende decennia bereikbaar, leefbaar en verkeersveilig blijft. In de Zichten wordt om die reden ingezet op het uitvoeren van de mobiliteitstransitie, zie 5.4



4.2 Verdichten

Binnen het plangebied van de Zichten worden de meeste bestaande bouwblokken gesloopt en vervangen door nieuwbouw. Daarnaast zullen er circa 1300 extra woningen worden toegevoegd.

Uitgangspunt is de diverse woningtypes en segmenten te combineren in half gesloten stedelijke bouwblokken met hoogte accenten langs de randen en groene collectieve binnenterreinen met een hoge kwaliteit. De Zichten transformeert naar een compact, stedelijk en levendig woonmilieu dat bepaald wordt door de ligging nabij het winkelcentrum de Stede, de ligging aan het sportpark, de nabijheid van het OV richting Den Haag centrum en de collectieve groene ruimtes binnen de bouwblokken. Door de verdichting groeit het draagvlak voor de voorzieningen binnen De Zichten en in De Stede.



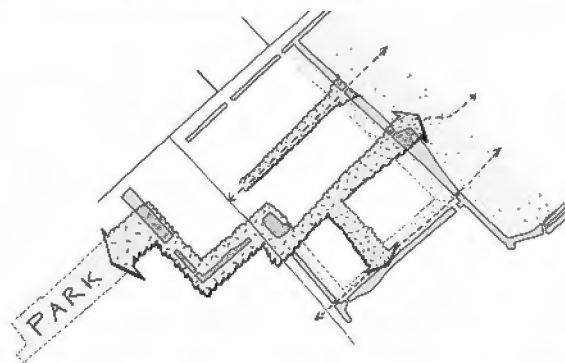
Principe verdichting

4.3 Vergroenen

Het vele groen wordt het meest genoemd door bewoners als uniek en gewaardeerd in de Zichten zo blijkt uit de participatie. De gebruikswaarde van het huidige, collectieve groen tussen de bouwblokken is echter laag. Door de defensieve plinten met bergingen voelt het niet prettig om te verblijven en is er geen directe verbinding tussen de woningen en het groen. Het groen is ook van belang voor waterberging, voor klimaatadaptatie en om hittestress te voorkomen. Uitgangspunt is ondanks de verdichting ongeveer dezelfde hoeveelheid groen terug te brengen als er nu is maar de gebruikswaarde te verhogen door de openbare ruimte zodanig in te richten dat deze uitnodigt om te verblijven en gebruiken, er te spelen en in te bewegen en ontmoeten

Uitgangspunt is een interne groene kwaliteit in de woonbuurt te brengen in de vorm van groene wiggen en randen die het vernieuwde sportpark via de singel langs de Vrederustlaan verbinden met het Marinipark.

De half gesloten stedelijke bouwblokken krijgen representatieve voorkanten richting de openbare ruimte en een uitnodigende kwaliteit naar het collectieve, groene binnenterrein. Uitgangspunt is het tot stand brengen van verbinding tussen de woningen en de openbare ruimte met als doel meer eigenaarschap en daarmee sociale veiligheid.



Groene verbinding tussen sportpark en het Martinipark

4.4 Verduurzamen

De transformatie van de openbare ruimte en de ondergrond evenals de vervanging en renovatie van de woningvoorraad biedt enorme kansen om een verduurzamingsslag te maken.

Zowel op gebieds- als op gebouwniveau zullen duurzame maatregelen getroffen worden volgens de BENG-norm om de transitie naar een klimaatadaptieve en klimaatneutrale stad in 2030 te verwezenlijken.

Bouwlust-Vrederust is onderdeel van het Landelijke Programma Aardgasvrije Wijken van het Ministerie van Binnenlandse Zaken. Het bestaande warmtenet in de wijken zal worden gevoed door binnenstedelijke geothermiebron aan de Leyweg. Alle nieuwbouw zal worden aangesloten op een eigen (duurzame) energievoorziening.

Duurzaam bouwen is een belangrijk uitgangspunt voor toekomstige ontwikkelingen. De gemeente biedt de initiatiefnemer de ruimte om in het plangebied een eigen invulling te geven aan verduurzaming mits deze niet strijdig zijn met deze ambitie, zie hoofdstuk 5.5.



Thema's duurzame leefomgeving

Randvoorwaardenkaart

Legenda

-  Bestaande bebouwing
-  Bestaande bebouwing met publieke functie
-  Bestaande bebouwing te renoveren
-  Bouwveld
-  Vast rooilijn
-  Flexibele rooilijn (binnenzijde)
-  Uiterste gemiddelde rooilijn (buitenzijde)
-  Contour hoogbouw (indicatief)
-  Actieve plint
-  Overgang bouwhoogte (indicatief)
-  Bandbreedte bouwhoogte in meters
-  Collectieve binnentuin
-  Collectieve hoofdentree bewoners (indicatief)
-  Toegang binnentuin via collectief stijgpunt (indicatief)
-  Entree publieke functies / bedrijfsruimten (indicatief)
-  Inrit gebouwd parkeren (indicatief)
-  Water
-  Openbare groenstructuur
-  Tuinen
-  Voetgangersgebied (indicatief)
-  Wegen en parkeren
-  Toegang binnentuin vanuit openbare ruimte (indicatief)
-  Fietsroute (indicatief)
-  Wandelroute (indicatief)
-  Logistieke route (indicatief)
-  Publieke doorsteek (indicatief)
-  Waterbergende / -afvoerende groenstrook (indicatief)
-  Accent bebouwing
-  Bestaande boom; behouden of herplanten
-  Buurtfunctie
-  Onderwijs
-  Sporten en spelen
-  Parkeergebouw
-  Ontmoetingsplek aan het water
-  Plangrens

20 40 60 80 100 m



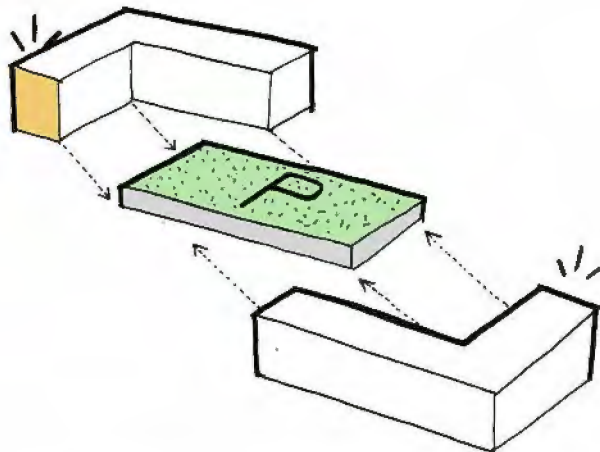
5. UITWERKING / UITGANGSPUNTEN

5.1 Ruimtelijke inpassing / Bouwregels

In de Zichten vormt het bestaande stratenpatroon met volwassen bomen het uitgangspunt voor de ontwikkeling. Het streven is zoveel mogelijk bomen te behouden en dit openbare ruimte patroon te versterken tot een 'groen grid' als samenbindend element voor de daartussen gelegen bouwblokken. Niet alles wordt gesloopt. Twee flats met voorzieningen in de plint tussen Ruimzicht en Het Zicht zullen worden gerenoveerd en een viertal vve-flats langs de randen blijft behouden. Samen met de nieuwbouw en het groene grid met te behouden bomen leidt dit tot een 'gelaagd stadsbeeld'.

Bouwblokken

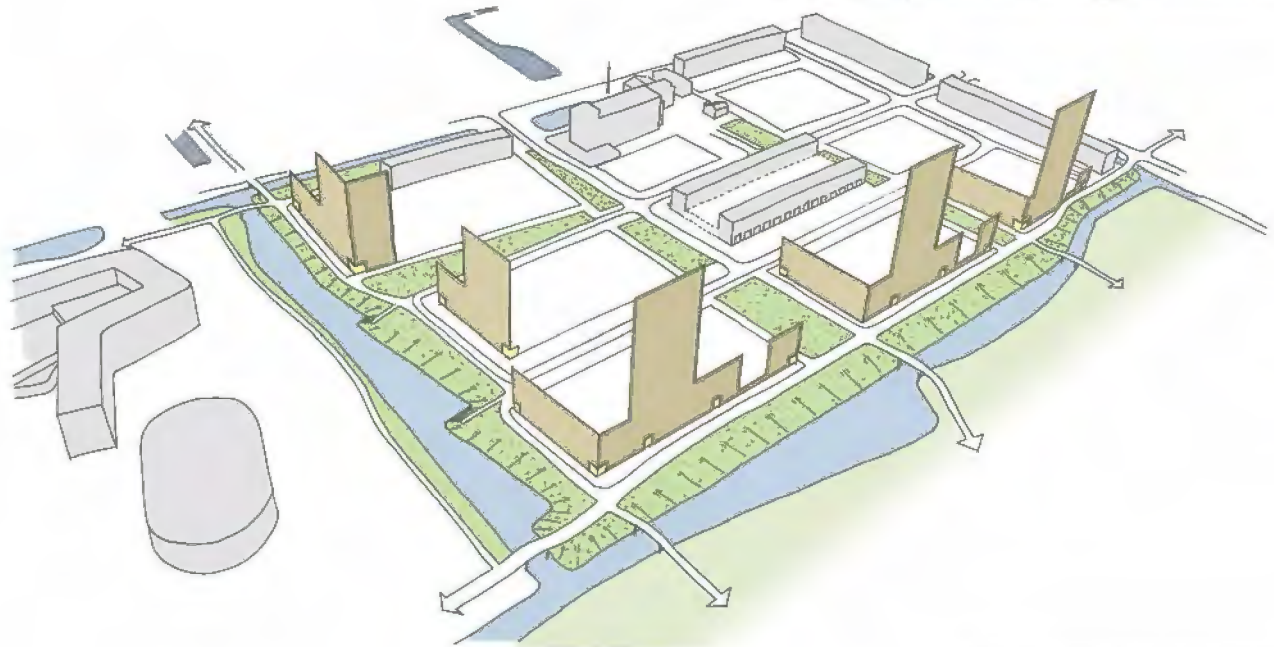
Uitgangspunt is het organiseren van de diverse woningtypes en bijbehorende functies in orthogonale of haakvormige gebouwen rondom een groene, collectieve binnentuin: de ontmoetingsplaats voor de blokgemeenschap en een veilige speelplek voor kleine kinderen. Onder de binnentuin liggen parkeerplaatsen en een gezamenlijke fietsenstalling. Deze bouwblokken vormen de ruimtelijke eenheden in de buurt.



Ontwerpprincipe bouwblokken: parkeren onder het groen

De bouwblokken kennen altijd een mix van woningtypes, gezinswoningen, appartementen, beneden-bovenwoningen, etc. Gevels aan de openbare ruimte zijn altijd 'voorkanten': er liggen in principe geen galerijen aan de openbare ruimte en er is geen sprake van volledig gesloten kopgevels. Zowel aan de openbare ruimte als ook rond de binnentuinen dient er een prettige mix te zijn van gevels met slaapkamers en gevels met woonkamers.

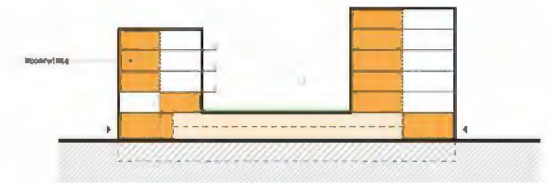
De mix van woningtypes in de bouwblokken levert een afwisseling in hoogtes: een laag tot 13 meter, een 'stedelijke laag' van 13 -23 meter en daar bovenop 'optoppingen' tot 35 meter en hoogte-accnten tot 50 of incidenteel 70 meter. De stedelijke laag is herkenbaar in de massaopbouw en/of het gevelbeeld.



Stedelijke rand lang het sportpark

Eenzijdig georiënteerde woningen dienen een kwalitatief uitzicht te hebben; op een aantrekkelijk stuk openbare ruimte of op een kwalitatief ingerichte binnentuin, met voldoende afstand (ten minste 20m) tot een tegenoverliggende woning.

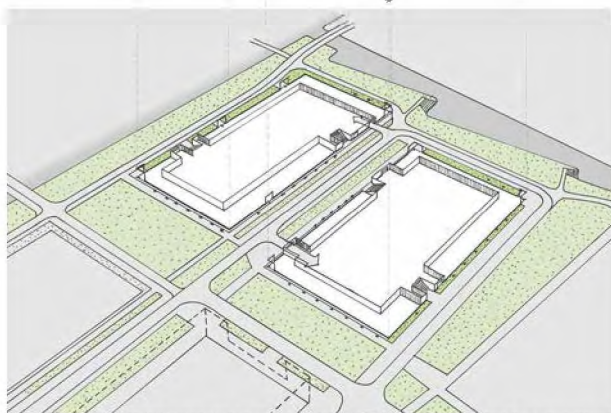
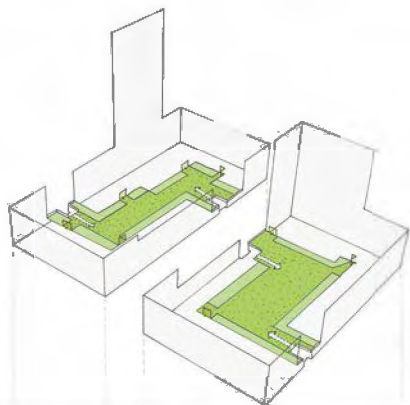
Op de randvoorwaardenkaart is dit principe geborgd. De precieze verdeling van woningtypes en posities van typologieën en entrees in de bouwblokken mag in de verdere uitwerking naar een stedenbouwkundig- of bouwplan, beargumenteerd, nog schuiven als dat een verbetering oplevert.



Ontwerpprincipe: aan elke gevel liggen woonfuncties

Toegang tot de collectieve binnentuinen

Uitgangspunt is dat elk bouwblok minimaal twee openingen of opengewerkte hoeken heeft naar de collectieve binnenwereld: het collectieve binnenterrein is via deze openingen openbaar toegankelijk of 'doorwaadbaar' en draagt zo bij aan ontmoetingen en interactie. De openingen in een bouwblokken zijn feitelijk de 'entrees' van het bouwblok en worden dan ook als zodanig vormgegeven: als uitnodigend stedenbouwkundig gebaar naar de openbare ruimte en uitnodigende toegangen naar de binnenwereld. Dat wordt ondersteund door de daar aan gelegen functies en de architectonische uitstraling: open, uitnodigend en vriendelijk.

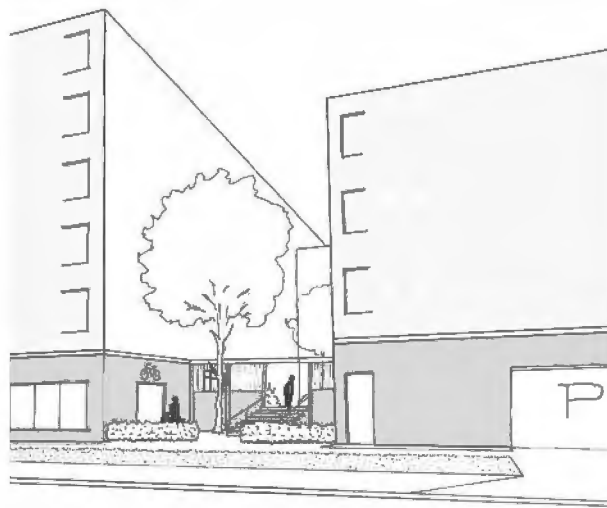


Collectieve binnentuinen als voortzetting van openbaar groen

Een binnenterrein kan zo onderdeel worden van een (kortere) route. De entrees dragen bij aan een visuele verbinding tussen collectief en openbaar groen. Na zonsondergang kunnen openingen eventueel worden afgesloten met een hek als dat qua veiligheidsgevoel noodzakelijk is.

Nabij de entrees naar de binnenwereld moet zeer terughoudend worden omgesprongen met toegangen naar parkeergarage, bergingen of andere utilitaire functies zoals traforuimtes, afvalbergingen, etc. Deze plekken vormen analoog aan de entrees naar de woningen feitelijk de 'stoep' van de entrees. Sociale veiligheid en een prettig verblijfsklimaat staan hier voorop.

Bezoekers voelen zich door de vormgeving en situering van functies veilig en welkom het binnenterrein te bezoeken maar voelen zich te gast en zijn zich bewust dat ze hier dat ze een collectief betreden. De positie van de entrees van de bouwblokken is indicatief aangegeven op de randvoorwaardenkaart en zal in de verdere uitwerking definitief worden bepaald.



Impressie entree naar een binnenterrein

De positie van bouwblokopeningen in het definitieve bouwplan zal altijd in onderlinge samenhang met de andere entrees naar de woongebouwen en in de ruimere stedenbouwkundige context worden beoordeeld. Waar dat stedenbouwkundig gewenst is, is het noodzakelijk dat er geen of een zeer beperkt (maximaal 1 meter) en geleidelijk (trap+hellingbaan) niveauverschil is met de openbare ruimte.

Optoppingen en hoogte-accenten

Optoppingen op de stedelijke laag hebben een hoogte van 9-12 lagen. Hoogte-accenten zijn torens van 50 tot 70 meter, conform de regels en verhoudingen uit de nota Eyeline Skyline en zoals aangeduid op de randvoorwaardenkaart. De hoogte-accenten liggen hoofdzakelijk langs de randen: langs de grotere open ruimte met de sportvelden en langs de Singel aan de Zuidzijde van het plangebied en dragen zo bij aan de oriëntatie en de vorming van een stevig stedelijk front aan de openbare ruimte. Het ontwerp van de skyline van het plangebied is hierbij één van de uitgangspunten. De hoogte-accenten en optoppingen vormen door hun afwisseling in hoogte gezamenlijk een stedenbouwkundig ensemble en sluiten qua morfologie en positie aan op de principes van bebouwing in Zuidwest. De bouwhoogte van het definitieve bouwplan wordt beoordeeld op basis van de volume opbouw van het totale ensemble in de ruimere context.

Uitgangspunt op bouwblokniveau is dat rijwoningen in principe niet direct naast woontorens worden gesitueerd en dat enkelvoudig georiënteerde woningen niet slechts uitkijken op het binnenterrein maar via een opening in het bouwblok ook zicht hebben op de openbare ruimte. In alle gevallen moet er in het ontwerp rekening worden gehouden met de privacy van bewoners en een prettig functionerende privé dan wel collectieve buitenruimte. De volume opbouw van bebouwing is zodanig dat windhinder in de collectieve binnentuinen of in de openbare ruimte wordt beperkt en bezonning van de buitenruimte wordt geoptimaliseerd. Het plan moet voldoen aan de hiervoor geldende Haagse normen zoals geformuleerd in de Nota Haagse hoogbouw Eyeline & Skyline, zie bijlage.



Actieve plint

Een intensieve bebouwing met hoogte-accenten leidt automatisch tot veel bergingen, logistiek en expeditie. Een zorgvuldige inpassing van deze functies verdient bij verdichting extra aandacht, zodat er zo min mogelijk onaantrekkelijke gevels ontstaan in de plint.

Uitgangspunt is dat er altijd sprake is van een 'uitnodigende, open gevel' als onderdeel van de stedelijke laag, dat wil zeggen: woningen, bedrijven of voorzieningen op de begane grond hebben een toegang naar de straat én een woonruimte (woonkamer/keuken/werkruimte). De plint kent in principe geen gesloten gevels. Utilitaire functies (afvalpunt, pakketpunt, bergingen, fietsenberging, entrees parkeergarage), etc. moeten zorgvuldig worden ingepast en ontworpen en zodanig gepositioneerd dat rekening wordt gehouden met de stedenbouwkundige context en de betekenis van de openbare ruimte.

Behalve woningen kunnen de plinten andere functies bevatten zoals kleinschalige bedrijvigheid, werkplaatsen, maatschappelijke voorzieningen of een school. Op de randvoorwaardenkaart is dat aangegeven als 'actieve plint'. Uitgangspunt is dat deze voorzieningen niet overlast gevend mogen zijn voor de woningen. Voor scholen is grondgebondenheid vereist en moet buitenspelen direct vanuit het gebouw mogelijk zijn.

Omdat behoeftes en gebruik in de toekomst kunnen veranderen moet de stedelijke laag rekening houden met toekomstige veranderingen en aanpassingen van bouwonderdelen in de gevel en de indeling van de plattegrond. Uitgangspunt voor de actieve plinten is om een zekere 'overmaat' en flexibiliteit in te bouwen en een verdiepingshoogte waarin zowel woningen, kantoren als bedrijfsruimtes kunnen worden gehuisvest.



begane grond woningen krijgen een 'Delfse stoep'..



..of een voortuin

Eigenaarschap

Uitgangspunt is dat de openbare ruimte en de collectieve binnentuin door functies in de plint op een of andere manier wordt 'toegeëigend'. Dat wil zeggen: bewoners hebben vanuit hun woning zicht op de openbare ruimte, bijvoorbeeld op hun spelende kinderen. De drempel is laag om vanuit je woning even voor je huis te gaan zitten op een bankje of vanuit je woning te zwaaien naar een passerende buurtgenoot. Dit uitgangspunt is essentieel voor het eigenaarschap van bewoners over de openbare ruimte en voor de sociale controle en de sociale cohesie. Die sociale cohesie is op haar beurt weer belangrijk voor het veiligheidsgevoel en de gezondheid van bewoners maar ook voor de buurteconomie en de leefbaarheid in de buurt, allemaal zaken die in Zuidwest nu niet goed functioneren.

De mate van eigenaarschap hangt sterk samen met de programmering van de plinten, de oriëntatie van de in de plinten gelegen woningen en de toegankelijkheid van de buitenruimte vanuit deze woningen. Alle gevels aan de openbare ruimte en de binnentuinen gaan op de een of andere manier een actieve verbinding of relatie aan met de daaraan gelegen buitenruimte, dat wil zeggen: deze gevels hebben een leef functie: woonkamer of (woon)keuken. De woonblokken zijn alzijdig ontworpen: er zijn geen volledig gesloten kopgevels of gevels met alleen galerijen die slechts dienen als ontsluiting.

Het actieve karakter van de plinten van de bebouwing en de kwaliteit en inrichting van de openbare ruimte zijn cruciaal en wederzijds afhankelijk zie ook 5.3.8.

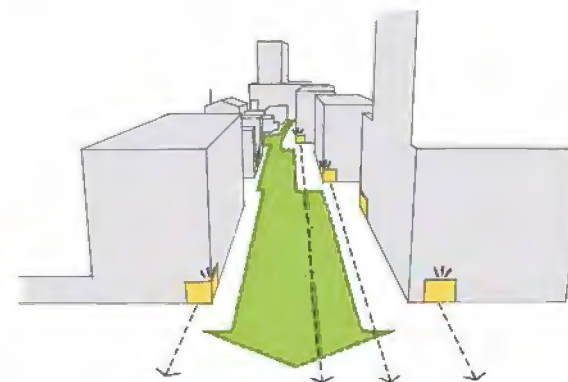
Binnentuinen

De collectieve binnentuinen vormen de gemeenschappelijke buitenruimte van de bouwblockgemeenschap in combinatie met langs de gevels van de woningen semi-private zones als veranda of voortuintjes van woningen. Eventuele grenzen collectief - privé moeten worden mee-ontworpen, zijn subtiel, komen tegemoet aan de behoefte aan privacy maar dragen bij aan het eigenaarschap en het functioneren van het collectief. Uitgangspunt voor de binnenruimten is een groene inrichting. De collectieve, groene binnenruimtes zorgen er samen met het openbare groen voor dat de totale hoeveelheid groen in de buurten op peil blijft: een aspect wat het meest genoemd en gewaardeerd wordt tijdens participatiegesprekken met bewoners. Om te garanderen dat het groen beklijft moet hier in het ontwerp al rekening mee worden gehouden. Uitgangspunt is dat er qua draagkracht en deklaag rekening wordt gehouden met de mogelijkheid gras, of moestuinen aan te leggen en (boven kolommen of in openingen in het dek) bomen te planten.

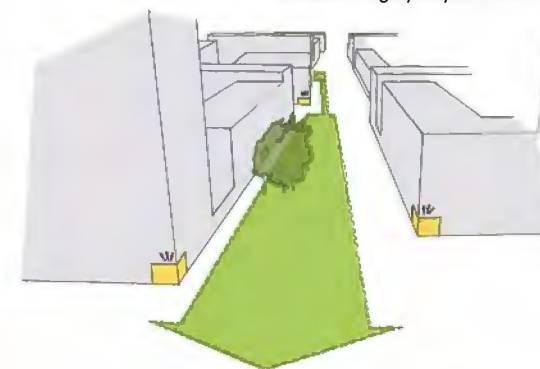


Woningentrees

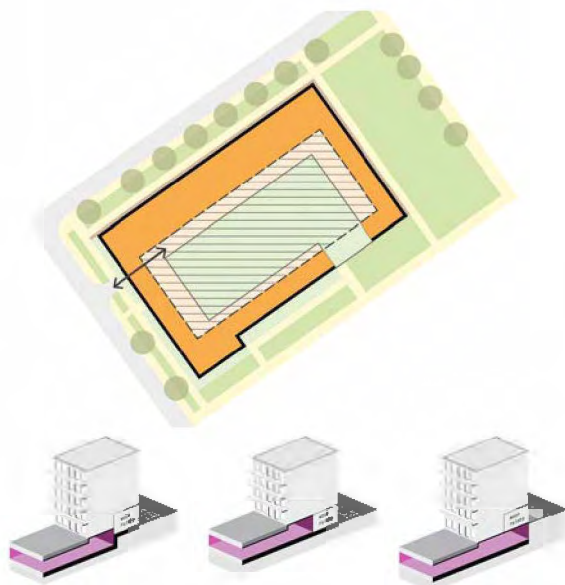
Entrees van woongebouwen markeren de hoeken van de bouwblocken en liggen zoveel mogelijk direct aan de groene wiggen, autovrije woonpaden en speelruimtes. Entrees van woongebouwen zijn duidelijk herkenbaar, bijvoorbeeld door een dubbele hoogte of prominente verlichting en bieden ook toegang tot de collectieve binnentuinen zodat je keuze hebt in naar welke kant je naar buiten gaat: direct de straat op of via de collectieve binnentuin en de bouwblocktoegang de straat op. Dit bevordert de mogelijkheden voor bewoners hun route te bekorten en het stimuleert toevallige ontmoetingen.



Groene wig sportpark - De Stede



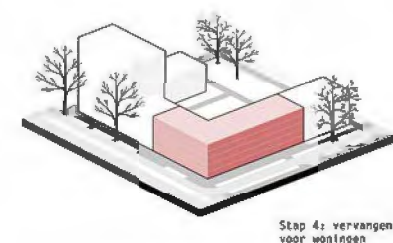
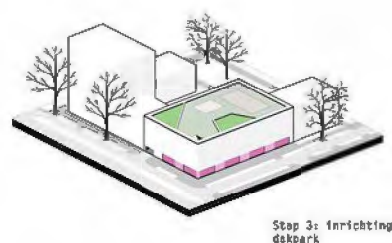
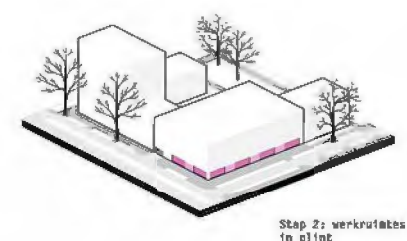
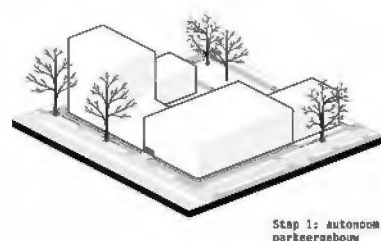
Groene wig Vijverzicht



Ruimtelijke inpassing parkeren

Parkeren van auto's van bewoners gebeurt deels onder de collectieve binnentuinen, deels in een centraal gesitueerd parkeergebouw en deels op straat (zie hoofdstuk 5.4.4). De parkeerplaatsen onder de bouwblokken zijn in principe niet zichtbaar in de gevels aan de openbare ruimte met uitzondering van een garage-entree.

Het parkeren onder de collectieve binnentuinen kan zowel op maaiveld, half verdiept dan wel geheel verdiept worden aangelegd. Die keuze bepaalt mede hoe uitnodigend het is om het bouwblok te betreden of te doorsteken (doorwaadbaarheid) en hoeveel je vanaf de openbare ruimte van de binnenwereld kunt zien (dat lukt niet als er een hoge trap is). Die keuze is daarmee bepalend voor de mate van visuele en fysieke connectie tussen collectief - openbaar.



Principe parkeergebouw en mogelijke transformatie in tijd

Het ontwerp van de bouwblokken bepaalt mede of de mobiliteitstransitie (zie 5.4) succesvol zal verlopen. Om de mobiliteitstransitie te helpen slagen is het uitgangspunt dat het vanuit de woningen en appartementen altijd gemakkelijker is te voet of te fiets op pad te gaan dan de auto te pakken. De organisatie en toegankelijkheid van de diverse functies binnen een bouwblok moeten hieraan bijdragen. Uitgangspunt is daarom een afvalscheidingspunt en een pakketpunt nabij de entree en een gezamenlijke fietsen/scootmobielstalling te plannen zodat je als je te voet of met de fiets gaat gemakkelijk ook je afval kwijt kunt en je pakketje kunt afhalen. Het pakken van de auto moet meer tijd en moeite kosten dan het pakken van de fiets.

De parkeergebouwen worden flexibel gebouwd, krijgen een hoogkwalitatieve uitstraling en een actieve plint met voorzieningen, bedrijvigheid of bijvoorbeeld een school.

Deze keuze zal in de nadere uitwerking van het stedenbouwkundig plan per bouwblok worden bepaald waarbij de volgende ruimtelijke factoren een rol spelen:

- De wenselijkheid om bestaande of juist nieuwe wenselijke looproutes door de bouwblokken te faciliteren. In dat geval ligt een verdiepte oplossing voor de hand.
- De wenselijkheid van inzicht of doorzicht.
- De mate waarin een connectie collectief - openbaar wenselijk is.
- Of blokken worden gevormd door een combinatie van nieuwbouw en oudbouw. Hier zou een parkeeroplossing op maaiveld, met hierboven een dek, zorgen voor een onwenselijk grote barrière tussen de buitenruimtes van de oud- en de nieuwbouw. Voor deze blokken is het uitgangspunt half verdiept te parkeren.
- Financiële haalbaarheid.

Afval

Afval is een grondstof. Waar Den Haag de afgelopen jaren heeft ingezet op recycling, wordt de komende jaren ingezet op hergebruik. De schaal van de ontwikkeling in de Zichten maakt het mogelijk om hiervoor duurzame oplossingen te realiseren zoals circulaire afvalverwerking en afvalscheiding. Alternatieven voor een gescheiden inzameling van afval bij hoogbouw worden momenteel onderzocht bijvoorbeeld in de vorm van rol/perscontainers. Ook het apart inzamelen van groente-, fruit en tuinafval (GFT) met nascheiding wordt onderzocht. Aanvullend onderzoek is nodig om de mogelijkheden van de verschillende inzamelmethoden af te wegen.

Uitgangspunten voor de ontwikkeling zijn:

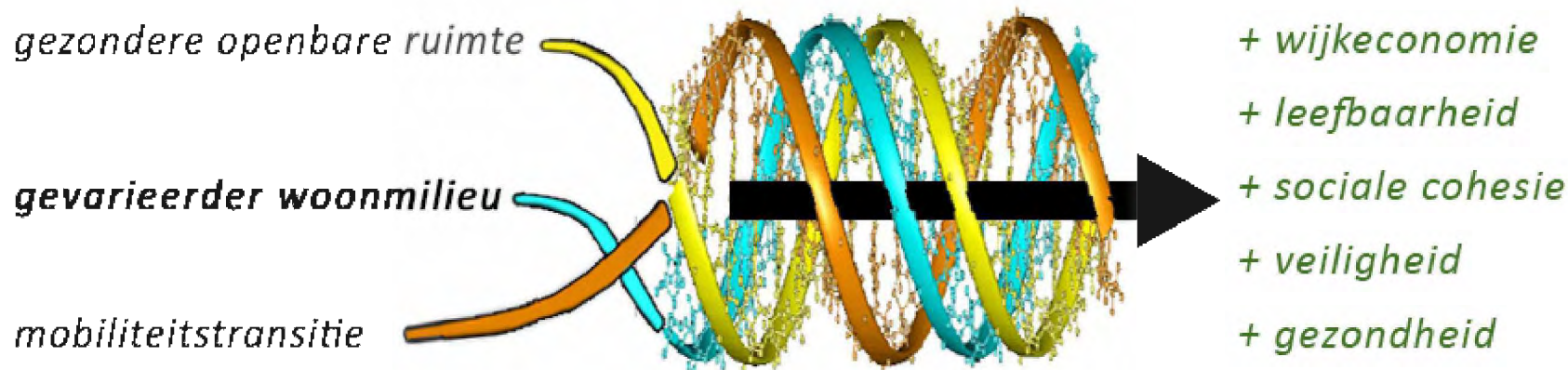
- Afvalinzameling belast de openbare ruimte zo min mogelijk. In principe staan inzamelmiddelen op eigen terrein. Dat kan inpandig of uitpandig in de vorm van minicontainers (bij huis-aan-huis-inzameling) of rol(pers)containers.
- Bij gestapelde bouw wordt verzamelen en scheiden van afval inpandig opgelost. Hiervoor moeten in elk bouwblok één of meerdere ruimtes worden gereserveerd.
- Bij gestapelde bouw dient de inzameling van afval zo circulair mogelijk te gebeuren: dicht bij de bron en op basis van hergebruik in de wijk, bijvoorbeeld composteren van GFT-afval in de binnentuin, reparatie van apparaten, het weggeven van spullen, etc. Dit principe moet zo goed mogelijk in de bouwblokken of in de buurt worden gefaciliteerd.

Voor het aanbieden en ophalen van afval wordt een uitwerking verwacht die de ruimtevraag voor opstelplekken en aanrijdroutes rondom de bouwblokken inzichtelijk maakt. Deze opstelplekken en aanrijdroutes moeten voldoen aan de daarvoor geldende randvoorwaarden zoals geformuleerd in de nog vast te stellen parkeerstrategie en het handboek openbare ruimte.

Uitgangspunt hierbij is telkens systemen en middelen zo effectief mogelijk in te zetten en het bewoners zo makkelijk mogelijk te maken hun afval te scheiden en kwijt te kunnen zonder daarbij gebruik te maken van de schaarse openbare ruimte. Ook bestaande gebruikers van het gebied moeten zoveel mogelijk kunnen aanhaken op deze nieuwe structuur. Ook de inzamelmiddelen voor bedrijfsafval mogen niet in de openbare ruimte worden geplaatst anders dan voor de inzameling door de afvalinzamelaar. Bedrijfsafval in bedrijfsverzamelgebouwen wordt zoveel mogelijk collectief ingezameld.

Beeldkwaliteit

Bij de verdere uitwerking naar een stedenbouwkundig plan zal ook de beeldkwaliteit nader wordt uitgewerkt voor de uitwerking van de architectuur en de openbare ruimte. (principes overgangen openbaar-prive, materialisatie, gevelindelingsprincipes, plastiek, ritmering, etc.) De uitgangspunten en ruimtelijke principes in deze NvU vormen de basis voor het opstellen van het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitsplan.



5.2 Functie en programma

5.2.1 Wonen

Er is komende jaren voldoende bevolkingsgroei in Den Haag en in Zuidwest en deze groei houdt aan tot 2035. Dit volgt uit de RIGO rapportage "Woningmarktverkenning Den Haag Zuidwest, ingrediënten voor een investeringsstrategie" opgesteld door het RIGO op 16 maart 2020. De kwantitatieve nieuwbouwopgave van 10.000 woningen kan in Zuidwest geacommodeerd worden. Er is tevens groei in behoefte aan alle woningtypes en prijsklassen, in absolute zin het minst in de vrije sector huur. Een van de conclusies uit het rapport is dat er een trendbreuk gerealiseerd kan worden in Zuidwest. Het nieuwbouw aanbod kan daarom op meerdere manieren ingevuld worden. Hierbij is het beleid van de Woonagenda "Haags samen wonen", die recent op 7 oktober door de Raad is vastgesteld (RIS305711) leidend.

Het uitgangspunt in de Woonagenda is om netto 10.000 woningen in Den Haag Zuidwest toe te voegen komende 15-20 jaar. Voor de gebiedsontwikkeling van de Dreven, Gaarden en Zichten (Staedion en Heijmans) betekent dit een totale netto toevoeging van circa 3.500 woningen. Daarmee wordt ongeveer 35% van de totale opgave in den Haag Zuidwest gerealiseerd.

Naast de kwantitatieve behoefte en de doelstelling om de woningnood te verminderen door te verdichten in Zuidwest is er ook behoefte om de kwaliteit van de woningen en de woonomgeving te verduurzamen, te verbeteren en diverse woonmilieus te creëren. De kwantitatieve verdichtingsopgave vraagt om een kwalitatief ruimtelijke goede inpassing van wonen, parkeren, groen en voorzieningen. De kwalitatieve opgave (fysieke opgave) hangt ook samen met sociale, economische, veiligheid en leefbaarheidsaspecten. Naast de netto toevoeging van nieuwe woningen wordt ook de kwaliteit van de bestaande voorraad vernieuwd door merendeels sloop/ nieuwbouw en voor een geringer aandeel wordt de kwaliteit verbeterd door bestaande woningen te renoveren.

Het gebied Zuidwest wordt expliciet benoemd in de woondeal Zuidelijke Randstad. De gemeente Den Haag en de minister van BZK hebben in de Woondeal afgesproken een meerjarig partnerschap aan te gaan om de stedelijke vernieuwing en verdichting in Zuidwest vorm te geven en uit te voeren. Resultaat van deze afspraak is dat Zuidwest is opgenomen in het Rijksprogramma Leefbaarheid en Veiligheid. Door het toevoegen van kwaliteit en diversiteit van woningen, voorzieningen en woonmilieus en verbetering van de kwaliteit van de openbare ruimte ontstaat er meer balans in de wijken waardoor de leefbaarheid zal toenemen. Uitgangspunt is dat deze gebiedsontwikkeling een positieve bijdrage levert aan de leefbaarheid en de veiligheid van de wijk. Dat gaan we monitoren door een nul-situatie in kaart te laten brengen voor de leefbaarheid en een doelstelling te formuleren wat we willen bereiken met de gebiedsontwikkeling.

Woonbeleid

De woningvoorraad in Den Haag Zuidwest is nu erg eenzijdig. Van alle woningen heeft bijna 56% een vloeroppervlakte van minder dan 80 m² GBO. 35% van de woningen beschikt over 4 kamers en slechts 14% van de woningen over 1-2 kamers. De verdeling in percentages van de woningvoorraad in Zuidwest is eigenaar-bewoners 25%, particulier huurvoorraad 7% en sociale huurvoorraad 66%. De bestaande woningvoorraad van Staedion is toe aan verbetering, dat biedt kansen om op de verdichtingsopgave te studeren en door het toevoegen van nieuwe woonmilieus te differentiëren en nieuwe woonkwaliteit te realiseren.

De prioriteit van de gemeente in de Woonagenda is om de komende jaren het aanbod vooral te laten groeien in het goedkope en middensegment (zie voor de definities pagina 38 en 39 in de begrippen lijst van de Woonagenda 2020-2023), omdat daar de grootste vraag naar is. Achterliggende gedachte daarbij is het vergroten van de leefbaarheid én het bedienen van bepaalde doelgroepen. Deel van de opgave in Zuidwest is dat in de nieuwe situatie ook de onmisbare beroepsgroepen, zorgdoelgroepen, groepswonen en eventueel spoedzoekers, arbeidsmigranten of andere 'specials' een plek kunnen vinden.

Programma

De Staedion woningvoorraad in de Dreven, Gaarden en Zichten verkleurt door deze gebiedsontwikkeling van 100% sociale huur in 2020 naar 56% sociaal in 2040 en 44% marktwoningen. Met deze transformatie wordt zowel een duurzame slag als een kwaliteitsslag gemaakt en meer differentiatie en diversiteit beoogd. De huidige bewoners kunnen in hun wijk terugkeren of doorstromen naar een meer passende woning en de wijk wordt aantrekkelijk voor nieuwkomers. De gemeente en Staedion stemmen het herhuisvestingsbeleid met elkaar af.

Van het totale programma voor de Dreven, Gaarden en Zichten is het volgende aandeel voorzien in de Zichten (uitwisseling met programma van de buurten Dreven en Gaarden is mogelijk):

Programma geheel DGZ*	Woningaantal
Bestaand programma bezit Staedion	2.000
Sloop	1.700
Renovatie	300
Nieuwbouw	5.200
Eindsituatie nieuw programma (reno en nieuw)	5.500
Netto toegevoegd programma	3.500

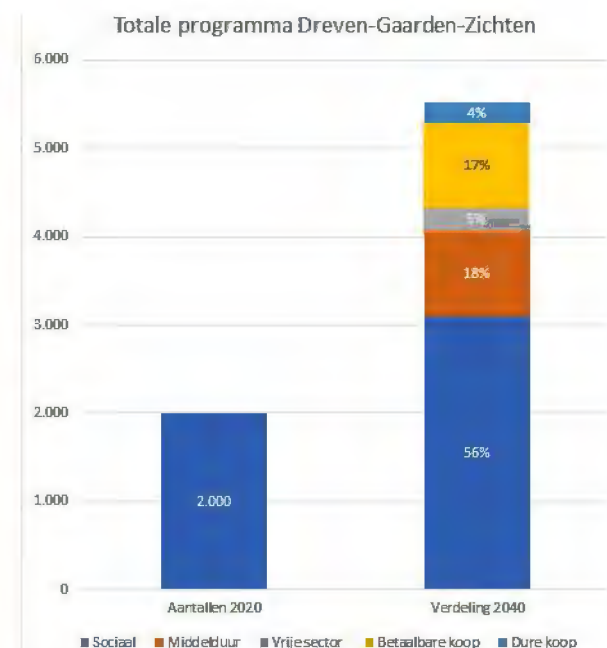
*Programma zijn afgeronde aantallen op basis van een proefverkaveling en de businesscase.

Netto toegevoegd programma geheel DGZ	Percentage	Woonagenda
Sociaal	30%*	≥30%
Middelduur	28%	≥20%
Vrije sector	8%	
Betaalbare koop	27%	≥20%
Dure koop	7%	
Totaal	100%	

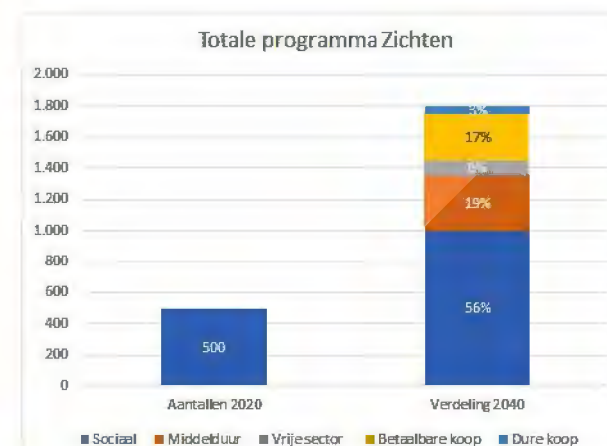
*Totaal 30% sociaal waarvan 22% sociale huur via een toegelaten instelling en 8% andere vormen die de doelgroep bediend die normaal is aangewezen op sociale huur, bijvoorbeeld sociale koop (< € 200.000,-).

Programma alleen De Zichten*	Woningaantal
Bestaand programma bezit Staedion	500
Sloop	400
Renovatie	100
Nieuwbouw	1.700
Eindsituatie nieuw programma (reno en nieuw)	1.800
Netto toegevoegd programma	1.300

*Programma zijn afgeronde aantallen op basis van een proefverkaveling en de businesscase.



Programma heel DGZ: verdichting gemiddeld circa 270%



Programma De Zichten: verdichting circa 370%

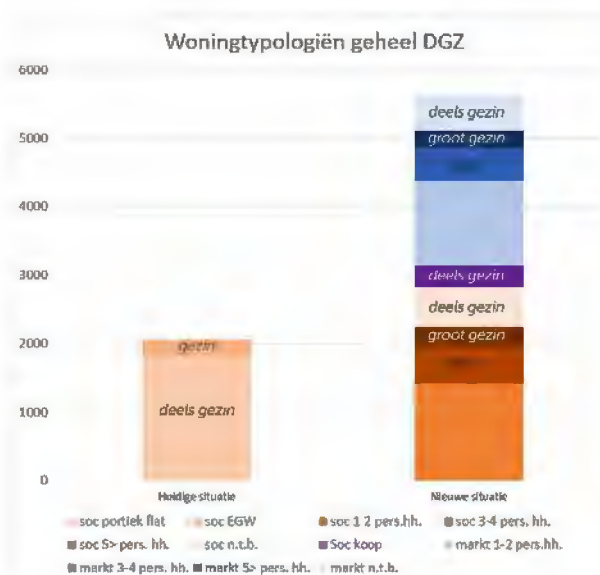
Doelgroepen

De woningbehoefte en de verschillende doelgroepen zijn samengesteld naar aanleiding van de gegevens uit de RIGO rapportage tav de toekomstige bewoners.

Door de ontwikkelende partijen (Heijmans en Staedion) zijn deze inzichten vertaald naar 8 doelgroepen voor de markt woningen en 7 voor de sociale woningen (Staedion). Er komen markt woningen en sociale woningen voor gezinnen, ouderen en jongeren in diverse woningtypologieën.

In het plan is er voldoende ruimte in de uitwerking voor een differentiatie van woningtypen zoals maisonnettes en appartementen ontsloten vanaf maaiveld, binnentuin, corridor of galerij.

Door de woningen te variëren in woonoppervlak, het aantal kamers, het type en de locatie ontstaat er een differentiatie in woonmilieus.



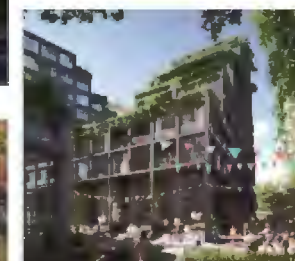
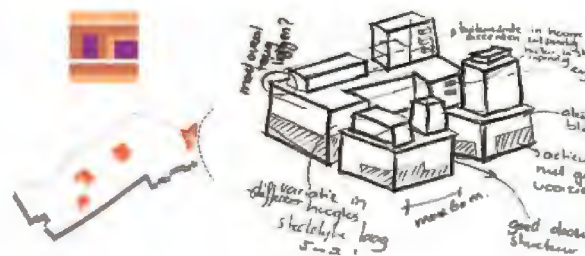
Verdeling doelgroepen markt woningen (Heijmans en Staedion)



Doelgroepen sociale woningen (Staedion)

Compact-stedelijke clusters

Dichtheid in FSI	>4,5
Voorzieningen niveau	Hoog, alles wijkvoorzieningen en retail te vinden
Doelgroep	Studenten, jonge starters, alleenstaande, zorgdoelgroepen, jonge gezinnen, ouderen
Woning typologie	Studio's, Appartementen, maisonnettes Portiek, Galerij, Corridor
Woninggrootte	50-100 m² BVO
Stedenbouwkundig principe	Levendige plint over 1 of 2 lagen. Blok vormig bebouwing met hoogteaccenten. Er bevindt zich een tweede maaiveld op een hoger niveau.
Architectuur	Een speelse compositie van blokken en volumes. Afzijdig georiënteerd, natuurinchaaf, hier en daar een icon.
Typologie OR	Sterke interactie met de plint. Verbljfs- en slentermilieu. Geen parkeren op straat. Ondergronds of inpandig parkeren. Hoogwaardige vormgeving





Blijvers

Uitgangspunt is dat het bestaande aantal sociale woningen teruggebouwd zal worden. Waar mogelijk wordt, met het zoeken naar een evenwichtige mix, sociale woningen toegevoegd. Ook wordt bij de planvorming meegenomen dat de huidige bewoners de mogelijkheid krijgen aangeboden om te blijven in hun wijk. Bij de ontwikkelingen voor de sociale doelgroep wordt rekening gehouden met:

- Vergrijzing, meer lift-ontsloten en voorzieningen in de woningen
- Toename 1-2 persoons huishoudens
- Gezinnen met twee volwassenen en kinderen.

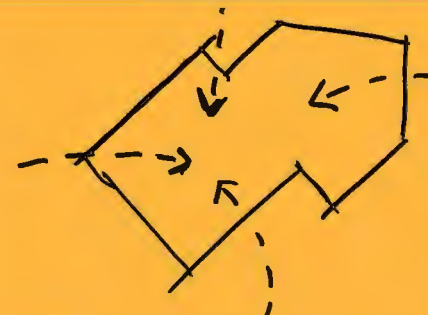
De motivaties van deze groep om te blijven zijn divers : tevreden met de buurt, sociale structuren, geen verandering in de financiële situatie, geen aanleiding voor verandering en door omstandigheden begeleiding nodig hebben bij verandering kunnen allemaal meespelen. Insteek is dat door de integrale aanpak de tevredenheidsgraad, de participatiebereidheid en de betrokkenheid van deze groep mensen toeneemt.



Stijgers

Sociale stijgers zijn de huidige bewoners die op zoek zijn naar een nieuwe woning (koop of vrije sector huur). Dit zijn potentiële doorstromers uit de wijk, bewoners die willen doorgroeien op de woningmarkt, maar wel in hun eigen buurt willen blijven, omdat zij vaak emotionele verbinding hebben met de wijk en buurt, of in nabijheid van familie willen blijven wonen. Met name is het belangrijk om te investeren in woningtypen en woonmilieus die interessant zijn voor twintig- en dertigers (settelaarsbuurten). Het gaat ook om de bewoners van eengezinswoningen die door wijzigingen in gezinssituatie (bijvoorbeeld kinderen het huis uit) gestimuleerd moeten worden door te stromen naar andere typen woningen.

Een deel van de stijgers heeft dus behoefte aan woningen in de middelhoge huursector of in de marktsector, andere groepen leggen claims op hetzelfde aanbod als die voor de blijvers. Blijvers en stijgers zijn belangrijke gesprekspartners bij bewonersparticipatie in het planproces.



Nieuwkomers

Nieuwkomers zijn de bewoners elders uit Den Haag of uit de regio, die door de ligging, bereikbaarheid, woningtypes, woonmilieu en het voorzieningenaanbod Zuidwest aantrekkelijk vinden en het woningenaanbod voor hun betaalbaar is. Hun focus ligt op de middenklasse, bijvoorbeeld starters, doorstromers die willen doorgroeien naar een nieuw en/of groter appartement en 55-plussers die hun eengezinswoning inruilen voor een nieuw gelijkvloers appartement en in de dezelfde buurt willen wonen als hun (klein)kinderen. In Den Haag Zuidwest is het mogelijk om te experimenteren met bijzondere woonvormen, zoals generatiewoning en woongroepen. Ook terugkeerders, mensen die ooit in Zuidwest hebben gewoond of zijn opgegroeid en mogelijk daar nog familie hebben wonen, zijn interessante doelgroepen voor de Dreven Gaarden en Zichten.

Veel nationaliteiten is een kracht van Zuidwest die veel meer dan nu benut kan worden, zowel autochtone als allochtone Nederlanders aantrekken die het multiculturele leefmilieu waarderen.

Een deel van de nieuwkomers kiest voor Dreven, Gaarden en Zichten omdat ze hier een betaalbare woning kunnen vinden. Doel is dat deze mensen met de buurten verbonden raken. Momenteel ziet men een nationale trend ontstaan waarbij gezinnen weer richting de buitenwijken trekken wegens gebrek aan geschikte en vooral betaalbare woningen. Dit biedt kansen voor het aantrekken van gezinnen naar Zuidwest. Ook kansrijk zijn de bewoners die de wijk / buurt in het verleden hebben verlaten, omdat ze geen goede woning konden vinden. Ze hebben nog wel een emotionele verbinding met de wijk en zouden daarom wel terug willen. Ze kennen de wijk.

Woonmilieus

Voor de drie woonmilieus Dreven, Gaarden en Zichten beschrijven we de doelgroepen, de woningtypen en de woonomgeving. We maken daarbij een onderscheid in het sociale woningsegment (Staedion) en het marktsegment (Heijmans). In Den Haag Zuidwest willen wij komende jaren de volgende drie doelgroepen accommoderen; de blijvers, de stijgers en de nieuwkomers.

Woonomgeving

Uit de RIGO rapportage blijkt dat de groene kwaliteit van Den Haag Zuidwest een element is waar toekomstige bewoners door worden aangetrokken. De uitdaging in de verdichtingsopgave ligt erin om een nieuwe groen woonmilieu te creëren, want dat is een kwaliteit die het wonen in Zuidwest aantrekkelijk maakt voor de huidige en de toekomstige bewoners. De buurten zullen onderling van karakter en dichtheid verschillen. De Zichten wordt door de nabijheid van het winkelcentrum de Stede en de ligging aan het sportpark meer een compact, stedelijk en levendig woonmilieu. Terwijl de Gaarden en Dreven rustig groen stedelijk zullen worden.

De Zichten transformeert in een gemengd woonmilieu met accent op een zeer diverse, dynamische doelgroepen die afkomen op het stedelijke karakter, de nabijheid van voorzieningen (winkels, horeca, diensten, sport) en de directe nabijheid van het stedelijk groen

Aansluiting bestaande bebouwing en VvE-beheer

De wijze van ontwikkeling en beheer van een bouwblok met meerdere eigenaren en collectieve voorzieningen biedt kansen op optimalisatie en kostenbesparingen omdat voorzieningen kunnen worden gedeeld. Dat betekent dat er op bouwblokniveau sprake zal zijn van een VvE. Uitgangspunt is plannen zodanig te ontwikkelen dat een prettige mix en kwaliteit gewaarborgd zijn maar ingewikkelde en vertragende VvE constructies zoveel mogelijk worden vermeden.

5.2.2. Wijk economie

Den Haag Zuidwest, een gebied bijna zo groot als de stad Gouda, heeft, naast nieuwe woningen en nieuwe bewoners, ook baat bij een gezondere wijk economie. Een gezonde wijk economie bestaat uit een brede mix van sociaal-maatschappelijke functies, kleinschalig ondernemerschap en gezondheidsvoorzieningen.

Belangrijk uitgangspunt voor een gezonde wijk economie is dat het geld dat de inwoners van een wijk verdienen, ook (voor een deel) in de wijk en aan de wijk wordt uitgegeven. Dit betekent dat er ruimte moet zijn voor lokaal ondernemerschap, zodat inwoners van de wijken in Dreven, Gaarden en Zichten daadwerkelijk kunnen ondernemen in de wijk waarin ze wonen.

Een gezonde wijk economie biedt ook kansen op werk voor mensen in de wijk. Dit gaat vaak vooral over praktisch opgeleide banen, waar de komende jaren een groot tekort en veel vraag naar is in Zuidwest. Juist lokaal ondernemerschap biedt perspectief op banen die kunnen dienen als opstap vanuit een niet werkende situatie, en is dus van groot belang voor de arbeidsparticipatie.

Daarnaast zorgt een gezonde wijk economie voor verbetering van de leefbaarheid en levendigheid en (daarmee) het imago van de wijk. Ondernemers hebben immers baat bij een goede, veilige openbare ruimte. Ook draagt een gezonde wijk economie bij aan het stimuleren van langzaam verkeer zoals vanuit de mobiliteitstransitie wordt beoogt. Een gezonde wijk economie voorkomt zo ook 'slaapwijken', waarin iedereen (per auto) de wijk uit trekt om elders te werken en pas 's avonds weer terug te keren.

Een gezonde wijk economie geeft dus kansen, zorgt voor sociale controle, voor kansen op de arbeidsmarkt en helpt de mobiliteitstransitie. In na-oorlogse wijken zoals De Dreven, Gaarden en Zichten, die redelijk monofunctioneel zijn opgezet was en is vooralsnog te weinig ruimte voor de wijk economie. Door op de juiste plekken ruimte te reserveren voor de ontwikkeling van een goede wijk economie kan er een kanteling in de dynamiek en aantrekkingskracht van deze wijken worden bewerkstelligd.



5.2.3 Bedrijvigheid

Een van de onderdelen van een gezonde wijk economie is 'kleinschalige bedrijvigheid'. Hiermee bedoelen we bedrijvigheid in de ambachtelijke sector, dus de sector waarbij er veel gemaakt wordt, door middel van (kleine) machines, maar ook kleinschalige autoreparateurs, fietsmakers, meubelmakers, etc.

Vanuit het actieprogramma kleinschalige bedrijvigheid (RIS297199) en de bedrijfhuisvestingsstrategie (RIS303177) wordt duidelijk gemaakt dat er momenteel een groot tekort is aan ruimte voor dit type ondernemers, terwijl juist deze voor de wijk economie zo belangrijk zijn.

Omdat het aanbod van kleinschalige bedrijfsruimtes nu laag is en de vraag hoog én omdat juist in deze sector veel praktisch opgeleide banen voorkomen (die de mensen uit de buurt ten goede kunnen komen) is het uitgangspunt de kansen voor kleinschalige bedrijvigheid in de ambachtelijke sector te laten toenemen.

In het kader van de gebiedsontwikkeling wordt gekeken naar de verschillende typen bedrijven in deze sector om de uiteenlopende vestigingsvoorwaarden zo goed mogelijk te kunnen matchen met de voor bedrijvigheid beschikbare en te realiseren locaties. Uitgangspunt is een zo breed mogelijk aanbod van bedrijvigheid in en voor de wijken te realiseren binnen het gebied.

Op dit moment is in de plannen voor de Zichten voorzien in 4.000m² bedrijfsruimte (toename van ruim 2200m²) in het project Ruimzicht: een ontmoetingscentrum waar ruimte is voor kleinschalige betaalbare bedrijfsruimtes voor lokale startende ondernemers op het gebied van duurzaam/circulair bouwen en sport & bewegen en ondersteunende horeca. Er is voorzien in een leerwerk concept mogelijk gecombineerd met huisvesting in de bovenliggende woningen. In de ontwikkeling op de kop van De Stede is in totaal ruim 6.000 m² ruimte gereserveerd voor nieuwe BOG/ MOG. Daarnaast wordt er ruimte gereserveerd voor zo'n 500m² in de plint van de collectieve parkeervoorziening dan wel een school.

De verdeling BOG/MOG moet nog nader worden bepaald aan de hand van een inventarisatie van wat er nu is en aan de hand van de Haagse referentienormen maatschappelijke voorzieningen welke momenteel voor vaststelling bij het college ligt.

Om de huren voor kleine ondernemers betaalbaar te houden wordt vanuit economie een subsidieregeling ontwikkeld en wordt waar mogelijk Europese subsidie aangevraagd zoals 'Kansen voor West'. Het idee is dat ondernemers subsidie krijgen op hun bedrijfsruimte afhankelijk van hun winst vergelijkbaar met huursubsidie voor sociale woningen.

KLEIN <100m²

SECTOREN



Handel en Reparatie



Bouw en onderhoud

MEDIUM 100m² - 300m²

SECTOREN



Handel en Reparatie



Productie



Groothandel



Vervoer en opslag

GROOT 300m² - 500m²

SECTOREN



Productie



Groothandel



Vervoer en opslag

5.2.4 Retail en horeca

Vanuit het retailbeleid wordt vastgehouden aan de 'hoofdwinkelstructuur' (HWS). Dit is een beleidsmatige en geografische structuur waarin plekken voor retailfuncties zijn aangegeven. De gemeente wil winkels zo veel mogelijk bij elkaar hebben, zodat er winkelgebieden ontstaan met een divers aanbod. Dat is fijn en aantrekkelijk winkelen voor de consument (bewoners, werknemers, bezoekers en toeristen), want het is handig en makkelijk als de supermarkt, de bakker en de slager bij elkaar in 1 straat zitten. Een concentratie van winkels zorgt dus voor meer bezoekers en meer klanten. Winkelgebieden kunnen daardoor economisch groeien.

De gemeente wil in deze winkelgebieden, de hoofdwinkelstructuur, samen met de vastgoedeigenaren en ondernemers investeren. In de Zichten is het winkelgebied De Stede in de HWS opgenomen. De toevoegingen van nieuwe woningen en daarmee nieuwe inwoners zal de bestaande ondernemers in het winkelcentrum meer 'vet op de botten' te geven. Het toevoegen van vierkante meters winkelruimte is mogelijk, mits er sprake is van voldoende vraag.

Retail

Onderdeel van deze NvU is de herontwikkeling van de kop van De Stede. Het winkelcentrum ligt nu met de achterkant naar De Zichten. De twee vve-flats tussen de Nevenstede en de Middenstede worden gesloopt om ruimte te bieden aan een herontwikkeling die het winkelcentrum een betere voorkant en toegankelijkheid vanuit de Zichten moet geven. Er ontstaat zo bovendien meer ruimte voor een betere groen/blauwe verbinding tussen het groene assenkruis en het Marinipark. In de grondexploitatie is voor de kop van De Stede voorzien in PM m2 BOG/MOG en PM aantal woningen. Op basis van de uitgangspunten in dit NvU zal een stedenbouwkundig plan worden opgesteld voor De kop van de Stede in samenhang met overige ontwikkelingen in en rond dit winkelcentrum zoals woningbouw langs de Vrederustlaan.

Horeca

Den Haag Zuidwest is geen aangewezen horecagebied. Middelzware en zware horeca zijn hier niet toegestaan. Wel is horeca in de categorie 'licht' in de winkelgebieden toegestaan. Den Haag streeft naar een optimale verhouding tussen winkels en horeca die winkelgebieden versterken. Overdag geopende horeca kan bijdragen aan de aantrekkelijkheid van een winkelgebied. In winkelgebieden is in totaal maximaal 30% lichte horeca binnen de hoofd-winkelstructuur toegestaan om de 'dagfunctie' van het gebied te versterken, en daarmee dichte puien overdag te voorkomen.

Horeca in woonwijken

Koffietenten, lunchzaken en terrassen kunnen met hun wijkverzorgende karakter de leefbaarheid van de directe woonomgeving vergroten. Denk daarbij aan de gebruiksfunctie van (kleinschalige) verblijfspleinen die met een horecafunctie een rol spelen in de oriëntatie en routing in een wijk; of aan horeca bij een buurtwerkplek. Ook kan dergelijke horeca in de buurt het vestigingsklimaat voor de vanuit buurteconomie gewenste kleinschalige bedrijvigheid versterken en omgekeerd. Uitgangspunt voor horeca in woonwijken en buurten is dat horeca in de woonwijken de leefbaarheid niet mag aantasten maar hier juist aan moet bijdragen. Dat betekent dat het college vooral mogelijkheden ziet voor horeca categorie 'licht' met een wijkverzorgend karakter.



Pop-up / tijdelijke horeca

Pop-up horeca kan voor een prettige dynamiek in stedelijke gebieden zorgen en daarnaast een (tijdelijke) invulling bieden aan leegstaande panden en winkels. Voor pop-up horeca gelden dezelfde vergunningsvoorwaarden als voor andere horeca. Omdat initiatieven voor deze tijdelijke concepten zich veelal op ad hoc-basis aandienen – bijvoorbeeld als een unieke locatie mogelijk wordt – en slechts een korte exploitatieperiode kennen, is een snelle afhandeling van vergunningsprocedures nodig. Initiatieven voor pop-up horeca worden positief gezien en krijgen binnen de mogelijkheden van het redelijke een snelle afhandeling van de vergunningsprocedures.



5.2.5 Maatschappelijk vastgoed MOG

Naast het toevoegen van woningen en bedrijfsonroerend goed is het nodig ook het voorzieningenniveau op peil te brengen en te houden, om zodoende zorg te dragen voor een leefbare en aantrekkelijke stad. Voor de Zichten moet in voldoende maatschappelijke onroerend goed worden voorzien overeenkomstig De Haagse referentienormen maatschappelijke voorzieningen welke momenteel voor vaststelling bij het college ligt.

Op basis van deze referentienormen zal een voorzieningenprogramma worden opgesteld op basis waarvan in de verdere uitwerking de opgave per type maatschappelijke voorziening nader moet worden ingepast (zowel voor maatschappelijk vastgoed als voor groen en speelvoorzieningen in de openbare ruimte). Op basis daarvan komt ook de investerings- en beheeropgave in beeld.

5.2.6 Onderwijs

In de plannen voor de Zichten is in verband met de verdichting ruimte gereserveerd voor een nieuwe basisschool. Volgens de huidige prognose is deze rond 2033 nodig.

Uitgangspunten voor de inpassing van deze nieuwbouw zoals geformuleerd in het Integraal huisvestingsplan (IHP) onderwijs 2020-2030 zijn:

- Een multifunctioneel gebruik dat wil zeggen ook na schooltijd (kindcentrum) én door de buurt.
- Flexibiliteit qua bouw en indeling om eventuele toekomstige veranderingen op te vangen.
- Een gymnastieklokaal en een buitenruimte direct bij de school, ook toegankelijk voor de buurt.
- Grondgebondenheid en zonder bovengelige woningbouw in verband met oa geluidsoverlast.

- Dat de school een bijdrage levert aan duurzaamheid en klimaatadaptatie, bijvoorbeeld door een groen en waterbergend dak, en natuurlijk ingerichte schoolpleinen met een educatieve functie.
- Scholen/kindercentra worden niet binnen 50 meter van een drukke stadsweg gerealiseerd.

In de verdere uitwerking naar een stedenbouwkundig plan voor de Zichten zal worden bestudeerd of de school onderdeel kan uitmaken van een bouwblok met woningbouw of dat de school beter in het hart van de wijk gecombineerd kan worden met het parkeergebouw.

Een bredere beschouwing met het (informele) sport- en bijbehorend parkeerprogramma in het groene assenkruis biedt aanvullende kansen dit integraal in tijd en ruimte te beschouwen.

Haagse Onderwijshuisvesting



Voldoende scholen op de juiste plek

- Evenwichtige spreiding
- Bestaande locaties niet zomaar opgeven
- Waar vraag en ruimte is



Goede voorzieningen

- Scholen die gezond te exploiteren zijn
- In het basisonderwijs bij voorkeur kindcentra
- Multifunctioneel
- Kansengelijkheid
- Flexibel bouwen
- Met oog voor het belang van omwonenden



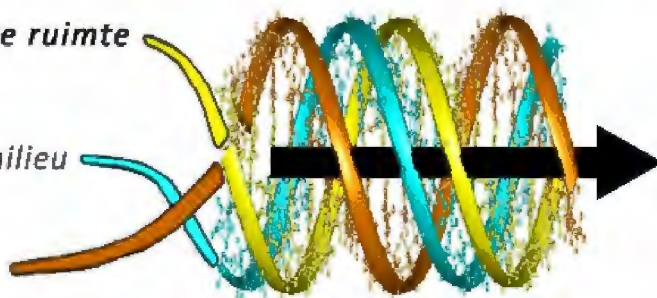
Met kwaliteit

- Voor leerlingen en docenten
- Duurzaam
- Nieuw, tenzij

gezondere openbare ruimte

gevarieerder woonmilieu

mobiliteitstransitie



+ wijk economie
+ leefbaarheid
+ sociale cohesie
+ veiligheid
+ gezondheid

Uitgangspunt is dat elke (vastgoed)ontwikkeling bijdraagt aan de groene kwaliteit van Den Haag; Door de ontwikkeling van parken en straatgroen, door het aanleggen en versterken van openbaar groen, door het ontwikkelen en openbaar toegankelijk houden van de groene binnentuinen, alsook door het versterken van de ecologie in het gebied door het realiseren van ecologische verbindingen, geveltuinjes, groene gevels en groene daken.

Een goed gebruik van de openbare ruimte zorgt voor meer mensen op straat waardoor er meer sociale interacties ontstaan. Op voorwaarde dat mensen elkaar (enigszins) kennen, leidt dat ertoe dat het prettiger wordt om te bewegen. En dat zorgt er weer voor dat er meer mensen op straat zijn waardoor mensen elkaar (enigszins) leren kennen (cyclus). De groen ingerichte ruimte binnen de bouwblokken als collectieve toegang naar de openbare ruimte helpt deze cyclus op gang te brengen.

5.3 Buitenruimte, ecologie, spelen en sport

5.3.1 Inleiding

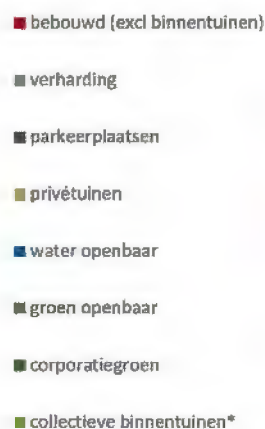
Door de geplande verdichting neemt het aantal bewoners flink toe. Hierdoor neemt de druk op de inrichting van de openbare ruimte enorm toe vanuit de diverse belangen: (ondergrondse) infrastructuur en mobiliteit, ontmoeten, spelen en sporten, groen en ecologie.

De directe woonomgeving is voor bewoners de eerste plek waar ze buiten komen en is mede bepalend voor de keuze ergens te gaan wonen. Dat betekent dat naast toegankelijkheid en oriëntatiemogelijkheden, er voldoende ruimte en aanleiding voor ontmoeten, spelen en bewegen moet zijn. Dat blijkt het best te gebeuren in een prettige, gezonde en groene omgeving. Bewoners geven aan het groen in hun wijk enorm te waarderen. In de Agenda Groen voor de Stad (RIS294705) wordt dan ook ingezet op groen kapitaal als basis voor een goede leefkwaliteit. Het doel is het Haagse groen kwalitatief en natuurinclusief te ontwikkelen. Een gezonde openbare ruimte inrichting die uitnodigt tot bewegen, verblijven en ontmoeten is een van de sleutels voor het op gang brengen van de beoogde kanteling in Zuidwest.

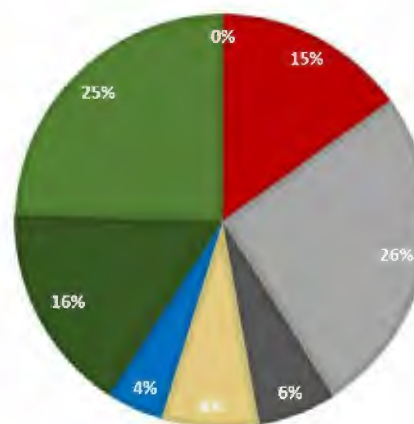
In verband met heviger buien en langere periodes van droogte is het bovendien noodzakelijk de openbare ruimte anders in te richten dan gebruikelijk: meer groen en minder verharding

of, waar verharding echt nodig is, meer waterdoorlatende of halfverharding.

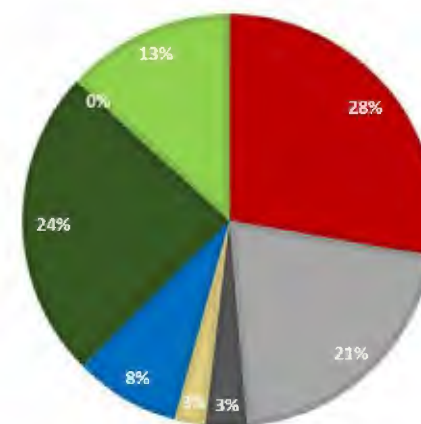
Intensivering van de (verharde) stad vraagt dus om bovengenoemde redenen in eenzelfde mate om intensivering van groen en groenkwaliteit. Omgekeerd blijkt een groene woonomgeving te zorgen voor toename van vastgoedwaarde. Naarmate de stad verdicht, neemt de waarde van het groen dus letterlijk en figuurlijk toe.



HUIDIG (CA 500 WONINGEN)



TOEKOMSTIG (CA 1800 WONINGEN)



*collectieve binnentuinen krijgen voldoende gronddekking voor moestuinieren en kleine bomen en worden voor ca 2/3 groen ingeënt

Huidig en toekomstig grondgebruik in De Zichten: meer openbaar groen, meer water en minder verharding

5.3.2 Huidige en toekomstige gebruikswaarde

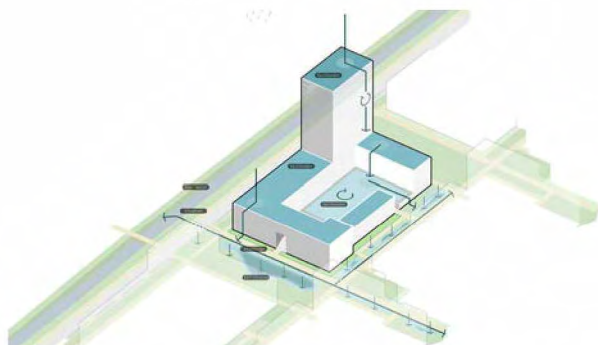
De directe woonomgeving is er in de eerste plaats voor de bewoners. Uitgangspunt voor het ontwikkelen van de buitenruimte is daarom dat het huidige gebruik en de gebruikswensen in de verdere uitwerking middels participatie nauwkeurig in beeld worden gebracht om het ontwerp van de buitenruimte zo goed mogelijk af te stemmen op de behoefte van de huidige en toekomstige bewoners.

Omdat de bewonerssamenstelling en gebruikerswensen in de tijd kunnen veranderen is het uitgangspunt bovendien het inbouwen van een zekere overmaat en aanpasbaarheid bij het ontwerpen van de openbare ruimte om ook toekomstige veranderingen in gebruik en behoeftes van nieuwe bewoners te kunnen faciliteren. Een ruimtereservering voor het onverwachte zagezegd.

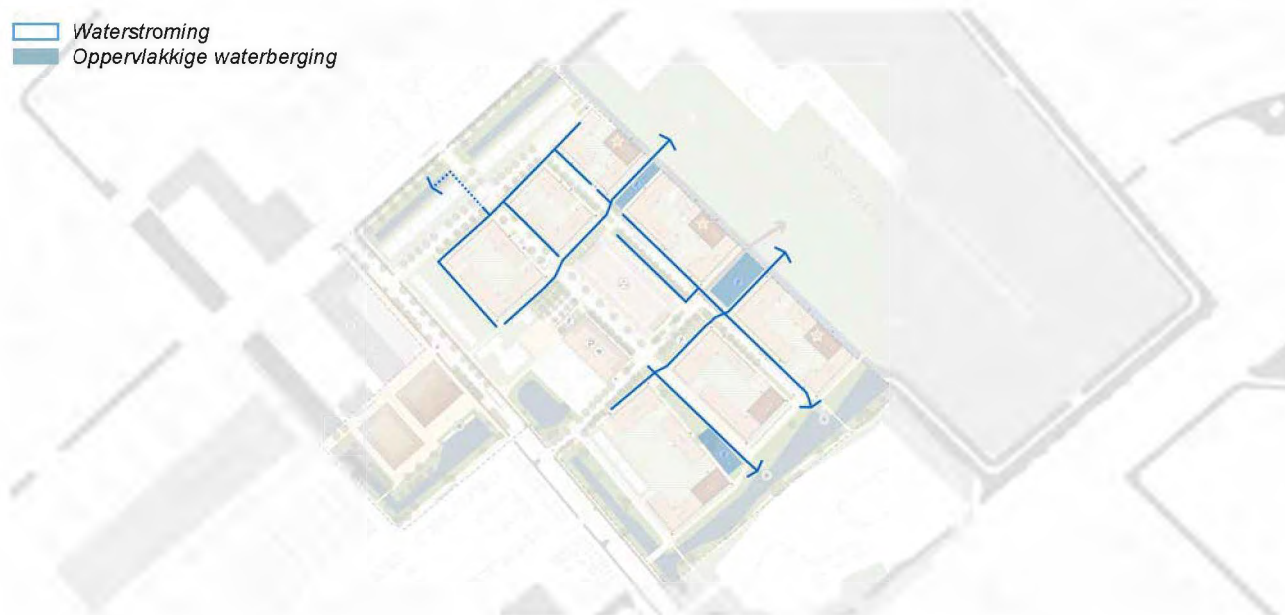
5.3.3. Klimaatadaptiviteit en biodiversiteit

Uitgangspunt is omgekeerd denken over de openbare ruimte zodat deze klimaatadaptiever en biodiverser wordt, zie 5.5.1

- In principe is alle openbare ruimte onverhard tenzij er een goede reden is voor verharding.
- Piekbuilen tot 70 mm mogen niet zorgen voor stagnerend water op straat.
- Oevers zijn in principe natuurvriendelijk, zonder beschoeiing, tenzij het noodzakelijk is, bijvoorbeeld om het water van nabij te kunnen beleven.



Principe vasthouden, infiltreren, afvoeren



5.3.4. Typering en samenhang buitenruimte.

De Zichten wordt door de herontwikkeling een gemengd stedelijk woonmilieu waarin de bouwblokken als ruimtelijke eenheden in een groen ruimtelijk raamwerk liggen. De bouwblokken herbergen altijd een collectieve binnentuin: een belangrijk, groen verlengstuk van de openbare ruimte én een middel om meer collectiviteit en sociale cohesie te bereiken.

Via openingen in de bouwblokken heeft de collectieve binnenwereld een fysieke en zichtrelatie met de openbare buitenwereld. De openbare ruimte binnen en buiten de bouwblokken vormt in de drie buurten een belangrijk samenbindend element. Uitgangspunt is daarom het groene karakter door te ontwikkelen: in de openbare ruimte én binnen de bouwblokken.

5.3.5. Inrichtingsprincipes

Het handboek openbare ruimte geeft principes voor wegprofielen. Belangrijker is echter welke functie de openbare ruimte heeft. Bij het ontwerpen van de openbare ruimte gaan we meer uit van de voetganger en fietsers en wordt de auto minder dominant. Elk bouwblok is in elk geval aan één zijde bereikbaar per auto, vuilniswagen, pakketbezorger, etcetera. De overige zijden worden in principe ingericht als autovrije woonpaden, slechts toegankelijk voor nood- en hulpdiensten. De nadruk komt meer te liggen op verblijven dan op ontsluiten. Dit sluit ook aan bij de principes van Duurzaam Veilig.

Voetpaden hebben minstens 2,5 meter vrije doorloopruimte zodat wandelen, spelen, bewegen en ontmoeten wordt gestimuleerd zonder dat men last heeft van elkaar en een eventuele lichtmast of boom de doorgang niet direct belemmert.

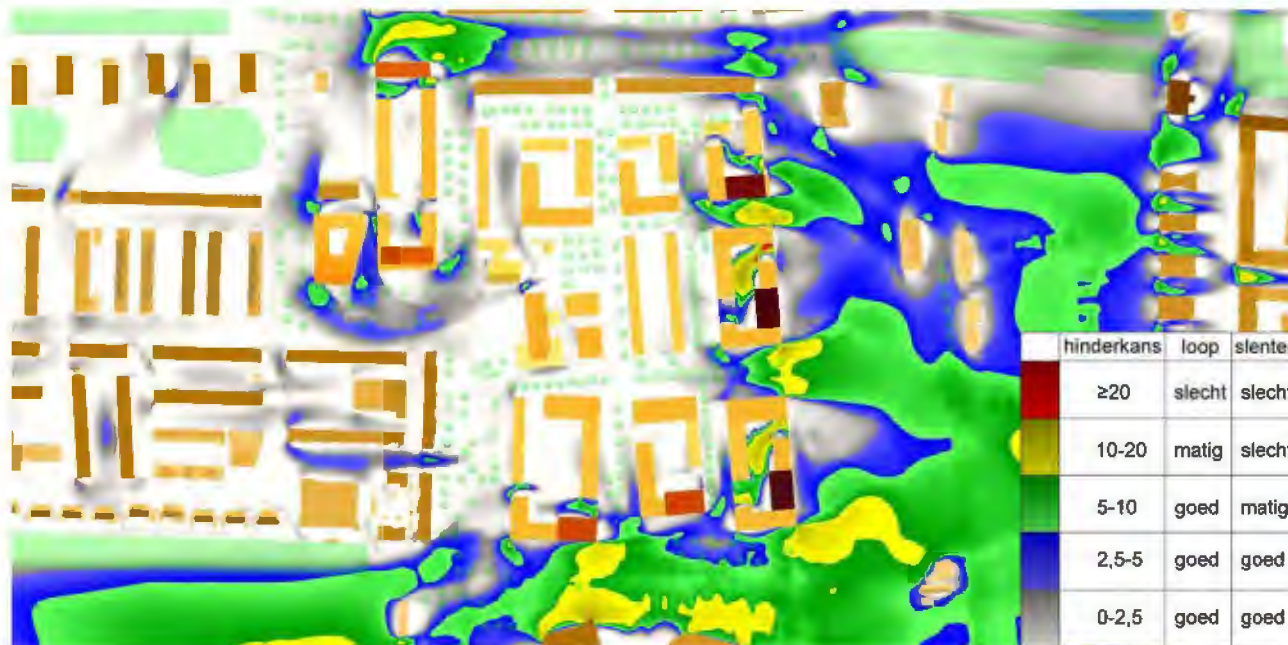


5.3.6. Wind en bezonning

Wind en zon zijn mede bepalend voor de verblijfskwaliteit van de openbare ruimte. Wind en zon hoeven niet altijd te worden benaderd als hinderfactoren, maar kunnen ook worden gezien als kansen voor het programmeren van de openbare ruimte en het modelleren van de architectuur, bijvoorbeeld met zon- en schaduwactiviteiten of het ontwerpen van luifels of arcades voor beschutting. Uitgangspunt is dat de openbare ruimte onder alle weersomstandigheden uitnodigt om te verblijven, te bewegen en elkaar te ontmoeten en daarvoor een passende inrichting krijgt. De inrichting van de openbare ruimte en architectuur werken hier samen en versterken elkaar zo dat er zowel voldoende zon als (half)schaduw is. Het streven is dat er in de openbare ruimte voldoende capaciteit is voor de hoeveelheid bewoners in een buurt om een koele plek te vinden binnen 100 meter van de woning, dat hier beschaduwde of juist zonnige routes naartoe leiden en dat er variatie is in beplanting.

Voor het stedenbouwkundig schetsontwerp is een bezonningsstudie en windonderzoek verricht om te kunnen beoordelen wat de invloed van de nieuwbouwontwikkelingen is op windklimaat en bezonning. Hierbij moet voor de omliggende woningen worden voldaan aan de Haagse Bezonningsnorm (RIS170509). Afhankelijk van de te doorlopen procedure moet bij de aanvraag van de omgevingsvergunning worden onderbouwd dat aan deze norm wordt voldaan.

Voor windhinder wordt als uitgangspunt een kwalificatie 'goed' of 'voldoende' gehanteerd, zoals genoemd in de NEN8100 voor de betreffende activiteit. Rond de entrees van gebouwen wordt daarbij uitgegaan van slenteren, op ontmoetingsplekken in de openbare ruimte wordt uitgegaan van verblijven.



Tussenstand windhinderonderzoek De Zichten



Bezonning tijdstip: 19-02 om 09.00 uur



Bezonning tijdstip: 19-02 om 12.00 uur



Bezonning tijdstip: 19-02 om 15.00 uur

5.3.7. Spelen, bewegen en sporten

Den Haag scoort volgens De Atlas Voor Gemeenten binnen de G50 relatief slecht op zowel deelname aan sport als op ervaren gezondheid en zorgkosten. Nog niet duidelijk is of er een relatie is tussen gemeentelijk sportbeleid (en -budget) en sportdeelname maar duidelijk is wel dat sport en bewegen goed zijn voor de gezondheid en dat de mogelijkheid tot bewegen in de openbare ruimte een belangrijke plek verdient. Het motto is daarom Openbare Ruimte: Zien bewegen, doet bewegen

Het blijkt uit participatie dat bewoners in Zuidwest graag spelen, sporten en recreëren in of nabij de eigen buurt eerder dan bijvoorbeeld in het verder weg gelegen Zuiderpark. Spelaanleidingen in de collectieve of openbare ruimte, zonder dat het direct tot overlast leidt zijn dan ook van belang evenals het uitnodigen tot beweging, ook voor volwassenen.

In heel Den Haag Zuidwest moet het aanbod beter aansluiten op de behoefte en meer ruimte te bieden voor informele sport. Om dit te bereiken wordt een intensiever gebruik van de georganiseerde sportfaciliteiten voorgesteld: een sportkantine of voetbalveld fungeert niet alleen voor één sportclub maar kan ook voor andere activiteiten worden gebruikt. Hetzelfde geldt voor een openbare ontmoetingsruimte of park: die kan door een slimme inrichting ook nieuwe bewegingsvormen accommoderen (urban sports, outdoor fitness) die minder actieve generaties stimuleert om te bewegen. Het doel is telkens intensivering, multifunctionaliteit en flexibiliteit: zien bewegen doet bewegen.

Of een omgeving beweegvriendelijk is, is afhankelijk van de inrichting, de sociale veiligheid en de verkeersveiligheid. Dat vraagt om kwalitatief goed ingerichte, obstakelvrije, doorgaande en afwisselende routes en buitenruimtes (connectiviteit) en voldoende beweegaanleidingen, beweegvoorzieningen en programmatische activiteiten.

De tussen de bouwblokken gelegen groene wiggen in de Zichten zorgen voor routes vanuit het groene assenkruis door de Zichten en voor een groene speel- en beweegvriendelijke ontmoetingsruimte in de directe woonomgeving. Deze wiggen zorgen voor een natuurlijke uitloop en routes naar het groene assenkruis en omgekeerd: het in en door de buurt trekken van informele sport(routes).



5.3.8. Eigenaarschap over de buitenruimte

Belangrijk uitgangspunt voor de buitenruimte is een prettige beleving vanaf het (eventueel opgetilde) maaiveld. Het actieve karakter van de plinten van de bebouwing en de kwaliteit en inrichting van de openbare ruimte zijn hierin cruciaal en wederzijds afhankelijk, zie ook 5.1. Voor de inrichting van de buitenruimte zetten we daarom in op eigenaarschap: 'het informeel in bezit nemen van de buitenruimte'.

Het stimuleren van sociale controle en eigenaarschap vraagt om zorgvuldige overgangen privé-openbaar, bijvoorbeeld in de vorm van een voortuintje, een geveltuintje of een stoep voor de woning naast de voordeur. Door dergelijke zachte overgangen openbaar-privé tussen woninggevel en trottoir worden de sfeer en het gedrag van mensen in de openbare ruimte of op een openbare ontmoetingsplek beïnvloed.

Toepassing Puntensysteem Groen- en Natuurinclusief bouwen (RIS 301953)

Ambitie te behalen punten-score	Punten	Aspect	Maatregel
6	1	gevel/dak	Geveltuin
	1	gevel/dak	Geen lichtuitstraling vanuit gebouw
	1	gevel/dak	Groen dak met sedum (> 5 – 7 cm) /30%
	2	gevel/dak	Groen dak met sedum, grassen, kruiden (7 - 15 cm) /30%
	3	gevel/dak	Groen dak met (sedum), grassen, kruiden, dwergheesters (15 - 30 cm) /30%
	4	gevel/dak	Groen dak met (grassen), kruiden, dwergheesters en struiken (30 - 50 cm) /30%
	4	gevel/dak	Groen dak met kruiden, dwergheesters, struiken en bomen (> 50 cm) /30%
	2	gevel/dak	Gevelgroen
4	4	gevel/dak	Alleen bij hoogbouw (>50m) verplicht: minimaal 100% van de footprint van de stedelijke laag komt terug als horizontale buitenruimtes zoals daktuinen. Daarvan moet minimaal 40% ingericht worden met groen dat een bijdrage levert aan biodiversiteit.
	1	verblijf	Insectenstenen
	1	verblijf	Nestplaatsen voor gierzwaluwen
	1	verblijf	Nestplaatsen huismus bij groene tuinen/pleinen
	1	verblijf	Zomerverblijfplaats voor vleermuizen
6	1	verblijf	Winterverblijfplaats voor vleermuizen
	1	omgeving	Geen buitenverlichting bij groen
	1	omgeving	Cluster van 3 inheemse bomen
	1	omgeving	Cluster van inheemse struiken 50m2
	1	omgeving	Groene tuin met aansluiting op ecologische structuur
	1	omgeving	Insectenhotel
	1	omgeving	Voor vlinders geschikte struiken
	1	omgeving	Droog bloemrijk grasland > 10m2
	1	omgeving	Faunapassage onder hekwerk
	2	omgeving	Natuurlijke haag > 25 meter
	2	omgeving	Natuurlijke verharding 25% areaal
	2	omgeving	Boomgaard met > 10 fruitbomen
	2	omgeving	Grasland met inheems bloemenmengsel > 500 m2
	2	omgeving	Groen >25% onbebouwde areaal
	2	omgeving	Zoomvegetatie langs perceelsranden
	3	omgeving	Natuurlijke poel
	3	omgeving	Pocketpark (minipark)
	1	omgeving	Muurplanten in oude (kade)muur
	1	omgeving	Doorstroming van open water
	1	omgeving	Rustzone fauna langs wateroever
	2	omgeving	Rij van >10 inheemse bomen (zo mogelijk gemixt)
	2	omgeving	Natuurvriendelijke of drijvende oever > 10 m
	2	omgeving	Ecologische wadi

5.3.9. Ecologie, natuurinclusiviteit, flora en fauna

Eén van de functies van de Stedelijke Groene Hoofdstructuur is die van het stedelijk natuurnetwerk, dat wil zeggen de drager van de stedelijke natuur en de verbinding met de omliggende natuur.

Het college van B&W wil groen- en natuurinclusief bouwen in de stad bevorderen. Het levert een bijdrage aan de instandhouding van soorten, aan de klimaatopgave door vermindering van hittestress en wateroverlast, aan de mogelijkheden voor natuurbeleving in de stad en daarmee samenhangend aan het welzijn en de gezondheid van mensen. Nieuwe ontwikkelingen moeten conform het besluit over het Puntensysteem groen- en natuurinclusief bouwen (RIS 301953) worden uitgevoerd.

Op dit moment ligt aan de rand van de Zichten met de sportvelden een ecologische verbindingszone die aansluit op de Stedelijke Groene Hoofdstructuur en daarmee op het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Deze dient in principe duurzaam in stand gehouden te worden en waar mogelijk versterkt (RIS 300506).

De verdichtingsambitie voor de Zichten vraagt echter om meer ruimte voor de woningbouw. Dat heeft in het vastgestelde ambitiedocument geleid tot een overschrijding van de rooijlijn tot in de ecologische verbindingszone. Uitgangspunt is dat deze ecologische verbindingszone een nieuwe, robuuste plek terugkrijgt in de her in te richten sportveldenzone. Ecologische verbindingszones werken alleen als ze voldoende breed zijn. In een stedelijke omgeving is het uitgangspunt een minimum van 30 meter zoals geformuleerd in de Nota Stadsnatuur (RIS 305824).

In deze nota is ook de Natuurkansenscan opgenomen. Onderdeel hiervan is bovendien een flora- en fauna-onderzoek om te achterhalen of er beschermde soorten in of rond het ontwikkelingsgebied aanwezig zijn. Deze scan is bij elke

herinrichting en omvorming van de openbare ruimte verplicht. Een ander uitgangspunt is om gezonde bomen zoveel mogelijk te handhaven of te verplanten of, als dat echt niet kan, te herplanten. In dat geval is een boomwaardetaxatie verplicht, ook voor een eventuele kapvergunningsprocedure.

5.3.10. Ondergrondse kabels en leidingen

De impact van de herontwikkeling en de noodzakelijke energietransitie in de Zichten is groot. Om alle ontwikkelingen aan te kunnen moet de ondergrondse infrastructuur geoptimaliseerd worden. Concreet betekent dit dat er veel kabels en leidingen moeten worden vervangen of bijgelegd zoals bijvoorbeeld warmteleidingen. Dat zal worden geïnventariseerd.

Dat heeft grote invloed op de ondergrondse ruimte die hiervoor nodig is. Een knelpunt daarbij is de huidige bomenstructuur; De wortels van de bomen zijn verstrengeld in de huidige kabels en leidingen tracés. Om te bekijken of er zoveel mogelijk bomen te behouden zijn zal een knelpuntenkaart worden opgesteld. Uitgangspunt is zoveel mogelijk bomen te behouden.

5.3.11. Riolering

De huidige riolering betreft een gemengd stelsel dat is aangelegd in de jaren zestig van de vorige eeuw. De huidige riolering heeft op zich voldoende capaciteit om de toename van 3500 woningen te kunnen opvangen en is nog niet persé aan vervanging toe, maar in het kader van 'werk met werk maken' is het raadzaam en logisch om de riolering in dit geval vervroegd af te schrijven en het huidige gemengde rioolsysteem te vervangen door een gescheiden riool systeem.

Dat maakt het gebied klimaatrobuster t.a.v. wateroverlast omdat het regenwater direct naar het oppervlaktewater kan worden geleid. Mogelijk hoeft dan de gemaal- en zuiveringscapaciteit niet te worden vergroot omdat het

regenwater niet langer naar de zuiveringsinstallatie gaat. Andere maatregelen zoals genoemd onder duurzaamheid, groen en klimaatadaptatie (zie hoofdstuk 5.5.) helpen hierbij. Uitgangspunt is om nog voor de start van de nieuwbouw de hoofdstructuur van het gescheiden rioolstelsel aan te leggen.

Het rioleringsbeleid is vastgelegd in het Gemeentelijk Rioleringsplan 2016-2020. Duurzaamheid speelt hierin een belangrijke rol. Uitgangspunten zijn:

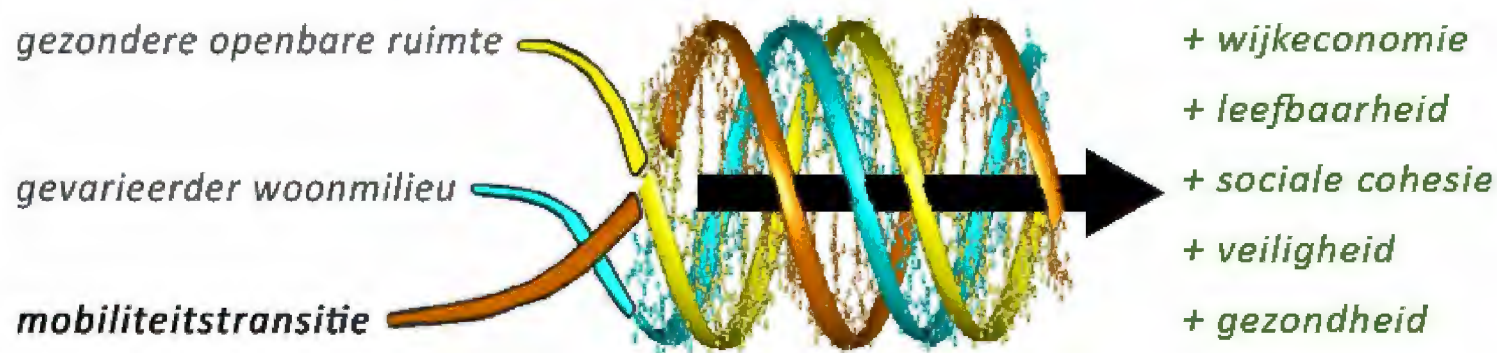
- Het voorkomen dan wel het scheiden van afvalwaterstromen aan de bron.
- Oog hebben voor hergebruik van afvalwater.
- Het terugdringen van energiegebruik.
- Het voorkomen dat schoon water vuil wordt.

Duurzaam denken en doen komt terug in het ontwerp, de aanleg, het beheer en het gebruik van riolering. Afkoppelen van hemelwater is een voorbeeld van een aanpak, waarmee zoveel mogelijk bij de bron wordt voorkomen dat water vuil wordt en dat wat wordt vastgehouden op de plaats waar het valt.

5.3.12. Buitenruimte beheer

Voor beheerders van de buitenruimte is het van belang dat de openbare ruimte duidelijk is gedefinieerd zodat zij weten wat ze wel en niet moeten beheren. Uitgangspunt is dat de ruimte buiten de bouwblokken met uitzondering van eventuele voortuinen of Delftse stoepen, openbaar is. De ruimte binnen de bouwblokken is in eigendom van een VvE. De toegankelijkheid of 'doorwaadbaarheid' van bouwblokken wordt privaatrechtelijk vastgelegd zodat toegankelijkheid of routes overdag en zichtlijnen, ook in de toekomst gewaarborgd blijven.

Het groen binnen en buiten de bouwblokken moet zowel bijdragen aan verblijfskwaliteit, bewegen en ontmoeten als aan biodiversiteit, klimaatadaptiviteit en hittestress. Het uitgangspunt is daarom verder te denken dan de kosten van aanleg. Er moet gezocht worden naar de mogelijkheid om binnen de economische levensduur te voldoen aan al deze functie-eisen. Dat vraagt om ontwikkelend beheer, niet om statisch in stand te houden wat er is.



5.4 Mobiliteit, parkeren en logistiek

5.4.1 Inleiding

De Zichten is samen met De Dreven en Gaarden opgenomen als één van de sleutelprojecten voor de mobiliteitstransitie. Onder mobiliteitstransitie verstaan we: "de noodzakelijke doorontwikkeling van het mobiliteitssysteem zodat de stad de komende decennia bereikbaar, leefbaar en verkeersveilig blijft ondanks, of juist dankzij de beoogde verdichting. Vanuit de mobiliteitstransitie staat de mobiliteitsbehoefte van de bewoner centraal. Daarvoor wordt gekeken naar de behoefte, de bestemmingen en de omgeving.

Om, ondanks de verdichting, de leefbaarheid te verbeteren is het uitgangspunt dat de hoeveelheid openbare ruimte voor mobiliteit in absolute zin niet toeneemt. Om dat te bereiken is het uitgangspunt voor de gebiedsontwikkeling dat op eigen terrein wordt geparkeerd. Hierdoor zijn er minder parkeerplaatsen in de openbare ruimte nodig en ontstaat er meer ruimte voor voetgangers, fietsvoorzieningen en voor duurzame en 'slimme' (deel)mobiliteit.

Een parkeerregime is randvoorwaardelijk om parkeren op eigen terrein af te dwingen en voor het op gang brengen

van de mobiliteitstransitie. Deze transitie hangt nauw samen met de opgaven voor openbare ruimte, de wijkconomie en verdichting en vormt feitelijk de sleutel in het bereiken van een aantrekkelijke stad waar het fijn wonen, werken, winkelen, leren en recreëren is.

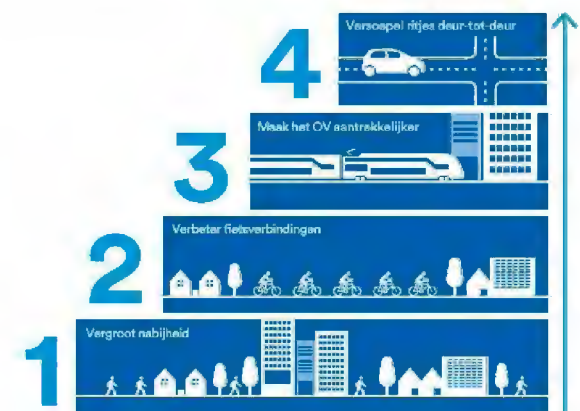
5.4.2. Mobiliteitstransitie

De mobiliteitstransitie zet in op stadsvriendelijke mobiliteit volgens zes criteria: veilig, efficiënt, schoon, 'op maat', betaalbaar en verbonden (met de stad en verder)

Daarvoor is een systeemverschuiving nodig op drie niveaus:

- de ruimte voor infrastructuur wordt beter benut door voorrang te geven aan lopen, fietsen, deelmobiliteit en openbaar vervoer.
- De verschillende mobiliteitsoplossingen worden integraler en van deur-tot-deur georganiseerd, ondersteund door digitale technologie
- Een verandering in reisgedrag wordt gestimuleerd, door de mobiliteitsbehoefte van reizigers centraal te stellen en hen vervolgens te verleiden tot veilige, efficiënte en schone keuzes.

Bij een succesvolle mobiliteitstransitie komt er ruimte vrij voor andere zaken die de leefbaarheid zowel ruimtelijk, sociaal als economisch kunnen verhogen. Door mobiliteit bovendien actiever, schoner en stiller te maken, verbetert het welzijn van inwoners, bezoekers en gebruikers van kantoren, bedrijven en voorzieningen in de stad. Uit nader onderzoek moet blijken waar de behoeftes van bewoners liggen en hoe deze transitie vorm moet krijgen.



**Nabijheid is de nieuwe
bereikbaarheid.**

5.4.3. STOMP-principe

Om de mobiliteitstransitie te laten slagen moet daar in zowel het ontwerp van de openbare ruimte als van de gebouwen rekening mee worden gehouden. Dat doen we door te ontwerpen volgens het 'STOMP-principe' (Stappen, Trappen, Ov, MaaS (mobility as a service: een verzamelnaam voor mobiliteitsdiensten waaronder o.a. deelmobiliteit), Privé-auto). Dit betekent dat bij elke ontwerpstep de prioriteit uitgaat naar de volgorde voetganger, fietser, het openbaar vervoer en 'MaaS'. Het faciliteren van de Privé-auto vormt het sluitstuk.

Voetganger

Kwalitatief goede, prettige en veilige looproutes naar belangrijke functies zoals winkelcentra, OV-haltes, scholen en maatschappelijke functies.

Fietser

Het moet makkelijker zijn voor bewoners om de fiets te pakken dan de auto. Fietsenstallingen in de woonblokken en bij voorzieningen moeten daarom op de beste plekken liggen en zeer laagdrempelig toegankelijk zijn. Hierbij worden de vastgestelde fietsparkeernormen voor Den Haag gehanteerd en worden woonwijken ingericht volgens het principe duurzaam veilig.

Openbaar vervoer

Haltevoorzieningen moeten comfortabel zijn. Routes voor voetgangers en fietsers naar haltes moeten voldoende breed, sociaal veilig en aantrekkelijk zijn en bij voorkeur langs voorzieningen leiden. Een geplande 'Schaalsprong OV' zet in op een betere verbindingen door een versnelling van het openbaar vervoer. Het mobiliteitsaanbod wordt hierdoor vergroot en de auto-afhankelijkheid verminderd. Om de verbinding met het Westland te verbeteren is de intentie tramlijn 4 door te trekken naar het Westland en het aanleggen van de tangent Kijkduin-Rijswijk.

Zuidwest wordt daardoor ook aantrekkelijker voor mensen met een midden/hoog inkomen die qua voorzieningen op het centrum en voor werk op de regio zijn georiënteerd. Werkgelegenheid in de regio, zoals de Westlandse arbeidsmarkt, zal hierdoor beter bereikbaar zijn voor de bewoners van Bouwlust-Vrederust en omgekeerd: bewoners van buurgemeenten kunnen straks de nieuwe voorzieningen in de wijk gebruiken: dat vergroot het draagvlak van voorzieningen en de vitaliteit van de wijk economie.

Mobility as a Service

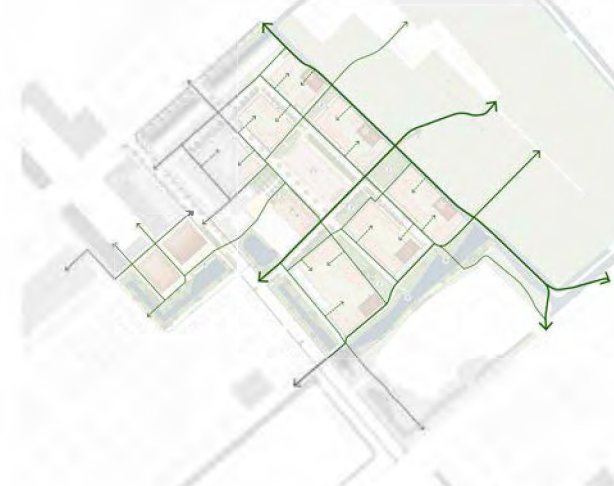
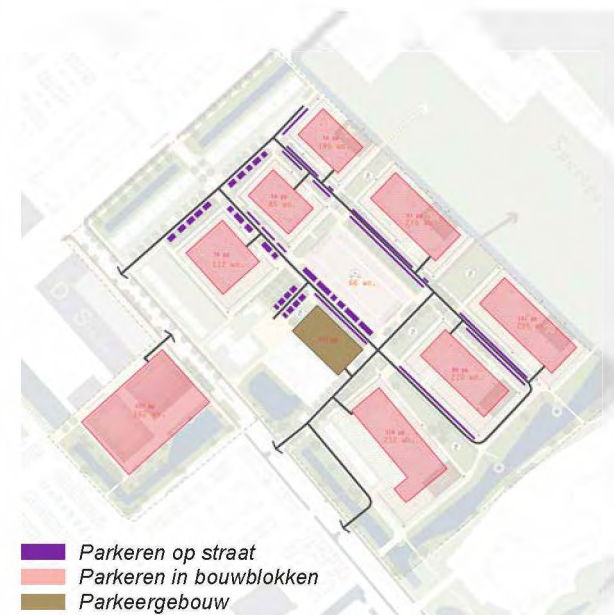
Het aanbieden van een grote variatie in een fijnmazig netwerk van (deel-)mobiliteit in de buurten kan de noodzaak voor het bezitten van een privéauto verkleinen als deze past bij de verschillende doelgroepen en reismotieven.

Hierbij kan gedacht worden aan zowel (elektrische) deelfietsen, deelbakfietsen, deelscooters en deelauto's die op straat staan geparkeerd, binnen de bouwblokken en/of in 'mobiliteitshubs' in de buurt in combinatie met bijvoorbeeld een fietsenmaker en een pakketafleverpunt.

Privé-auto

Privé-auto's nemen niet alleen veel ruimte in op straat maar ook om ze te parkeren. De privé-auto vormt daarom het sluitstuk in het ontwerpen van zowel het stedenbouwkundig plan als de bouwblokken. Daarbij hanteren we de volgende uitgangspunten:

- Het aantal parkeerplaatsen in de openbare ruimte neemt af ten opzichte van de huidige situatie of blijft hoogstens gelijk. Er wordt in de huidige planvorming gerekend met een bezoekersnorm van 0,15 parkeerplaats per woning.
- Bewoners parkeren conform de huidige parkeernorm. Een nieuwbouwwontwikkeling voorziet op eigen terrein in de parkeerbehoefte: binnen de bouwblokken dan wel in parkeergebouwen op een centrale plek in de wijk
- Per wijk moet een sluitende parkeerbalans zijn volgens de voorwaarden in de nieuwe parkeerstrategie, zie bijlage.



Langzaam Verkeersstructuur

5.4.4. Gebouwd parkeren

Uitgangspunt is om het parkeren binnen de bouwblokken primair voor bewoners, ook van de sociale huurwoningen, in te zetten, zie hoofdstuk 5.1 *ruimtelijke inpassing parkeren*. In de nadere uitwerking moet duidelijk worden of de parkeerplaatsen onder de gebouwen en in het parkeergebouw toegewezen (privé)plekken, flexibele plekken (geen privéplekken maar wel exclusief voor bewoners) dan wel openbare plekken worden (ook toegankelijk voor bezoekers). Een en ander hangt af van de hoeveelheid bezoekersparkeerplaatsen en de parkeerbalans.

De centraal gelegen parkeergebouwen kunnen flexibel worden ingezet voor:

- het tekort aan bewonersparkeren
- gebruikers en bezoekers van voorzieningen
- te handhaven of renoveren woningen

De parkeergebouwen kunnen gaandeweg transformeren tot mobiliteitshubs of bijvoorbeeld flex/werkruimtes voor bewoners.

5.4.5. Parkeerregime

Bovenstaande mobiliteitstransitie slaagt alleen door een (betaald) parkeerregime inclusief vergunningenplafond in te voeren in de nabije omgeving van de verdichtingslocaties. Bewoners van nieuwbouwwoningen komen in principe niet in aanmerking voor een parkeervergunning op straat. Parkeren op straat is primair bedoeld voor bezoekers, deelauto's, speciale plekken (invalide, arts, etc.) en voor de eigenaren van de bestaande vve-flats langs de Hengelolaan en de Vrederustlaan die geen gebouwde parkeervoorziening tot hun beschikking hebben.

In de verdere uitwerking zullen bovenstaande principes worden geoptimaliseerd. Door bijvoorbeeld parkeergebouwen en parkeergarages onder de bebouwing ook voor bezoekers en bestaande bewoners open te stellen en geen uniek toegewezen parkeerplekken te ontwerpen kan de flexibiliteit, het gebruik en de betaalbaarheid van parkeerplaatsen toenemen.

5.4.6. Logistiek binnen de wijk

Een verdichtende stad betekent meer mobiliteit en logistieke bewegingen (woon-werkverkeer, bevoorrading, pakketbezorging, bouw, etc.). Om de luchtkwaliteit en de verkeersveiligheid in de wijk te verbeteren vraagt het genoemde STOMP-principe om een andere inrichting van zowel de bouwblokken als de buurt:

Uitgangspunt is om entrees naar parkeergebouwen en parkeergarages van woonblokken zo dicht mogelijk bij de ontsluiting van de buurt te leggen. Op wijkniveau ontstaat hierdoor meer exclusieve verkeersruimte voor langzaam verkeer en voor openbaar groen, speel- en ontmoetingsruimte.

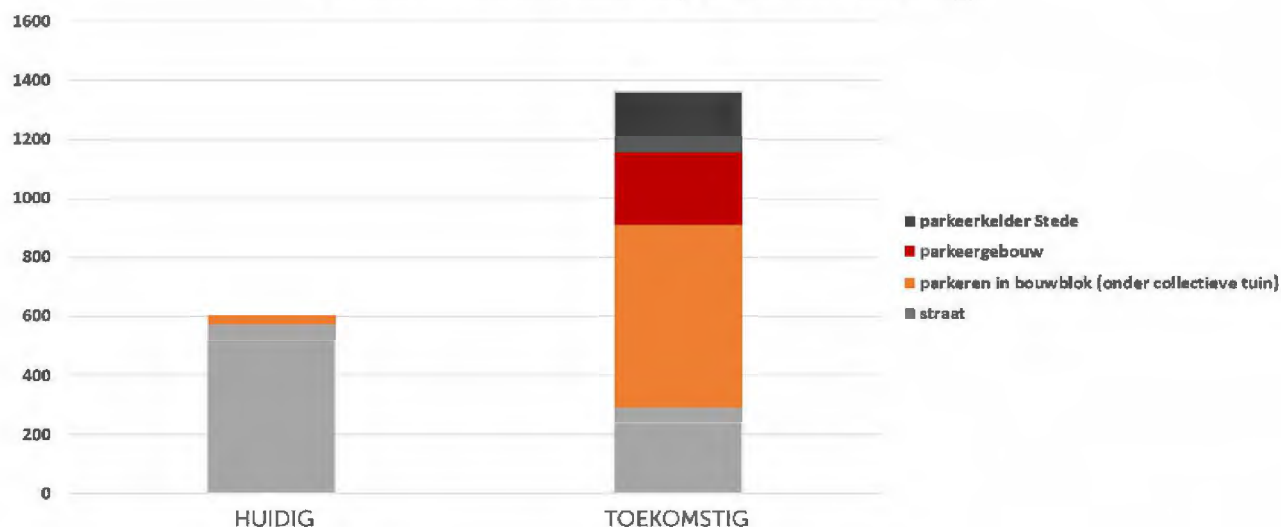
De bouwblokken zijn in de meeste gevallen slechts vanaf één zijde bereikbaar met de auto. Aan die kant bevindt zich dan de entree naar de parkeergarage maar ook een afvalpunt waar de vuilniswagen haar afval ophaalt en een pakketpunt waar de pakketbezorgers hun pakketjes kunnen achterlaten in een pakketautomaat. Zware spullen zoals een wasmachine etc. zullen met een steekwagen oid tot aan de voordeur moeten worden gereden.

De bouwblokken zijn altijd rondom bereikbaar via brede, autovrije woonpaden (in geval van nood bereikbaar voor de nood- en hulpdiensten via een verwijderbaar paaltje. Een uitzondering kan worden gemaakt voor verhuishagens.

5.4.7. Bedrijvigheid

Centraal in de wijk de Zichten ligt het complex 'Ruimzicht' dat zal worden gerenoveerd voor de huisvesting van kleinschalige bedrijvigheid en maatschappelijke voorzieningen. Deze voorziening is vrij direct bereikbaar vanaf de Vrederustlaan. Bevoorradend verkeer hoeft hiervoor zo min mogelijk door de buurt. Langs dezelfde ontsluiting ligt om die reden ook het centrale parkeergebouw met de voorzieningen in de plint. Nabij de bedrijvigheid zal rekening worden gehouden met extra parkeerruimte voor het parkeren van bedrijfsvoertuigen.

Parkeeraanbod De Zichten (obv proefverkaveling)



5.4.8. Gedragsverandering en participatie

Bewoners geven tijdens participatie-bijeenkomsten aan dat zij verkeersveiligheid in hun buurt belangrijk vinden en dat zij waarde hechten aan de gratis, ruime parkeergelegenheid. Door goed te kijken naar de huidige mobiliteitsbehoefte willen we een slag maken in het vergroten van de leefbaarheid en verduurzaming.

De mobiliteitsbehoefte (ik wil van A naar B) van bewoners geldt daarbij als uitgangspunt. Van daaruit wordt bekeken hoe de financiële draagkracht, het huidige voertuigbezit, de bestemmingen van bewoners en de houding en wensen ten aanzien van mobiliteit en de beperkte hoeveelheid openbare ruimte met elkaar in balans kunnen worden gebracht. De vestiging van een zogenaamde 'mobiliteitshub' centraal in de buurt kan helpen om bewoners voor te lichten over de mogelijkheden of om eens kennis te maken met een deelfoertuig.

Uit een eerste mobiliteitsstijlonderzoek blijkt bijvoorbeeld dat sommige bewoners de auto als statussymbool zien, dat betalen voor een parkeervergunning in beginsel op weerstand stuit en dat onbekendheid met bijvoorbeeld een deelfautoconcept een dergelijk concept niet direct bemind maakt.

Kansrijk lijkt het daarom bewoners middels participatie deelgenoot te maken van de hierboven geschetste ruimtelijk dilemma's (wilt u meer parkeerplaatsen of wilt u meer groen?) en de voor de leefbaarheid en het behouden van betaalbare woningen noodzakelijke transitie.

Voor de transitie naar een duurzaam concept is enige dwang (parkeerregime) maar vooral veel stimulans, verleiding en voorlichting noodzakelijk. Zo zijn er bijvoorbeeld projecten die het fietsgebruik kunnen laten toenemen, zoals fietslessen, e-bike trainingen, fietsreparatiecursussen en verkeerslessen op scholen.

Op dezelfde manier kan voorlichting worden gegeven over gedeeld autobezit. Middels bijvoorbeeld proefabonnementen kan de drempel voor het gebruik van deelmobiliteit worden verlaagd. Cruciaal voor het slagen van de mobiliteitstransitie is de betaalbaarheid van gedeelde concepten. De mobiliteitstransitie in Zuidwest slaagt vooral en alleen als het delen van een auto of scooter goedkoper is dan het in eigendom hebben ervan.

5.5 Duurzaamheid, groen en klimaatadaptatie

5.5.1 Duurzaamheidskader

In de Kadernota Duurzaamheid, Schone energie in een groene stad (RIS 301829) zijn vier thema's benoemd waarmee gewerkt wordt aan een gezonde, leefbare en toekomstbestendige stad:

- Schone energievoorziening.
- Betere leefomgeving.
- Duurzaam gebruik van grondstoffen.
- Duurzaam stedelijk vervoer.

De uitgangspunten voor duurzaam stedelijk vervoer zijn beschreven in hoofdstuk 5.4. De overige uitgangspunten worden hieronder behandeld.

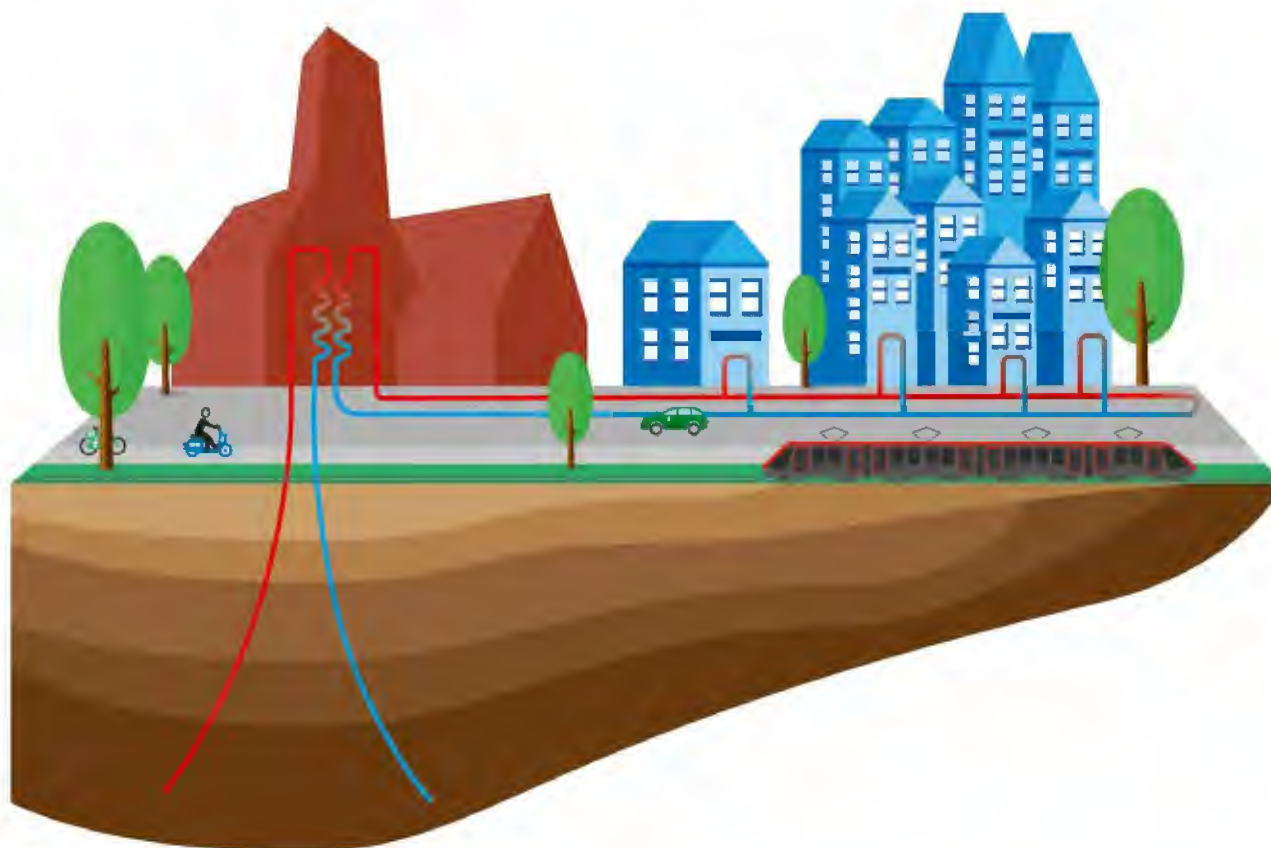
Den Haag is mede-ondertekenaar van de City Deal Circulair Bouwen. Hierbij wordt ingezet op biobased en industrieel bouwen. Uitgangspunt voor de herontwikkeling is dus circulariteit, hergebruik van materialen en het hanteren van innovatie als uitgangspunt voor doelmatige inkoop. De verschillende planonderdelen zullen klimaatneutraal moeten worden opgeleverd.

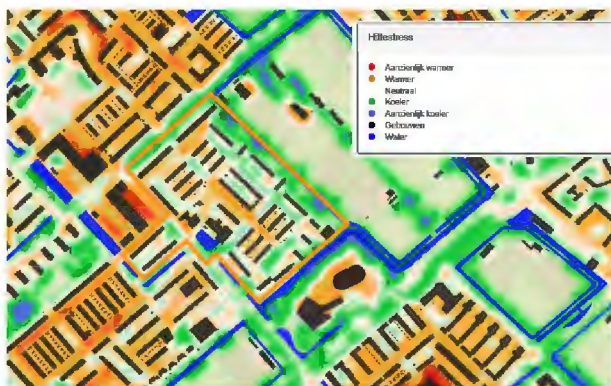
5.5.2. Schone energievoorziening

In Den Haag worden nieuwbouw en grootschalige renovatie (aard)gasloos gerealiseerd. Nieuwe woningen zijn goed geïsoleerd waardoor deze met een lage temperatuur verwarmingssysteem (LTW), zoals vloer- en wandverwarming, kunnen worden verwarmd. Uitgangspunt voor nieuw te bouwen woningen is deze te koppelen aan een (collectief) lage temperatuur warmtenet. De totale energievraag op wijkniveau neemt daardoor af.

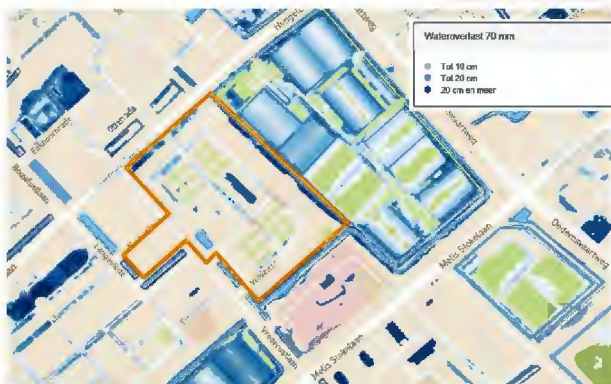
Uitgangspunt in de Dreven, Gaarden en Zichten is dat hierbij optimaal gebruik wordt gemaakt van aanwezig lokale bronnen als bodemenergie (WKO) en aquathermie mogelijk aangevuld met warmte uit een retourleiding van het geothermie warmtenet (cascadering). Of dit tot de mogelijkheden behoort en of er nog andere duurzame energiemogelijkheden zijn wordt nog onderzocht. De gemeente Den Haag heeft al een stedelijk energieplan (ris 306869) en maakt samen met stakeholders uit het gebied een wijkenergieplan met als doel klimaatneutraliteit in 2030.

Uitgangspunt is dat ieder geschikt dak wat niet groen wordt, wordt ingericht met zonnepanelen, zonneboilers of andere vormen van duurzame energie.

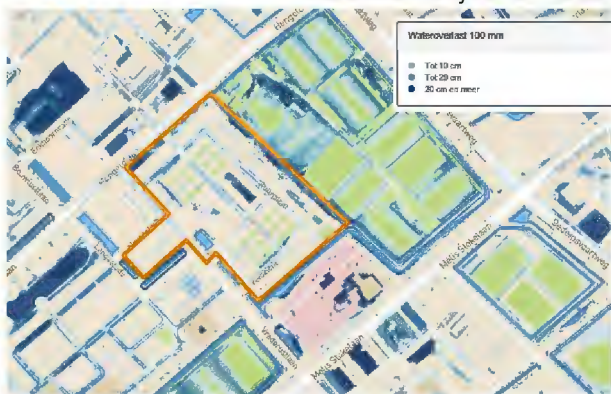




Hittekaart Zichten



Wateroverlast bij bui van 70 mm



Wateroverlast bij bui van 100 mm

5.5.3. Betere Leefomgeving

Bij verdichting van de stad in een veranderend klimaat is de realisatie van een klimaatbestendige, schone en gezonde stad urgent. Milieu- en klimaatmaatregelen zijn daarom integraal onderdeel van het stedelijk ontwerp en de inrichting van de openbare ruimte. Voor de verbetering van het leefklimaat en voor klimaatadaptatie is er meer ruimte nodig voor groen en water, zie ook 5.3.2

Bestaande groene en blauwe structuren worden versterkt en de aansluiting op regionaal groen wordt verbeterd. Om overlast door extreme neerslag, hitte en droogte te voorkomen wordt verharding geminimaliseerd, wordt hemelwater opgevangen en vastgehouden op de plek waar het valt en wordt gezorgd voor verkoeling, verdamping en schaduwrijke plekken. Dit kan door toepassing van natuurlijke beplanting in de openbare ruimte, groene daken en gevels (verticaal groen en geveltuintjes) en door koele materialen toe te passen in gebouwen en in de openbare ruimte.

Om de maatregelen concreet te maken wordt momenteel de wegwijzer klimaatadaptatie samengesteld.

Watersleutel

Projectnaam & omschrijving
26-10-2020
14 91 1 0 44

Watersysteem

polder/boezem
gemeentecapaciteit m³/etmaal
peltgebied kaart

Zichten
Omschrijving

Esthofpolder
19,9

GPG2007EHP I

Oppervlakteverdeling plangebied

Stedelijk

verhard infrastr./bebouwing m²
onverhard stedelijk m²

HUIDIG TOEKOMSTIG

51538 68148
44577 27987

Agrarisch glastuinbouw

verhard glasgebied m²
onverhard glasgebied m²

0 0
0 0

Agrarisch gras, akkerbouw, natuur

verhard landelijk m²
onverhard landelijk m²

0 0
0 0

Water

huidig aanwezig water m²

4517 4517

Totaal

oppervlakte plangebied m²

100632 100632

Gebiedskenmerken

gemiddeld maaiveld NAP m
maatgevend pelt NAP m
gemiddelde drooglegging m

HUIDIG TOEKOMSTIG

-0.22 -0.22
-1.75 -1.75
1.53 1.53

Oppervlaktewater in m³

extra te realiseren

Totaal Ontwikkeling Klimaat 2050

3912 2484 1429

huidig aanwezig

4517 4517

totaal te realiseren

8429 7001 1429

aandeel plangebied

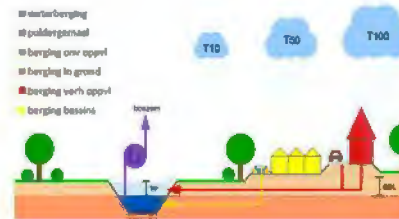
8.4% 7.0% 1.4%

Waterberging in m³

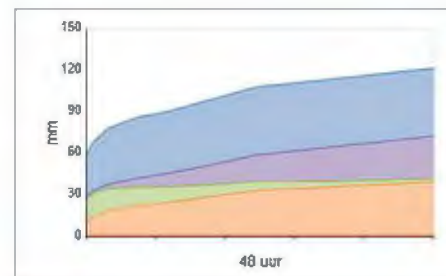
extra te realiseren

Totaal Ontwikkeling Klimaat 2050

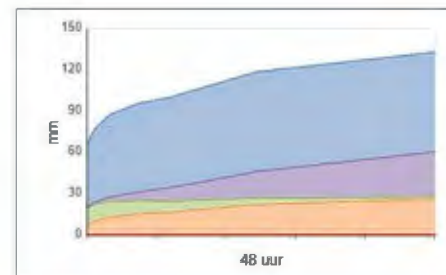
2347.3 1490.2 857.1



Huidig, actueel klimaat, T100



Ontwikkeling, klimaat 2050, T100



Grafieken dienen alleen ter verduidelijking van de principes

5.5.4. Waterparagraaf

De Zichten valt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Delfland. Delfland zet hiertoe in op stedelijk waterbeheer (maatregelen bij de bron) en werkt samen met gemeenten aan klimaatadaptatie om de zorgplicht 'droge voeten', 'stevige dijken' en 'schoon water' te kunnen waarmaken. In de 'Handreiking watertoets voor gemeenten' is aan de hand van de verschillende aspecten van de waterhuishouding alle relevant beleid opgenomen.

Belangrijk uitgangspunt voor Delfland is dat de waterhuishouding door ruimtelijke veranderingen niet mag verslechteren ('standstill beginsel'). Daarnaast geldt dat elke ruimtelijke ontwikkeling zelf een bijdrage moet leveren aan de klimaatopgave op watergebied. Dat betekent dat de waterhuishouding door ruimtelijke veranderingen bovenop het 'standstill beginsel' in een extra buffer moet voorzien om heviger buien op te kunnen vangen.

In het kader van het Convenant Klimaatadaptief Bouwen Zuid-Holland (RIS 300633) ondertekend door o.a. gemeente, Hoogheemraadschap van Delfland en Heijmans, is het uitgangspunt afgesproken om op de bouwvelden minimaal 50 mm van piekbuien (70 mm in 1 uur) op privaat terrein te bergen en vertraagd af te voeren (min. 24 – max. 48 uur) middels bijvoorbeeld groene daken of waterbassins in combinatie met ondergrondse parkeerkelders.

Uitgangspunt zoals besproken in het watertoetsoverleg met HHD op 29 september 2020 is om de wateropgave ten gevolge van de toename van verharding volledig in oppervlaktewater te realiseren. De wateropgave ten gevolge van de klimaatverandering tot 2050 wordt ook bij voorkeur in oppervlaktewater aangelegd. Als dat laatste aantoonbaar niet mogelijk is, zal het ontbrekende deel van de wateropgave worden aangevuld met vasthoudmaatregelen in de openbare ruimte en op gebouwen. Deze vasthoudmaatregelen moet voldoen aan de prestatievoorwaarden volgens de Richtlijnen voor vasthoudmaatregelen zoals gesteld door het Hoogheemraadschap Delfland.

Bij de verdere planuitwerking zal de optimale combinatie van maatregelen op gebieds- en gebouwniveau worden bepaald om te voldoen aan de waterhuishoudkundige opgave vanuit het beleid van Delfland enerzijds. En anderzijds aan de provinciale en de gemeentelijke ambities op het gebied van klimaatadaptatie als invulling van de afspraken vanuit het Convenant Klimaatadaptief Bouwen dat door alle betrokken partijen worden onderschreven.

Elke kans om het watersysteem verder te verbeteren (zie bijlage Toekomstbestendig Haags water! Visie op het voorkomen van wateroverlast 2015-2020) wordt waar mogelijk benut.

5.5.5. Natuurinclusief bouwen

Natuurinclusief bouwen (RIS 288182) levert een bijdrage aan de instandhouding van beschermde (en overige) soorten en levert tegelijkertijd een bijdrage aan een prettige leefomgeving en natuurbeleving in de stad. Dat zorgt voor een hoger welzijnsniveau en een betere gezondheid van mensen.

Voor deze gebiedsontwikkeling is het puntensysteem Groen en Natuurinclusief bouwen (RIS 301953) van toepassing zie de tabel op pagina 48. De herontwikkeling van de Zichten geldt als

'grootschalig project'.

Uitgangspunt is dat bij hoogbouw >50m) 100% van de footprint van de stedelijke laag moet terugkomen als horizontale buitenruimtes, zoals daktuinen. Daarvan moet minimaal 40% ingericht worden met groen dat een bijdrage levert aan biodiversiteit.

5.5.6. Luchtkwaliteit en stikstof

Voor de bouwplannen en eventuele bestemmingsplannen dienen onderzoeken voor luchtkwaliteit uitgevoerd te worden en dienen berekeningen te worden gemaakt in het kader van de stikstofproblematiek. In de verdere uitwerking zal hieraan worden gerekend en worden bekeken hoe hiermee om te gaan (salderen per kavel/buurt/wijk/programma).

De onderzoeksresultaten en eventuele knelpunten zullen bepalend zijn voor de maatregelen om aan de gestelde eisen te kunnen voldoen.

5.5.7. Externe veiligheid

Met de landelijke risicokaart kan onderzocht worden of er relevante risicobronnen in de directe nabijheid van de projectlocatie liggen. Hierbij moet zowel gekeken worden naar de plaatsgebonden risico-contouren groter dan 10-6 / jaar als individuele risico-elementen, te weten risicovolle inrichtingen (bedrijfsactiviteiten) en transport van gevaarlijke stoffen.

5.5.8. Duurzaam gebruik van grondstoffen

Uitgangspunt in Den Haag is een beperking van de hoeveelheid afval, hergebruik van producten en hergebruik van materialen als grondstof voor nieuwe producten (reduce, reuse, recycle). Dit uitgangspunt geldt zowel voor de afvalstroom van bewoners, voor het bouwen en slopen van bebouwing, als voor

werkzaamheden in de openbare ruimte.

Ten aanzien van de uitgangspunten voor de omgang met de afvalstroom van bewoners en de daarvoor benodigde voorzieningen, zie 5.1.

Per januari 2018 geldt een wettelijke grenswaarde aan de berekening van de milieubelasting van de materialen (MPG) van nieuwe woningen en kantoren. Voor sloop hanteren we de minimale eis dat er gesloopt wordt conform de BRL SVMS-007.

De gemeente stimuleert bij gebiedsontwikkeling en gronduitgifte het circulair gebruik van materialen en grondstoffen middels gunningscriteria in ontwikkelcompetities. Een voorbeeld is het eisen van een minimale MKI-waarde voor een duurzame aanpak van de Grond-, Weg- en Waterbouw (GWW)

5.5.9. Duurzaamheidseisen sloop en nieuwbouw

Uitgangspunten in Den Haag bij sloop of nieuwbouw zijn:

- In het geval van sloop voorzien in een bouwmaterialendepot of -'bank' en een materialenpaspoort voor het monitoren van materiaalstromen.
- Beperking van extra vervoersstromen ten behoeve van nieuwbouw om onaanvaardbare verhoging van de lokale uitstoot en een te grote belasting van het omliggende wegennet te voorkomen.
- Op gebouw- en gebiedsniveau geldt BREEAM-NL minimaal 4 sterren (excellent) of een GPR-gebouw van minimaal 8 voor de thema's: milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde en voor energie een score van minimaal 9.
- Toepassing van bouwmaterialen die lang meegaan, mooi verouderen en her te gebruiken zijn.

5.5.10. Bodem

Vanaf 1 januari 2006 geldt de wijziging van Wet bodembescherming (Wbb). Hierbij geldt dat bij het merendeel van de gevallen van bodemverontreiniging, de daadwerkelijke bodemsanering wordt meegenomen in de ontwikkeling dan wel herontwikkeling van plangebied of projectlocatie. De wettelijke doelstelling is functiegericht. De gewijzigde wet houdt rekening met het gebruik van de bodem en de (im-)mobiliteit van de verontreiniging. Op de ontwikkellocatie zal bodemonderzoek moeten plaatsvinden.

In de Zichten is een historisch bodemonderzoek uitgevoerd ten behoeve van het opstellen van een hypothese over de bodemkwaliteit. Op basis van het vooronderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

De onderzoekslocatie wordt beschouwd als verdacht voor diffuse bodemverontreiniging met zware metalen, minerale olie, PAK en PCB in de toplaag van de bodem. Op een zestal locaties is mogelijk sprake van lokale verontreiniging als gevolg van verdachte activiteiten.

De locatie wordt beschouwd als verdacht voor verontreiniging met asbest in de toplaag van de bodem en verdacht voor verontreiniging met PFAS in de (boven)grond.

Met het oog op de planontwikkeling op de locatie dient er rekening mee gehouden te worden dat een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd moet worden in het gehele plangebied.

5.5.11. Archeologie

Volgens het bestemmingsplan Bouwlust is in de Zichten gedeeltelijk een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' van toepassing. Het artikel bij de dubbelbestemming bepaalt het volgende:

Voor het bouwen binnen de bestemming 'Waarde - Archeologie' geldt dat, indien er sprake is van het bouwen van bouwwerken met grondroering met een totaal oppervlak van meer dan 50 m² en een diepte van meer dan 0,5 meter waarvoor een vergunning is vereist, hieromtrent vooraf schriftelijk advies dient te worden ingewonnen bij de afdeling Archeologie van de gemeente Den Haag. De afdeling Archeologie kan een onderzoeksrapport verlangen, waarin de archeologische waarde van het terrein, welke blijkt uit de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.

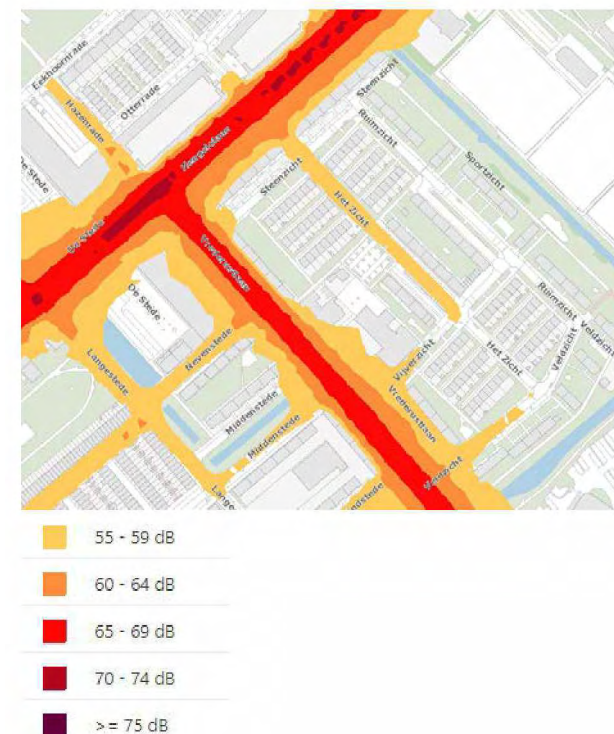
Op grond van een uitgewerkt stedenbouwkundig plan moet onderzoek verricht worden naar aanwezige archeologische waarden.

Volgens de Archeologische Waarden- en Verwachtingenkaart Den Haag kunnen op het westelijke deel van de herontwikkelingslocatie bijzondere archeologische waarden worden verwacht. Bij ruimtelijke ontwikkelingen en/of gepland grondverzet is op dit deel van de locatie mogelijk archeologisch (voor)onderzoek nodig.

5.5.12 Geluid

Wonen is een geluidsgevoelige functie, waardoor de Wet geluidshinder (Wgh) van toepassing. Ten behoeve van de aanvraag omgevingsvergunning zal een akoestische onderzoek worden uitgevoerd. Indien er sprake is van hogere geluidsbelastingen dan de voorkeursgrenswaarde, zullen hiervoor geluidwerende maatregelen worden getroffen.

De uitsnede uit WebGis hieronder geeft een indicatie van de aanwezige geluidniveaus bij de Zichten. Als de voorkeurswaarde wordt overschreden kan een hogere grenswaarden worden overwogen. Voorwaarde is wel dat voldaan wordt aan het gemeentelijke beleid dat geformuleerd is in 'beleid hogere grenswaarden Wet geluidhinder, definitief, februari 2010'.



6. FINANCIERING EN UITVOERINGSASPECTEN

Het integraal werken aan deze gebiedsontwikkeling geldt ook voor de financiering. Ook financieel zal integraal en creatief moeten worden gedacht en samengewerkt om de beoogde synergie en kanteling te bereiken. Belangrijk is dat het totaalbeeld voorop staat vóórdat er afspraken worden gemaakt over wie wat betaalt of over het toewijzen van middelen aan een bepaalde sector.

6.1 Financiering

Op basis van voorbeeldverkavelingen is de financiële haalbaarheid van de ambities voor de drie buurten onderzocht. Om de sloop-/nieuwbouwplannen haalbaar te maken is Staedion bereid gevonden om een afboeking te doen op hun vastgoed. Mede hierdoor komt er zicht op haalbaarheid. Echter, zelfs met deze afboeking blijkt uit de haalbaarheidsstudie, dat uitvoering van de totale ambities de komende 15-20 jaar een tekort oplevert van € 100 tot € 110 miljoen.

Voor de eerste 10 jaar van deze ontwikkeling, fase 1, met een tekort van € 50 tot € 55 miljoen, is een subsidieaanvraag gedaan als onderdeel van de Haagse aanvraag voor de Woningbouwimpulsgelden van BZK (DSO 2020.372). Uitgangspunt daarbij is dat deze ontwikkeling plaatsvindt via een actieve rol van de gemeente met een bijbehorende gemeentelijke grondexploitatie.

Het programma dat ten grondslag ligt aan de subsidieaanvraag omvat een netto toevoeging van circa 2.100 woningen. 90% van de (in fase 1 in totaal circa 3.200) nieuwe woningen valt binnen de categorie betaalbaar. Verder wordt er bijna 11.000 m2 aan bedrijfsruimte en maatschappelijke voorzieningen gerenoveerd toegevoegd.

10 september 2020 heeft het ministerie de aanvraag goedgekeurd waarmee een bijdrage van € 26,8 miljoen is toegekend aan Dreven-Gaarden-Zichten. In het collegebesluit over de Woningbouwimpulsgelden wordt voorgesteld om een deel van de verkoopopbrengst van Eneco aan te wenden ter dekking van de voorgeschreven 50% gemeentelijke cofinanciering, onder voorbehoud van goedkeuring van de gemeenteraad. Een belangrijke voorwaarde is verder dat binnen 3 jaar na toekenning van de subsidie, dit is voor 10 september 2023, is gestart met de bouw van de eerste woningen.

Voor de realisatie van een dergelijke grote integrale opgave is het wenselijk om langdurige samenwerkingsverbanden aan te gaan. Het ontwikkelen en exploiteren van marktwoningen of commercieel vastgoed behoort niet tot de kerntaak en kerncompetenties van een woningcorporatie. Vanwege hun ervaring met integrale gebiedsontwikkeling, en in het verleden geleverde kwaliteit, heeft Staedion voor Dreven-GaardenZichten Heijmans als haar ontwikkelpartner geselecteerd.

Uitgangspunten voor een constructieve samenwerking tussen alle betrokken partijen, te weten gemeente-Staedion-Heijmans, worden uitgewerkt in een samenwerkingsovereenkomst. Deze wordt gelijktijdig met het Projectdocument en bijbehorende gemeentelijke grondexploitatie, voorzien van een definitief dekkingsvoorstel, voorgelegd aan college en raad.

6.2 Juridische planologische procedure

Het tijdspad van de ontwikkelingen in De Zichten betekent dat de benodigde aanpassingen in het juridisch planologische kader zullen samenvallen met de invoering van de Omgevingswet. Om te voldoen aan de subsidievoorwaarden van BZK wordt voor het eerste deelplan voor de Zichten, ingezet op een bestemmingsplan, conform de huidige Wro. Dit betekent dat voor deze buurt direct na vaststelling van de NvU gestart zal moeten worden met het in beeld brengen van de milieueffecten, via een projectMER of een MER-beoordeling. Wettelijk vooroverleg voor het bestemmingsplan dient dan plaats te vinden voor de zomer van 2021. De formele tervisielegging is dan na de zomer van 2021 maar wel voor 1-1-2022. Zodoende blijft tot en met de RvS-behandeling het oude recht uit de Wro van toepassing.

Voor de gebiedsvisie Zuidwest wordt binnenkort de Nota Reikwijdte en Detailniveau gepubliceerd. Naar verwachting zal voor de zomer ook de planMER worden gepubliceerd. De definitieve bepaling van de te volgen MER-procedure bij DGZ zal in nauwe afstemming met de procedure van de gebiedsvisie moeten gebeuren.

Voor de latere fasen in de Zichten zal de Omgevingswet van toepassing zijn. Hiervoor kan naar verwachting een omgevingsplan worden opgesteld dan wel een afwijkinsprocedure worden doorlopen.

Verhuisplanning de Zichten



6.3 Planning en fasering

Door een zorgvuldige afweging van verschillende argumenten zoals de staat van de woningen, civiel technische randvoorwaarden, herhuisvestingsmogelijkheden, afzetmogelijkheden, parkeerbalans, bouwlogistiek en sociale aspecten is een fasering tot stand gekomen. Deze planning is op hoofdlijnen en moet nog worden verfijnd.

Zichten

De uitvoering van het project start in de Zichten met de woningbouw ter plaatse van Steenzicht/Het Zicht en met de ontwikkeling van het speciale leer-, werk en ontmoetingscentrum in het hart van de wijk. In dit gebied heeft Staedion al persoonlijke gesprekken met alle bewoners gevoerd over hun situatie en wensen bij het uithuizen; de zogenaamde 'keukentafelgesprekken'. Na een actiegebiedaanwijzing, een uithuisperiode, sloop en bouwrijp maken zal hier in de eerste helft van 2023 gestart worden met de bouw. Vervolgens wordt met de klok mee blok voor blok door de wijk gewerkt tot tussen 2033 en 2035 de hele wijk gereed is. De aanpak van de kop van het winkelcentrum De Stede staat vooralsnog aansluitend aan de ontwikkeling in de Zichten ingepland, maar zou bij een eerdere behoefte aan extra voorzieningen naar voren gehaald kunnen worden.

BIJLAGEN

5.1 Stedenbouw & planologie

- Agenda Ruimte voor de stad (RIS 295016)
- Nota Haagse hoogbouw: Eyeline & Skyline (RIS 298448)
- Hoogbouwbeleid Den Haag Zuidwest
- Concept Stedelijk Energieplan, RIS 305064
- Nota Duurzaam bouwen
- Haagse Bezonningsnorm (RIS170509)
- Huishoudelijk Afvalplan Den Haag 2016-2020 (HAP) (RIS288629)

5.1.3 Economie

- Economische visie Den Haag (Ris 303550)
- Actieprogramma kleinschalige bedrijfshuisvesting (RIS297199)
- Bedrijfshuisvestingsstrategie (RIS303177)
- Kadernota detailhandel (Ris 300626)
- Horecavisie Den Haag (RIS 288645)
- Horecavisie Den Haag Uitwerkingsplan 2016-2019 (RIS 288643)

5.2.1 Wonen

- Woonagenda 2020-2023 Haags samen wonen (RIS 305711)
- RIGO woningmarktverkenning Den Haag Zuidwest; ingrediënten voor een investeringsstrategie, 16 maart 2020
- Woningbouwimpuls 50% 'betaalbaar' volgens definitie BZK <https://www.rvo.nl/sites/default/files/2020/05/Achtergronddocument-Woningbouwimpuls-voor-gemeenten.pdf>
- Woondeal Zuidelijke Randstad <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/publicaties/2019/06/05/woondeal-zuidelijke-randstad>
- Rijksprogramma leefbaarheid en veiligheid <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/kamerstukken/2020/03/31/kamerbrief-voortgang-programma-leefbaarheid-en-veiligheid>

- Urgentie programma sociale woningbouw, projectopdracht 22 september 2020
- Ambitiedocument Dreven, Gaarden en Zichten (RIS 305714)

5.2.5 onderwijs

- Integraal Huisvestingsplan onderwijs RIS 304176

5.3 Buitenruimte, ecologie, ontmoeten en bewegen

- Handboek Openbare Ruimte Den Haag
- Sportnota RIS 283153
- Voortgangsrapportage sportnota Den Haag sportief in beweging – sport maakt den haag sterker RIS 298826
- Haags sport akkoord RIS 306192
- Sport- en beweegnorm
- Rapport Mulier Instituut – Ruimte voor georganiseerde sport RIS 301864
- Er zal bij ingrepen in de bodem een Klic-melding moeten worden gedaan om de mogelijke aanwezigheid van kabels en leidingen te inventariseren.
- Uitgangspunt voor het rioleringsbeleid is het Vigerend Gemeentelijk Rioleringsplan

5.4 Mobiliteit, parkeren en logistiek

- Het handboek openbare ruimte van de gemeente Den Haag.
- Nota verbetering luchtkwaliteit
- Fietsparkeernormen den haag (RIS 290485).
- De mobiliteitstransitie: document wordt momenteel opgesteld.
- De nieuwe parkeerstrategie, die het huidige parkeerkader gaat vervangen (verwacht april 2021). NB: voor deze NvU en de verdere uitwerking wordt voor bewoners de huidige geldende parkeernorm gehanteerd en, vooruitlopend op de nieuwe parkeerstrategie voor bezoekers een norm van

0,15 p/woning (ipv nu nog 0,3)

5.5 Duurzaamheid, klimaatadaptatie en milieu

- Nota Duurzaamheid, RIS 302224
- Nota Stadsnatuur (RIS305824)
- De Natuurkansenscan, bijlage 6 van de nota stadsnatuur: <https://denhaag.raadsinformatie.nl/modules/13/Overige%20bestuurlijke%20stukken/594868>
- handvatten voor een gezond stadsecosysteem met meer biodiversiteit <https://denhaag.raadsinformatie.nl/modules/13/Overige%20bestuurlijke%20stukken/594868>
- Agenda Groen voor de Stad (RIS294705)
- Puntensysteem Groen en natuurinclusief Bouwen
- kaartmateriaal t.a.v. groen/natuurwaarden/vleermuizen www.kaartendenhaag.nl onder natuur en milieu.
- De Stedelijke Groene Hoofdstructuur (RIS300506) <https://arcg.is/1iuz5f0>
- Ecologische verbindingzones (= onderdeel van de SGH): <https://arcg.is/5PTTb0>
- Bij eventuele (her)inrichting van ecologische verbindingzones: <https://denhaag.raadsinformatie.nl/modules/13/Overige%20bestuurlijke%20stukken/594868>
- Haagse Iconen, kansen voor de groen-blauwe structuur van de stad, RIS 302827
- Convenant Klimaatadaptief Bouwen Zuid-Holland, RIS 300633
- <https://www.hhdelfland.nl/richtlijn-vasthoudmaatregelen>
- https://www.hhdelfland.nl/overheid/beleid-en-regelgeving/copy_of_documenten-beleid
- Toekomstbestendig Haags water! Visie op het voorkomen van wateroverlast 2015-2020 (RIS 280009)
- Natuurinclusief bouwen (RIS 288182)
- Puntensysteem natuurinclusief bouwen (RIS301953).
- nationaal waterbeleid en het Provinciaal Waterplan Zuid-Holland 2016-2021.
- 'waterbeheerplan 2016-2021 – Strategie richting een

toekomstbestendig en samenwerkingsgericht waterschap'

- Provinciaal Waterplan Zuid-Holland 2016-2021.
- Vanaf 1 januari 2006 geldt de wijziging van Wet bodembescherming (Wbb)
- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)
- Besluit externe veiligheid transport van gevaarlijke stoffen (Bevt)

5.5.3 onderwijs

- milieubelasting van de materialen (MPG) van nieuwe woningen en kantoren.
- Voor sloop geldt de minimale eis dat er gesloopt wordt conform de BRL SVMS-007.
- Stedelijk energieplan, ris 306869

Colofon

Gemeente Den Haag
Dienst Stedelijke Ontwikkeling
Afdeling Stedenbouw & Planologie

Dit document is tot stand gekomen in samenwerking met:

Palmbout Urban Landscapes

PALMBOUT
Urban Landscapes.

Januari 2021

Onderzoek heroverweging status Beschermd Stadsgezicht De Dreven

Aanleiding

De Dreven, de Gaarden en de Zichten zijn drie buurten waar Staedion een grote voorraad (ruim 2000 woningen) aan bezit heeft, die dringend aan vernieuwing of ingrijpende renovatie toe zijn. Oktober 2018 is de overeenkomst "Gebiedsontwikkeling Dreven, Gaarden, Zichten" getekend tussen Staedion en de gemeente Den Haag, waarin partijen verklaren de handen in één te slaan om met een integrale sociaal-economische en ruimtelijk-fysieke aanpak, deze buurten de allure terug te geven die ze oorspronkelijk hadden (RIS300674). In de overeenkomst is afgesproken om de haalbaarheid en aanvaardbaarheid van de herstructurering van het plangebied te onderzoeken en, bij zicht op haalbaarheid, afspraken te maken over verdere samenwerking om tot uitvoering te komen. Voor het ontwikkelen van de marktwoningen is Staedion de samenwerking met Heijmans aangegaan.

Dit haalbaarheidsonderzoek is afgerond en uitgevoerd vanuit zowel ruimtelijk als financieel perspectief. Een belangrijk aspect bij de planvorming is dat vanwege de hoge architectonische- en stedenbouwkundige waarde, de raad in 2004 het besluit heeft genomen om de buurt De Dreven voor toekomstige generaties te behouden door de aanwijzing tot gemeentelijk beschermd stadsgezicht (RIS120560). Belangrijke conclusie uit het haalbaarheidsonderzoek van de gezamenlijke partijen is dat voor de herstructurering van de Dreven het voor een maximaal maatschappelijk rendement, volkshuisvestelijk resultaat en financiële haalbaarheid, zinvol is om deze status 'beschermd stadsgezicht' te heroverwegen. Deze notitie, en bijgevoegde afwegingsmemo van Palmbout, geven een weergave van de overwegingen die hebben geleid tot het besluit om in het ambitedocument Dreven-Gaarden-Zichten (RIS305714) in te zetten op een variant voor de Dreven die buiten de kaders van de status "beschermd stadsgezicht" treedt.

Motivatie status beschermd stadsgezicht

De aanleg van De Dreven tussen 1956 en 1965 betekende de voltooiing van de stadsuitbreidingen in Den Haag-Zuidwest en de buurt vormt tevens één van de architectonische- en stedenbouwkundig hoogtepunten ervan. Dit is mede doordat de woningbouw hier voor het eerst in Den Haag in zijn geheel in systeembouw is uitgevoerd: het systeem Rottinghuis. De bouwtechnische eisen van dit systeem zijn bepalend geweest om bouwblokken te knippen en straten te laten verspingen. Hierdoor is een open en dynamische verkaveling tot stand gebracht in een buurt die van oorsprong de hoogste bebouwingsdichtheid van Bouwlust/Vrederust kende. Het streven naar openheid en doorzicht vanuit de buurt naar buiten, en omgekeerd, heeft hier tot levendige stadsranden geleid. Het Rottinghuis systeem is gebaseerd op montage van geprefabriceerde elementen voor vloeren en wanden. Architect Klein heeft deze bekleed met metselwerk gevels. Om toch een montage idee tot uitdrukking te brengen is gebruik gemaakt van betonnen sierelementen als borstweringspanelen en balkonschermen. Deze oorspronkelijke architectuur is tot in detail nog goed bewaard gebleven. De rand langs de Lozerlaan is ontworpen als een brede waterpartij met een getande rand. Op het gras zijn bomen in kleine groepen bij elkaar geplaatst. De open verkaveling die in Vrederust-West is toegepast, heeft ertoe geleid dat het groen van voortuinen en plantsoenen naadloos overloopt in de ruimte tussen de stroken. Hierdoor wordt beeld van de wijk toch bepaald door ruimte en groen. Met de bouw van Vrederust-West werden de stadsuitbreidingen van Den Haag-Zuidwest op succesvolle wijze voltooid. Een uitgebreidere toelichting is te vinden in de 'toelichting beschermd stadsgezicht Vrederust-West (Drevenbuurt)', (RIS120560).

Planvorming De Dreven

- de oorspronkelijke opzet

De eerste stedenbouwkundige opzet van Palmbout ging uit van stedenbouwkundige opzet die de openverkavelingsstructuur als vertrekpunt nam, maar waar ook gezocht werd naar verdichtingsmogelijkheden en verbetering van de gebruikssituatie. De bebouwing langs de gehele Dreef en Pachtersdreef bleef behouden. De complexen langs de singel bij de Lozerlaan, met hun bijzondere relatie tussen bouwmassa en openbare ruimte bleven ook gehandhaafd, in ieder geval qua bouwmassa. Het zwakste punt van de Dreven in de huidige opzet is de aansluiting van de buurt op de Erasmusweg. Hier was dan ook plaats gemaakt voor wat grotere ingrepen. De Schoutendreef werd opgeheven om de Drostendreef, Jonkersdreef, De Dreef en de Riddersdreef, ieder met een bajonet, te koppelen aan een nieuw aan te leggen ventweg langs de Erasmusweg. Hiermee werden drie bouwblokken worden gemaakt die aan alle zijdes kunnen adresseren, ook aan de Erasmusweg. Achter de portiekflats die uitkijken op de Lozerlaan staan grondgebonden woningen die grotendeels met de zijanten naar de straat staan. In het huidige straatbeeld wordt de kwetsbaarheid van de open verkaveling duidelijk door alle schuttingen en dergelijke. Deze grondgebonden woningen werden vervangen door halfgesloten bouwblokken waarin de gebouwen hun voorzijdes richten naar de straten. Met deze variant konden ca. 670 woningen aan de ca 1200 woningen in de Dreven worden toegevoegd (156% verdichting). Deze variant deed naar het oordeel van Monumentenzorg een te grote inbreuk op het beschermd stadgezicht om te kunnen spreken van handhaving. Anderzijds waren er bij zowel Staedion als gemeente twijfels over de gevraagde investering versus de mogelijkheden om programma toe te voegen. Uitgaand van 30% van de toegevoegde woningen in de sociale huur, konden er in totaal maar 470 marktwoningen worden toegevoegd in veruit de grootste van de drie buurten. Deze variant werd uiteindelijk door niemand gedragen en is hierdoor afgefallen.

- Twee openverkavelingsvarianten

Naar aanleiding van de bedenkingen bij de oorspronkelijke variant heeft Palmbout twee varianten voor de Dreven uitgewerkt die meer binnen de geest van de oorspronkelijke open verkavelingsstructuur bleven. Een 'minimale tuinstadvariant' met zeer weinig sloop (slechts 430 woningen) en veel renovatie (ruim 680 woningen), en een 'maximale tuinstadvariant', waar binnen de open verkavelingsstructuur gezocht werd naar maximale herstructureringsmogelijkheden. Hierbij werden meer dan 1.000 woningen gesloopt en 600 woningen toegevoegd. Deze 'tuinstad-max' variant viel ook snel. Ondanks de pogingen om binnen de ruimtelijke waarden van het beschermd stadsgezicht te blijven, werd deze variant nog steeds geacht op elementen de cultuurhistorische waarden teveel aan te tasten. Staedion had bezwaren tegen de grote investering in de hoeveelheid sloop in verhouding tot een gering extra realiseerbaar programma. Ook beleidsmatig bleven er twijfels of het kleine aandeel marktwoningen wat toegevoegd kon worden wel genoeg was om de buurt er op vooruit te laten gaan. Ook deze variant werd dus door niemand gedragen.

De 'minimale tuinstad' variant respecteert voldoende de monumentale waarden van het beschermde stadsgezicht en had een iets minder groot financieel tekort dan de 'maximale tuinstad variant', maar is stuitte ook op beperkingen die in de navolgende paragrafen nader worden toegelicht.

Eigenaar van alle woningen Staedion, heeft deze variant expliciet als niet acceptabel bestempeld: De benodigde ingreep om een dergelijk aantal woningen uit te huizen, gecombineerd met het financiële resultaat, vraagt naar mening van Staedion teveel in verhouding tot wat deze variant oplevert. Het resultaat laat nauwelijks ruimte om woningen toe te voegen en levert een eenzijdig programma, wat te veel lijkt op de huidige situatie. Hierdoor is de vrees dat dit te weinig ruimte biedt voor het woningaanbod wat benodigd is om de gewenste sociale impact in de wijk teweeg te brengen. De benodigde investering per woning is groot met een suboptimaal eindresultaat ten opzichte van sloop/nieuwbouw qua duurzaamheid en wooncomfort (akoestische problemen, geen lift). Dit standpunt is door Staedion nader toegelicht in **bijlage 3**.

- Verdichte Variant

Omdat zowel de grootschalige renovatie varianten, als de varianten met meer nieuwbouw binnen de kaders van het beschermd stadsgesicht, beide niet tot bevredigende oplossingen leidden, is verder gewerkt aan een variant waarbij uitgegaan is van het loslaten van de beschermde status van de Dreven, maar behoud van enkele belangrijke karakteristieke elementen. Hiermee is gezocht naar maximale kwaliteit voor de wijk, een grotere bijdrage aan de volkshuisvestelijke opgaaf en een groter sociaal-maatschappelijk effect voor de geïnvesteerde euro's. Dit heeft geresulteerd in de 'verdichte variant' met een grootschaligere herstructurering, waardoor meer en diverse woningtypes te realiseren zijn. Hierbij worden ca. 1.000 woningen in de Dreven gesloopt, 200 gerenoveerd en 2.600 nieuw gebouwd. Dit is dus een netto toevoeging van ca. 1.600 woningen (230%). In deze variant is rekening gehouden met een aantal beeldbepalende waardevolle elementen in de 'toelichting beschermd stadsgezicht' zoals de fraaie singel met bajonet in het hart van de wijk en de singelstructuur met parkrand langs de Lozerlaan. De karakteristieke voormalige winkelbebouwing met portiekwoningen langs De Dreef blijft behouden en de groene ruimte tussen de gebouwen komt in een nieuwe opzet terug. In het huidige beeld, wat wordt gevormd door de samenhang tussen verkaveling, bebouwing en openbaar groen, wordt echter dusdanig ingegrepen dat er bij de beoogde verdichting geen sprake kan zijn van het ontwikkelen binnen de kaders van de beschermde status.

Deze variant kan op steun rekenen van Staedion, Heijmans, de gemeentelijke beleidsafdelingen, met uitzondering van Monumentenzorg, en is opgenomen in het ambitiedocument. In bijgevoegde memo van Palmbout worden vanuit een ruimtelijk perspectief de twee meest haalbare varianten gewogen (**bijlage 4**).

Toekomst bestendigheid van de woningen

Als onderdeel van het haalbaarheidsonderzoek is door specialist KBNG onderzoek verricht naar de toekomstbestendigheid van de bestaande portiekflats in De Dreven (**Bijlage 5**). Deze zijn in de jaren zestig gebouwd op basis van het zogenaamde Rottinghuis 1.0 systeem. Dit systeem had als voordeel dat er snel en met ongeschoolde krachten gebouwd kon worden, maar kenmerkt zich in basis ook door een aantal chronische bouwfysische problemen. Door beperkte ventilatiemogelijkheden, schimmel, koudeval en geluidsoverlast ervaren de bewoners problemen qua gezondheid en comfort. De portiekflats voldoen bovendien niet meer aan de wensen en eisen van deze tijd: ze zijn niet per lift toegankelijk, zijn niet energiezuinig, keuken en badkamer zijn te klein en de gebouwen zijn met hun achterzijde naar de groene collectieve ruimtes gekeerd. De variatie in woningplattegronden is bovendien zeer beperkt tot drie woningtypes: een tweekamer, een driekamer en een vierkamer woning.

Het onderzoek heeft zich toegespitst op de toekomstbestendigheid door renovatie, waarbij onderzoek is gedaan naar de aanpasbaarheid en financiële haalbaarheid van de volgende onderdelen:

- Het aanpassen van de woningplattegronden (bruikbaarheid keuken en badkamer)
- Het gasloos en energiezuiniger maken van de woning
- Het verbeteren van gezondheid en comfort (geluidsisolatie, ventilatie, aanpak koudeval en koudebruggen)

Het onderzoek concludeert dat de woningen energetisch aanpasbaar zijn aan vigerende eisen van het bouwbesluit voor renovatie, die aanzienlijk lager zijn dan de eisen voor nieuwbouw. De isolatiewaarden zijn zodanig te verbeteren dat de woningen voldoen aan een A+ label. BENG-eisen (Bijna EnergieNeutraal Gebouw) gelden niet voor renovatie. De architectuur hoeft niet geschaad te worden, indien de spouwmuur schoon genoeg blijken. Hiervoor is wel een aanzienlijk investeringsbedrag nodig en dit brengt de nodige uitvoeringsrisico's met zich mee. Naast de energetische aanpassingen zijn er ook bouwkundige aanpassingen nodig om de woning op een

acceptabel peil te krijgen. Denk hierbij aan badkamers, keukens, zwevende dekvloeren, voorzetwanden, etc. Het rapport concludeert ook dat woningen programmatisch zijn aan te passen. Voor aanpassing van de plattegronden zijn meerdere varianten in beeld gebracht welke mogelijk zijn binnen de constructieve opzet met portiekontsluiting. Deze vergen wel ingrijpende, zeer kostbare, constructieve aanpassingen. Een goed voorbeeld van hoe een dergelijke renovatie zijn de portiek etageflats door A3-architecten in Pendrecht, Rotterdam.

Vanuit stedenbouw, maar ook vanuit de doelgroep kan het wenselijk zijn om het portiek met de achtergelegen hof te verbinden, en/of de woningen op de eerste woonlaag een eigen tuin en toegang daartoe te bieden.

Door constructieve beperkingen kan het geluidsprobleem maar beperkt worden opgelost. Verticaal luchtgeluidsoverdracht kan niet of zeer beperkt verholpen worden door de lichte constructieve vloeren. Geluidsoverlast wordt nu als een van de grootste problemen gezien. Buren kunnen elkaar letterlijk verstaan, wat grote invloed heeft op het gevoel van privacy en in zeer negatieve zin bijdraagt aan het woongenot. Door de beperkte verdiepingshoogte (waardoor er geen passende luchtgeluid-isolerende aanpassingen aan de vloeren kunnen worden gedaan) is dit probleem technisch gezien maar in zeer beperkte mate te verbeteren voor boven elkaar gelegen woningen.

In totaal zijn de renovatiekosten een optelsom van al deze ingrepen en vergelijkbaar of zelfs hoger dan de stichtingskosten van een nieuwbouwwoning, maar het eindproduct is niet vergelijkbaar:

- Een lift toe voegen is bij portiek ontsluitingen niet mogelijk
- Geluidsproblematiek is maar zeer beperkt oplosbaar
- Variaties in woningtypologieën is beperkt
- Woningen voldoen niet aan duurzaamheidsdoelstellingen Stedion voor 2050

Functioneren stedenbouwkundige opzet in de tijd van nu

Van de uitbreidingsplannen voor Zuidwest van Dudok, is in Bouwlust-Vrederust alleen het hoofdstratenplan als onderlegger gebruikt. De stedenbouwkundige opzet is gemaakt door Jo van den Broek gebaseerd op de CIAM-principes van de functionele stad. Het Rottinghuissysteem staat model voor een gedachtegoed uit de jaren 50 waarin hele wijken met een totaalconcept van een maakbare samenleving in korte tijd konden worden neergezet. In de verschijningsvorm van de gebouwen, en de onderlinge oriëntatie, is de techniek van het bouwsysteem in belangrijke mate bepalend geweest: zoals de kraanbanen en de technische beperking van maximaal vier lagen op een plint.

Tot zeker ver in de jaren tachtig heeft het wel doordachte plan van Jo van der Broek goed gefunctioneerd. De wijken in Vrederust zijn ooit gebouwd als woongebied met betaalbaar corporatiebezit en goede voorzieningen om een groeiende middenklasse kansen te bieden. Een combinatie van een grootschalig aanbod van uniforme betaalbare woningen met landelijk beleid dat inzette op een sociale huursector alleen voor de laagste inkomens, zorgde voor het wegtrekken van de middenklasse. De Dreven, Gaarden en Zichten werden buurten waar kwetsbare groepen en minder kapitaalkrachten op zijn aangewezen voor huisvesting. Toen de oorspronkelijk bewoners wegtrrokken werd zichtbaar dat het systeem weinig adaptief was en dat de beperkte technische kwaliteit van woningen en buitenruimte ook voor leefbaarheidsproblemen zorgde bij al te grote verschillen in leefstijlen. De huidige bewoners hebben overwegend een laag inkomen, zijn relatief laagopgeleid, laaggeletterd en hebben vaker te maken met psychische problemen, fysieke gezondheidsproblemen en schulden. Met deze bevolkingssamenstelling staat het voorzieningenniveau onder druk. Winkels hebben het moeilijk waardoor een deel van de originele winkelruimtes zijn getransformeerd tot woningen waardoor de opzet van de openbare ruimte niet goed meer aansluit op het gebruik.

Hoewel de tuinstadopzet van de Dreven door haar groene en ruimtelijke opzet door bewoners als positief wordt ervaren, zijn er ook nadelen. De relatie openbaar-privé is door wonen boven half-verdiepte berginglaag gering, waardoor het eigenaarschap van het collectieve groen minimaal is. Hierdoor ontstaan anonieme ruimtes met een lage verblijfskwaliteit. De tuinen van de eengezinswoningen zijn om privacy-redenen omheind met schuttingen waardoor het oorspronkelijke vriendelijke groene straatbeeld sterk is verschaald.

Maatschappelijke motivatie

Eén van de speerpunten in de aanpak van Zuidwest is het realiseren wijken met een gedifferentieerdere bevolkingsopbouw, zonder de bestaande bevolking te verdrijven. Dit betekent voorzien in woningen voor zittende bewoners, voor bewoners die een wooncarrière binnen de wijk willen maken (zogenaamde doorstromers of sociale stijgers), terugkeerders (oud-bewoners die eerder uit de wijk zijn vertrokken) en nieuwkomers. Het behouden van sociale stijgers voor de wijk kan bijdragen aan sociale cohesie en het aantrekken van sterkere schouders draagt bij aan het draagvlak voor betere voorzieningen. Als er geen concessies worden gedaan aan het huidige aantal sociale huurwoningen, kan dit alleen door woningen toe te voegen (verdichten). Het absolute aantal sociale huurwoningen neemt in de verdichte variant toe van ca. 1.200 naar 1.600 terwijl het percentage sociale huurwoningen in de buurt afneemt van 89% naar 54%. Meer differentiatie van het woningaanbod en een kwalitatieve verbetering van de openbare ruimte moet leiden tot aantrekkelijke, duurzame en toekomstbestendige woonmilieus. Binnen de kaders van het beschermd stadsgezicht zijn de mogelijkheden voor de verdichting beperkt tot maximaal 600 woningen. Het aandeel sociale huur in de wijk blijft dan ruim boven 72%.

De verdichte variant vraagt wel bijzondere aandacht voor de inrichting van de openbare ruimte omdat deze met meer mensen moet worden gedeeld.

Volkshuisvestelijke motivatie

RIGO heeft in opdracht van de gemeente Den Haag een woningmarkt verkenning gedaan en geconcludeerd dat er in Den Haag tot 2035 een vraag van 48.000 extra woningen is. In de verkenning Zuidwest (RIS 302569) worden er kansen gezien om ca. 1/5 deel hiervan te realiseren in Den Haag Zuidwest. De 'verdichte variant' biedt programmatische voordelen ten opzichte van het "tuinstad" model en volgt hiermee de ingezette koers uit de gebiedsverkenning:

- In totaal kunnen er 1.000 tot 1.250 meer woningen in de Dreven gerealiseerd worden dan in de openverkevelingsmodellen, waarmee een groter bijdrage geleverd wordt aan de opgave uit de Woondeal Zuidelijk Randstad (RIS302724).
- Er kunnen op Dreven-Gaarden-Zichten projectniveau ca. 600 meer marktwoningen aan het programma worden toegevoegd, in verschillende categorieën, waaronder bereikbare koop en middenhuur
- Door het grotere volume biedt de variant ook de mogelijkheid om op projectniveau de sociale voorraad uit te breiden met ca. 1.000 woningen

De opzet voor de buurten Gaarden en Zichten gaat al uit van een dusdanig grote verdichting dat nog verdere verdichting hier niet als verantwoord wordt gezien. Bij de uitwerking van de plannen richting nota van uitgangspunten en projectdocument zullen de exacte programma's worden bepaald en zal worden geverifieerd of dit voldoet aan de wenselijke verdeling van typologieën conform woonbeleid.

Financiële haalbaarheid

Het realiseren van een toekomstbestendige, duurzame en aantrekkelijke wijk vraagt investeringen in de openbare ruimte. In Zichten en Gaarden worden deze investeringen in belangrijke mate gedekt uit de grondopbrengsten van het commercieel programma die door verdichting kunnen worden toegevoegd. In Dreven zijn er met behoudt van beschermd stadsgezicht slechts in beperkte mate mogelijkheden om te verdichten en commercieel programma toe te voegen. Daardoor ontstaat er in

deze buurt een groot tekort op de grondexploitatie en draagt De Dreven in negatieve zin bij aan de haalbaarheid van de gebiedsexploitatie. Volgens de huidige inzichten neemt het tekort op de grondexploitatie met minimaal € 20 mln. toe als er alleen ontwikkeld kan worden binnen de huidige kaders van het beschermd stadsgezicht.

Financiële consequenties

De bij BZK ingediende businesscase voor de toegekende subsidie uit de woningbouwimpulsgelden gaat uit van een productie volgens de 'verdichte variant' en een negatief saldo conform deze businesscase. Alleen het netto toegevoegde programma geldt als prestatie voor deze rijkssubsidie. Bij vasthouden aan de status beschermd stadsgezicht zal niet de woningbouwproductie mogelijk zijn conform de ingediende businesscase en zal de subsidie (gedeeltelijk) terugbetaald moeten worden. Ook zal er opnieuw gestudeerd moeten worden op de toekomst van de Dreven. Dit brengt de startdatum uit de subsidievoorwaarden ook in gevaar. Daarnaast zal dit voor de gemeente leiden tot aanvullende apparaat- en programmalasten.

Samengevat

De opgave in Den Haag Zuidwest is grootschalig, meervoudig, langdurig en zeer urgent. Om de neerwaartse spiraal van de wegtrekkende middenklasse tegen te gaan, is een grootschalige samenhangende aanpak nodig. De sociale programma's die vanuit de Regiodeal geadresseerd worden zoals samenleving, participatie, bewegen leren en werken, moeten parallel lopen met een fysieke aanpak van vernieuwing en verdichting. Die verdichting is gewenst omdat:

- Voor een noodzakelijke verhoging van de leefbaarheid meer variatie in woonmilieus nodig is en er meer balans moet komen in de verhouding tussen sociaal en marktwoningen.
- We als gemeente niet willen inleveren op de sociale woningvoorraad in de buurt, zodat iedereen een terugkeergarantie heeft.
- We als gemeente vasthouden aan het beleid dat 30% van de toegevoegde extra woningen sociale woningen moeten zijn.
- We een bijdrage willen leveren in de vraag naar woningen in Den Haag.
- Toegevoegde woningen bijdragen aan de financiële haalbaarheid van aanpak van de wijk

Binnen de kaders van het beschermd stadsgezicht zijn de mogelijkheden van verdichting bij zowel sloop/nieuwbouw als renovatie beperkt omdat er dan niet teveel kan worden getornd aan de verhoudingen bebouwing - bouwhoogte - open ruimte. Dit heeft consequenties:

- Onderzoek laat zien dat bij renovatie een kwaliteitsslag in duurzaamheid, comfort en plattegrondindeling kan worden gemaakt, maar zoals vanzelfsprekend voor alle oudere monumentale bebouwing geldt, zal de eindkwaliteit niet het niveau van nieuwbouw halen. Het biedt tevens onvoldoende oplossing voor de huidige geluidsproblematiek, terwijl de investeringskosten vergelijkbaar zijn met nieuwbouw
- Investeringskosten maar in zeer beperkte mate bijdragen aan de mogelijkheden voor betaalbaar wonen in De Dreven en uitbreiding van de sociale voorraad
- Bij renovatie investeringen maar in beperkte mate bijdragen de woonkwaliteit in De Dreven en aan de aanpak van Zuidwest
- Het woningaanbod blijft eenzijdig waardoor er geen noemenswaardige verschuiving zal plaatsvinden in bevolkingssamenstelling en in voedingsbodem voor voorzieningen
- Staedion zal haar investeringsruimte mogelijk elders inzetten en zich beperken tot noodzakelijk onderhoud
- Voor een investering in renovatie kan geen beroep worden gedaan op woningbouwimpulsgelden

Belangrijkste bezwaren tegen het loslaten van het beschermd stadsgezicht zijn:

- Verlies van de unieke cultuurhistorische identiteit van deze naoorlogse buurt met zijn openverkavelingsstructuur, door een meer verstedelijkte opzet
- Het risico van precedentwerking bij onvoldoende onderbouwing van de unieke situatie

De urgentie om in te grijpen in de Dreven is hoog. Gebouwen en infrastructuur zijn technisch aan het einde van hun levensduur en grote investeringen zijn onvermijdelijk. Met 1224 woningen drukt de Dreven qua maat en schaal zowel fysiek als qua imago een grote stempel op het slagen van de aanpak van Dreven-Gaarden-Zichten en hiermee heel Zuidwest. Verdere vertraging bij deze aanpak is bijzonder onwenselijk.

Conclusie

Op basis van bovenstaande weging is het ambitiedocument Dreven-Gaarden-Zichten de 'verdichte variant' van De Dreven opgenomen en is deze verder uitgewerkt in de nota van uitgangspunten voor de Dreven. Bij vaststelling van de nota van uitgangspunten voor De Dreven spreekt het college het voornemen uit om de procedure voor intrekking van de beschermde status in gang te zullen zetten, waarbij aandacht moet zijn om precedentwerking te minimaliseren. De gemeenteraad kan, op voordracht van het college, een besluit tot aanwijzing als bedoeld in artikel 5:1, eerste lid van de monumentenverordening Den Haag intrekken. Bij het projectdocument zal het college een voorstel tot intrekken voor advies voorleggen aan de welstands- en monumentencommissie. Deze voordracht tot intrekking ligt gedurende zes weken voor een ieder ter inzage. De raad beslist binnen vierentwintig weken na het verstrijken van de termijn over de voordracht.

Veel gestelde vragen de Dreven, Gaarden en Zichten

1 = koopwoning	10 = verhuiskosten
2 = huurwoning	11 = wisselwoning
3 = nieuwbouwwoning	12 = 1-op-1 vragen
4 = sloopwoning	13 = onderhoud
5 = sloopwoning	14 = onderhoud
6 = hpa woning	15 = VVE
7 = hpa woning	16 = (nieu)w
8 = hpa woning	17 = details
9 = voorrangwoning	18 = contact

Vraag	Antwoord
Koopwoning	
1 Kan ik geholpen worden om van huur naar koop te gaan in de wijk?	We verwachten dat Heijmans de koopwoningen gaat ontwikkelen. Huurders die in het plangebied van de Dreven, Gaarden en Zichten wonen kunnen zich als eerste inschrijven voor een nieuwbouw koopwoning. Bewoners die buiten het plangebied wonen krijgen geen voorrang. U kunt zich nu alvast aanmelden via vragen@eenbeterebuurt.nl
1 Kan ik op een wachtlijst komen voor een koop/vrije sector woning?	We verwachten dat Heijmans zowel de koopwoningen als de vrije sector huurwoningen gaat ontwikkelen. Huurders die in het plangebied van de Dreven, Gaarden en Zichten wonen kunnen zich als eerste inschrijven. U kunt zich nu alvast aanmelden via vragen@eenbeterebuurt.nl . Als we meer informatie hebben zullen we u een bericht sturen. Bewoners die buiten het plangebied wonen krijgen geen voorrang.
1 Ik heb een koopwoning, wordt mijn huis ook gesloopt?	Wij kunnen als Staedion of gemeente geen plannen maken om woningen te slopen waarvan wij niet de eigenaar zijn. Er zijn nu geen plannen om particuliere woningen op te gaan kopen en te slopen. Plannen voor koopwoningen lopen via de Vereniging van Eigenaren (VVE). U kunt naar een VVE-vergadering van uw woongebouw gaan. Hier kunt u dingen die u belangrijk vindt voor uw woongebouw inbrengen.
1 Kun je als buurtbewoner (koopwoning) ook in aanmerking komen voor nieuwbouw koop?	Ja. We verwachten dat Heijmans de koopwoningen gaat ontwikkelen. Iedereen die een woning kan betalen, mag kopen. Huurders uit het plangebied in de Dreven, Gaarden en Zichten kunnen zich als eerste inschrijven voor een nieuwbouw koopwoning. Daarna wordt de verkoop voor andere mensen pas gestart (publieke verkoop).
1 Krijg ik als buurtbewoner voorrang voor een koopwoning?	We verwachten dat Heijmans de koopwoningen gaat ontwikkelen. Iedereen die een woning kan betalen, mag kopen. Huurders die in het plangebied van de Dreven, Gaarden en Zichten wonen kunnen zich als eerste inschrijven voor een nieuwbouw koopwoning. Daarna wordt de verkoop voor andere mensen pas gestart (publieke verkoop). Bewoners die buiten het plangebied wonen krijgen geen voorrang.
1 Is het mogelijk om te kopen voor een familielid in de Dreven, Gaarden of Zichten?	We verwachten dat Heijmans de koopwoningen gaat ontwikkelen. Alle familieleden die ingeschreven staan op een adres in het plangebied in de Dreven, Gaarden en Zichten en aan de eisen voldoen kunnen zich als eerste inschrijven. Als we hier informatie over hebben zullen we u een bericht sturen. Familieleden die niet in het plangebied wonen krijgen geen voorrang en kunnen zich inschrijven tijdens de publieke verkoop.
Huurwoning	
2 Is er sprake van huuroverlap in de tijd van uitverhuizen/inverhuizen?	Als u weg gaat uit een woning hoeft u de laatste maand huur niet te betalen. Dit is ook zo als u uit een wisselwoning komt en naar de nieuwbouw verhuist. U heeft dus altijd 1 maand de tijd om te verhuizen naar uw nieuwe woning, zonder dubbele huur te betalen. Dit komt ook in het sociaal plan te staan.
2 Wat gebeurt er met de eigen investeringen die gedaan zijn in de woning als deze gesloopt gaat worden?	Op de website van Staedion staat wat de regels zijn voor het vergoeden van eigen investeringen en verbeteringen in de woning. Dit noemen we zelf aangebrachte woonvoorzieningen. Als u aan de regels voldoet geeft Staedion hier een vergoeding voor. De regeling voor zelf aangebrachte woonvoorzieningen wordt toegevoegd aan het sociaal plan.
2 Gaat mijn huur omlaag in de periode van actiegebiedaanwijzing?	Nee, uw huur gaat niet omlaag. Wel is het zo dat er geen jaarlijkse huurverhoging komt als u in een actiegebied woont. Dit komt ook in het sociaal plan te staan.
2 Wat worden de nieuwe huurprijzen?	Dat is nog niet bekend. De sociale huurwoningen worden in verschillende prijssegmenten gebouwd zodat er plek is voor iedereen die terug wil keren naar een sociale huurwoning. De huurprijzen zijn afhankelijk van de kwaliteit en grootte van de woning. De maximale huur wordt bepaald op basis van het wettelijk vastgestelde puntenwaarderingsstelsel. Er worden in totaal meer sociale huurwoningen teruggebouwd dan gesloopt. Als u terug wilt naar een sociale huurwoning moet u wel aan alle eisen voldoen.
Wisselwoning	
3 Hoe werkt de procedure van een wisselwoning wanneer je wilt terugkeren naar de wijk?	Een wisselwoning is een tijdelijke woning in de Dreven, Gaarden of Zichten die later in de planning gesloopt gaat worden. U verhuist van uw te slopen woning naar deze tijdelijke woning. Hier ontvangt u een tijdelijke huurovereenkomst voor. U krijgt een terugkeergarantie waarmee we u beloven dat u in de Dreven, Gaarden of Zichten terug mag keren naar een huis dat past bij uw inkomen en gezinssituatie. Zodra een nieuwbouwwoning in de Dreven, Gaarden of Zichten klaar is waar u voor in aanmerking komt, verhuist u naar de nieuwe woning. We zullen u goed begeleiden als u naar een wisselwoning gaat. We zijn dit traject op dit moment nog aan het uitwerken. Dit komt ook in het sociaal plan te staan.
3 Kan ik in aanmerking komen voor huurtoeslag in een wisselwoning?	Ja, als u hiervoor in aanmerking komt wel. Het wonen in een wisselwoning werkt hetzelfde als wonen in een andere sociale huurwoning.
Seniorenwoning	
4 Komen er seniorenwoningen en hoe komen deze eruit te zien?	In het nieuwe plan komen inderdaad ook levensloopbestendige of seniorenwoningen. Waar deze woningen komen en wanneer ze gebouwd worden is nog niet bekend. Levensloopbestendig betekent dat uw woning geschikt is om in te blijven wonen, ook als uw ouder wordt of slecht ter been bent. We weten op dit moment nog niet hoe deze woningen er uit gaan zien. Zou u hier in de toekomst misschien over mee willen denken? U kunt zich aanmelden via vragen@eenbeterebuurt.nl
4 Hoe kun je in aanmerking komen voor een seniorenwoning?	Sociale huurwoningen voor senioren staan ook op Woonnet-Haaglanden. Als u in een actiegebied woont krijgt u een voorrangverklaring omdat we uw woning gaan slopen. De gemeente kan dan in uw zoekprofiel zetten dat u voorrang krijgt op seniorenwoningen in de totale regio (nieuwbouw en bestaande bouw). Medewerkers van Staedion komen ruim een jaar voordat uw woonblok een actiegebied wordt bij u op huisbezoek. U kunt dan aangeven dat u graag een seniorenwoning wilt.

Veel gestelde vragen de Dreven, Gaarden en Zichten

1 = inspectie	10 = verbodsboden
2 = huurwoning	11 = verbodsboden
3 = nieuwbouw	12 = 1-op-1 vraag
4 = sloopwoning	13 = onbepaald
5 = renovatie	14 = onbepaald
6 = hysc woning	15 = VVE
7 = huurwoning	16 = onbepaald
8 = huurwoning	17 = details
9 = voorrangswoning	18 = contact

Renovatie	
Wat zijn de renovatieplannen voor de flat op de hoek Schoutendreef/Berensteinlaan (Dreven)?	Er zijn op dit moment geen plannen voor deze flat.
5 Moet ik tijdelijk verhuizen als mijn woning gerenoveerd wordt?	Dat ligt eraan hoe heftig de renovatie (verbouwing) is. De verwachting is dat de renovatie vergelijkbaar is met sloop/nieuwbouw. Dit betekent dat de renovatie alleen gedaan kan worden als er niemand in de woning woont. Dit noemen we 'onbewoonde staat'. Dan kan het zijn dat u tijdelijk naar een wisselwoning verhuist ergens in de Dreven, Gaarden of Zichten. Als uw woning klaar is, gaat u weer terug naar uw woning. Het kan ook zijn dat uw woonblok een actieggebied wordt. Dan maken we een sociaal plan en krijgt u een voorrangverklaring om definitief naar een andere woning te verhuizen. Er zijn vier scenario's mogelijk: 1) renovatie in onbewoonde staat, waarbij u verhuist naar aanleiding van actieggebiedaanwijzing. 2) renovatie in onbewoonde staat, waarbij u tijdelijk naar een wisselwoning verhuist en na renovatie terugkeert in uw woning. 3) renovatie in bewoonde staat, waarbij u tijdelijk in een ingerichte wisselwoning woont en uw meubels kunt laten staan of in een container geplaatst worden en u na renovatie terugkeert in uw woning. 4) de renovatie blijkt na technisch onderzoek niet mogelijk en we gaan over tot sloop nieuwbouw.
Is het mogelijk om te verhuizen binnen de wijk als mijn woning gerenoveerd wordt?	Dit is mogelijk bij een renovatie in onbewoonde staat. Dit betekent dat de renovatie alleen gedaan kan worden als er niemand in de woning woont. Dan komt er een sociaal plan. Als u recht heeft op een sociale huurwoning krijgt u een voorrangverklaring. U bepaalt zelf in welke wijk(en) u reageert op het voor u beschikbare aanbod op Woonnet-Haaglanden. Als u aangeeft terug te willen keren naar de nieuwbouw in de wijk (gaat) kunt u naar een wisselwoning in de Dreven, Gaarden of Zichten gaan en daarna met voorrang naar de nieuwbouw. Alleen bij een renovatie in bewoonde staat of tijdelijk onbewoonde staat (wisselwoning) blijft de huurovereenkomst bestaan met mogelijk een aanpassing in de huurprijs en blijft u in de gerenoveerde woning wonen of komt u hier terug.
5 Kunnen de sloopplannen nog aangepast worden naar renovatie?	Deze plannen voor de Dreven, Gaarden en Zichten moeten nog door het bestuur van Gemeente Den Haag worden vastgesteld. We vinden het belangrijk om u als bewoner zo vroeg mogelijk te betrekken bij de plannen. Zodat u vanaf het begin weet wat onze plannen zijn en u uw mening hierover kunt geven. Dit betekent dat er nu nog geen officieel besluit is genomen en de plannen dus nog niet definitief zijn. We verwachten dat we begin 2021 de uitgangspunten per buurt klaar hebben.
5 Waarom gaan jullie slopen?	1. De gemeente wil samen met Staedion de leefbaarheid verbeteren. 2. De gemeente en Staedion willen iets aan de woningproblematiek doen. 3. Staedion wil haar woningen verbeteren, die niet meer voldoen aan de eisen van deze tijd. Er is een groot tekort aan woningen in Den Haag. In de Dreven, de Gaarden en de Zichten willen wij meer verschillende soorten woningen bouwen. Ook willen we dat de huidige bewoners terug kunnen keren in de wijken. Dit betekent dat we moeten zorgen voor voldoende sociale huurwoningen voor de huidige bewoners. We willen meer sociale huurwoningen bouwen dan er gesloopt worden. Tenslotte willen we nieuwe woningen bouwen voor mensen die willen doorstromen naar bijvoorbeeld middenhuur-woningen of betaalbare koopwoningen. Zo hoeven mensen die een stap in hun wooncarrière willen maken niet de wijk uit. Op de langere termijn ontstaan er grote problemen in de woningen. De woningen voldoen energetisch niet meer aan de eisen van deze tijd. De woningen zijn slecht geïsoleerd en moeten van het gas af. De badkamers en keukens zijn vaak verouderd en de indeling van de woningen past niet meer bij de huidige tijd. Renovatie zou betekenen dat grote investeringen moeten worden gedaan, met als eindresultaat een woning die toch niet langdurig kan worden verhuurd door Staedion.
5 Kunnen de renovatieplannen nog aangepast worden naar sloopwoningen?	Het maken van een beslissing tussen renovatie en sloop/ nieuwbouw is een zorgvuldig proces waarbij veel factoren een rol spelen. 1. De gemeente wil samen met Staedion de leefbaarheid verbeteren. 2. De gemeente en Staedion willen iets aan de woningproblematiek doen. 3. Staedion wil haar woningen verbeteren, die niet meer voldoen aan de eisen van deze tijd. Er is een groot tekort aan woningen in Den Haag. In de Dreven, de Gaarden en de Zichten willen wij meer verschillende soorten woningen bouwen. Ook willen we dat de huidige bewoners terug kunnen keren in de wijken. Dit betekent dat we moeten zorgen voor voldoende sociale huurwoningen voor de huidige bewoners. We willen meer sociale huurwoningen bouwen dan er gesloopt worden. Tenslotte willen we nieuwe woningen bouwen voor mensen die willen doorstromen naar bijvoorbeeld middenhuur-woningen of betaalbare koopwoningen. Zo hoeven mensen die een stap in hun wooncarrière willen maken niet de wijk uit. Op de langere termijn ontstaan er grote problemen in de woningen. De woningen voldoen energetisch niet meer aan de eisen van deze tijd. De woningen zijn slecht geïsoleerd en moeten van het gas af. De badkamers en keukens zijn vaak verouderd en de indeling van de woningen past niet meer bij de huidige tijd. Renovatie zou betekenen dat grote investeringen moeten worden gedaan, met als eindresultaat een woning die toch niet langdurig kan worden verhuurd door Staedion.
5 Wanneer is er meer duidelijkheid over de (tijdelijke) verhuisplannen tijdens renovatie?	Dit verschilt per woongebouw. We verwachten eind 2021 voor alle woongebouwen meer informatie te kunnen geven. U wordt in ieder geval 1,5 jaar voordat uw woongebouw aan de beurt is persoonlijk geïnformeerd. Er zijn vier scenario's mogelijk: 1) Renovatie in onbewoonde staat, waarbij u naar aanleiding van actieggebied verhuist naar een andere woning. 2) Renovatie in onbewoonde staat, waarbij u tijdelijk naar een wisselwoning verhuist en na renovatie terugkeert in uw eigen woning. 3) Renovatie in bewoonde staat, waarbij u tijdelijk in een ingerichte wisselwoning woont. U kunt uw meubels laten staan of in een container plaatsen en keert na de renovatie terug in uw eigen woning. 4) De renovatie blijkt na technisch onderzoek niet mogelijk en we gaan over tot sloop nieuwbouw. De verwachting is dat de meeste renovatie in het plangebied drastisch is (situatie 1 of 2) en de renovatie alleen uitgevoerd kan worden in onbewoonde staat.
5 Is het mogelijk om input te leveren op de renovatieplannen voor eigen woning?	Dat weten we op dit moment nog niet. Er zijn vier scenario's mogelijk: 1) Renovatie in onbewoonde staat, waarbij u naar aanleiding van actieggebied verhuist naar een andere woning. 2) Renovatie in onbewoonde staat, waarbij u tijdelijk naar een wisselwoning verhuist en na renovatie terugkeert in uw eigen woning. 3) Renovatie in bewoonde staat, waarbij u tijdelijk in een ingerichte wisselwoning woont. U kunt uw meubels laten staan of in een container plaatsen en keert na de renovatie terug in uw eigen woning. 4) De renovatie blijkt na technisch onderzoek niet mogelijk en we gaan over tot sloop nieuwbouw. De verwachting is dat de meeste renovatie in het plangebied drastisch is (situatie 1 of 2) en de renovatie alleen uitgevoerd kan worden in onbewoonde staat. Alleen bij scenario 3 is er inspraak van een klankbordgroep mogelijk. Dit betekent dat een groep bewoners mee kan denken over de renovatieplannen. Staedion neemt dan het initiatief om een klankbordgroep te vormen.

Veel gestelde vragen de Dreven, Gaarden en Zichten

1 = inspectie	10 = verbouwen
2 = huizen	11 = verbouwen
3 = renovatie	12 = 1-op-1 vragen
4 = sloopverwijdering	13 = onderhoud
5 = sloop	14 = onderhouden
6 = type woning	15 = VVE
7 = klankbordgroep	16 = inoef
8 = klankbord	17 = dialoog
9 = voorrangsgedrag	18 = contact

Type woningen	
6 Worden alle woningen gasvrij?	Ja, alle nieuwbouwwoningen en renovatiewoningen in het plangebied worden gasloos.
6 Kun je meedenken over de type woningen die nieuw worden gebouwd?	Wij doen onderzoek naar de woonwensen van de verschillende doelgroepen, hier passen we onze plannen op aan. Via www.eenbeterebuurt.nl houden wij u op de hoogte van sessies die wij organiseren om u mee te laten denken over de uitwerking van de plannen en de verschillende type woningen.
6 Kun je meedenken over de aanpassingen als een woning wordt gerenoveerd?	De verwachting is dat de meeste renovatie in het plangebied drastisch is (zie vraag 38) en de renovatie alleen uitgevoerd kan worden in onbewoonde staat. Alleen bij scenario 3 is er inspraak van een klankbordgroep mogelijk. Dit betekent dat een groep bewoners mee kan denken over de renovatieplannen. Staedion neemt dan het initiatief om een klankbordgroep te vormen.
6 Krijgen woningen dubbele balkons om optimaal van de zon gebruik te maken?	Dat weten we op dit moment nog niet. De plannen zijn nog niet zo ver uitgewerkt.
6 Weten we niet. Zo concreet zijn de plannen nog niet.	Dat weten we op dit moment nog niet. De plannen zijn nog niet zo ver uitgewerkt.
6 Krijgen woningen een prive berging?	Dat weten we op dit moment nog niet. De plannen zijn nog niet zo ver uitgewerkt.
Toewijzing plannen	
7 Waarom worden de plannen nu pas bekend gemaakt, terwijl er in de afgelopen jaren mensen hier nieuw zijn komen wonen zonder deze informatie te delen?	Bij het ontwikkelen van het Ambitiëdocument zijn deze plannen bedacht. We hebben u daar zo snel als het mogelijk is van op de hoogte gesteld. We vinden het belangrijk om u als bewoner vroeg te betrekken bij de plannen. Zodat u vanaf het begin weet wat onze plannen zijn en u uw mening hierover kunt geven. Dit betekent dat er nu nog geen officieel besluit is genomen. Het nadeel hiervan is dat nog veel dingen niet bekend zijn en het moeilijk is om grote zekerheden te geven over de plannen en het tijdsplan. We verwachten dat we begin 2021 de uitgangspunten per buurt klaar hebben.
7 Hoe weet je of jouw woning gesloopt of gerenoveerd wordt?	De kaarten van de Dreven, Gaarden en Zichten kunt u direct vinden via onderstaande link bij het hoofdstuk 'Wanneer willen we bij u aan de slag'. Daar kunt u de buurt kiezen waar u de kaart van wilt zien. Op de kaart kunt u zien wanneer we welke woningen gaan slopen of renoveren. Als u meer vragen heeft kunt u ook naar een spreekuur in het buurtkantoor van Staedion komen, een mail sturen of bellen. Als u uw woning uit moet voor sloop of renovatie wordt u minimaal 1,5 jaar van tevoren geïnformeerd, Staedion komt dan bij u langs voor een persoonlijk gesprek. Link: https://www.staedion.nl/projecten/gebiedsontwikkeling/drevengaardenzichten
7 In hoeverre is het mogelijk om in dezelfde buurt terug te keren?	Als u uw woning uit moet kunt u aan Staedion laten weten wat uw woonwensen zijn. Het hangt af van uw situatie voor welk type woning u in aanmerking komt. Dit wordt bepaald door duidelijke regels over de grootte van uw gezin en de hoogte van uw inkomen. We weten nu nog niet precies welk type woning op welke plek komt en wanneer. Het huis waar u naar toe kunt verhuizen moet passen bij de regels en bij de planning. Als dit het geval is, proberen we rekening te houden met uw wensen. Terugkeren in de wijk naar een sociale huurwoning kan voor diegenen die daar met passend toewijzen voor in aanmerking komen. Voor degenen die daar niet meer voor in aanmerking komen worden ook middenhuur woningen en (betaalbare) koopwoningen gebouwd.
7 Waar kun je melden dat je graag wil terugkeren in dezelfde wijk?	Als u uw woning uit moet voor sloop of renovatie wordt u minimaal 1,5 jaar van tevoren geïnformeerd, Staedion komt dan bij u langs voor een persoonlijk gesprek. Op dat moment kunt u aan Staedion laten weten wat uw woonwensen zijn en dat u graag terug wil keren.
7 In hoeverre is het mogelijk om in de buurt van dezelfde vrienden/families terug te keren?	Als u uw woning uit moet kunt u aan Staedion laten weten wat uw woonwensen zijn. Het hangt af van uw situatie voor welk type woning u in aanmerking komt. Dit wordt bepaald door duidelijke regels over de grootte van uw gezin en de hoogte van uw inkomen. We weten nu nog niet precies welk type woning op welke plek komt en wanneer. Het huis waar u naar toe kunt verhuizen moet passen bij de regels en bij de planning. Als dit het geval is, proberen we rekening te houden met uw wensen.
7 In hoeverre is het mogelijk om van wijk te wisselen?	Er worden voldoende nieuwe woningen gebouwd, zodat iedereen terug kan keren in de wijk in een sociale huurwoning of een vrije sector woning. U kunt ook naar een andere buurt binnen de Dreven, Gaarden of Zichten verhuizen. U moet er wel rekening mee houden dat de toekomstige wijk er heel anders uit gaat zien en er ook een hoop nieuwe mensen in de wijk komen. Daarnaast wordt niet in iedere wijk op hetzelfde moment hetzelfde type woning gebouwd. Wilt u met uw voorrangverklaring naar een andere wijk buiten de Dreven, Gaarden of Zichten, dan is dat geen probleem. De voorrangverklaring is geldig binnen de hele regio Haaglanden.
7 Wanneer volgt er meer informatie over de plannen (fasering en soorten woningen)?	We verwachten begin 2021 te weten hoe de uitgangspunten er per buurt uitzien. Eind 2021 weten we hopelijk zeker of we blokken gaan slopen of renoveren en wanneer dit ongeveer plaats zal vinden. We zullen u op de hoogte houden via de website en met nieuwsbrieven. Voor vragen kunt u terecht bij de spreekuren in een van de buurtkantoren, mailen of bellen.
7 Waarom zijn de plannen nog niet definitief?	We vinden het belangrijk om u als bewoner zo vroeg mogelijk te betrekken bij de plannen. Zodat u vanaf het begin weet wat onze plannen zijn en u uw mening hierover kunt geven. Dit betekent wel dat er nu nog geen besluit is genomen en de plannen nog niet definitief zijn. De plannen voor de Dreven, Gaarden en Zichten laten zien wat wij graag met de buurten willen doen. De komende periode gaan we dit verder uitwerken. Daarna zullen we per bouwblok een ontwerp maken. <procespaneel als toelichting meesturen>
7 Kunnen bepaalde woonblokken naar voren worden geschoven in de fasering, omdat de kwaliteit van het woonblok onder de maat is.	De fasering is vastgesteld op basis van verschillende factoren. De huidige technische staat van de woningen is er één. Het kan zijn dat de fasering in de verdere uitwerking nog wijzigt, hierbij spelen diverse argumenten een rol. Indien uw woning pas over een paar jaar aan de beurt is, wil dit niet zeggen dat er niks meer aan onderhoud wordt gedaan aan de woningen. Begin 2021 maken wij de onderhoudsplannen voor alle bouwblokken bekend.
7 Waarom moeten de eengezinswoningen aan de Gravendreef/Dorpersdreef gesloopt worden als er weer eengezinswoningen voor terug komen (Dreven)?	1. Er komen niet alleen eengezinswoningen terug, maar ook appartementen en openbaar groen. 2. De huidige woningen zijn niet toekomstbestendig. De woningen zijn niet duurzaam, ze moeten gasloos en energieneutraal gemaakt worden. Ook de indeling van de woningen past niet meer bij deze tijd. 3. Een belangrijk uitgangspunt voor het nieuwe plan is om een echt groen hart in de wijk te maken. Dit doen we door het park meer kwaliteit te geven. We geven het groen meer ruimte en kaderen het beter af met nieuwe gebouwen, zodat het een beschut gevoel geeft. Stedenbouwkundig is de nieuwe situatie dus heel anders dan de huidige situatie. Dit kan niet als de eengezinswoningen blijven staan. 4. In de nieuwe situatie zijn de wegen beter op elkaar afgestemd. Wandel- en fietsroutes lopen beter door de buurt heen. Er zullen geen schuttingen van tuinen grenzen aan de rij-, fiets- en wandelroutes. Dit leidt tot een betere stedenbouwkundige en sociaal meer veilige situatie.

**Veel gestelde vragen
de Dreven, Gaarden en Zichten**

1 = inspectie	10 = verhuiskosten
2 = huurwoning	11 = woonwoning
3 = huurwoning	12 = 1-op-1 vraag
4 = huurwoning	13 = onderhoud
5 = huurwoning	14 = onderhoud
6 = huurwoning	15 = VVE
7 = huurwoning	16 = (nieu)w
8 = huurwoning	17 = details
9 = voorrangregeling	18 = contact

7	Hoe wordt mijn inkomen berekend, als je weet dat er een deel van de inkomsten in de toekomst zullen wegvallen (salaris vs pensioen)?	Staedion berekent uw inkomen aan de hand van de wetgeving 'passend toewijzen' en andere (lokale) wet- en regelgeving. Wij kunnen u hierover informeren en uw persoonlijke situatie bespreken op het moment dat het uitverhuistraject gaat starten. Dan hebben we namelijk uw meest recente gegevens en de meest recente wet- en regelgeving. Op de website van de Rijksoverheid vind u informatie over 'passend toewijzen'.
7	Is het mogelijk om terug te keren naar een eengezinswoning?	Ja er komen woningen voor gezinnen terug. Dit zijn andere eengezinswoningen dan nu in de buurten staan. Er komt (een beperkt aantal) grondgebonden woningen en één- of tweelaagse appartementen met voldoende slaapkamers, een eigen buitenruimte en een kindvriendelijke binnentuin die gedeeld wordt met de buuren. Of u in aanmerking komt voor een eengezinswoning is afhankelijk van uw situatie en wordt bepaald op basis van 'passend toewijzen'.
7	Kan een familielid zich apart inschrijven voor een woning (uitverhuizen kinderen)?	Alleen de hoofdhuurder krijgt een voorrangverklaring voor zijn of haar huishouden. Indien inwonende kinderen op zichzelf willen gaan wonen, moeten zij zich zelfstandig inschrijven als woningzoekende bij Woonnet Haaglanden. Inwonende kinderen krijgen geen voorrang op een eigen woning.
7	Is het mogelijk om eerder te verhuizen binnen/buiten de wijk dan eigen actiegebiedaanwijzing? En heb ik dan recht op een verhuiskostenvergoeding?	Een voorrangverklaring en verhuiskostenvergoeding krijgt u pas als uw woongebouw is aangewezen als actiegebied. Eerder verhuizen op basis van uw inschrijving bij Woonnet Haaglanden kan natuurlijk wel. Het eventueel verstrekken van een tegemoetkoming in de verhuiskosten voordat u woongebouw is aangewezen als actiegebied is dan maatwerk. Neem contact op met Staedion om dit te overleggen.
7	Is het mogelijk om terug te keren in een zelfde soort woning?	Voor welk type woning u in aanmerking komt is afhankelijk van uw situatie en de voorrangverklaring. Er zijn duidelijke regels over de grootte van uw gezin en de hoogte van uw inkomen die bepalen waar u voor in aanmerking komt. Dit noemen we 'passend toewijzen'. U moet wel rekening houden dat de toekomstige wijk er heel anders uit gaat zien en er ook een hoop nieuwe mensen in de wijk komen. Daarnaast wordt niet in iedere wijk op hetzelfde moment hetzelfde type woning gebouwd.
Terugkeergarantie		
8	Kan er een terugkeergarantie gegeven worden, hoe werkt dit?	Ja, er is sprake van een terugkeergarantie naar een sociale huurwoning in de Dreven, Gaarden en Zichten voor mensen die daar recht op hebben volgens de regels 'passend toewijzen'. Deze terugkeergarantie is opgenomen in het sociaal plan. U verhuist van uw te slopen of te renoveren woning naar een woning in de Dreven, Gaarden of Zichten, die later in de planning gesloopt gaat worden, of een andere tijdelijke woning. Dit noemen we een wisselwoning. Zodra de nieuwbouw waarvoor u in aanmerking komt wordt opgeleverd in een van de 3 buurten verhuist u met uw terugkeergarantie naar deze nieuwbouw. Het is niet zo dat u naar exact hetzelfde adres terugverhuist, maar u heeft recht op een woning in de Dreven, Gaarden of Zichten.
8	Hoe werkt de terugkeergarantie naar een eengezinswoning in de sociale huur, moet ik dan mijn woonpas wijzigen?	Op basis van de terugkeergarantie heeft u recht hebt op een woning in de Dreven, Gaarden of Zichten. Het type woning waar u naar terug kunt keren is afhankelijk van uw zoekprofiel. De gemeente bepaalt uw zoekprofiel in de voorrangverklaring. Staedion gebruikt bij het bepalen van de terugkeergarantie naar een bepaald woningtype: uw zoekprofiel, de regels van het passend toewijzen en de situatie van uw huishouden op het moment van toewijzing. U hoeft uw woonpas niet te wijzigen.
Voorrangregeling		
9	Wanneer krijg je een voorrangverklaring?	Als uw woongebouw is aangewezen als actiegebied, als u een aanvraag voor een voorrangverklaring heeft ingediend én als u recht heeft op een sociale huurwoning. Of u recht heeft op een sociale huurwoning hangt af van de hoogte van uw inkomen en de samenstelling van uw gezin. De voorrangverklaring geldt voor het gehele huishouden dat op het adres ingeschreven is.
9	Hoe werkt een voorrangverklaring?	Met een voorrangverklaring mag u een jaar lang op sociale huurwoningen in de regio reageren binnen uw zoekprofiel. U heeft voorrang in de toewijzing op een woningzoekende die geen voorrangverklaring heeft.
9	Krijg je voorrang voor nieuwbouw koop/vrije sector binnen de wijk als jouw woning gerenoveerd wordt?	Dat ligt eraan hoe ingrijpend de renovatie is. De verwachting is dat deze drastisch is (vergelijkbaar met sloop/nieuwbouw) en de renovatie alleen uitgevoerd kan worden in onbewoonde staat. Bij onbewoonde staat moeten bewoners (tijdelijk) verhuizen. Indien u niet terug wilt keren en een woning wil kopen of huren in de vrije sector kunt u zich hiervoor inschrijven. We verwachten dat Hsijmans de koopwoningen en vrije sector huurwoningen zal ontwikkelen. Iedereen die een woning kan betalen, mag kopen of huren. Huurders uit het plangebied in de Dreven, Gaarden en Zichten kunnen zich als eerste inschrijven voor een nieuwbouw vrije sector huur- en koopwoningen. Daarna wordt de publieke verkoop/verhuur pas gestart.
9	Word er naar inschrijfduur gekeken bij de voorrangverklaring?	Nee, daar wordt niet naar gekeken.
9	Is het mogelijk om een voorrangverklaring te ontvangen voor een woning buiten Den Haag, zoals Hoofddorp en Purmerend?	Nee, de voorrangverklaring geldt alleen voor de regio Haaglanden.
9	Kun je per familielid een voorrangverklaring ontvangen, zodat een kind ook op zichzelf kan gaan wonen?	Nee, de voorrangverklaring geldt voor het huishouden als geheel. Inwonende kinderen (18+) kunnen zich zelfstandig inschrijven als woningzoekende om alvast inschrijfduur op te bouwen.
9	Krijg je ook een voorrangverklaring wanneer je niet meer in aanmerking komt voor sociale huur?	Nee, de gemeente geeft alleen maar voorrangverklaringen af aan mensen die in aanmerking komen voor een sociale huurwoning.

Veel gestelde vragen de Dreven, Gaarden en Zichten

1 = inspectie	10 = verhuiskosten
2 = huurwoning	11 = verhuiskosten
3 = huurwoning	12 = 1-op-1 vragen
4 = huurwoning	13 = onderhoud
5 = huurwoning	14 = onderhoud
6 = huurwoning	15 = VVE
7 = huurwoning	16 = onderhoud
8 = huurwoning	17 = onderhoud
9 = huurwoning	18 = onderhoud

Verhuiskostenvergoeding	
Wat kan men verwachten van de urgentieverklaring (ook wel voorrangsvaardiging genoemd) en verhuiskostenvergoeding?	Met een voorrangsvaardiging mag u een jaar lang op sociale huurwoningen in de regio reageren binnen uw zoekprofiel. U heeft voorrang in de toewijzing op een woningzoekende die geen voorrangsvaardiging heeft. De verhuiskostenvergoeding is maatwerk en afhankelijk van uw persoonlijke situatie. Dit stemmen we met u af tijdens de keukentafelgesprekken, als we bespreken wat uw woonwensen zijn.
Heb ik recht op verhuiskostenvergoeding als ik vrijwillig eerder uitverhuis dan de aangewezen verhuisperiode?	Een verhuiskostenvergoeding krijgt u pas bij als uw woongebouw is aangewezen als actieggebied. U kunt natuurlijk eerder verhuizen op basis van uw inschrijving bij Woonnet Haaglanden. Het eventueel verstrekken van een tegemoetkoming in de verhuiskosten voordat uw woongebouw als actieggebied is aangewezen is dan maatwerk. U kunt contact opnemen met Staedion om dit te overleggen.
Krijgt u verhuiskostenvergoeding bij renovatieplannen?	Dat ligt eraan hoe ingrijpend de renovatie is. De verwachting is dat deze drastisch is (vergelijkbaar met sloop/nieuwbouw) en de renovatie alleen uitgevoerd kan worden in onbewoonde staat. Dan moeten bewoners (tijdelijk) verhuizen. Of u gaat naar een wisselwoning, na de renovatie keert u terug naar uw woning. Dan krijgt u geen verhuiskostenvergoeding. Of uw woongebouw wordt als actieggebied aangewezen, dan gaat u met een voorrangsvaardiging verhuizen. Dan krijgt u wel een verhuiskostenvergoeding.
Krijgt u ook terugkeer verhuiskostenvergoeding?	Nee. U ontvangt één keer een verhuiskostenvergoeding. U kiest vrijwillig voor terugkeer en moet dat zelf betalen.
Is het ook mogelijk om zelf naar een woning te zoeken en daarvoor een verhuiskostenvergoeding te ontvangen?	Als u voorrang heeft omdat uw woongebouw als actieggebied is aangewezen en u in het bezit bent van een urgentieverklaring heeft u bij verhuizing altijd recht op een verhuiskostenvergoeding. Het maakt niet uit of u naar sociale huur, vrije sector huur of een koopwoning verhuist. Het kan zijn dat u wilt verhuizen voordat uw woongebouw actieggebied is. Het eventueel verstrekken van een tegemoetkoming in de verhuiskosten is dan maatwerk. U kunt contact opnemen met Staedion om dit te overleggen.
Is het mogelijk om speciale verhuiskostenvergoeding te ontvangen als seniorenwoning?	Ja, we bieden verhuiskostenvergoeding voor mensen die dat echt nodig hebben. Dit is maatwerk en afhankelijk van uw persoonlijke situatie. Dit stemmen we met u af tijdens de keukentafelgesprekken, als we bespreken wat uw woonwensen zijn.
Voorzieningen	
Kan ik op een wachtlijst komen voor een ruimte om eigen onderneming in te starten binnen het plangebied?	Jazeker, u kunt contact opnemen met de afdeling BOG (Bedrijfs Onroerend Goed) van Staedion.
Komen er een centrale ondergrondse parkeergarages?	Op een aantal plekken in de buurten zullen centrale bovengrondse parkeergarages komen.
Komt er betaald parkeren in de buurt?	Dat is wel het uitgangspunt van het ambitiedocument. Het moet nog wel officieel besloten worden om het gemeentelijk parkeerbeleid aan te passen.
Komen er ook voorzieningen voor de jeugd?	We zijn ons ervan bewust dat er een tekort aan voorzieningen voor de jeugd is in de buurten. Hoe dit ingevuld gaat worden, zal in de planvorming zoveel mogelijk samen met jongeren uitgewerkt worden.
Komen er ook honden uitlaatplekken?	Het is bekend dat er behoefte is aan hondenuitlaatplekken. Hoe dit ingevuld gaat worden, zal in de planvorming uitgewerkt worden.
Wat gebeurt er met de garageboxen aan het Steenzicht (Zichten)?	Deze garageboxen worden gesloopt.
Wordt het winkelcentrum van de Ambachtskaarde uitgebreid?	De Ambachtskaarde ligt tegen de Dreven aan. In de plannen is rekening gehouden met ruimte voor uitbreiding. Voordat we dit definitief besluiten gaan we onderzoeken of er behoefte is bij bewoners en of er ondernemingen zijn die zich hier willen vestigen.
Komt er een bibliotheek?	Er is onlangs een bibliotheek in de wijk (Eekhoornrade) geopend. We verwachten niet dat er nog een bibliotheek komt.
Komen er meer culturele voorzieningen op het gebied van dans en muziek?	Er is rekening gehouden met ruimte voor culturele voorzieningen in de Zichten/Stede en de Dreven. Of deze voorzieningen er werkelijk komen is afhankelijk van het aanbod. Of er initiatieven zijn die zich hier willen vestigen.
Komt er een koffiehuis?	Er is rekening gehouden met ruimte voor horecavoorzieningen in Zichten/Stede en Dreven. Of deze er komen is afhankelijk van de ontwikkeling van de vraag naar deze voorzieningen en het vinden van geschikte ondernemers die passen bij de toekomstige buurten.
Komt er een buurtcentrum voor ouderen?	Er is rekening gehouden met ruimte voor maatschappelijke voorzieningen. Of de invulling hiervan specifiek gericht is op ouderen zal in een later stadium bepaald worden, mede afhankelijk van de behoefte en of er initiatieven zijn die dit op kunnen pakken.
Komen er moestuintjes te huur?	Op dit moment wordt onderzocht of er ruimte in het plangebied is voor collectieve (moes)tuinen. Voor het huren van een moestuin voor privé gebruik kunt u terecht bij een van de volkstuinverenigingen (bijvoorbeeld: http://www.volkstuinnooitgedacht.nl/ , https://www.atvdeuithof.nl/ , of http://www.vtvjohanna.nl/)
Komt er een kinderboerderij?	Dat staat niet in de plannen.
Komt er geen gezondheidscentrum?	Er is rekening gehouden met ruimte voor een gezondheidscentrum en voorzieningen op het gebied van zorg. Of deze er komen is afhankelijk van de vraag en de interesse van zorgaanbieders.
Onderhoudsplannen	
Wat gaat er in de tussentijd met het onderhoud van de woningen gebeuren?	Het wil niet zeggen dat er niks meer aan onderhoud wordt gedaan aan de woningen als uw woning pas over een paar jaar aan de beurt is. Begin 2021 maken wij de onderhoudsplannen voor alle bouwblokken in het plangebied bekend. Daarnaast kunt u onderhoudsverzoeken melden bij Staedion 088 - 24 23 000 (kies 1)
Zijn er vertalers aanwezig bij de gesprekken? Of mag iemand aangedragen worden om erbij te zijn (kinderen)?	Er zijn geen vertalers aanwezig bij de gesprekken. Staedion kan op verzoek wel telefonisch een vertaler regelen (WOCotalk). Natuurlijk mogen mensen geholpen worden door familie en/of anderen bij de gesprekken.
Ondernemer	
VVE	
Wat zijn de onderhoudsplannen voor de VVE flats en wanneer worden deze bekend gemaakt?	Staedion of gemeente kan geen plannen maken voor woningen waarvan wij niet de eigenaar zijn. Eventuele plannen voor koopwoningen lopen via de Vereniging van Eigenaren (VVE). U kunt naar een VVE vergadering van uw woongebouw gaan. Hier kunt u dingen die u belangrijk vindt voor uw woongebouw inbrengen en informeren naar het (meerjarig) onderhoudsplan.
Wat gaat er gebeuren qua onderhoud met de VVE complexen aan De Gaarde? Verkeert in zelfde slechte staat als complex aan de Schrijverkersgaarde, dat wel gesloopt wordt. (Gaarden)	Staedion of gemeente kan geen plannen maken voor woningen waarvan wij niet de eigenaar zijn. Eventuele plannen voor koopwoningen lopen via de Vereniging van Eigenaren (VVE). U kunt naar een VVE vergadering van uw woongebouw gaan. Hier kunt u dingen die u belangrijk vindt voor uw woongebouw inbrengen en informeren naar het (meerjarig) onderhoudsplan.
Ik heb een koopwoning (in een flat waar Staedion ook bezit heeft), wordt mijn huis ook gesloopt?	Staedion of gemeente kan geen plannen maken om woongebouwen te slopen waarvan wij niet de eigenaar zijn. Er zijn geen plannen om particuliere woningen op te gaan kopen en te slopen. Plannen voor koopwoningen lopen via de Vereniging van Eigenaren (VVE). U kunt naar een VVE-vergadering van uw woongebouw gaan. Hier kunt u dingen die u belangrijk vindt voor uw woongebouw inbrengen.

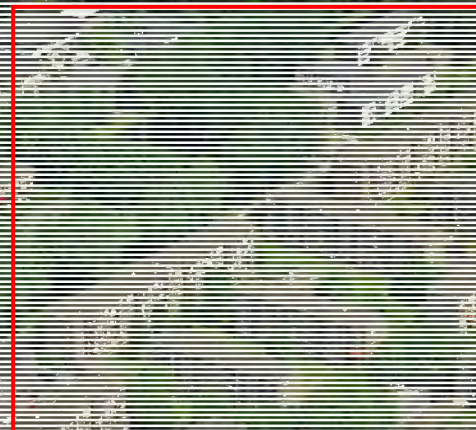
Veel gestelde vragen de Dreven, Gaarden en Zichten

1 = inspectie	10 = verhuiskosten
2 = huurwoning	11 = vacatienagels
3 = huurwoning	12 = 1-op-1 vragen
4 = huurwoning	13 = onderhoud
5 = huurwoning	14 = onderbeter
6 = huurwoning	15 = VVE
7 = huurwoning	16 = (nieu)
8 = huurwoning	17 = details
9 = voorrangsgedrag	18 = contact

Overig	
16 In hoeverre is er sprake van verdichting in de plannen?	Ja, er is sprake van verdichting. We bouwen veel meer woningen terug dan dat er gesloopt worden. We gaan ruim 2000 woningen slopen en bouwen er ruim 5000 terug. Dit betekent dat er veel meer mensen in de buurten zullen komen wonen.
16 Wordt er ook nog een buurtfeest georganiseerd zodra we afscheid van elkaar moeten nemen?	We zullen voor iedere buurt gezamenlijk met de bewoners en ondernemers een afscheid van de woning organiseren. Hoe we dit precies organiseren en wat we gaan doen stemmen we af met de bewoners en hangt natuurlijk af van eventuele Corona-richtlijnen.
16 Wat gebeurt er met de huidige bewonerscommissies?	Deze blijven bestaan totdat de woningen gesloopt worden.
16 Worden de Haagwonen woningen nog aangepakt?	Dat is geen onderdeel van dit plan. De Gemeente en Haagwonen voeren gesprekken over eventuele plannen voor Haagwonen bezit. Wij adviseren u contact op te nemen met Haagwonen.
16 Hoe wordt het inkomen van ZZP'ers getoetst?	Als u vragen heeft over het toetsen van inkomens bij ZZP-ers dan adviseren wij u contact op te nemen met de afdeling verhuur van Staedion 088 - 24 23 000.
16 Waar is het plangebied	De Dreven: Het gebied tussen De Lozerlaan, Melis Stokelaan, Dorpersdreef, Gravinendreef, Beresteinlaan, Wantsnijdersgaarde, Muldersgaarde, Erasmusweg De Gaarden: Het gebied tussen Vrederslaan, Schrijnwerkersgaarde, Steenhoudersgaarde en Erasmusweg De Zichten: De volledige Zichten buurt + het gebied tussen de Middenstede, Langestede en Nevenstede
16 Ik woon in een woongebouw van Staedion, maar mijn woongebouw komt niet terug in de plannen. Waarom wordt ons gebouw hier niet in meegenomen?	Niet alle woongebouwen van Staedion worden gesloopt of gerenoveerd. Er is een samenhangend gebiedsontwikkelingsplan gemaakt. Er is onderzocht welke buurten de meeste urgentie hebben, hier zijn de Dreven, Gaarden en Zichten uitgekomen. Deze keuze is gemaakt op basis van vele verschillende factoren, zoals stedenbouwkundige randvoorwaarden, financiële haalbaarheid, uitvoerbaarheid, de ambitie voor het gebied en de staat van de woningen.
Klopt het dat de drie blokken rond de Aldi geen onderdeel van de plannen zijn en andere blokken in de Stede wel?	De drie blokken rond de Aldi zijn geen onderdeel van de plannen voor de Dreven, Gaarden en Zichten. Het verbeteren van Den Haag Zuidwest is heel veel werk en zal tientallen jaren duren. Het is niet mogelijk om alles tegelijk aan te pakken. Staedion heeft op basis van een analyse onderzocht welke buurten de meeste urgentie hebben, hier zijn de Dreven, Gaarden en Zichten uitgekomen. Deze keuze is gemaakt op basis van vele verschillende zaken, zoals stedenbouwkundige randvoorwaarden, financiële haalbaarheid, uitvoerbaarheid, de ambitie voor het gebied en de staat van de woningen. Er is een gebiedsontwikkelingsplan gemaakt. Er zijn twee blokken in winkelcentrum de Stede die wel aan het plan de Zichten zijn toegevoegd omdat het gebied rondom het winkelcentrum op deze manier verbeterd kan worden. Als blokken nu geen onderdeel uitmaken van het plan betekent dit niet dat er nooit wat gaat gebeuren, alleen kunnen we op dit moment nog niets beloven.
Definites	
17 Wat is een sociaal plan?	Een sociaal plan wordt opgesteld door Staedion, samen met een bewonerscommissie of klankbordgroep huurders. In dit plan zetten we alle afspraken die we maken over het proces van sloop of renovatie. Hoe werkt het met uitverhuizen, de verhuisvergoeding, het wonen in een wisselwoning, een vergoeding voor investeringen aan de huidige woning etc.
17 Wat is een plangebied?	Een plangebied is het gebied waar de ontwikkeling plaatsvindt. De plek waar woningen gesloopt, gerenoveerd en gebouwd worden.
17 Wat is een actiegebied?	Ongeveer een jaar voordat gestart wordt met uitverhuizen wordt een gebied door de burgemeester en wethouders officieel aangewezen als actiegebied. Op dat moment komt u als bewoner in het actiegebied in aanmerking voor een urgentieverklaring (als u recht heeft op een huis in de sociale huur) en alle afspraken die in het sociaal plan staan.
17 Wat is een wisselwoning?	Een wisselwoning is een tijdelijke woning in de Dreven, Gaarden of Zichten die later in de planning gesloopt gaat worden.
17 Wat is een voorrangverklaring	Een beschikking van de gemeente waarmee u één jaar voorrang krijgt op sociale huurwoningen die aangeboden worden via Woonnet Haaglanden. In de voorrangverklaring staat voor welk type woning uw voorrang geldt.
17 Wat is terugkeergarantie	U krijgt een terugkeergarantie waarmee we u beloven dat u in de buurt terug mag keren naar een huis dat past bij uw inkomen en gezinssituatie.
17 Wat zijn keukentafelgesprekken?	Ongeveer 1,5 jaar voordat we starten met het uitverhuizen van uw woongebouw komen de medewerkers van Staedion thuis bij u langs voor een persoonlijk gesprek. In dit gesprek bespreken ze uw woonwensen, leggen ze uit het proces van uitverhuizen gaat en wat uw mogelijkheden zijn. Als u hulp nodig heeft begeleiden ze u bij het hele traject.
17 Wat zijn zelf aangebrachte woningaanpassingen	Dat zijn verbeteringen die u heeft gedaan in uw huis, eigen investeringen. Als u later aanspraak wilt maken op een vergoeding voor deze investeringen is het van belang dat u voordat u de investering doet toestemming vraagt. Op de website van Staedion staat hoe dit werkt.
Contactgegevens	
18 U kunt mailen naar vragen@eenbeterebuurt.nl	
18 U kunt mailen bellen met Staedion op 088 242 3000	
18 Als de richtlijnen met betrekking tot Corona weer versoepeld zijn zullen we spreken organiseren in de buurtkantoren van Staedion.	

Dreven

Verdichten en vernieuwen in het
Gemeentelijk Beschermd
Stadsgezicht



Dreven is een van de fraaiere vormgegeven buurten in Bouwlust-Berestein en nog grotendeels in oorspronkelijke staat aanwezig. De buurt is samen met de Sportlaan-Segbroeklaan het enige stedenbouwkundig ensemble uit de periode 1945-1970 die het predicaat Gemeentelijk Beschermd Stadsgezicht heeft gekregen.

Met Dreven gaat het -zoals met meerdere delen van Zuidwest- niet goed. De problemen zijn zowel sociaal als bouwkundig van aard. De woningen zijn gehorig, vochtig en verre van duurzaam. Daarnaast is de woningvoorraad zeer eenzijdig en in hoofdzaak bewoond door mensen in een zwakke economische positie.

Om het tij te keren in Zuidwest wordt ingezet op het sterk verdichten van het stadsdeel. Dat moet lucht geven aan het woningtekort in de stad, de maas ook zorgen voor economisch draagvlak onder voorzieningen en bijdragen aan een grotere diversiteit aan woningcategorieën en bevolkingsgroepen in het stadsdeel. Daarbij moet ook gewerkt worden aan het verbeteren van de bereikbaarheid, het aantrekkelijker en klimaatbestendig maken van het groen en de versnelling van de energietransitie. Binnen deze grotere opgave wordt ook naar Dreven gekeken. De urgentie om in te grijpen is hoog. Gebouwen en infrastructuur zijn technisch aan het einde van hun levensduur en grote investeringen zijn onvermijdelijk. Er zal dus op een of andere wijze moeten worden ingegrepen in deze buurt om de bewoonbaarheid te garanderen in de toekomst. Daarbij kan Dreven gezien zijn omvang ook een substantiële bijdrage leveren aan de beoogde vernieuwing en de gewenste imagoshift van Zuidwest.

In de zoektocht naar de meest effectieve aanpak voor Dreven stuiten we echter op de ruimtelijke en programmatische limieten die de status van Gemeentelijk Beschermd Stadsgezicht met zich meebrengt. Verdichten van De Dreven gaat immers niet zonder het beeld van de buurt te veranderen. Maar als we ons beperken tot aanpassingen die binnen de beschermde

waarden wél zijn te verantwoorden dan kunnen we nauwelijks ruimte bieden aan substantieel extra woningen en het verbeteren van de groenstructuren. Daarbij lopen we aan tegen zeer hoge investeringen om de bestaande woningvoorraad te verduurzamen terwijl er geen oplossing wordt geboden voor het oplossen van de eenzijdigheid van de woningvoorraad en de beperkte toegankelijkheid van de portiekwoningen.

De vraag ligt daarmee voor of de status van Gemeentelijk Beschermd Stadsgezicht kan worden *ingetrokken* om de noodzakelijke vernieuwing mogelijk te maken. Bijkomend vraagstuk is hoe we bij een eventueel schrappen van de beschermde status voorkomen dat dit een precedentswaarde heeft.

In deze nota doen we verslag van de onderzoeken die zijn verricht op basis waarvan we deze vraag voorleggen. We hopen hiermee het benodigde inzicht te geven teneinde weloverwogen een besluit te kunnen nemen over het al dan niet schrappen van de beschermde status.

1. Beschermden waarden

De beschermde status heeft betrekking op de op het kaartje aangeduide zone.

In de omschrijving van de waarden wordt het volgende gemeld:

Waardering:

De aanleg van Vrederust-West betekende de voltooiing van de stadsuitbreidingen in Den Haag-Zuidwest en vormde tevens één van de architectonische- en stedenbouwkundig hoogtepunten ervan. Dit mede dankzij het contract met de NV Gembouw, licentiehouder van het systeem Rottinghuis. De open verkaveling en de hoge kwaliteit van de bebouwing van een groot deel van de Drevenbuurt wordt bepaald door de bouwtechnische eisen van het bouwsysteem én door architect Frans Klein, die het ontwerp van de woningen voor zijn rekening nam. Met de bouw van Vrederust-West werden de stadsuitbreidingen van Den Haag-Zuidwest op succesvolle wijze voltooid.

Typering:

- waardevol als eerste woonbuurt in Den Haag dat in zijn geheel in systeembouw werd uitgevoerd en typerend voor de innovaties in de volkshuisvesting van de na-oorlogse wederopbouw
- de samenhang tussen verkaveling, bebouwing en openbaar groen
- de bijzondere beëindiging van de stadsrand bepaald door de waterpartijen en randbebouwing langs de Lozerlaan
- de ook in detail nog goed bewaard gebleven oorspronkelijke architectuur





2. Bestaande situatie

De portiekflats in Dreven zijn in de jaren zestig gebouwd op basis van het zogenaamde Rottinghuis 1.0 systeem. Dit systeem had als voordeel dat er snel en met ongeschoolde krachten gebouwd kon worden, maar kenmerkt zich in basis ook door een aantal chronische bouwfysische problemen. Door beperkte ventilatiemogelijkheden, schimmel, koudeval en geluidsoverlast ervaren de bewoners problemen qua gezondheid en comfort. De portiekflats voldoen bovendien niet meer aan de wensen en eisen van deze tijd: ze zijn niet per lift toegankelijk, zijn niet energiezuinig, keukens en badkamers zijn te klein. De variatie in woningplaattegronden is beperkt tot drie woningtypes: een tweekamer, een driekamer en een vierkamer woning.

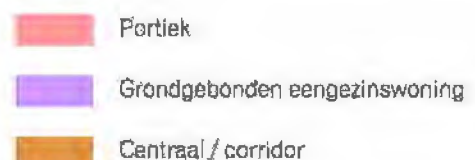
Programma

In Dreven zijn 1188 woningen gebouwd. Het merendeel van de woningen is van het type portieketage-flat, de overige woningen zijn torenappartementen of rijwoningen.

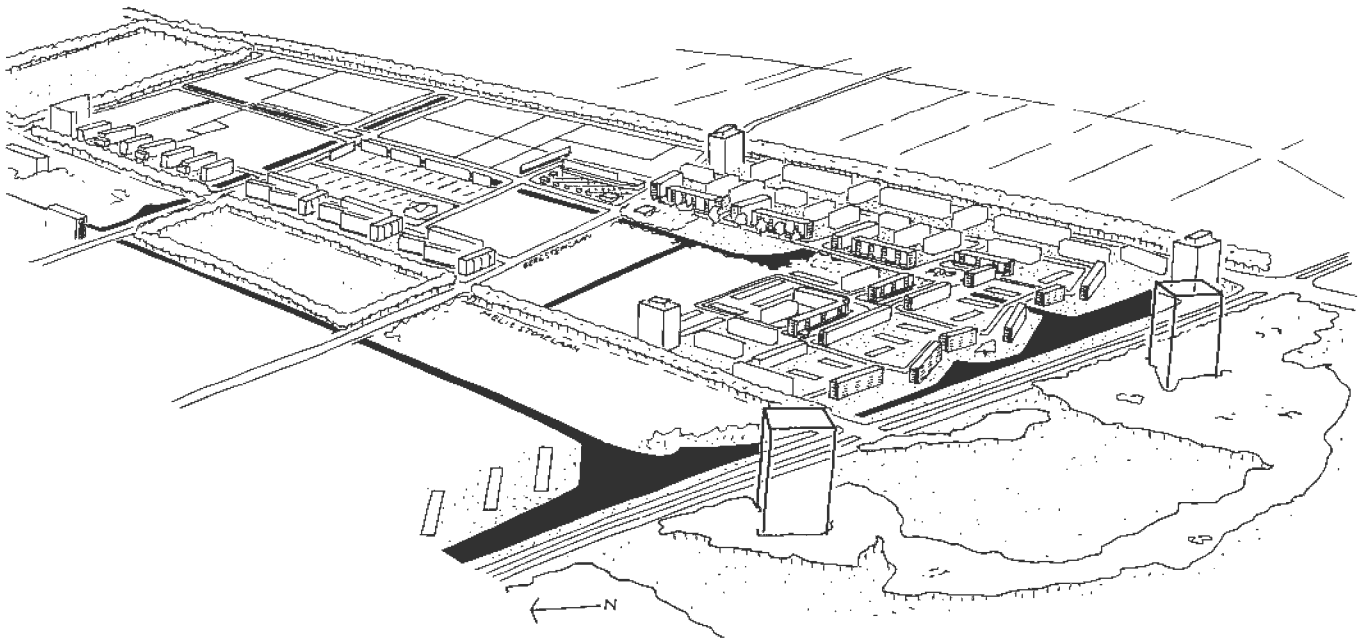
Op bijgaand kaartjes zijn de aanwezige typologieën en woninggroottes aangeduid.

Daarnaast waren er van oorsprong winkels aanwezig langs De Dreef. Deze zijn deels veranderd in woningen, deels in bedrijfsruimtes.

Het onderzoeksgebied is iets kleiner dan de gehele buurt. Alleen de complexen in bezit van Staedion maken deel uit van deze toekomstverkenning, al wordt er natuurlijk zorg voor gedragen dat de alle onderdelen van Dreven ruimtelijk een coherent geheel blijven vormen. Het Staedion-bezit bestaat uit 844 woningen in vierlaagse portiekflats, 110 woningen in twee appartementstorens en 86 tweelaagse eengezinswoningen.





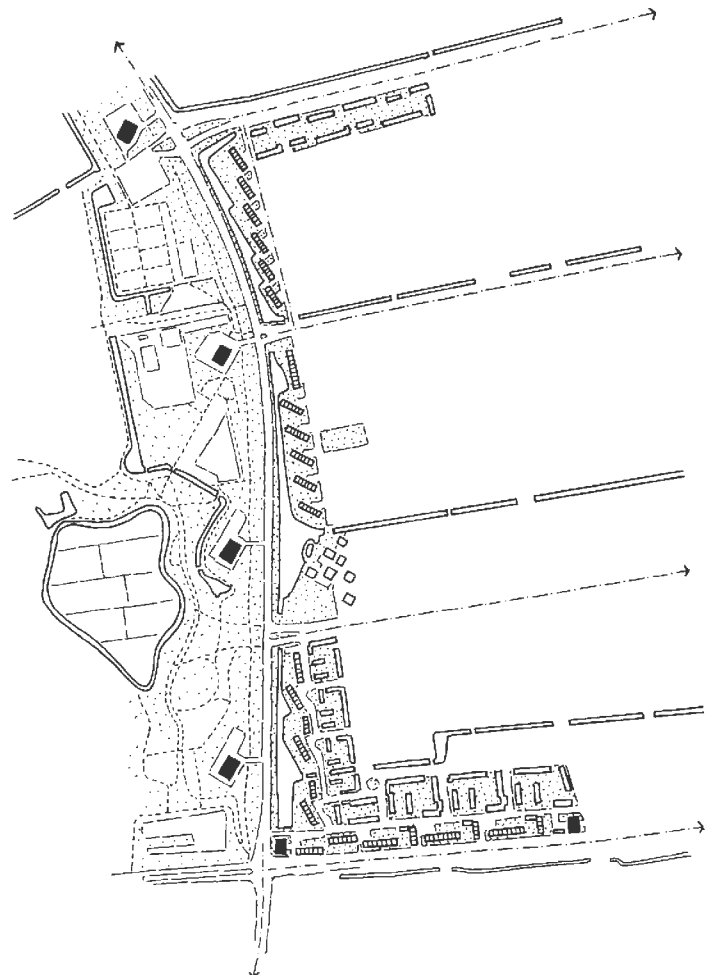


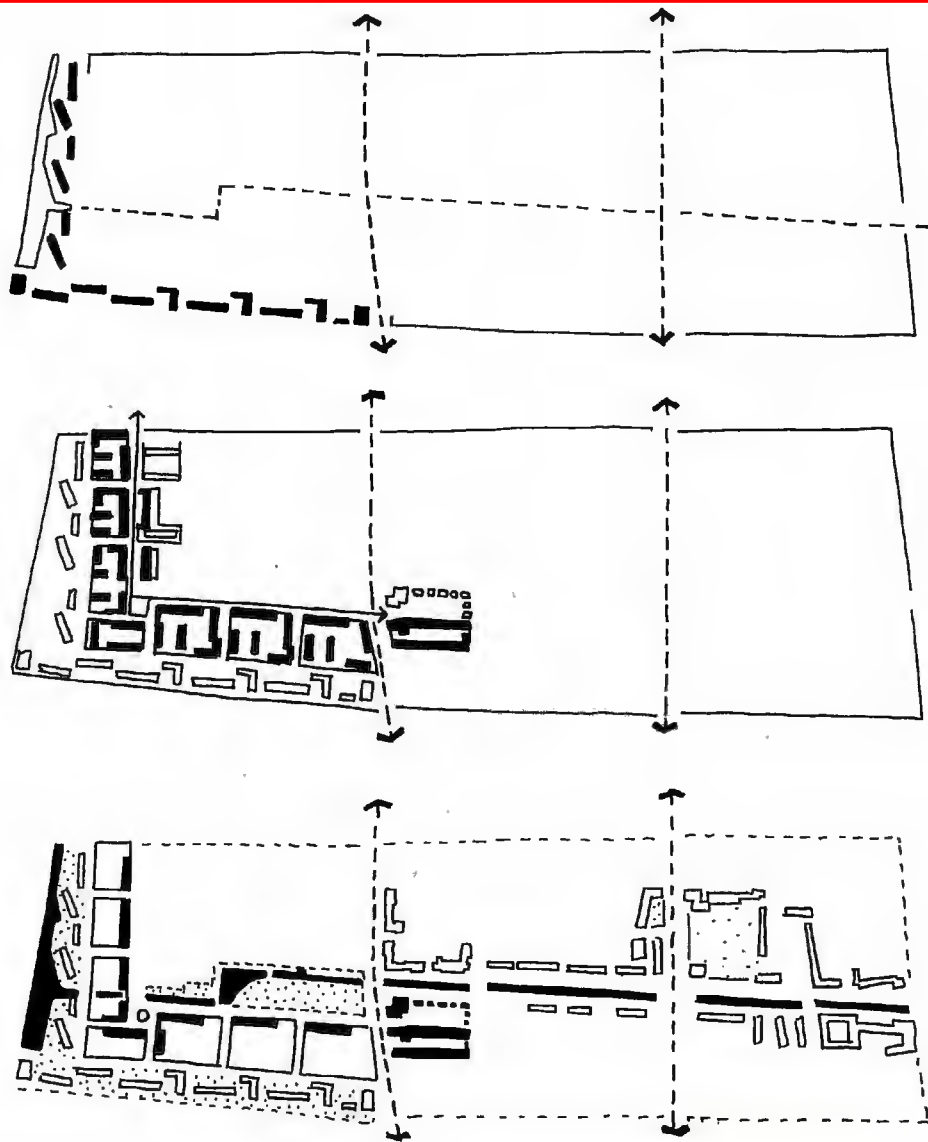
Ruimtelijk

De schets toont in vogelvlucht de stedenbouwkundige compositie van Dreven. De bijzondere rand langs de Lozerlaan, de drie torens die de hoeken van de buurt markeren en de open verkavelingsopzet vormen een krachtig geheel.

De stedenbouwkundige opzet kent een paar sterke goed geconserveerde karakteristieken:

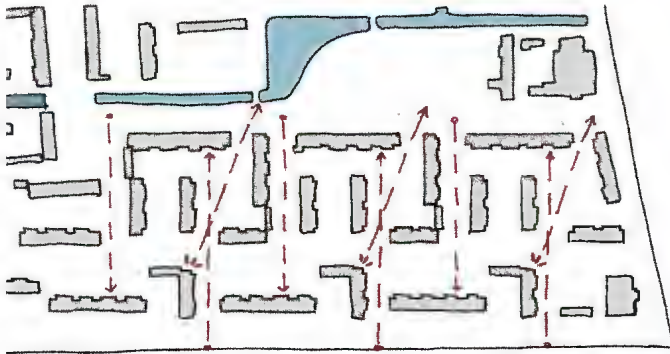
- De rand langs de Lozerlaan heeft parkachtige allure door de royale water en groenpartijen die in samenhang met de bebouwing zijn ontworpen. Deze rand vormt een onderdeel van de stadsrandcompositie tussen Erasmusweg en Meppelweg.





- Een interne singelstructuur biedt een fraaie ruimte en verbindt De Dreven met de andere buurten tussen Erasmusweg en Melis Stokelaan en de sportveldenzone ter hoogte van de Vrederustlaan.
- De kop van de singel valt samen met een pleinruimte die de kop vormt van de voormalige winkelstrip. Hier grijpen openbare ruimte en voorzieningen subtiel in elkaar.





- De open verkavelingen hebben een zeer ruimtelijke opzet door de veelvuldig aanwezige diagonale doorzichten.
- Het bouwsysteem van de portiekflats heeft middels een 'wisselbeuk' de flexibiliteit in zich om stevast de keuken aan de koele noord of oostzijde te oriënteren en het trappenhuis aan de straatzijde te leggen.
- De architectuur is verzorgd en nog in authentieke staat. Alleen zijn er in de loop der tijd wat ongelukkige veranderingen in de kleurstelling van kozijnen, hekwerken en enkele muurvlakken uitgevoerd.



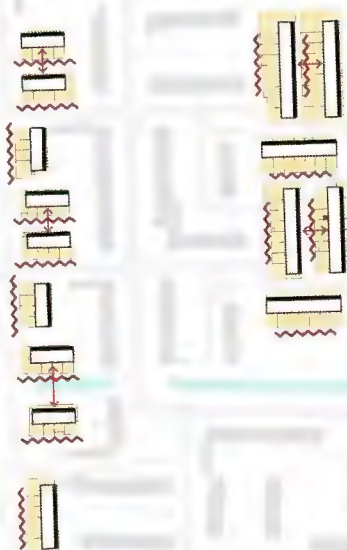


De opzet kent echter ook zwakke plekken:

- De ruimte tussen de Schoutendreef en de Erasmusweg was te beperkt om een alzijdige ruimtevormende verkaveling in te ontwikkelen met het toegepaste bouwsysteem. Gevolg is dat de groene ruimtes rond de bebouwing anoniem zijn en De Dreven met de achterkant naar de Erasmusweg gekeerd staat. De garageboxen langs de Schoutendreef vormen daarbij anonieme begrenzingen van zowel de straat als de groene ruimte.



- De laagbouwdelen zijn opgezet als strokenverkaveling. De tuinen zijn om privacy-redenen inmiddels allemaal omheind met schuttingen. Het oorspronkelijke vriendelijke groene straatbeeld is daarmee sterk verschaald.
- De kwaliteit van de open ruimte staat onder druk door de toegenomen parkeerdruk.
- De winkelruimtes zijn rond het pleintje aan de kop van de singel omgevormd naar woningen. Hierdoor sluit de opzet van de openbare ruimte en architectuur niet goed meer aan op het gebruik.



3. Verkenning bandbreedte oplossingen

Er zijn vele varianten voor de vernieuwing van Dreven onderzocht. Dit ontwerpend onderzoek heeft de grenzen inzichtelijk gemaakt waarbinnen er aanpassingen voorstelbaar zijn aan de buurt zonder de beschermde waarden aan te tasten. Dit inzicht is verbeeld in een stedenbouwkundige opzet waarin met name is ingegrepen in de stedenbouwkundig zwakkere delen van de buurt en van de bestaande bebouwing zoveel als mogelijk wordt gerenoveerd.

Deze planvariant is een volwaardig stedenbouwkundig concept. Het voldoet echter niet aan de beoogde toename van het aantal woningen en het vergroten van de diversiteit aan woningtypes.

Daarnaast is onderzocht in welke mate de bestaande bebouwing toekomstvast is te maken bij renovatie. Hierbij is onderzoek gedaan naar de aanpasbaarheid en financiële haalbaarheid van de volgende onderdelen:

- Het aanpassen van de woningplattegronden (bruikbaarheid keuken en badkamer)
- Het gasloos en energiezuiniger maken van de woning
- Het verbeteren van gezondheid en comfort (geluidsisolatie, ventilatie, aanpak koudeval en koudebruggen)

Uit dit renovatieonderzoek is te concluderen dat verregaande en dure technische maatregelen nodig zijn om tot een verbetering van deze onderdelen te komen. Door constructieve beperkingen kan het geluidsprobleem echter maar beperkt worden opgelost. De overige problemen worden aanzienlijk verbeterd, maar behalen niet de energieprestaties en de kwaliteit en het comfort van nieuwbouw.

Geluidsoverlast wordt nu als een van de grootste problemen gezien. Buren kunnen elkaar letterlijk verstaan, wat grote invloed heeft op het gevoel van privacy en in zeer negatieve zin bijdraagt aan het woongenot. Door constructieve beperkingen (waardoor er geen passende luchtgeluidsisolerende aanpassingen aan de vloeren kunnen worden gedaan) is dit probleem technisch gezien maar in zeer beperkte mate te verbeteren voor boven elkaar gelegen woningen.

Om die reden is er ook een veel radicalere variant verkend waarin de kernkwaliteiten zoals de singel, de parkrand langs de Lozerlaan en de meest beeldbepalende bebouwing langs De Dreef worden behouden, maar de buurt tegelijkertijd veel dichter wordt bebouwd en een geheel ander aanzien krijgt. De dichtheid in dit model biedt mogelijkheden tot een grote diversiteit aan woningtypes en levert ook een financieel fundament onder de vernieuwingsoperatie.

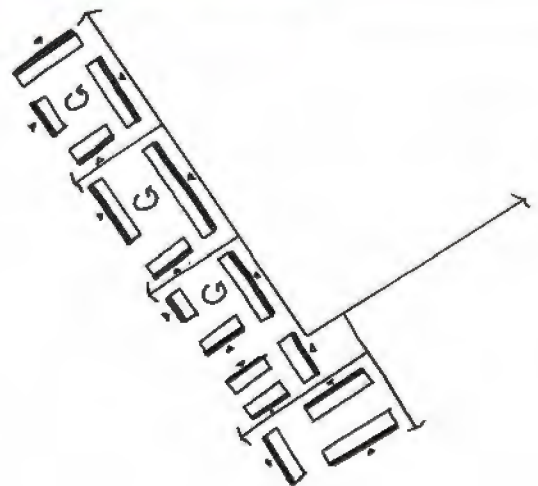
Beide varianten zijn ruimtelijk volwaardige stedenbouwkundige concepten. Ze worden beide in dit hoofdstuk toegelicht. Ze vormen twee uitersten in de bandbreedte tussen behoedzaam en radicaal vernieuwen. Tussenvormen voeren we hier niet op omdat die én niet passen binnen de begrenzingen van het Gemeentelijk Bescherm Stadsgezicht én niet voldoen aan programmatische uitgangspunten.

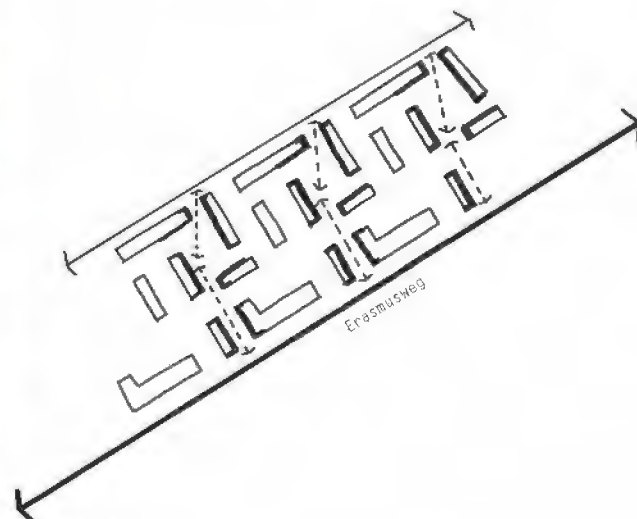


3.1 Model renoveren en herwaarderen

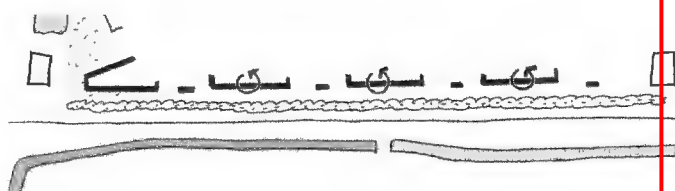
Ruimtelijk

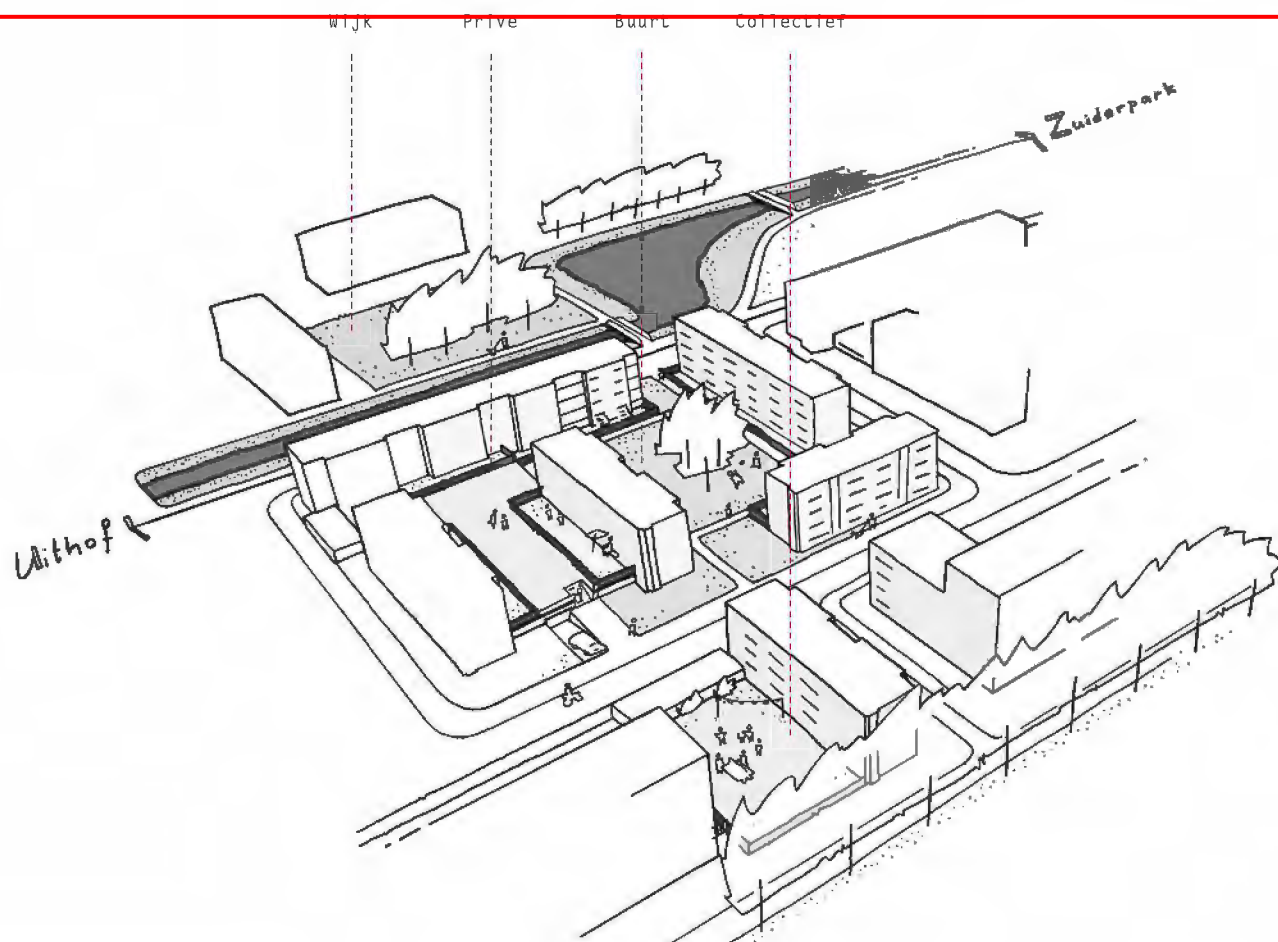
In dit model koesteren we de kwaliteiten van het bestaande en veranderen we de zwakke delen. Concreet stellen we voor de laagbouwwooningen te vervangen door een alternatieve laagbouwverkaveling teneinde de confrontatie tuinzijde-straat weg te werken. Hiermee lossen we de problematiek van kwetsbare strokenverkaveling met de detonerende schuttings langs de openbare weg op. Daarbij zijn de laagbouwwooningen ook van beperkte architectonische waarde.



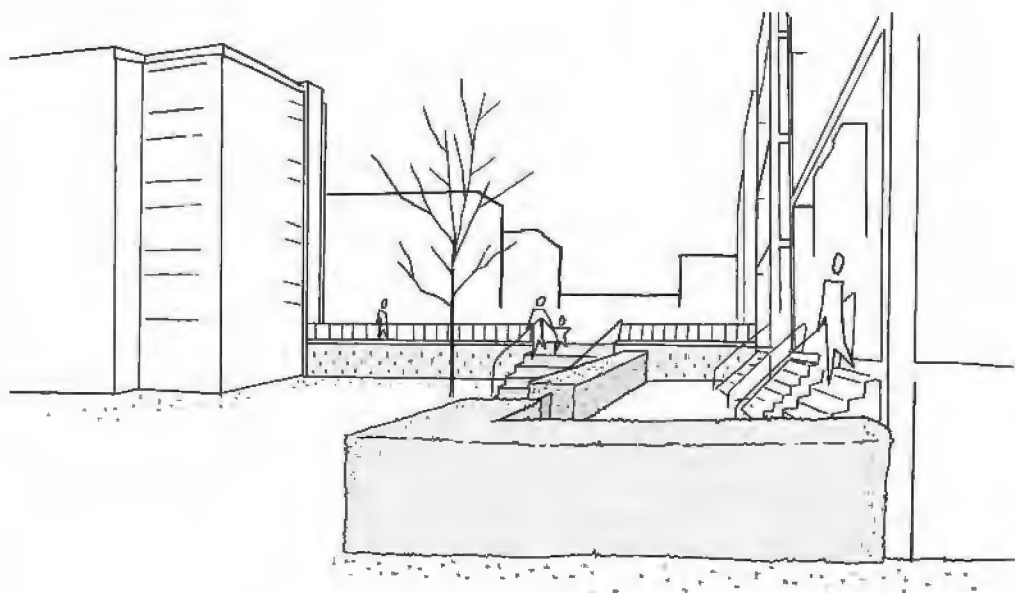
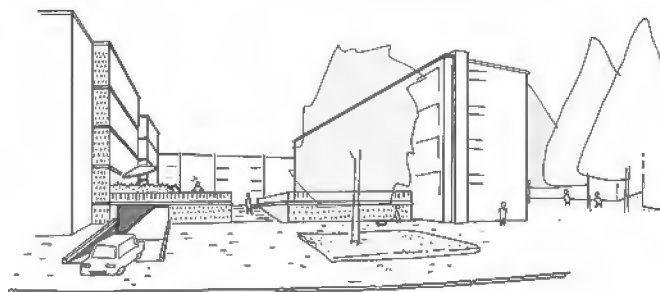


Een andere aanpassing betreft de zone tussen de Schoutendreef en de Erasmusweg. Hier stellen we een nieuwe verkavelingsopzet voor die aan beide straten adressen heeft. De achterkant langs de Erasmusweg wordt daarmee een volwaardige voorzijde. In de nieuwe bebouwingsopzet integreren we bestaande en nieuwe bebouwing rond vormen van private en collectieve ruimtes. In de ruimtelijke opzet wordt opnieuw vormgegeven aan diagonale doorzichten in een open verkavelingsopzet.





De stempelverkavelingen blijven behouden en wordt verduurzaamd. Op enkele plekken passen we de positie van de entree's aan om ze beter aan te laten sluiten op de groenstructuur. Dat is een aanpassing die in de wisselbeuk van de portiekflats is te realiseren. In de binnenterreinen worden op enkele plaatsen half verdiepte parkeervoorzieningen geïntegreerd.





Programma

Ruim de helft van het programma bestaat uit gerenoveerde en verduurzaamde portiekflats. Deze hebben een gebruiksvloeroppervlakte variërend van 65 tot 90 m². De verduurzaming kan plaatsvinden met behoud van de bestaande architectonische expressie. Daarnaast ligt er de opgave een voldoende grote keuken en badkamer te voorzien die aan hedendaagse minimummaten voldoet. Dit is alleen mogelijk als er een nieuwe plattegrondindeling wordt voorzien. De mogelijkheden hiertoe zijn door de vele dragende muren in het bouwsysteem beperkt. In de studie van KBNG wordt dit uitgebreid toegelicht. Hier volstaan we met het afbeelden van de mogelijke nieuwe plattegronden uit die studie.

In totaal blijven er 683 portiekwoningen behouden, deze worden gerenoveerd. Daarnaast worden 109 torenappartementen gerenoveerd.

Er worden 86 laagbouwappartementen gesloopt en er worden er 85 nieuw gebouwd.

Daarnaast worden 160 portiekkapartementen gesloopt, daarvoor komen 339 nieuw terug. Dit gebeurt met name in de geschetste nieuwe bebouwing tussen de Erasmusweg en de Schoutendreef.

In totaal komt het woningaantal uit op 1216. Dat is een toename tot 117% van het oorspronkelijke aantal van 1038.

Hierbij zijn we ervan uitgegaan dat de woningen in bestaande portiekflats niet worden samengevoegd. Het verticaal samenvoegen kan voor (een deel van) de woningen een interessante optie zijn om de interne akoestische problemen te verminderen. Hiermee ontstaan grote woningen voor een nieuwe doelgroep.

De voormalige winkelruimtes bieden ruimte aan werkruimtes. Ook kan een deel van de begane grond langs de Erasmusweg worden ontwikkeld als bedrijfsruimte. In totaal voorzien we ongeveer 2900 m²



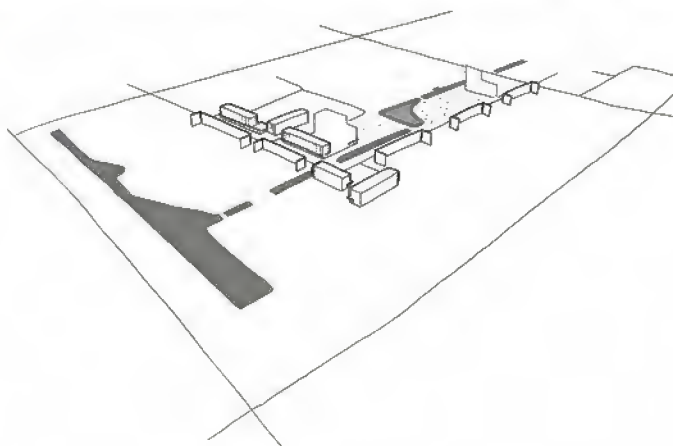


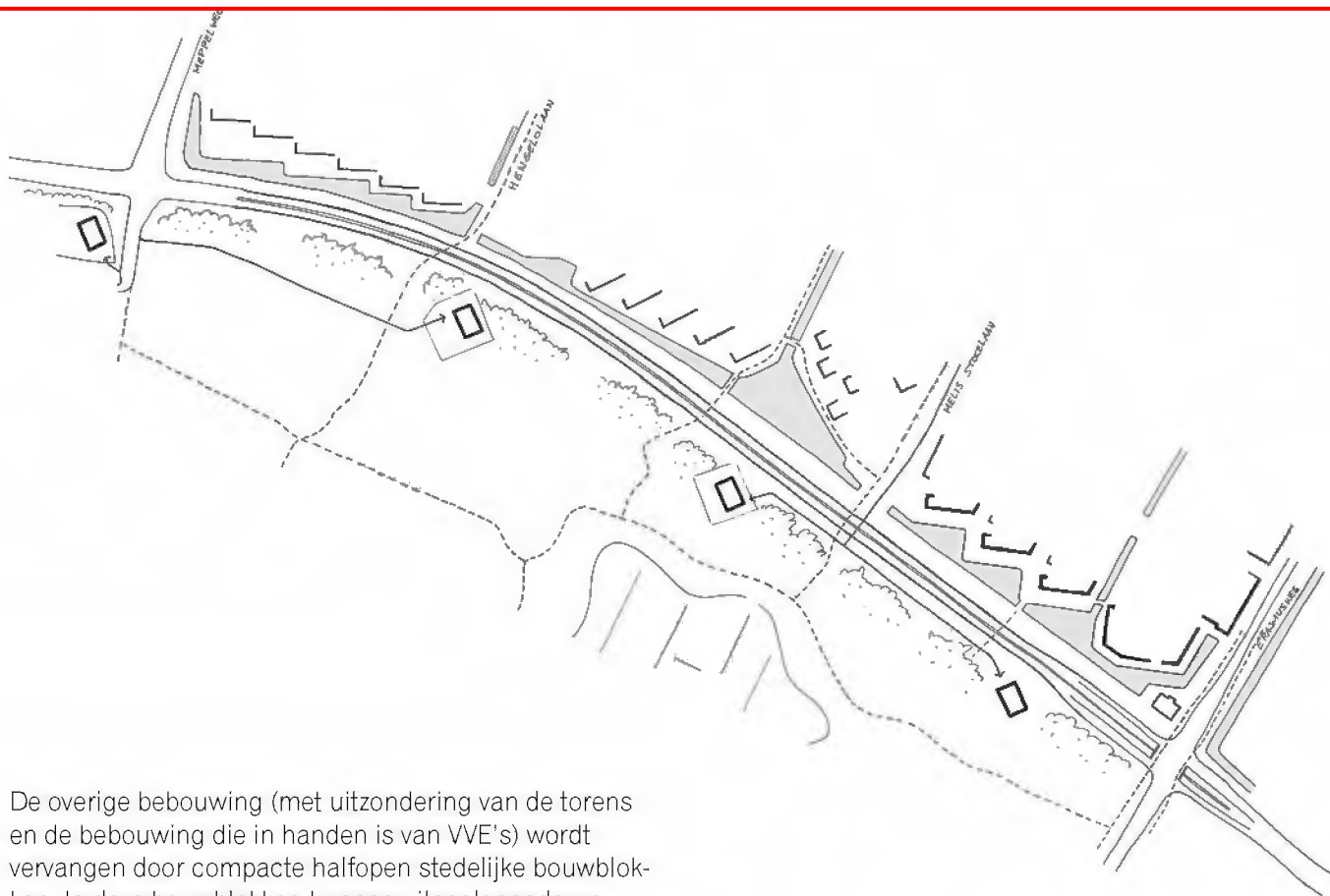
3.2 Model intensiveren en herinterpreteren

Ruimtelijk

In deze opzet veranderen we Dreven van een wat perifere suburbane tuinwijk in een meer stedelijke tuinwijk. De nabijheid van voorzieningen, de goede bereikbaarheid en de werkgelegenheid in de regio zijn hierbij belangrijke aanknopingspunten.

De planfiguur is geënt op de hoofdstructuur en ruimtelijkheid van de bestaande buurt. We behouden de singel langs de Pachtersdreef, de voormalige winkelbebouwing met portiekwoningen langs De Dreef en we geven opnieuw vorm aan een parkrand langs de Lozerlaan. Ook keert de fraaie groene ruimte tussen de gebouwen in een nieuwe opzet terug.

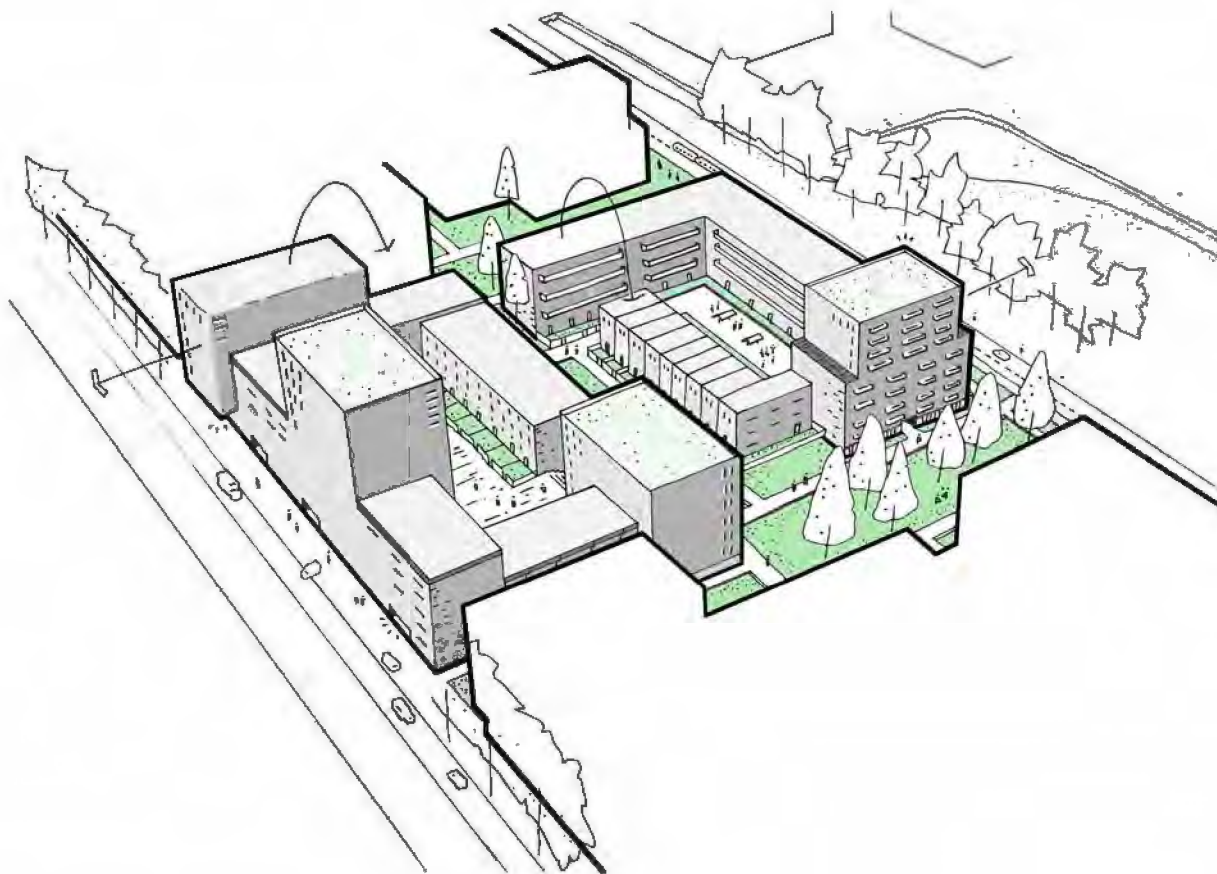




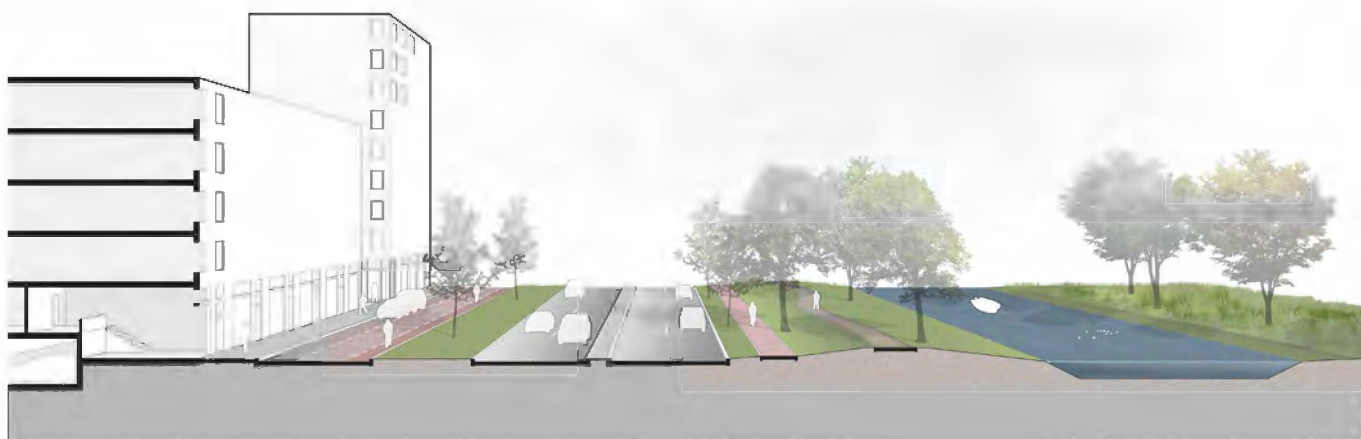
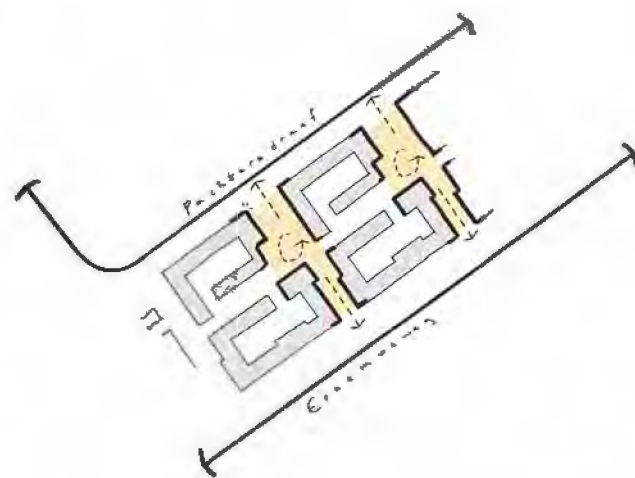
De overige bebouwing (met uitzondering van de torens en de bebouwing die in handen is van VVE's) wordt vervangen door compacte halfopen stedelijke bouwblokken. In deze bouwblokken kunnen uiteenlopende woningtypologieën worden ontwikkeld, waaronder ook deels grondgeboden woningen.

Tussen De Dreef en de parkzone langs de Lozerlaan voorzien we een reeks van vier bouwblokken. Deze krijgen een gedraaide kop aan de Lozerlaan waarmee Dreven opnieuw een ritmische en beweeglijke bebouwingsrand krijgt, aansluitend op de expressieve verkaveling elders langs de Lozerlaan.



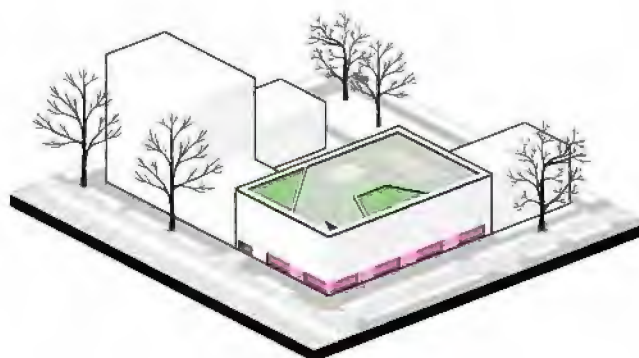


Tussen de Pachtersdreef en de Erasmusweg wijken we sterk af van de bestaande opzet. De wat kwetsbare verkavelingsopzet tussen de Erasmusweg en Schoutendreef voegen we samen met de bebouwing tussen Pachtersdreef en Schoutendreef tot een alternatieve opzet van halfopen bouwblokken waarin een groot aantal verschillende woningtypes is opgenomen. Deze variëren van torenappartementen aan de Pachtersdreef tot eengezinswoningen aan groen ingerichte en autoluw of autovrije tussenstraten en plantsoenen. Deze opzet biedt een robuuste structuur waarin er een goed functionerende reeks van open ruimtes is te ontwikkelen die gaat van privaat, via collectief naar openbaar. Deze opzet heeft zowel aan de Pachtersdreef als aan de Erasmusweg een stevige bebouwingswand met woningentree's. Ook zijn er hier mogelijkheden bedrijfsruimtes te ontwikkelen.





Parkeerhuizen staan op drie locaties in de buurt. Deze parkeerhuizen maken het mogelijk om de getekende dichtheid te realiseren zonder meerlaagse ondergrondse parkeergarages te ontwikkelen. Mocht het autobezit in de toekomst teruglopen dan biedt deze opzet de flexibiliteit de parkeerhuizen af te breken of te herontwikkelen. Om deze parkeerhuizen goed in te passen in de buurt is het van belang om op de beganegrond extra programma te voorzien in bijvoorbeeld de vorm van bedrijfsruimtes en ook het dak goed af te werken en eventueel als groen dak toegankelijk te maken.



Programma

In de getoonde opzet is ruimte voor globaal het volgende programma:

De torens en de bestaande winkelbebouwing langs De Dreef blijft behouden en biedt ruimte aan: 214 woningen. De woningen boven de winkelruimtes kunnen worden verduurzaamd en aangepast conform de mogelijkheden die KBNG heeft verkend. Hierbij gaan we in de berekening uit van de bestaande woninggroottes. Het is echter goed denkbaar de woningen boven de winkels samen te voegen tot unieke grote woningen om daarmee ook interne akoestische problemen te verminderen. Het aantal woningen daalt dan vanzelfsprekend iets.

In de nieuwe bebouwing is ruimte voor:

824 nieuwe sociale huurwoningen
1280 nieuwe vrije sectorwoningen

In totaal heeft het plan een capaciteit van 2318 woningen. Dat is een toename tot 223% van het oorspronkelijke aantal van 1038 woningen.

Bedrijfsruimte

In totaal wordt zo'n 6.400 m² aan bedrijfsruimte voorzien, verdeeld over de bestaande winkelplinten, de nieuwe plinten van parkeergebouwen en woonblokken.

4. Voorliggende keuze

Het is technisch en ruimtelijk mogelijk de bestaande bebouwing in Dreven een nieuwe toekomst te geven. Vanuit de beschermde waarden zou dat een voor de hand liggende keuze zijn.

Het vernieuwen binnen de marges van het Gemeentelijk Beschermd stadsgezicht levert echter een zeer beperkte bijdrage aan de verdichting van Zuidwest. Het aantal woningen stijgt van 1038 tot ongeveer 1216.

De woningdifferentiatie zal toenemen, maar de meerderheid (683) van de woningen zal bestaan uit portieketageflats zonder lift van ongeveer 65 tot 90 m² gebruiksvloeroppervlak.

De beoogde mate van differentiatie van het woningaanbod en bevolkingssamenstelling in de buurt wordt daarmee niet gehaald.

De akoestische problemen zijn niet met zekerheid op te lossen door de zeer beperkte verdiepingshoogte. Een radicalere aanpak waarbij woningen verticaal worden samengevoegd om de interne akoestische problemen te verminderen is voor delen van de buurt voorstelbaar, maar dan worden de woningen door de hoge kosten als vanzelf onttrokken aan de sociale voorraad. Dat zou betekenen dat elders in Den Haag de taakstelling voor sociale woningen verder moet worden verhoogd.

De kosten voor de verduurzaming van de portiekflats en de aanpassing in de plattegrond ten behoeve van hedendaagse comforteisen zijn per woning vrijwel even hoog als nieuwbouwprijzen. (€ 112.000,- tot € 136.000,- per woning). Dit is een grote investering als daar de buurt niet wezenlijk door verandert en de woningen lastig toegankelijk blijven.

Een alternatief is een grootschaliger afbraak en de ontwikkeling van een nieuwe buurt. In deze nieuwe buurt worden de meest krachtige delen van de bestaande buurt geïntegreerd waarmee een gelaagd stadsbeeld van oud en nieuw ontstaat. De erfenis van de oorspronkelijke opzet wordt daarmee niet weggegooid maar ingebed in de vernieuwde buurt. De woningdichtheid en de variatie aan woningtypes kan sterk toenemen. Hierbij staat het terugbouwen van het aantal huidige sociale huurwoningen voorop.

De verduurzaming van de te behouden winkelblokjes met portiekwoningen kan ofwel door Staedion worden gedaan, ofwel wordt de buitenschil van de flats aangepakt waarna ze casco verkocht kunnen worden aan geïnteresseerden.

Deze aanpak verandert het aanzien van De Dreven zo verregaand dat die niet te verenigen is met de status van Gemeentelijk Beschermd stadsgezicht. Deze status zou dan ook moeten worden ingetrokken.

Bijlage

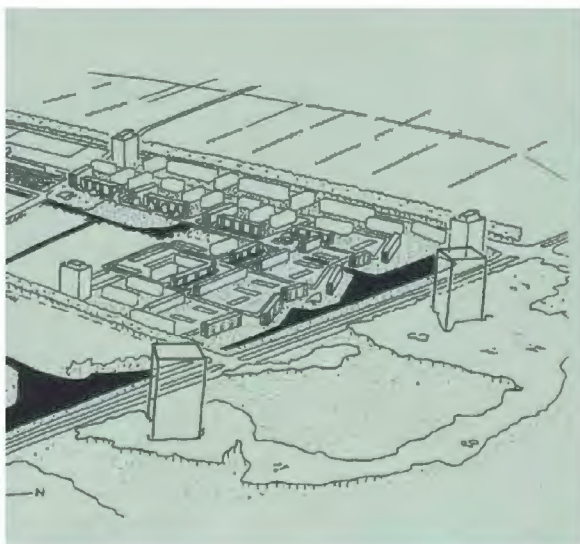
**Toelichting beschermd
stadsgezicht
Vrederust-West (Drevenbuurt)**

Vrederust-West (de Drevenbuurt)

De tussen 1956 en 1965 gerealiseerde Drevenbuurt is onderdeel van de wijk Vrederust dat is onderverdeeld in Vrederust-Oost (de Gaarden) en Vrederust-West (de Drevenbuurt). Het is de laatste wijk die als onderdeel van de grote stadsuitbreidingen in Den Haag-Zuidwest tijdens de wederopbouw werd aangelegd in het gebied van de Escampolder en de Uithofspolder. De aan de zuidzijde langs de gemeentegrens met Wateringen gelegen buurt wordt omsloten door de Erasmusweg, Lozerlaan, Melis Stokelaan, Doppersdreef, Schuttersdreef, Pachtersdreef en Beresteinlaan.

Inleiding

De hoofdopzet van Den Haag-Zuidwest, dat het grootste aaneengesloten, naoorlogse stadsdeel van Nederland zou gaan vormen, werd met het in 1949 door W.M. Dudok gepresenteerde structuurplan in grote lijnen bepaald. Dudoks structuurplan gaf op de eerste plaats richting aan de beëindiging van de stad. Alle tuinbouwgrond op het grondgebied van Zuidwest zou moeten verdwijnen. Ten behoeve van het verkeer plande hij, in aansluiting op de bestaande wegenstructuur, een stelsel van zeer brede verkeerswegen die aansloten op de belangrijke toegangswegen van Den Haag. De lineaire structuur van Den Haag, met lange verkeerswegen parallel aan de kust zette hij in het zuidwestelijke stadsdeel voort. Als scheiding tussen woonwijken waren brede groenstroken gedacht. Belangrijk was ook dat bestaande groengebieden met elkaar werden verbonden tot één groensysteem. Een grote verdienste van Dudok was dat hij de uitbreidingsplannen voor Zuidwest grotendeels liet aansluiten aan de bestaande wegenstructuur en de verkaveling van de polders waarin de wijken Morgenstond, Bouwlust en Vrederust zijn gebouwd. Deze pragmatische opstelling maakte het mogelijk in zeer korte tijd een nieuwe buurt bouwrijp te maken en te ontsluiten.



Vogelvluchttekening van Vrederust-West (de Drevenbuurt). De laatste wijk die als onderdeel van de grote stadsuitbreidingen in Den Haag-Zuidwest tijdens de wederopbouw werd aangelegd

Met de onteigening van gronden en verplaatsing van agrarische bedrijven ontstonden met de aanleg van Moerwijk en Morgenstond, de eerste wijken die in Zuidwest werden aangelegd, weinig problemen. De opoffering van tuinbouwgronden rond de dorpen Loosduinen en Wateringen zou in de planningsmachine van Vrederust wel een groot struikelblok gaan vormen. De tuinders vormden een sterke economische macht die op een relatief klein oppervlak een groot deel van de voedselvoorziening van Nederland verzorgde. Het dreigende verlies van tuinbouwgronden ten behoeve van woningbouw ontketende een felle strijd tussen de tuinders die zich met hand en tand verzetten tegen verplaatsing van hun florierende bedrijven en de gemeente Den Haag die zich genoodzaakt zag een oplossing te bieden aan de grote schare woningzoekenden. In het gevecht om de grond werd in een aantal gevallen tot aan de Kroon geprocedeerd tegen de onteigening van de grond. Het tuinbouwvraagstuk had niet alleen effect op Vrederust, maar hield in feite de complete stadsuitbreiding van Den Haag in zuidelijke en westelijke richting in de greep. De aanleg van de nieuwe woonwijken was met het >schema tempo van aanleg= in de tijd uitgezet. Het was aanvankelijk de bedoeling om het plan voor Berestein en Vrederust-West te koppelen aan de besluitvorming omtrent Waldeck. Door de koppeling zou pas met de aanleg van Vrederust-West in 1958 gestart kunnen worden. De directeur van de dienst Stadsontwikkeling en Wederopbouw, P. Bakker Schut, vond dit scenario in 1953 onaanvaardbaar. De aanleg van Vrederust-West zou bespoedigd kunnen worden door de planprocedure los te koppelen van Waldeck. Dit leverde echter weer een nieuw probleem op in relatie tot de grens van de stad. De provincie hield vast aan een brede, groene buffer tussen het kassengebied en de woonwijken. Om toch met de voorbereidingen te beginnen, werden zowel de uitbreidingsplannen voor Vrederust-West als de aangrenzende wijk Berestein ingekort en koos men voor een brede groenstrook als beëindiging van de bebouwde stad. De Lozerlaan, die ten opzichte van de oorspronkelijke ligging meer naar het zuidwesten is verschoven, zou de definitieve grens van de bebouwing vormen. Het resterende gebied tot aan de gemeentegrens kreeg een open karakter ten behoeve van recreatie.

Ruimtelijke opzet

Vrederust-West en Vrederust-Oost vormen tezamen een langgerekte, rechthoekige wijk die wordt begrensd door de Melis Stokelaan, de brede groenstrook (deel uitmakend van het groene assenkruis van Zuidwest), de Erasmusweg en de Lozerlaan. De Beresteinlaan vormt de grens tussen Vrederust-Oost (de Gaarden) en Vrederust-West (de Drevenbuurt). Voor de uitleg van Vrederust-West werd voor een totaal andere opzet gekozen dan tot dan toe gebruikelijk was. De woningbouw zou hier voor het eerst in Den Haag in zijn geheel in systeembouw worden uitgevoerd. De gemeente Den Haag besloot voor de bouw ervan een continucontract af te sluiten met de NV Gembouw, die licentiehouder was van het systeem Rottinghuis. Door het continucontract was de aannemer verzekerd van voldoende afzet. Voor de gemeente betekende het contract dat binnen afgesproken termijnen bouwrijpe grond beschikbaar was. Deze contractuele binding had belangrijke consequenties voor de vormgeving van het uitbreidingsplan en het tempo van strataanleg. Bij het bouwsysteem Rottinghuis wordt gebruik gemaakt van grote gestandaardiseerde en geprefabriceerde elementen, die met behulp van loopkranen op de bouwplaats worden gemonteerd en op deze manier continubouw op grote schaal mogelijk

maken. De afmetingen, situering en groepering van de bouwblokken zijn in verband met de loop van de kraanroutes zo geplaatst dat het plan op een technisch en economische aanvaardbare manier kan worden gerealiseerd. Het plan werd in nauwe samenwerking tussen de ontwerper van de dienst Wederopbouw en Stadsontwikkeling, de aannemer en de architect van het bouwsysteem, de Groningse architect Frans Klein, ontwikkeld. Het stratenpatroon van de buurt werd diensgevolge in 1956 drastisch gewijzigd ten opzichte van het bestaande uitbreidingsplan uit 1955.

uitbreidingsplan uit 1955



sterk gewijzigd plan uit 1956



Deze wijziging werd, zoals gezegd, in de eerste plaats bepaald door de efficiënte route voor de bouwkransen, maar het is zeer waarschijnlijk dat ook verlevendiging van de verkaveling een motief geweest is. De buurt is opgebouwd rondom een singel die als voortzetting van de Gaarde is doorgezet. De singel, die in een eerder plan van de dienst Wederopbouw en Stadsontwikkeling een lineair karakter had, werd voorzien van een brede, bajonetvormige knik. Ten noorden van de singel is een buurtpark gesitueerd. De straten ten zuiden en westen van het park behoren tot het systeemgebied.



De Drevenbuurt vlak na realisatie (opname 1965)

Door middel van het >knippen= van bouwblokken en het laten verspringen van straten en bouwblokken is hier een open en dynamische verkaveling tot stand gebracht. De randen langs de Erasmusweg en de Lozerlaan kregen speciale aandacht. Het streven naar openheid en doorzicht B vanuit de buurt naar buiten en omgekeerd B heeft hier tot levendige stadsranden geleid. De buurt wordt gemarkeerd door drie hoge flatgebouwen die in een driehoek rond Vrederust-West zijn geplaatst: twee aan de Erasmusweg op de hoeken met de Beresteinlaan en de Lozerlaan, en één aan de Melis Stokelaan. De torens behoren niet tot de systeembouw Rottinghuis. Ze zijn ontworpen door architect C. Pet.

Groen en water

Hoewel in Vrederust-West geen grote plantsoenen of wijkparken zijn te vinden, wordt het beeld van de wijk toch bepaald door ruimte en groen. Door de gunstige ligging ten opzichte van De Uithof is bovendien volop recreatiegroen binnen handbereik. De groenstructuur valt grotendeels samen met de waterverbindingen. De singel langs de Schuttersdreef heeft over de gehele lengte boombeplanting. De Melis Stokelaan met de aangrenzende groenzone draagt in hoge mate bij aan het groene karakter.



De groene rand langs de Lozerlaan met bijzondere verkaveling van de bouwblokken

De rand langs de Lozerlaan is, evenals langs het Randveen in Berestein, ontworpen als een brede waterpartij met een getande rand. Op het gras zijn bomen in kleine groepen bij elkaar geplaatst. De open verkaveling die in Vrederust-West is toegepast, heeft ertoe geleid dat het groen van voortuinen en plantsoenen naadloos overloopt in de ruimte tussen de stroken. De eengezinswoningen in de wijk hebben eigen tuinen aan de achterzijde, die door hagen van het openbare groen worden gescheiden.

Bebouwingsbeeld en architectuur

Het bebouwingsbeeld wordt niet alleen stedenbouwkundig maar ook architectonisch en bouwtechnisch bepaald door het toegepaste systeem Rottinghuis. De Groningse aannemer H. Rottinghuis was medeoprichter van de vereniging van systeembouwers en bedenker van het naar hem genoemde bouwsysteem. Rottinghuis wilde het bouwproces terugbrengen tot de montage van de essentiële elementen. Bij de uitwerking van zijn idee schakelde Rottinghuis de hulp in van ir. E. Corsmit uit Delft en zijn uit Groningen afkomstige vriend en architect Frans Klein. Het systeem is gebaseerd op montage van geprefabriceerde elementen voor vloeren en wanden. Deze werden door middel van een verrijdbare portaalkraan op de bouwplaats tot woningen gemonteerd. De verbindingen tussen de verschillende elementen werden in het werk gestort. De ruwbouw werd daarna van halfsteens metselwerk voorzien. Hierdoor verschilde het uiterlijk van de woningen weinig van traditionele bouw, hetgeen ook de bedoeling was. Architect Klein, verantwoordelijk voor het uiterlijk van de blokken, meende dat door het gebruik van baksteen systeembouw makkelijker te accepteren was. De waardering voor huizen met bakstenen gevels was in Nederland nog steeds groot en een praktisch voordeel was dat gemetselde buitengevels relatief goedkoop bleken en goede isolerende en esthetische eigenschappen hadden. Om toch een montage idee tot uitdrukking te brengen, maakte Klein gebruik van betonnen sierelementen als borstweringspanelen en balkonschermen.



Zorgvuldig gedetailleerde architectuur

Toen Klein door Rottinghuis gevraagd werd mee te werken aan de ontwikkeling van het systeem, stond hij aanvankelijk sceptisch tegenover het idee. Hij vreesde voor gebondenheid en eentonigheid in plattegrond en vormgeving. Omdat hij van begin af aan betrokken was bij de totstandkoming van het systeem kon rekening worden gehouden met afwisseling in plattegrond en uiterlijk. In de eerste tien jaar dat het bouwsysteem werd toegepast, veranderde het gevelontwerp regelmatig. Klein paste binnen één project ook afwisseling in de gevels toe.

Een bewijs voor de vele variatiemogelijkheden van het bouwsysteem wordt met Vrederust-West geleverd. De plaatsing van entrees, trappenhuizen, woonkamers en balkons zijn afgestemd op de ligging in het bouwblok en de oriëntatie op de zon. De verschillen in opbouw zijn door Klein op subtiele manier in het gevelontwerp opgenomen. De verkaveling is gevarieerd maar altijd open. Vanuit de bouwblokken, voor zover hiervan nog sprake is, zijn doorzichten naar buiten gecreëerd en omgekeerd wordt de voorbijganger diagonale zichtlijnen tot diep in de buurt geboden.

De woningen worden ontsloten door portieken en zijn in vier lagen op een onderbouw met bergingen geplaatst. De bouwblokken hebben een plat dak en variëren in lengte van 2 tot 4 portieken. Aan de Erasmusweg zijn ter afsluiting van de wijk lange bouwblokken aan pleintjes gesitueerd, gecombineerd met korte haakse blokken en stroken garages.



De verkaveling is gevarieerd maar altijd open

De andere beëindiging van de wijk aan de Lozerlaan bestaat uit schuin geplaatste blokjes aan een waterpartij. Langs de Dreef is winkelbebouwing opgenomen aan een vierkant pleintje en aan een lange straat. Bij de winkels zijn de woningen in plaats van op een halve verdieping van bergingen op een laag winkels geplaatst. De winkels zijn van betonnen luifels voorzien, plaatselijk uitgebouwd tot speels vormgegeven eilandetalages. De woningen zijn zoveel mogelijk op het zuiden en het westen georiënteerd. De portieken bevinden zich echter altijd aan de straatzijde. Daardoor zijn deze de ene keer

gecombineerd met balkons en de andere keer met de woonkamers. De balkons zijn voorzien van karakteristieke geperforeerde bakstenen zijwanden. Er zijn houten kozijnen toegepast. De balkonhekjes zijn van staal; tussen de verticale spijlen is telkens een vierkant metalen vlak met kruisvormige decoratie aangebracht.

Structurele en/of functionele veranderingen

In Vrederust-West is de oorspronkelijke opzet en architectuur nagenoeg ongeschonden bewaard gebleven. Het buurtwinkelcentrum heeft weliswaar een groot deel van haar functie verloren maar is met behoud van de architectonische karakteristiek deels verbouwd tot woningen. Wel hebben twee van de drie hoge woontorens een complete metamorfose ondergaan. De baksteengevels zijn achter pastelkleurig stucwerk verdwenen, het oorspronkelijke gevelbeeld is vervlakt en ook de horizontale geleding is niet langer zichtbaar.

Typering en bijzondere kwaliteiten:

- > waardevol als eerste woonbuurt in Den Haag dat in zijn geheel in systeembouw werd uitgevoerd en typerend voor de innovaties in de volkshuisvesting van de naoorlogse wederopbouw
- > de samenhang tussen verkaveling, bebouwing en openbaar groen
- > de bijzondere beëindiging van de stadsrand bepaald door de waterpartijen en randbebouwing langs de Lozerlaan
- > de ook in detail nog goed bewaard gebleven oorspronkelijke architectuur



De vormtaal van het winkelcentrum De Dreef is kenmerkend voor de wederopbouw-architectuur.

Waardering

De aanleg van Vrederust-West betekende de voltooiing van de stadsuitbreidingen in Den Haag-Zuidwest en vormde tevens één van de architectonische- en stedenbouwkundig hoogtepunten ervan. Dit mede dankzij het contract met de NV Gembouw, licentiehouder van het systeem Rottinghuis. De open verkaveling en de hoge kwaliteit van de bebouwing van een groot deel van de Drevenbuurt wordt bepaald door de bouwtechnische eisen van het bouwsysteem én door architect Frans Klein, die het ontwerp van de woningen voor zijn rekening nam. Met de bouw van Vrederust-West werden de stadsuitbreidingen van Den Haag-Zuidwest op succesvolle wijze voltooid.



onderzoek toekomstvastheid
De Dreven | systeem Rottinghuis





Onderzoek toekomstvastheid De Dreven | systeem Rottinghuis

in opdracht van: Staedion Den Haag,

2E

2E

auteur: kbng architectuur | stedenbouw | restauratie

2E

Rotterdam, 27 januari 2021

SAMENVATTING EN CONCLUSIE

Dit onderzoek naar de toekomstvastheid van Den Haag Vrederust West - De Dreven beantwoordt de vraag of de woningen, gebouwd met Systeem Rottinghuis in deze wijk toekomstvast te maken zijn. Hierbij is gekeken naar energie, comfort en aanpasbaarheid van plattegronden om deze te laten voldoen aan de huidige en toekomstige eisen. Dit in het licht van de verdichtingsopgave in Den Haag Zuidwest en het beschermd stadsgezicht waar de Dreven onder valt.

De woningen zijn energetisch aanpasbaar, de isolatiewaarden zijn zodanig te verbeteren dat de woningen (zeer) energiezuinig kunnen worden, zonder dat de architectuur geschaad hoeft te worden. Daar staat tegenover dat de woningen dan slechts energetisch voldoen aan de huidige eisen, wat betreft comfort en plattegronden blijven de woningen verouderd.

Het comfort neemt toe, verbetering van het glas leidt tot verminderde koudeval en akoestische isolatie laat het akoestische comfort waarschijnlijk beperkt stijgen. Een meting kan zekerheid bieden: met name wat betreft de luchtgeluidsisolatie tussen woningen is het effect op grond van bureauonderzoek moeilijk met zekerheid vast te stellen. De kosten van het energetisch minimummodel liggen, inclusief BTW tegen de €690 per vierkante meter. De woningen voldoen dan aan de renovatie-eisen van het bouwbesluit, deze liggen lager dan de nieuwbouweisen.

Aansluiting op stadswarmte is zinnig, omdat hiermee fossielvrije of fossielarme energie wordt bekomen. De aanvoertemperatuur van 70°C is vrij hoog, en kan oververhitting opleveren. 55°C aanvoertemperatuur voorkomt de noodzaak van een individuele oplossing voor Warm Tapwater en heeft daarmee de voorkeur.

De woningen blijken ook wat betreft plattegrond en programma aan te passen, zodat een andere doelgroep bediend kan worden. De bouwkundige aanpassingen zijn, door het bouwsysteem, ingrijpend de investering om de woningen energetisch en bouwkundig aan te passen is geraamd op €1.480 tot €2.050 per m² inclusief BTW. Hierbij moet worden aangetekend dat de uitvoeringsrisico's aanzienlijk zijn, nader onderzoek in deze is noodzakelijk. Ook is het mogelijk om een toegang te maken tot de achtergelegen hoven vanuit de entreepartij en een privétuin aan de hofzijde vanuit de woning te ontsluiten. Hiermee kan de hof een andere kwaliteit verkrijgen.

Aangeraden wordt om verder technisch onderzoek te doen naar akoestiek, de spouwen (aanwezigheid van een schone spouw), praktische kierdichting, koudebruggen in een ontwerp diepgaand te onderzoeken en diversificatie van het woningaanbod te onderzoeken door verticaal woningen samen te voegen.

De algemene conclusie is dat de woningen gebouwd onder systeem rottinghuis toekomstvast te maken zijn, voor verschillende doelgroepen. Zij kunnen wat programma worden aangepast aan andere doelgroepen, en energetisch worden gerenoveerd conform de vigerende renovatie-eisen van het bouwbesluit. Een A+ label of beter is technisch haalbaar.

	bouwbesluit-nieuwbouw	bouwbesluit-renovatie	minimummodel (P5)	basismodel (P1, basis)	eenheid
energielabel	A++	B	A++	A+	A++
BENG-1	65	195	78	104	kWh/m ² /jaar
Rc-gevels [metselwerk]	≥4,5	≥1,3	1,53	3,71	[m ² K]/W
Rc-gevels [beton]	≥4,5	≥1,3	1,43	2,22	[m ² K]/W
Rc-vloer	≥3,5	≥1,3	3,51	0,57	[m ² K]/W
Rc-dak	≥6	≥1,3	6,45	1	[m ² K]/W
U-glas	≤1,65	≤1,65	0,91	2,66	W/(m ² K)

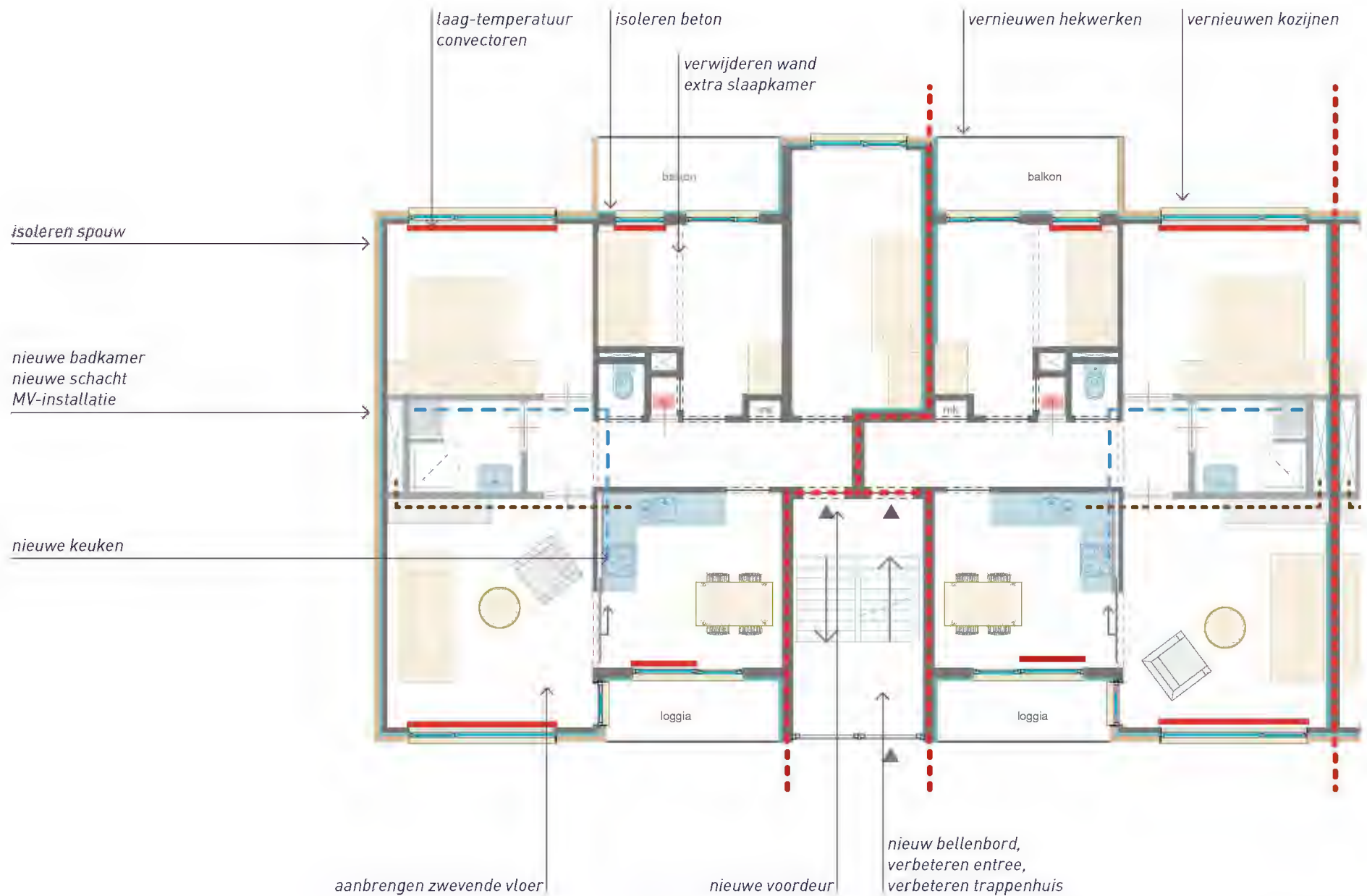
Vergelijk energetische prestaties minimummodel (P5) en basismodel (P1, basis) ten opzichte van bouwbesluit (nieuwbouw & renovatie)

MINIMUMMODEL & BASISMODEL

Op grond van energie, bouwbesluit, techniek en programma is een minimummodel geformuleerd. De basis van dit minimummodel (energiemodel P5: combinatiemodel op plattegrondmodel variant 6) is dat aan alle energetische aspecten van het bouwbesluit [renovatie, uitdrukkelijk niet de nieuwbouweisen] wordt voldaan. Om ook wat programma en gebruik aan te sluiten op de huidige eisen, en het (beschermd) stedenbouwkundig concept zou gekozen moeten worden voor een andere plattegrond (varianten 1, 3 of 5), de meerkosten hiervan liggen op ca. €40.000 per woning.

Daartegenover staat een model met een beperkte investering: basismodel P1 (plus). Dit model kan worden gecombineerd met plattegrondvarianten. Het basismodel voldoet aan de renovatie-eisen, voor zover de gebouwdelen worden verbeterd.

	P5	P1 plus
label	A++	A+
gevels, metselwerk	spouwmuurisolatie	spouwmuur isolatie
gevels, beton	isolatiestuc 80 mm	isolatiestuc 40 mm
woningscheiding	voorzetwanden	voorzetwanden
woningscheiding - portiek	voorzetwanden	voorzetwanden
kozijn	thermisch onderbroken aluminium	behouden
kierdichting	hoogwaardig, inclusief kozijn	strips infrezen
glas	vervangen, triple glas	behouden (enkel en dubbel)
dak	vernieuwen + isolatie	vernieuwen + isolatie
vloer	zwevende ondervloer	zwevende ondervloer
plafond berging	isoleren + afwerken	als bestaand
ventilatie	mechanische afvoer, raamroosters	mechanische afvoer, als bestaand
tapwater	via stadsverwarming	via stadsverwarming
afgifte	vernieuwd: laag temperatuur radiatoren	bestaand: hoog temperatuur radiatoren
€ / eenheid / energie	€ 48.600	€ 17.200
€ / eenheid / bouwkundig	€ 55.500	minimaal € 55.500
kosten totaal	€ 104.100	€ 72.700
meerkosten variant 1-3-5	€ 40.000	€ 40.000
kosten totaal	€ 144.100	€ 112.700





RISICO'S EN BEPERKINGEN

Het Rottinghuis-systeem is een licht bouwsysteem, en uitermate efficiënt. Dit betekent dat vloeren en wanden voldoende draagkracht hebben, maar een zeer beperkte massa. Isolatie zal bijdragen in beperking van contactgeluid, maar niet of nauwelijks in het beperken van luchtgeluid. Dit is alleen te ondervangen met meer massa, en er is nauwelijks de mogelijkheid om massa toe te voegen: de constructie is daar niet op berekend. Zonder destructief onderzoek is niet vast te stellen hoeveel massa toegevoegd kan worden. Juist de beperkte luchtgeluidsisolatie is op dit moment - door het ontbreken van massa - de grootste klacht bij deze woningen.

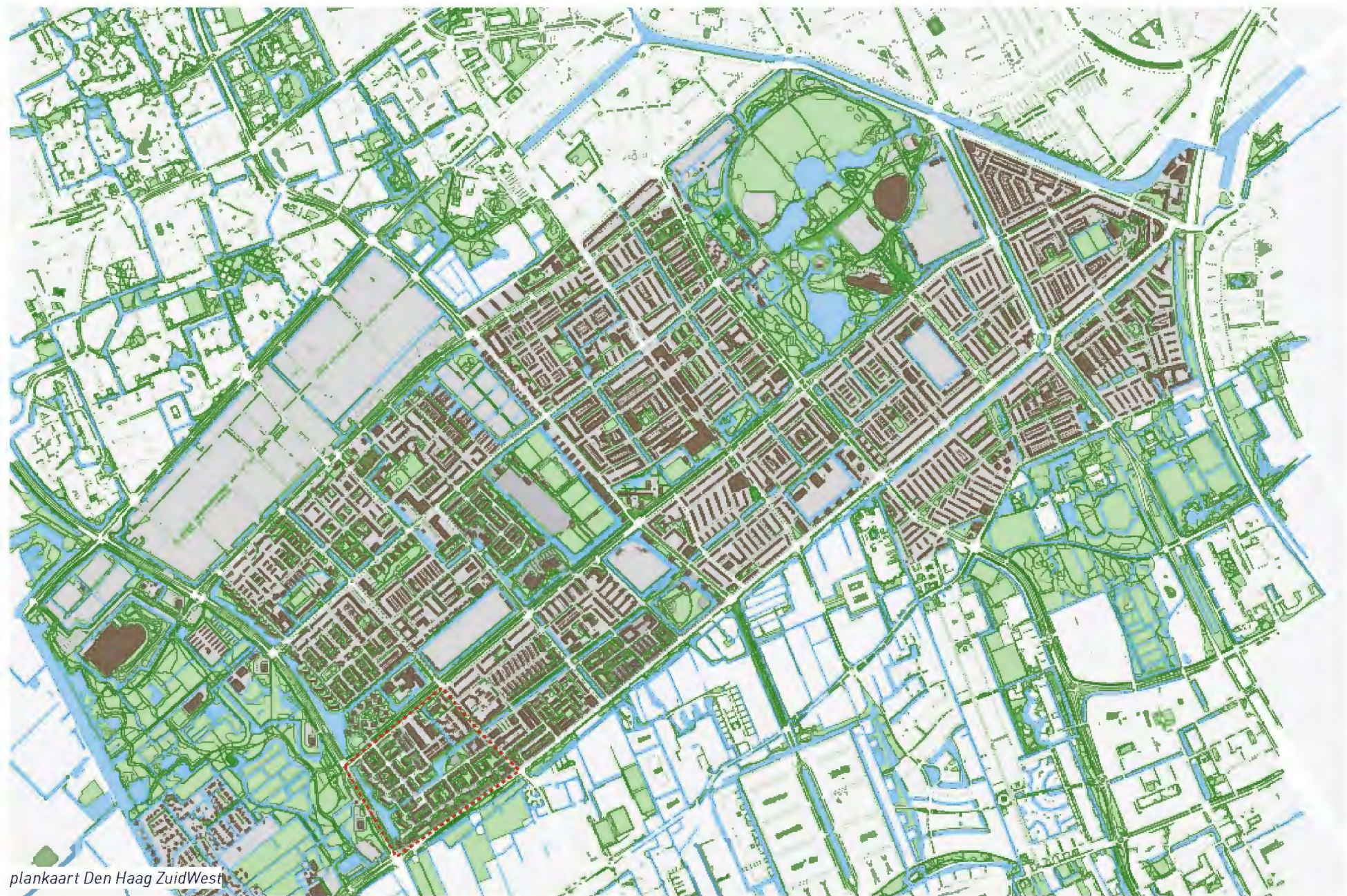
Daar komt bij dat de vrije hoogte beperkt is: er moet gekozen worden tussen aanpassen van de vloer of het plafond. Hierbij wordt dan ook automatisch gekozen voor beperking van overdracht van geluid naar beneden of naar boven. Allebei is niet mogelijk.

Om dit risico op onvoldoende comfort door onvoldoende (lucht)geluidsisolatie weg te vangen is aanvullend (destructief en constructief) onderzoek vereist. Op grond van het bouwsysteem en de beperkingen hiervan is het de vraag of dit onderzoek zal leiden tot een haalbaar, toekomstvast, plan.

Aanpassing van de plattegrond vereist ook aanpassing van de draagconstructie, nader onderzoek zal moeten uitwijzen of naast onderslagliggers ook kolommen vereist zijn om de krachten op te nemen. Plaatsing van kolommen, ook langs de gevels, vermindert de gebruikskwaliteit van de woning.

INHOUD

1.	INLEIDING	15
1.1.	DOEL VAN HET ONDERZOEK	15
2.	REDENGEVENDE BESCHRIJVING	17
2.1.	WAARDERING	21
3.	SYSTEEM ROTTINGHUIS	23
3.1.	ALGEMEEN	23
3.2.	TECHNIEK	25
3.3.	BEELD	33
3.4.	GEBRUIK	35
4.	TOEKOMSTWAARDE	37
4.1.	ENERGIE	39
4.2.	COMFORT	41
4.3.	GEBRUIKSWAARDE: PROGRAMMA EN INDELING	43
	VARIANT 1	45
	VARIANT 2	47
	VARIANT 3	49
	VARIANT 4	51
	VARIANT 5	53
	VARIANT 6	55
	VARIANT AANVULLINGEN	57
4.4.	ONTSluitING	59
4.5.	PRIVÉ-TUIN	61
4.6.	GELUID	63
4.7.	SAMENHANGENDE PAKKETTEN	67
	P1: BEPERKT, 70° AANVOER	71
	P2: MIDDEN, 55° AANVOER	73
	P3: HOOGWAARDIG, 40° AANVOER	75
	P4: ZEER HOOGWAARDIG 40°	77
	P5: COMBINATIEMODEL 55°C	79
4.8.	OVERZICHT VAN MAATREGELEN EN EFFECTEN	81
4.9.	PRESTATIE TEN OPZICHT VAN EISEN / BOUWBESLUIT - NIEUWBOUW EN RENOVATIE	83
4.10.	AANVULLENDE OPMERKINGEN - VERVOLGONDERZOEK	86
4.11.	UITVOERINGSRISICO'S/UITVOERINGSRISICO'S	89
5.	FINANCIEEL	91
6.	CONCLUSIES	95
7.	BRONNEN EN VERANTWOORDING	97
BIJLAGE I.	TABELLEN RAMINGEN - ENERGIE	98
BIJLAGE II.	TABELLEN RAMINGEN - BOUWKUNDIG	102
BIJLAGE III.	OVERZICHT GEBRUIKTE DOCUMENTEN	104



plankaart Den Haag ZuidWest

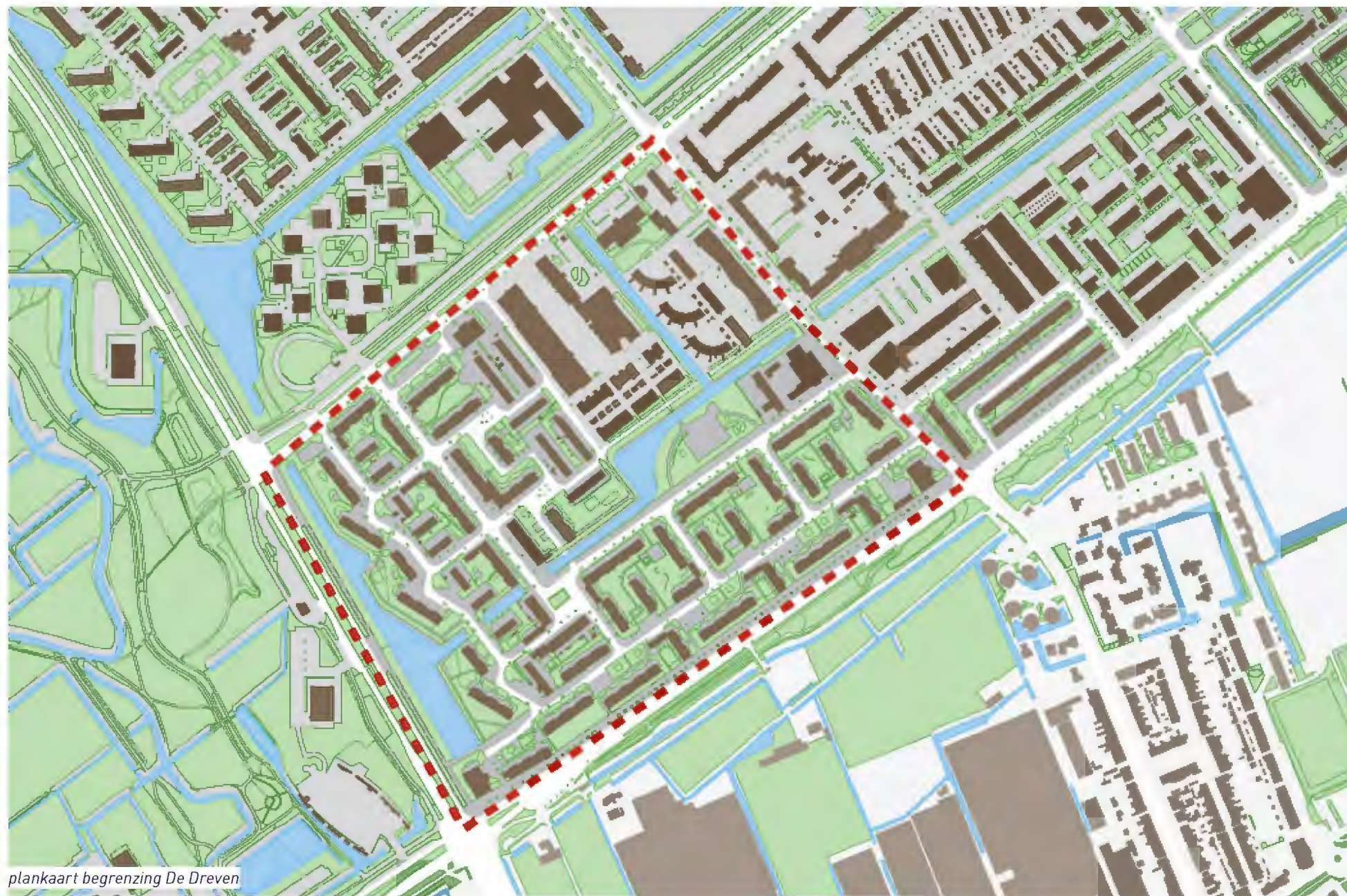
1. INLEIDING

Naar aanleiding van de wens van de Gemeente Den Haag om te verdichten in het stadsdeel Zuidwest en de strategische visie die hiervoor is opgesteld door Palmbout Urban Landscapes en kbng architectuur stedenbouw restauratie, kwam de vraag naar boven of dat Dreven (Vrederust-West), een beschermd stadsgezicht, toekomstvast is. Deze bescherming staat op gespannen voet met de verdichtingsopgave.

1.1. DOEL VAN HET ONDERZOEK

De concrete vraag van Staedion, eigenaar van een groot deel van de woningen in Dreven is of haar bezit aan te passen is aan de eisen van deze tijd. De woningen zijn gebouwd tussen 1956 en 1965, naar de maatstaven van toen. Zijn de woningen energetisch geschikt te maken, zijn de problemen die bekend zijn, zoals vocht en tocht, weg te nemen en zijn de woningen programmatisch geschikt te maken.

Hierbij gaat het om een technische en financiële afweging. Welke kosten zijn vereist om de woningen toekomstvast te maken. Of deze kosten verantwoord zijn binnen de volkshuisvestelijke opgave van de Gemeente en Staedion staat buiten deze analyse.



plankaart begrenzing De Dreven

2. REDENGEVENDE BESCHRIJVING

De Drevenbuurt is tussen 1956 en 1965 gerealiseerd en is onderdeel van de wijk Vrederust. De buurt maakt deel uit van de grote na-oorlogse stadsuitbreidingen in Den Haag Zuidwest. De Drevenbuurt wordt omsloten door de Ersasmusweg, Lozerlaan, Melis Stokelaan en Beresteinlaan.

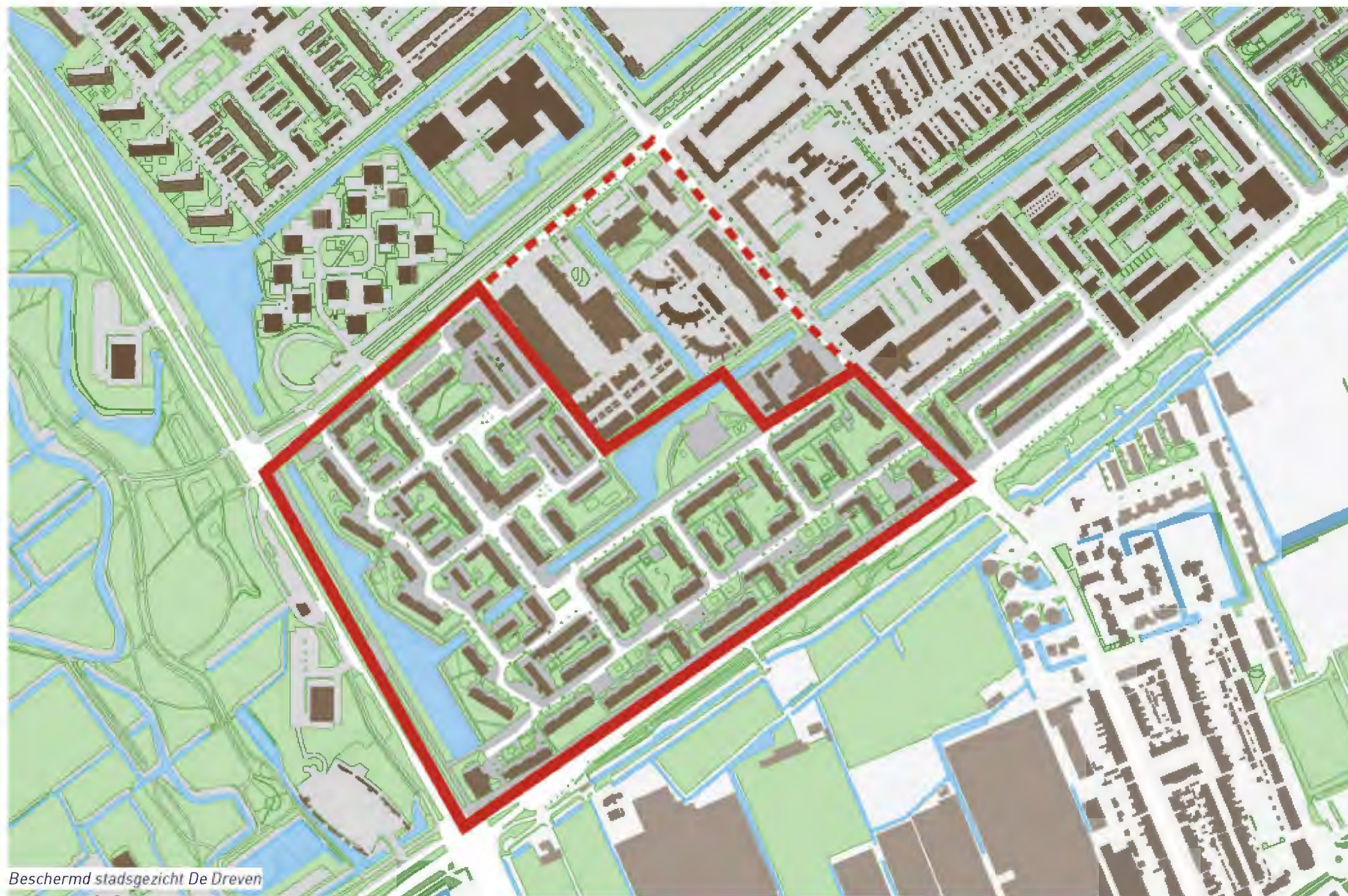
In 1949 werd de hoofdopzet van geheel Den Haag Zuidwest door W.M. Dudok bepaald in een structuurplan. Dit structuurplan gaf richting aan de beëindiging van de stad. De lineaire structuur van Den Haag werd voortgezet met lange verkeerswegen evenwijdig aan de kust. Tussen de woonwijken kwamen grote groenstroken, die onderling werden verbonden tot één groensysteem.

In samenwerking tussen Aannemer NV GEM bouw, architect Frans Klein en de dienst Wederopbouw en Stadsontwikkeling is de wijk verder ontwikkeld. Als eerste wijk in Den Haag is de Drevenbuurt geheel in montagebouw uitgevoerd. De keuze voor montagebouw kwam voort uit de wens, of noodzaak, om vele woningen in korte tijd te realiseren. Als gevolg hiervan is de opzet van de wijk aangepast aan kraanroutes: afmeting, situering en groepering van de bouwblokken zijn een gevolg van deze keuze. Hiermee werd de uiteindelijke opzet sterk gewijzigd ten opzicht van het uitbreidingsplan uit 1955.

Naast efficiëntie van de kraanroutes en bouw is ook gezocht naar een verlevendiging van de opzet. Zo heeft de singel een brede bajonet meegekregen, is ten noorden hiervan een bouwblok aangelegd en zijn bouwblokken geknipt en onderling versprongen. Hiermee is de verkaveling dynamisch en open geworden. Speciale aandacht werd gegeven aan de randen langs de Erasmusweg en Lozerlaan, om openheid en doorzicht van de buurt naar buiten en omgekeerd te bewerkstelligen. Een levendige wijk met levendige stadsranden.

Drie hoge flats markeren de buurt, twee aan de Erasmusweg (hoek Beresteinlaan en Lozerlaan), één op de Melis Stokelaan. Deze torens zijn niet met het systeem Rottinghuis gebouwd, en zijn van de hand van architect C. Pet.

In Vrederust-West zijn geen grote parken of plantsoenen, toch oogt de wijk ruim en groen. Recreatiegroen is te vinden in de Uithof. De groenstructuur valt grotendeels samen met de waterverbindingen, met veel boombeplanting die onderdeel uitmaakt van het ontwerp. Zo kreeg de singel langs de Schuttersdreef over de gehele lengte boombeplanting en de Melis stokelaan een groenzone. De Lozerlaan op haar beurt is voorzien van een brede waterpartij met getande rand met boomgroepen.



Beschermd stadsgezicht De Dreven

De open verkaveling heeft tot gevolg dat voortuinen en plantsoenen naadloos overlopen in de ruimte tussen de stroken. Eéngesinswoningen hebben tuinen aan de achterzijde, door hagen van het openbaar groen gescheiden.

Het systeem Rottinghuis is niet alleen bepalend geweest voor de stedenbouwkundige opzet, maar ook voor het architectonisch beeld. Door het bouwproces terug te brengen tot de montage van elementen kon een modern beeld worden verkregen.

Architect Klein heeft het systeem mede-ontwikkeld. Hij waakte ervoor dat het systeem te dominant zou worden, en heeft ervoor gezorgd dat het systeem ruimte biedt aan afwisseling in plattegrond en uiterlijk. Om de woningen meer aan te laten sluiten bij wat men gewend was, werd het systeem Rottinghuis voorzien van een halfsteens gemetseld buitenblad. Daardoor sluit het beeld aan bij traditionele bouw. Architect Klein drukte het systeem uit door toepassing van betonnen sierlelementen als borstweringspanelen en balkonschermen.

De door Architect Klein nagestreefde variatie toont zich in de Drevenbuurt. De plaats van de entrees, trappenhuizen en balkons zijn afgestemd op de ligging in het bouwblok en op de zon. Op een subtiele wijze zijn deze verschillen in het gevelontwerp opgenomen. Ook zijn er winkels in het systeem geïntegreerd, met een hogere verdiepingshoogte door bergingen en eerste etage samen te voegen. Inmiddels is een deel van deze winkels, met respect voor de architectuur omgebouwd tot woning.

De kranen konden tot vier lagen hoog stapelen. Daarmee is een groot deel van de wijk dan ook in vier lagen gerealiseerd, op een half verdiepte onderbouw met bergingen. De blokken zijn voorzien van een plat dak, en twee tot vier portieken lang. Aan de Erasmusweg zijn pleintjes aan de lange bouwblokken geplaatst, gecombineerd met korte haakse bouwblokken en garages.

Bij de Lozerlaan is gekozen voor een grote, vrij vormgegeven waterpartij. De blokken zijn hier schuin langs geplaatst.

In De Dreef, het hart van de buurt zijn winkels opgenomen in de onderbouw, met luifels en een eilandetalage om het winkelkarakter verder te benadrukken.

Portieken zijn altijd aan de straatzijde, de woningen zijn zoveel mogelijk op het zuiden en westen georiënteerd. Hierdoor zijn de portieken soms gecombineerd met balkons, soms met woonkamers. De balkons zijn voorzien van open gemetselde zijwanden. De bouwblokken zijn voorzien van houten raamkozijnen en stalen balkonhekjes, met een vierkant metalen vlak en kruisvormige decoratie.

De sterke architectonische eenheid kent een beperkt aantal variaties. Door de koppeling van entree aan de straat en de keukens (en daarmee het balkon) aan de oriëntatie zijn de panden aan weerszijden van de straat anders: aan de noord- en oostzijden van de straat entrees met balkons, aan de zuid- en westzijde entrees tussen loggia's.



wonen op winkels

De woningen op de winkels kennen een andere plint, door de winkels. Als reactie daarop heeft het metselwerk van de eerste woonlaag een witte, geschilderde afwerking gekregen. Deze komt ook terug bij de flats langs de Riddersdreef en Lozerlaan, om de stadsrand verder te markeren.

Tenslotte is er kleur opgenomen voor de balkonschilden en de bewegende delen in de raamkozijnen. Geel, rood, blauw, groen en grijs zijn waargenomen. De vraag is welke kleuren oorspronkelijk zijn toegepast: bij onderhoud zijn soms de schilden allen in grijs vervangen, soms de balkonhekken in kleur aangebracht. Draaiende delen zijn allen in grijs geschilderd, en kozijnen van trappenhuizen allen in dezelfde kleur geel. De kleine, subtiele verschillen zijn daarmee verdwenen.

Bij een renovatie van de wijk zou kleurherstel aan te raden zijn, om het oorspronkelijke karakter en het zorgvuldig ontwerp eer aan te doen.

2.1. WAARDERING

De oorspronkelijke ruimtelijke opzet van de Dreven en de architectuur zijn nagenoeg ongeschonden. Het buurtwinkelcentrum aan De Dreef heeft haar functie weliswaar grotendeels verloren, maar is met behoud van het beeld omgebouwd tot woningen. Twee van de drie hoge woontorens hebben inmiddels een metamorfose ondergaan: de baksteen gevels zijn verdwenen achter pastelkleurig stucwerk, kozijnen zijn vervangen. Hierdoor is het gevelbeeld vervlakt en is de horizontale geleding niet meer zichtbaar.

Voor Vredeburg-west kan gesteld worden:

- Waardevol als eerste woonbuurt in den haag die geheel in systeembouw is uitgevoerd. Typerend voor de innovaties in volkshuisvesting van de na-oorlogse wederopbouw;
- Samenhang tussen verkaveling, bebouwing en openbaar groen;
- Bijzondere beëindiging van de stadsrand, bepaald door waterpartijen en randbebouwing langs de lozerlaan;
- In detail goed bewaard gebleven oorspronkelijke architectuur.



foto's van de Dreven



3. SYSTEEM ROTTINGHUIS

Vrederust-West is bijna volledig opgebouwd met systeem Rottinghuis, de toepassing van dit systeem is één van de redenen het gebied te beschermen (beschermd stadsgezicht). Kennis van het systeem is daarom noodzakelijk om mogelijkheden tot verandering en verbetering te onderzoeken.

3.1. ALGEMEEN

In de jaren na de tweede wereldoorlog was de woningnood hoog, reden voor diverse ondernemingen om een industriële bouwmethode te ontwikkelen. Rottinghuis is één van deze bouwmethoden, met dit systeem zijn circa zeventienduizend woningen gerealiseerd, waarvan bijna de helft in Zuid-Holland. De achterliggende gedachte bij het ontwikkelen van montagebouw is snelheid: het versnellen van de bouwproductie. Rottinghuis noemt vijf belangrijke kenmerken:

- Serieproductie in een goed geoutilleerde fabriek van grote elementen;
- Rationele planning en werkvoorbereiding van productie en montage;
- Toepassing van voor het systeem geëigende constructies en afwerkingen;
- Snelle nauwkeurige montage op het werk, door ongeschoolde krachten;
- Ver doorgevoerde mechanisatie van het transport der elementen zowel op de fabriek als naar en op de bouwplaats .

De rationele bouwwijze met grote elementen stelt eisen aan de bouwplaats, een minimale omvang van het aantal woningen en eisen aan de kranen. Met normale kranen kan middelhoog, dus tot vier lagen, gebouwd worden, daarboven zijn torenkranen vereist. Hoogbouw met montagebouw komt dan ook minder voor: torenkranen waren kostbaar en beperkt voorhanden.

GEMBouw heeft de woningen in Den Haag Zuidwest gerealiseerd, maar ging (daarna) vrij snel failliet. In Zuid-Nederland werd het systeem Rottinghuis door IBC toegepast, onder licentie. Het systeem staat dan ook bekend als Rottinghuis/IBC.

Dreven:

Voor De Dreven geldt dat het systeem bepalend is geweest voor de uitleg van de wijk: toepassing van het systeem heeft tot een gewijzigd stedenbouwkundig plan geleid. Kraanbanen zijn afleesbaar in de ruimte.



Bouwkraan van Rottinghuis, in De Dreven aan het werk

3.2. TECHNIEK

In de montagebouw van systeem Rottinghuis worden grote betonnen elementen toegepast, met sparingen voor ramen en deuren. Op de bouwplaats worden de elementen samengevoegd tot een af te werken casco. Teneinde de maatschappelijke acceptatie te vergroten werd in Den Haag Zuidwest met metselwerk als gevelmateriaal gewerkt. Om het systeem te tonen werden ook betonnen prefabelementen in het zicht toegepast.

Koppeling van de wandelementen geschiedt door de wapeningseinden aan te storten, waardoor in het werk gestorte kolommen ontstaan. Voegen onder vloerelementen en wandelementen worden met specie volgezet, voegen tussen vloerelementen met beton. Consoles, gevelkolommen en gevelbanden en dakrandelementen worden verankerd met stalen ankers aan de draagconstructie. Balkon en galerijplaten door middel van nokken of stalen doken aan de consoles verbonden. Zo ontstaat een aaneengestort casco.

Het systeem Rottinghuis beschikte als één van de weinige bouwsystemen over een ratiokeur, deze is driemaal afgegeven, na wijzigingen in het systeem:

1952: eerste ratiokeur

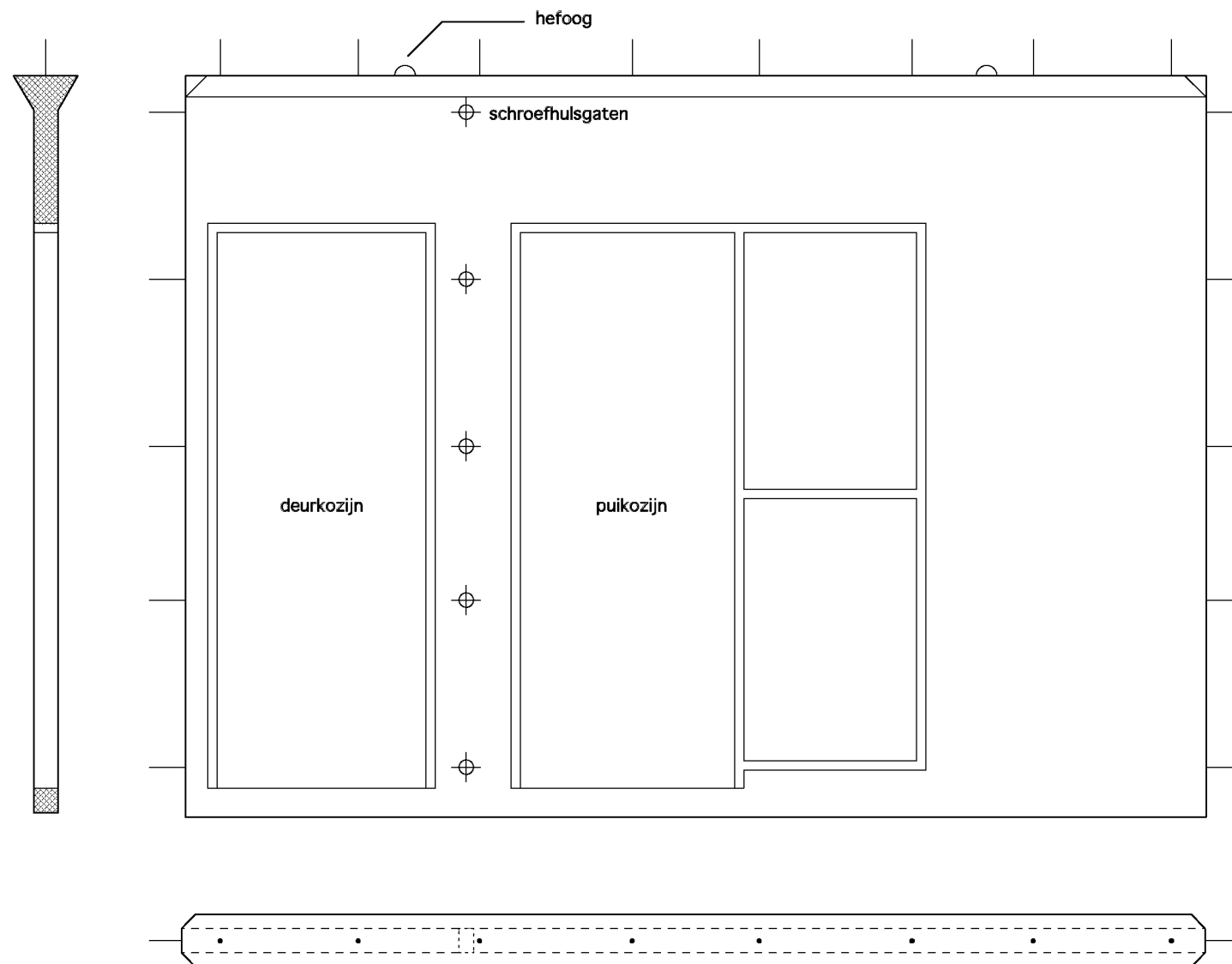
1957: tweede ratiokeur, nu zonder betonnen dakranden

1969: derde ratiokeur, nu met dakisolatie en spouwisolatie, geen houten vloerelementen, prefab beton en galerijplaten, prefab trappen, mogelijkheid tot prefab betonnen dakrand en aansluiting van lichtbetonelementen.

Ratiokeur was een keurmerk voor geïndustrialiseerde (rationele) bouw, waarbij door vergaand uitontwikkelde woningen en gestandaardiseerde oplossingen een hogere bouwsnelheid én een grotere kwaliteit behaald kon worden. Voor de aannemer lag er voordeel in het feit dat 10% meer gerekend mocht worden.

De gevels, zowel langs- als kopgevels, zijn uitgevoerd in beton met een halfsteens metselwerk voorlangs. Het samenspel tussen beton, spouw en metselwerk geeft een R_c -waarde van $0,6 \text{ m}^2\text{K/W}$. Na 1969 worden de gevels geïsoleerd, met 15 mm polystyreen. Hiermee leverde het systeem Rottinghuis met een R_c -waarde van 0,85 een aanzienlijk hogere prestatie dan de bouwverordening in 1965 voorschreef [0,43].

De wandelementen zijn verdiepingshoog, de dikte varieert naar aanleiding van de functie tussen 7 en 20 centimeter. De lengte is gelijk aan de lengte van het vertrek. Zowel de hoofd draagconstructie als de binnenwanden zijn geprefabriceerd, aan de binnenzijde worden de binnenwanden bepleisterd. Indien toegepast zijn de borstweringspanelen verankerd aan het



Voorbeeld van een betonnen wandelement inclusief springen

schaal 1:25

betonnen binnenblad. Ook niet-dragende binnenwanden zijn van beton. Verdiepingshoge elementen, minder dik, niet dragend tussen de 7 en 10 centimeter, dragend tussen de 9 en 15 centimeter. Wandelementen zijn even lang als het vertrek. Indien nodig werden deze afgestuukt.

De vloeren bestaan uit grindbeton, meten ca. 2,5 bij 4 meter. De vloerplaat is 5 cm dik en is voorzien van opstaande randen: op deze randen zijn spijkerlatten bevestigd om een houten dekvloer te kunnen monteren. Om aan het woonkeur te voldoen werd de spouw opgevuld met minimaal 2,5 centimeter zand. Hiermee werd de massa van de vloer en daarmee de geluidwerendheid verhoogd. Ook andere vloertypen konden worden toegepast.

Het dak heeft een gelijkaardige opbouw als de vloer. De dakrand was tot 1957 een betonnen element, deze vormde een grote koudebrug. Daarom werd vanaf 1957 deze dakrand niet meer toegepast en geen dakrand gebruikt. Vanaf 1969 komt de dakrand weer terug, hetzij als beplating, hetzij als thermisch gescheiden dakrand. Deze laatste is niet terug te vinden in de Drevenbuurt.

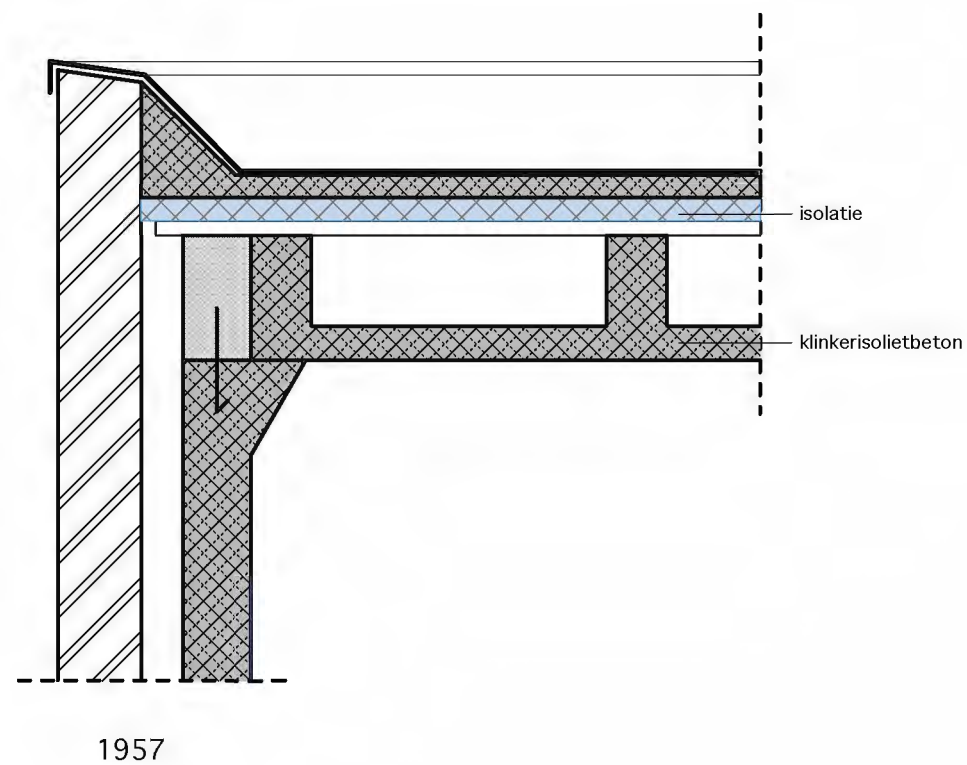
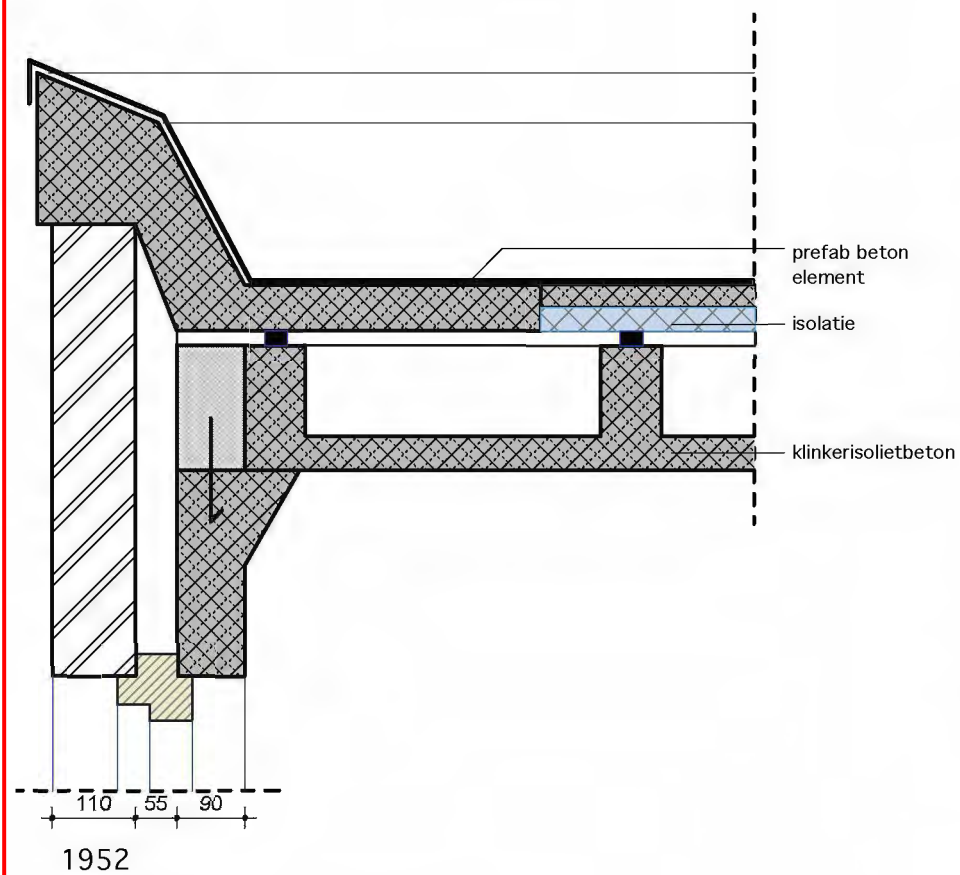
Er is niet veel bekend over de installaties. Aannemelijk is dat deze volgend zijn op de trends tijdens de bouwperiode: tot de jaren zestig met een individuele kachel, later collectieve gasketels. De woningen zijn ontworpen met natuurlijke ventilatie door middel van ventilatieschachten. De schacht is onderdeel van het bouwsysteem. Later is mechanische ventilatie toegevoegd.

De Dreven:

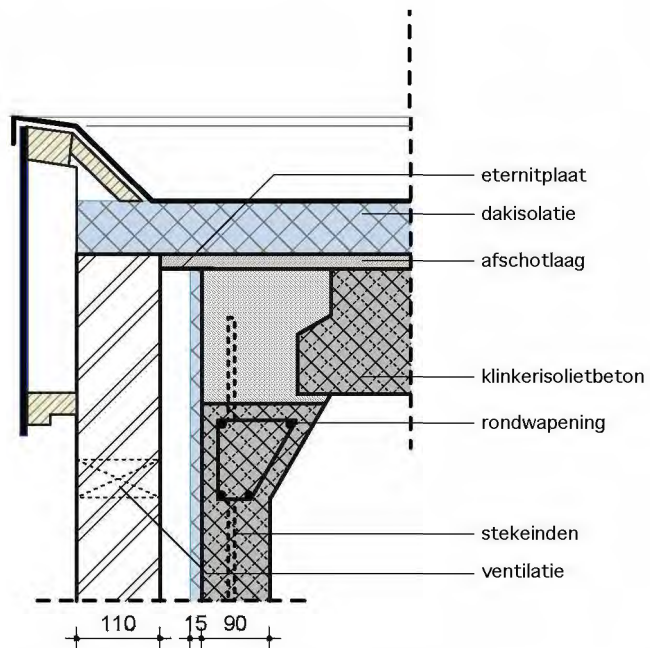
De drevenbuurt is gebouwd onder het eerste en tweede ratiokeur. Gevels in het zicht zijn van 20 centimeter dik beton (bij loggia's en balkons), of opgebouwd uit een binnenblad van 10 centimeter beton, een spouw en een halfsteens muur. Isolatie is afwezig. In de bestekken wordt gesproken over steens metselwerk voor de eerste twee woonlagen. Of dat dit daadwerkelijk zo gerealiseerd is, kon niet worden bevestigd. De literatuur spreekt over halfsteens metselwerk, er is geen verschil in het verband tussen de onderste en bovenste woonlagen. Energetisch is het overigens nauwelijks van invloed.

Dakranden zijn conform de ratiokeur niet thermisch onderbroken. Uit de toegezonden stukken lijkt een beperkte isolatie aan de buitenzijde te zijn aangebracht. Deze stukken betreffen echter deels Vreewijk Oost, het is daarmee niet zeker of dat ook in Vreewijk-west is gebeurd. De isolatie is overigens dermate beperkt dat de koudebrug blijft bestaan.

Zoals reeds vermeld zijn meerdere vloertypes mogelijk. Uit de bestekken en een bezochte woning aan De Dreef blijkt dat de vloeren zijn afgestort met een lichte betonsoort (Hollithbeton) en voorzien zijn van een estrichlaag (woon- en slaapvertrekken) dan wel vloertegels (natte ruimtes).

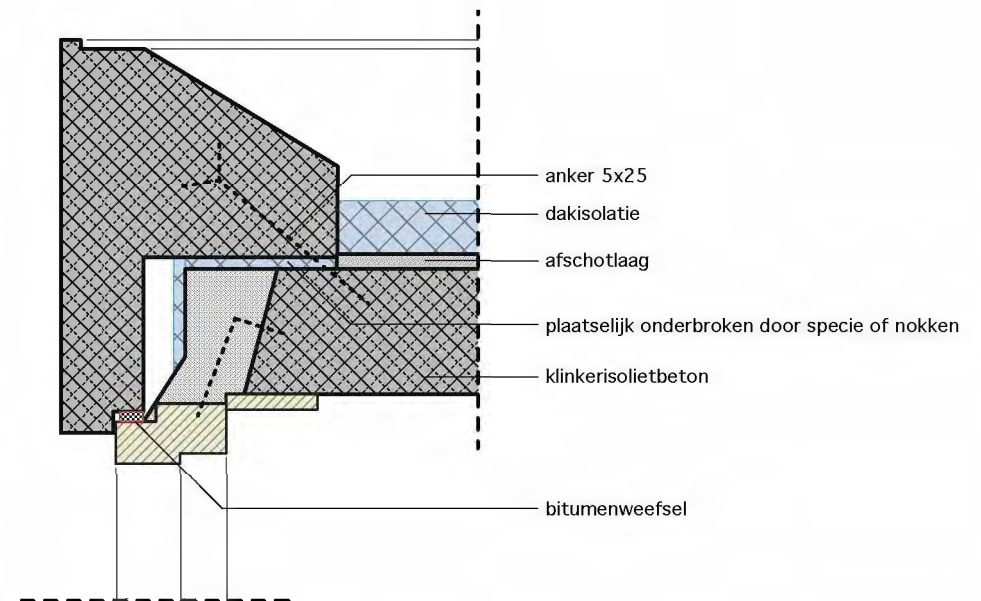


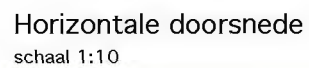
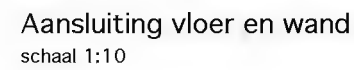
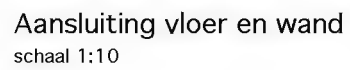
Diverse dakranden door de jaren heen
 schaal 1:10



1969

Diverse dakranden door de jaren heen
 schaal 1:10





aansluiting vloer en wand, links als basis, rechts zoals in bestekken wordt genoemd





3.3. BEELD

Het systeem Rottinghuis is door de aannemer Rottinghuis in samenspraak met architect Frans Klein ontwikkeld. Hij wilde voorkomen dat een montagesysteem de architectonische vrijheid zou beperken. De afwerking van het systeem is daarom meer traditioneel. In andere bouwsystemen komt de montagebouw meer tot uitdrukking in de gevels, bijvoorbeeld middels puivullingen.

Den Haag Zuidwest is van de hand van het architectenbureau van Frans Klein, alle portiekflats zijn middels systeem Rottinghuis gerealiseerd, vier woonlagen op een halfverdiepte plint met bergingen, bij De dreef vier lagen op winkels. Het systeem was dan ook het meest geschikt voor middelhoogbouw.

De eengezinswoningen in De Dreven zijn eveneens volgens systeem Rottinghuis gebouwd, de drie hoogbouwflats (11 woonlagen op een plint met bergingen) niet.

De Dreven

Er is weinig relatie tussen de architectuur en het bouwsysteem, de gevels in metselwerk boden meer vrijheid in ontwerp dan puiconstructies in ander systemen. Het bouwsysteem is niet zichtbaar in de gevel; het systeem gaat verscholen achter de gevel. Daar waar beton in het zicht wordt gebruikt, is dat bewust onderdeel van het ontwerp, niet van het systeem. Deze worden door Klein in DHZW toegepast bij de entrees en portieken.

Ook is er sprake van in het werk gestort beton: winkels en onderbouw zijn niet middels het montagesysteem gerealiseerd. Dit toont zich echter geenszins in de opbouw van de gevels. Afwerking en detaillering is gelijk aan hogere etages.

Waar in de waardering wordt gesproken over een belang als eerste woonwijk die geheel volgens systeembouw is gerealiseerd, en de goed bewaarde architectuur, moet men zich realiseren dat de systeembouw zich niet in de architectuur toont.



standaardplattegronden systeem Rottinghuis de Dreven

links 4-kamerwoning, BVO 84,3 m², GO 76,2 m²

midden 3-kamerwoning, BVO 74,4 m², GO 63,9 m²

rechts 5-kamerwoning, BVO 97,7 m², GO 90,1 m²

3.4. GEBRUIK

Woningen zijn gekoppeld aan de afmetingen van de betonelementen. In principe hebben de elementen de lengte van het vertrek, vloeren hebben een maximale hart-op-hart afstand van 4.07 meter. Verder is het systeem gebouwd volgens de eisen van de tijd, doorgaans wordt de wettelijke ondergrens gerealiseerd.

Het systeem gaf de mogelijkheid om drie, vier en vijfkamerwoningen te realiseren, door het toevoegen van een extra beuk voor de vijfkamerwoningen en gebruik te maken van een wisselbeuk: aan de voorzijde het portiek, aan de achterzijde de vierde slaapkamer. De maatvoering is overeenkomstig de functie van de ruimte en de afmetingen uit het woonkeur.

Galerijflats zijn mogelijk binnen het systeem. In Den Haag Zuidwest zijn alleen portiekflats gerealiseerd.

Woonkamers zijn relatief groot, beukmaat van 4 meter, gecombineerd met de diepte van de woning levert een vertrek op met eet- en zitdeel. De keuken grenst aan een balkon en is voor die tijd redelijk ruim. De badkamer wordt ontsloten via de keuken (en oorspronkelijk ook via de eet- of woonkamer). Deze badkamer was indertijd ruim, nu ruim genoeg voor een douche en wastafel. De hoofdslaapkamer is redelijk, de slaapkamer in de wisselbeuk, met 1,8 meter breedte vrij beperkt van maat. Het voldeed aan de bouwverordening, maar is binnen de huidige standaard klein te noemen.

De Dreven

In De Dreven is uitsluitend sprake van portiekflats en enkele ééngezinwoningen. Zowel drie- vier, als vijfkamerwoningen komen voor. De woningen zijn allen zoveel mogelijk op de zon (zuid of west) georiënteerd, waardoor balkons zich soms aan de straat, soms aan het binnenterrein tonen. De woningen zijn voor Den Haag Zuidwest aan de ruime kant, ook naar hedendaagse maatstaven. Echter keukens, badkamer en toilet zijn klein, de woon-eetkamer neemt een groot deel van de oppervlakte in beslag.

• De woon/eetkamers is over de volle diepte van het pand:	3,7 x 9,2	34,5 m ²
• Hoofdslaapkamer	3,3 x 3,2	10,7 m ²
• Tweede slaapkamer in wisselbeuk	2,4 x 4,8	11,4 m ²
• Derde slaapkamer	2,4 x 4,3	10,3 m ²
• Keuken	1,8 x 3,6	6,2 m ²
• Badkamer	1,5 x 2,2	3,2 m ²
• WC	0,9 x 0,9	0,9 m ²



4. TOEKOMSTWAARDE

De centrale vraag van dit onderzoek betreft de toekomstwaarde van de woningen. De toekomstwaarde hangt af van een aantal aspecten: sluiten de woningen aan op de toekomst wat betreft energie, comfort en gebruikswaarde?

Het beschermd stadsgezicht waardeert de stedenbouwkundige context en de samenhang met de architectuur. De wijk is oogt zeer ruim en zeer groen. Dat heeft een grote waarde voor sommige doelgroepen en is in Den Haag uniek. De vraag is of de woningen aangepast kunnen worden aan deze doelgroepen.

Het comfort van de woningen hangt deels samen met het energiegebruik, met geluid, tocht en vocht, en de ruimtelijkheid of indeling en de ligging. De ligging is in orde, de andere aspecten worden hier onderzocht. Hierbij moet in ogenschouw worden genomen dat deze aspecten samenhangend zijn en elkaar beïnvloeden.

Element	verlies		totaal 3-k	totaal 4-k	totaal 5-k	
buitengevel boven maaiveld	142	kWh/(m²a)	10,6	12,0	13,9	MWh/jaar
dak	18	kWh/(m²a)	1,3	1,5	1,8	MWh/jaar
BG-vloer / boven berging	22	kWh/(m²a)	1,6	1,8	2,1	MWh/jaar
naar portiek [onverwarmd]	26	kWh/(m²a)	1,9	2,2	2,6	MWh/jaar
ramen	73	kWh/(m²a)	5,4	6,2	7,1	MWh/jaar
buitendeur [naar onverwarmd]	13	kWh/(m²a)	1	1,1	1,3	MWh/jaar
ventilatie / infiltratie	30	kWh/(m²a)	2,2	2,5	2,9	MWh/jaar
zonnewinsten / interne warmteproductie	-83	kWh/(m²a)	-6,2	-7,0	-8,1	MWh/jaar
totaal verlies	241	kWh/(m²a)	17,9	20,3	23,5	MWh/jaar
piekvraag	94	W/m²	7,0	7,9	9,2	kW
discomfort glas bij 0°C [kans op koudeval / tocht]	80%					

4.1. ENERGIE

De spouwmuurconstructie beperkt de koudebruggen, maar de dakranden, de betonnen gevels bij de balkons en loggia's en de doorgestorte balkonvloeren vormen een grote koudebrug. De thermische isolatie tijdens de bouw was beperkt tot enige isolatie op het dak en thermopane beglazing in een deel van de kozijnen (bij woonkamer en eetkamer). In de loop van de jaren is het glas grotendeels vervangen voor dubbel glas, uit opname blijkt dat dit in 1982 gebeurd is. Daarmee is het glas aan het einde van haar energetische levensduur.

BEREKENING TRANSMISSIEVERLIEZEN MIDDELS DE PHPP:

Op basis van verstrekte tekeningen, bestek en een opname van een woning aan De Dreef, hebben wij de volgende waarden gebruikt om de transmissieverliezen te berekenen:

• U-waarde dubbel glas, 1982:	2,9
• R_c dak, met 50 mm isolatie:	1,187
• R_c BG vloer, ongeïsoleerd, grenzend aan onverwarmde kelder:	0,224
• Betonnen gevels, ongeïsoleerd, R_c -waarde:	0,106
• Metselwerk gevels, ongeïsoleerd, met spouw, R_c -waarde:	0,325
• Temperatuurfactor onverwarmde kelder, [voor de transmissieverliezen BG]:	0,36
• Infiltratiewaarde (n_{50} -waarde):	4,88
• Kozijnen houtmaten conform aangetroffen	
• Ventilatie volgens bouwbesluit	
• Mechanische ventilatie: badkamer, keuken en toilet	
• Ongeïsoleerde buitendeuren, grenzen aan onverwarmde, maar geventileerde ruimte	
• Forfaitaire opslag koudebruggen	0,1

Een portiek met een viertal driekamer-, en eveneens vier vierkamerwoningen is hiermee doorgerekend [zie tabel links]. Opvallend is het grote energieverlies over de gevels. Dit komt voor een groot deel door de ongeïsoleerde betongevels. Deze zijn relatief makkelijk aan de buitenzijde aan te pakken. Ook het dak en de spouw zijn eenvoudig te isoleren. Ook vervanging van het glas is relatief eenvoudig: HR++ glas kan in de bestaande raamkozijnen in te passen. Ook hier valt een energetische winst te behalen. Het is een logische vervolgstap. Tegelijk neemt, bij verbetering van het glas ook de kierdichting toe, waardoor de ventilatieverliezen afnemen. Dan resteren de ventilatieverliezen, kierdichting is dan noodzakelijk, en balansventilatie kan worden overwogen. De uiteindelijke keuze hangt samen met het comfort, de mogelijkheden binnen de woning en de temperatuur van de stadsverwarming. De modellen hiervoor worden in een volgende paragraaf onderzocht.



ventilatielucht-tapwaterwarmtepompboiler nibe



JAGA strada + oxygen



WTW-unit Zehnder

4.2. COMFORT

Verbetering van het comfort hangt deels samen met energetische verbeteringen. Op het moment dat de woningen thermisch geïsoleerd worden, dringt minder geluid van buiten de woningen in. Gevolg hiervan is dat het geluid van de burelen nadrukkelijker aanwezig is. Dat terwijl nu reeds door Staedion wordt aangegeven dat er burengerucht bestaat.

Hoogwaardige energetische renovatie betekent dan ook verbetering van de woningscheidingen, zowel horizontaal als verticaal.

Bij laag temperatuurverwarming ontstaat het risico op koudeval, en daarmee tochtklachten. Dat kan ondervangen worden door LT-convectoren, maar het stelt eisen aan de U-waarde van het glas en de kwaliteit van de kozijnen. Bij behoud van de kozijnen en een U-waarde van 1,1 ontstaat discomfort bij een buitenluchttemperatuur van ca. 3°C. Alleen met thermisch onderbroken kozijnen en triple glas (u-waarde 0,6) wordt tocht tot -10°C voorkomen.

Een tweede comfortaspect is de instroom van koude lucht: zonder maatregelen komt de lucht via roosters en kieren de woning binnen, en is daarmee koud. Ook dit levert oncomfortabele situaties op, of een slechte ventilatie van de woning, en daarmee een ongezond binnenklimaat.

Voor een WTW-eenheid ontbreekt zonder grote aanpassing van de woning de ruimte. Ook het plaatsen van aan- en afvoerkanalen is zeer ingrijpend. Daarmee is een centrale WTW-balansventilatie geen serieuze mogelijkheid.

Via gevelroosters of via een sleufrooster onder de vensterbank kan lucht gecontroleerd en voorverwarmd worden toegevoerd. Dit kan dan een decentraal WTW-balansventilatiesysteem zijn, of louter toevoer, waarbij de afvoer centraal gebeurt.

Bij centrale afvoer kan de ventilatielucht worden gebruikt voor een ventilatietapwaterboiler. De temperatuur van het stadsverwarmingsysteem bepaald of dat een tapwateroplossing vereist is. Ook dient ruimte hiervoor te worden gereserveerd, ca. 180 liter voor een gezin.

	3-kamer	4-kamer	5-kamer
woon-/eetkamer	34,5	34,5	34,5
keuken	5,9	5,9	5,9
badkamer	3,3	3,3	3,3
toilet	0,9	0,9	0,9
slaapkamer 1	10,7	10,7	10,7
slaapkamer 2	-	11,6	10,3
slaapkamer 3	-	-	11,6
hal	5,0	5,0	8,6



plattegrond bestaande situatie 3/4 en 5kamerwoning

4.3. GEBRUIKSWAARDE: PROGRAMMA EN INDELING

De woningen zijn met een gebruiksoppervlak van 65 tot 90 m² redelijk groot. De indeling wordt sterk bepaald door twee aspecten: de dragende wanden en de oriëntatie. De keuken is altijd aan de noord- of oostzijde gelegen. Het open karakter van de woon- / eetkamer heeft een grote kwaliteit, maar beslaat tevens de helft van het gebruiksoppervlak. Het aan één zijde wonen, over de breedte in plaats van over de diepte heeft andere voordelen: de keuken kan ruimtelijk in de eetkamer worden geplaatst, waardoor ruimte ontstaat om andere functies binnen de woning te versterken: een grotere badkamer, een toilet conform de hedendaagse maatvoering. Spiegelbaarheid staat hierbij voorop: er moet tijdens de ontwikkeling gekozen kunnen worden voor wonen aan de hof of aan de straat, aan de noord- of aan zuidzijde. Bij de plaatsing van verticale schachten dient hier eveneens rekening mee te worden gehouden.

Ruimtes samenvoegen kan, maar vraagt een constructieve aanpassing. In de praktijk betekent dit dat er een balk onder het plafond resteert, kolommen of penanten overblijven om de krachten op te vangen. Daardoor blijven de samengevoegde ruimtes altijd het karakter houden van twee ruimtes die in open verbinding staan. Hier is rekening mee gehouden.

Het invoegen van mechanische ventilatie, en daarmee ventilatiekanalen heeft eveneens gevolgen. De kanalen gaan ten koste van de vrije hoogte, beperking van lengte en daarmee het verlagen van de plafonds heeft de voorkeur. Ook kunnen kanalen niet een balk passeren.

Tenslotte zijn er reserveringen voor schachten en installaties, een afgifteset van de stadsverwarming en ruimte voor de (geïsoleerde) stadsverwarmingsleidingen. Een MV-unit wordt geplaatst, uit de energiemodellen is gebleken dat warmteterugwinning weinig noodzaak heeft en deze neemt veel ruimte in beslag, en een boiler voor warm tapwater. De grootte hiervan is afhankelijk van twee factoren: is de aanvoer temperatuur zodanig hoog dat de temperatuur aan het tappunt van warm tapwater boven de 55°C ligt, dan is deze niet noodzakelijk. Bij een lagere aanvoertemperatuur boven de 45° is dan een kleine boiler vereist (om te borgen dat de leidingen bij elk gebruik gespoeld worden met een hoge temperatuur volstaan enkele liters). Daaronder is een ruime boiler, groter dan 180 liter vereist. Deze laatste kan ofwel elektrisch zijn, ofwel voorzien zijn van een (ventilatie)lucht warmtepomp, waarbij de warmte uit de ventilatielucht toch nog gebruikt wordt.





VARIANT 1

Behoud van een dubbele oriëntatie, maar door wisseling keuken en badkamer wordt de keuken ruimer, deze valt deels in de eetkamer. Een wijziging van de pui naar het balkon is niet strikt noodzakelijk, maar wenselijk; Dan kan de keuken toegang krijgen tot het balkon, de badkamer hoeft dat niet.

Overigens wordt in deze variant de eetplek altijd bij de keuken geprojecteerd, de keuzevrijheid aan welke zijde de woonplek en de eetplek is gelegen vervalt daarmee.

In de badkamer is ruimte te vinden voor een wasmachine, eventueel voor een elektrische boiler met 180 l inhoud. Hiermee is een lage aanvoertemperatuur van de stadsverwarming mogelijk,. Tevens ontbreekt de ruimte voor een WTW-installatie op de ventilatielucht.

- Te combineren met energiepakketten 1, 2 en 3,
- Aanvoertemperatuur stadsverwarming: 70°, 55° (kleine boiler).

	3-kamer	4-kamer	5-kamer
woon-/eetkamer	32,9	32,9	32,9
keuken	5,1	5,1	5,1
badkamer	6	6	6
toilet	1,1	1,1	1,1
slaapkamer 1	10,7	10,7	10,7
slaapkamer 2	-	11,6	10,3
slaapkamer 3	-	-	11,6
hal	5,0	5,0	8,6





VARIANT 2

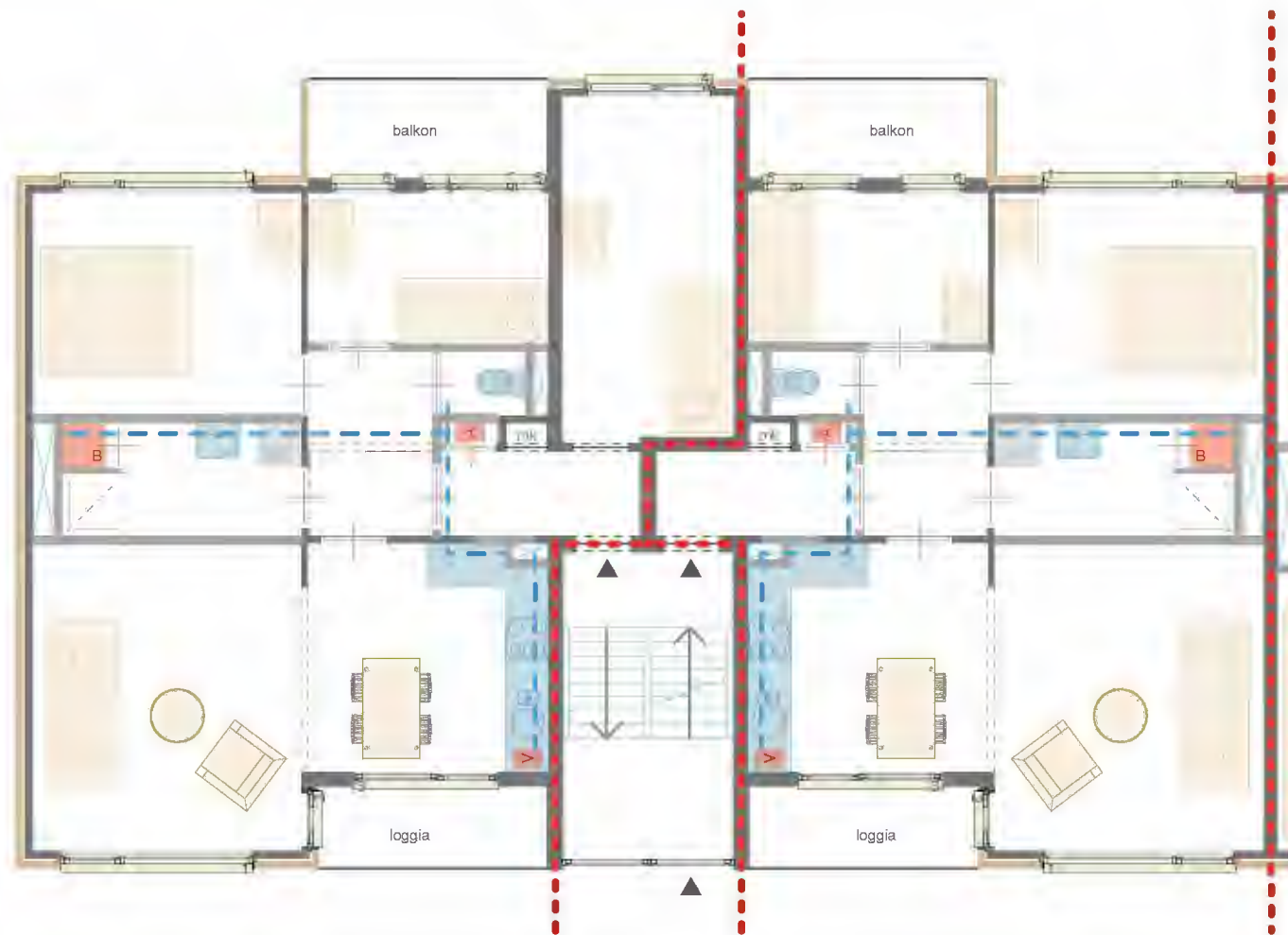
Behoud van een dubbele oriëntatie, maar door de keuken langs de gevel te leggen krijgt deze toegang tot het balkon en wordt vergroot. De schachten kunnen deels behouden blijven. De verkeersruimte neemt iets toe, de badkamer wordt niet substantieel vergroot.

Ook in dit model is de eetplek gebonden aan de keuken.

Wasmachine, eventueel een grote (180l) tapwaterboiler in de keuken geplaatst, hetgeen wellicht niet aansluit bij de doelgroep. Met een eigen tapwatervoorziening kan de stadsverwarming op 40° worden geleverd.

- Te combineren met alle energiepakketten.
- Aanvoertemperatuur stadsverwarming: 70°, 55° (kleine boiler) en 40° (180l boiler).

	3-kamer	4-kamer	5-kamer
woon-/eetkamer	31,2	31,2	31,2
keuken	8,5	8,5	8,5
badkamer	3,6	3,6	3,6
toilet	1,1	1,1	1,1
slaapkamer 1	10,7	10,7	10,7
slaapkamer 2	-	11,6	10,3
slaapkamer 3	-	-	11,6
hal	6,4	6,4	9,4





VARIANT 3

Het loslaten van de dubbele oriëntatie (doorzon) biedt mogelijkheden voor een andere plattegrond. Bij de ontwikkeling van deze plattegrond is spiegelbaarheid een vereiste, zodat de keuken niet aan het balkon of aan het trappenhuis vast zit, maar aan de oriëntatie: op noord of op oost. Dan kan de woonkamer en het verblijfsbalkon op het zuiden of westen geplaatst worden.

De badkamer is vergroot, de keuken en woonkamer zijn één ruimte.

- In de badkamer is voldoende ruimte om een grotere boiler te plaatsen, waardoor dit model te combineren is alle energiepakketten.
- Aanvoertemperatuur stadsverwarming: 70°, 55° (kleine boiler) en 40° (180l boiler).

	3-kamer	4-kamer	5-kamer
woon-/eetkamer	31,2	31,2	31,2
keuken	8,5	8,5	8,5
badkamer	3,6	3,6	3,6
toilet	1,1	1,1	1,1
slaapkamer 1	10,7	10,7	10,7
slaapkamer 2	-	11,6	10,3
slaapkamer 3	-	-	11,6
hal	8,2	8,2	8,6





VARIANT 4

Het loslaten van de dubbele oriëntatie (doorzon) biedt mogelijkheden voor een andere plattegrond. Bij de ontwikkeling van deze plattegrond is spiegelbaarheid een vereiste, zodat de keuken niet aan het balkon of aan het trappenhuis vast zit, maar aan de oriëntatie: op noord of op oost. Dan kan de woonkamer en het verblijfsbalkon op het zuiden of westen geplaatst worden.

De badkamer is vergroot, de keuken en woonkamer zijn één ruimte. Dus ook hier geen gescheiden woonruimte of keuken mogelijk.

- Te combineren met alle energiepakketten
- Aanvoertemperatuur stadsverwarming: 70°, 55° (kleine boiler) en 40° (180L boiler).

	3'-kamer	4'-kamer	5'-kamer
woon-/eetkamer	13,8	13,8	13,8
keuken	10,7	10,7	10,7
badkamer	5,2	5,2	5,2
toilet	1,1	1,1	1,1
slaapkamer 1	10,9	10,9	10,9
slaapkamer 2	-		10,3
slaapkamer 3	-	11,4	11,6
extra slaapkamer	9,5	9,5	9,5
hal	8,6	8,6	10,9





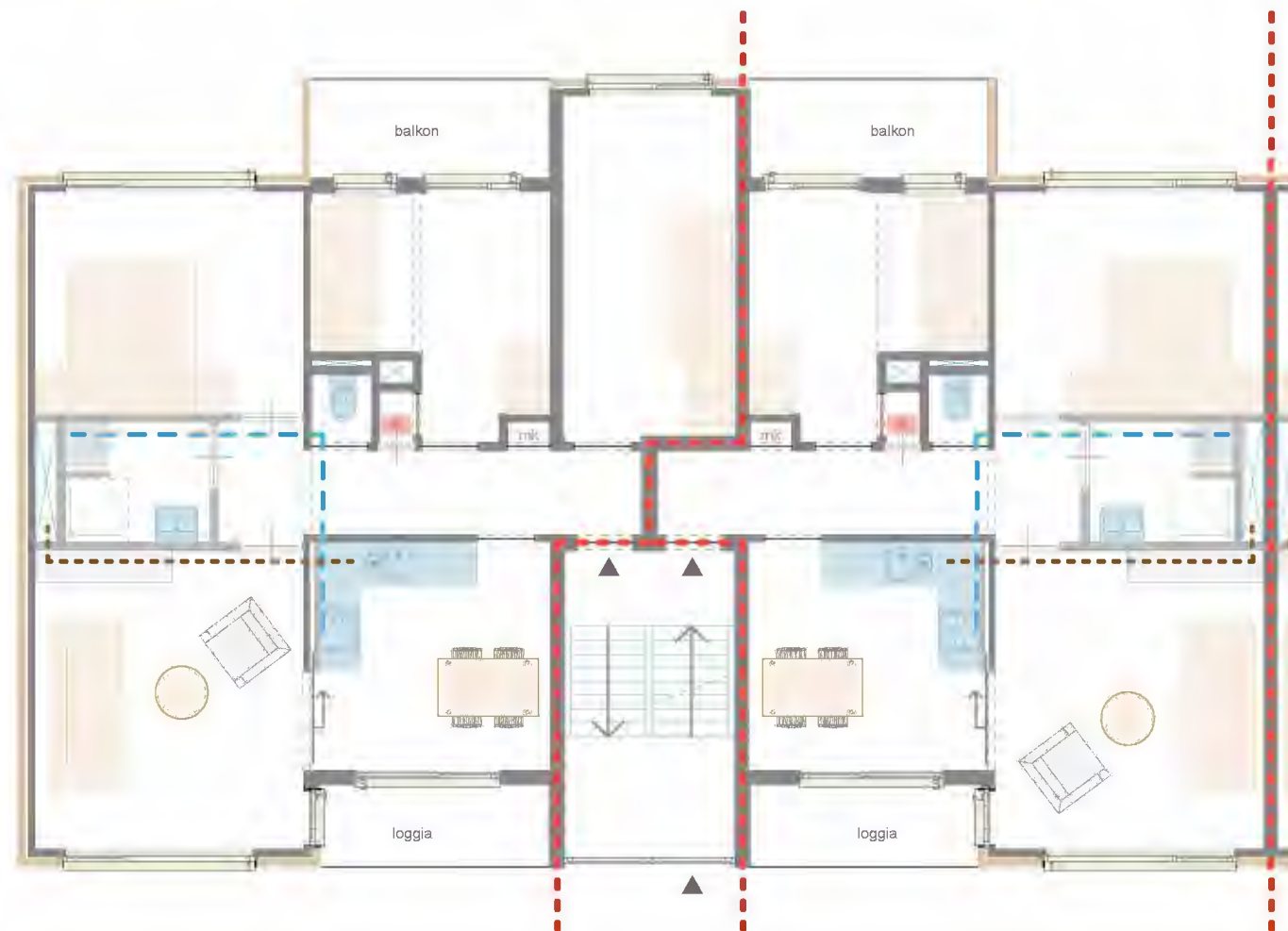
VARIANT 5

Een iets meer efficiënte indeling dan variant 4, echter hier zijn woonkamer en keuken niet te scheiden. De betere plattegrond komt ten gunste van ruimere kamers en badkamers.

Dit model is geschikt voor alle energiepakketten en alle aanvoertemperaturen voor stadsverwarming.

- Te combineren met alle energiepakketten
- Aanvoertemperatuur stadsverwarming: 70°, 55° (kleine boiler) en 40° (180l boiler).

	3'-kamer	4'-kamer	5'-kamer
woon-/eetkamer	10,7	10,7	10,7
keuken	13,8	13,8	13,8
badkamer	5,2	5,2	5,2
toilet	1,1	1,1	1,1
slaapkamer 1	11,6	11,6	11,6
slaapkamer 2	-	11,4	11,4
slaapkamer 3	-	-	10,3
extra slaapkamer	10,4	10,4	10,4
hal	8	8	12,5





Deze variant is niet spiegelbaar: de WC en bijbehorende schacht blijven behouden. Een nieuwe schacht ten behoeve van de keuken kan worden voorkomen met het infrezen van een afvoerleiding in de betonvloer. Het gasbeton in de vloer heeft een dikte van ongeveer 12 centimeter. Een keukenafvoer zou hierin dus kunnen worden opgenomen. Een extra slaapkamer is gecreeërd ter plaatse van de voormalige keuken en badkamer.

Dit model is geschikt voor alle energiepakketten maar niet voor 40° aanvoertemperatuur.

- Te combineren met alle energiepakketten
- Aanvoertemperatuur stadsverwarming: 70°, 55° (kleine boiler).

55



Variant op 1, met een grote boiler: de inrichting van de badkamer is daarmee iets gewijzigd.



Variant op 3, door de badkamer te verkleinen, kan de eetkeuken van de woonkamer gescheiden worden.

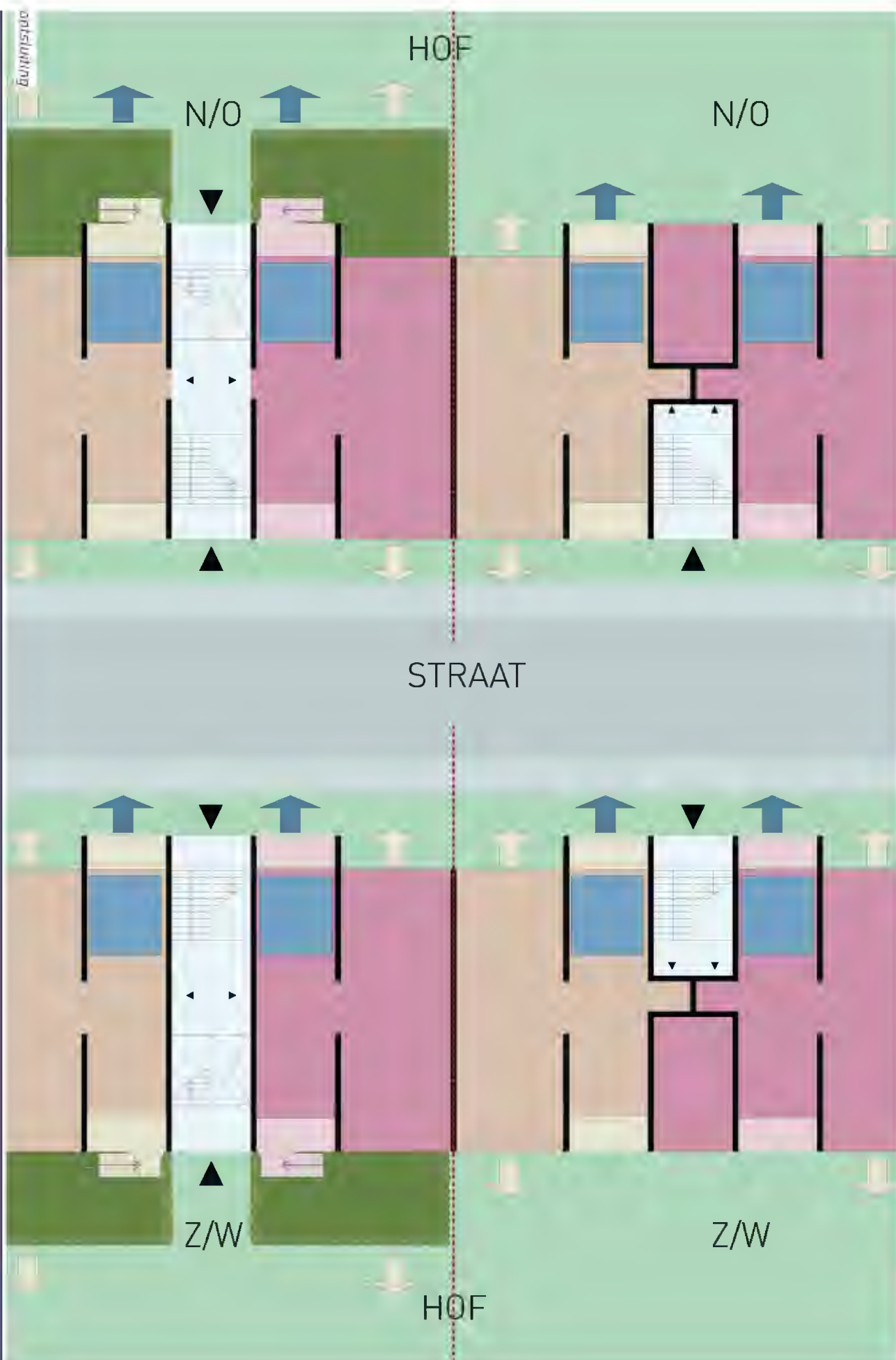


VARIANT AANVULLINGEN

Op de verschillende varianten zijn nog optimalisaties of verdere ontwikkelingen mogelijk.

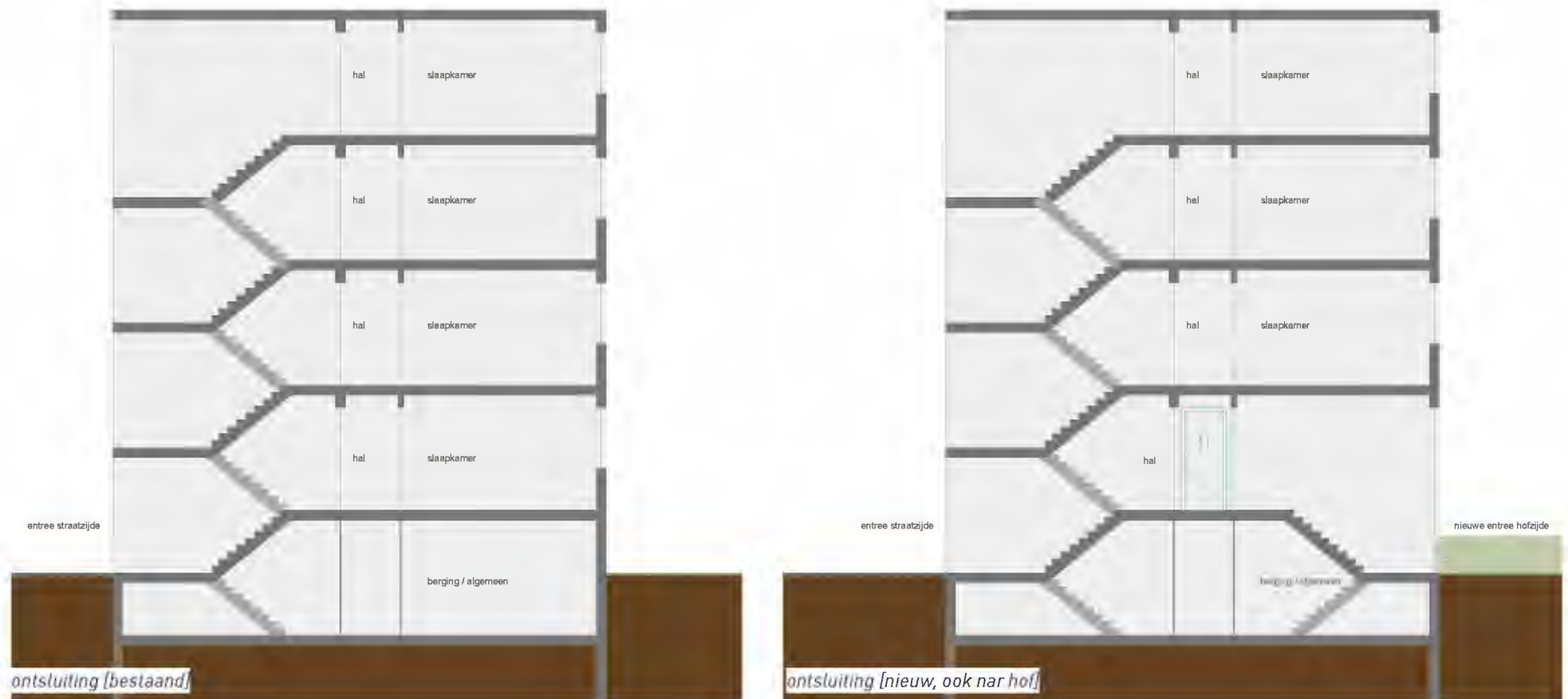
- Voor variant 1 geldt dat indien de aanvoertemperatuur onder de 55°C komt, er plaats gemaakt moet worden voor een grote boiler.
- Voor variant 3 geldt dat met een kleine aanpassing van badkamer de woonkamer een eetkeuken te scheiden zijn. Voor sommige doelgroepen is dat wenselijk. Een volledig gescheiden keuken gaat ten koste van de woonkwaliteit.
- voor variant 5 geldt eveneens dat woonkamer en eetkeuken te scheiden zijn.

Variant op 5, door de badkamer te verkleinen, kan de eetkeuken van de woonkamer gescheiden worden. Een 180l boiler behoort niet tot de mogelijkheden.



4.4. ONTSLUITING

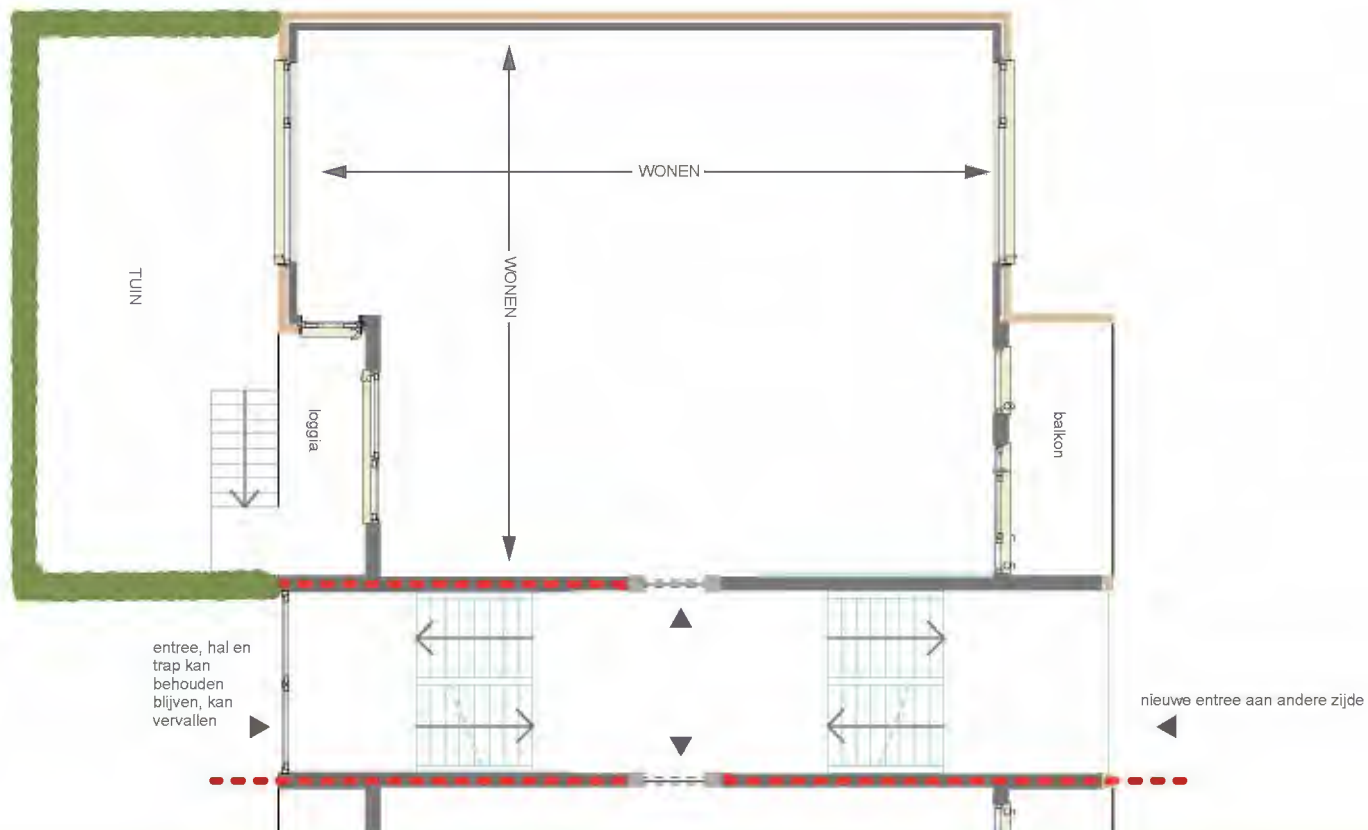
De portieken zijn altijd ontsloten vanaf de straat, er is geen verbinding met de achtergelegen hof. Bij de Erasmusweg zijn de woningen geadresseerd aan de evenwijdig gelegen Schoutendreef: de Erasmusweg heeft, ondanks zijn statuur, geen adressen in de Dreven. Het is mogelijk om, ten koste van de slaapkamer in de wisselbeuk, de entree te verplaatsen naar de andere zijde, dan wel een directe relatie met de hof te bewerkstelligen. Gevolg is wel dat de entree zich niet toont als de overige entrees, met een trappenhuis achter een glazen pui in het zicht. Het is een zichtbare ingreep, met stedenbouwkundige gevolgen.

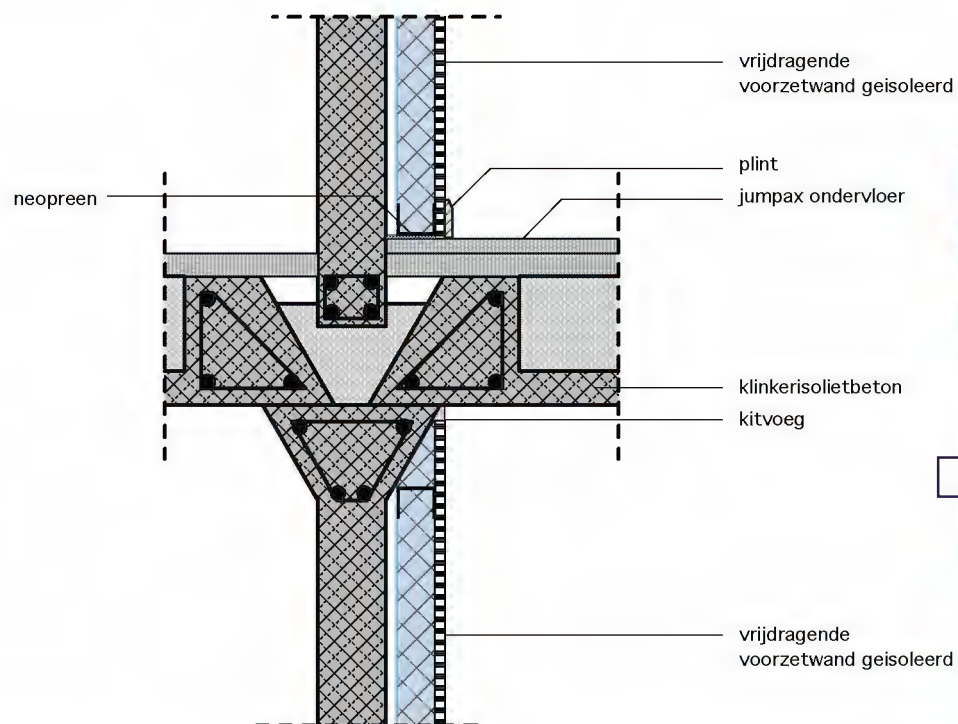




4.5. PRIVÉ-TUIN

Door aan de hofzijde de balkons dan wel de loggia's te voorzien van een buitentrapp is het mogelijk om de woning op de eerste woonlaag een directe verbinding met de hof te geven. Dit voegt een grote waarde toe aan de woonkwaliteit. Het is een stevige aanpassing op het stedenbouwkundig plan, waarin geen privé-tuinen zijn opgenomen in de hoven. Het ligt voor de hand om dit te combineren met de eerder genoemde ontsluiting van de hof vanuit het trappenhuis.





Geluidsisolatiemetingen in het laboratorium van muren met Metal Stud-voorzetwanden (Bron: Proefverslag Peutz nr. 735-1)

Const. nr.	Figuur	Nummer PW.	Basiswand	Type	Spouw- diepte h	Minerale wol e_m	Metal Stud- frame	Gyproc- platen e_g	Luchtgeluidsisolatie $R_{w, (C_0, C_1)}$ (dB)	Verbetering t.o.v. constr. 1 ΔR_w (dB)
Basiswand: kalkzandsteen 200 mm - oppervlaktewaa 375 kg/m ²										
1		#1	kalkzandsteen 200 mm						51 (-1,-5)	
Basiswand + Metal Stud-voorzetwand - met dilatatie tussen muur en voorzetwand										
2		#10		MS 63V/50.1.A	70 mm	50 mm	50 mm		66 (-5,-11)	+15
3.1		#14				—			62 (-2,-8)	+11
3.2		#5				100 mm			72 (-3,-10)	+21
3.3		#6				150 mm			75 (-3,-10)	+24
3.4	fig. 1	#13	kalkzandsteen 200 mm	MS 113V/100.1	170 mm	cellulose 170 mm	100 mm	1 x 12,5 mm	68 (-3,-10)	+17
4.1		#9		MS 75V/50.2.A	70 mm	50 mm	50 mm	2 x 12,5 mm	72 (-3,-10)	+21
5.1		#4		MS 125V/100.2.A	170 mm	100 mm	100 mm		76 (-3,-9)	+25
6		#3		MS 138V/100.3.A	170 mm	100 mm	100 mm	3 x 12,5 mm	78 (-3,-9)	+27
Basiswand + Metal Stud-voorzetwand (gesteund met MS-profielen) - met dilatatie tussen muur en voorzetwand										
3.5		#8		MS 113V/100.1.A	170 mm	100 mm	100 mm + steun	1 x 12,5 mm	69 (-3,-10)	+17
5.2	fig. 2	#7	kalkzandsteen 200 mm	MS 125V/100.2.A	170 mm	100 mm	100 mm + steun	2 x 12,5 mm	74 (-2,-9)	+23
Basiswand + Metal Stud-voorzetwand (met randkoppeling) - met dilatatie tussen muur en voorzetwand										
4.2	fig. 3	#11	kalkzandsteen 200 mm	MS 75V/50.2.A	70 mm	50 mm	50 mm + randkoppeling	2 x 12,5 mm	60 (-1,-5)	+9

Voorzetwanden, geïsoleerd met geluiddetail uit te voeren.

verbetering van de woningscheiding met een voorzetwand. Voor een hogere geluidsisolatie-waarde dient de voorzetwand aan beide zijden te worden geplaatst.

4.6. GELUID

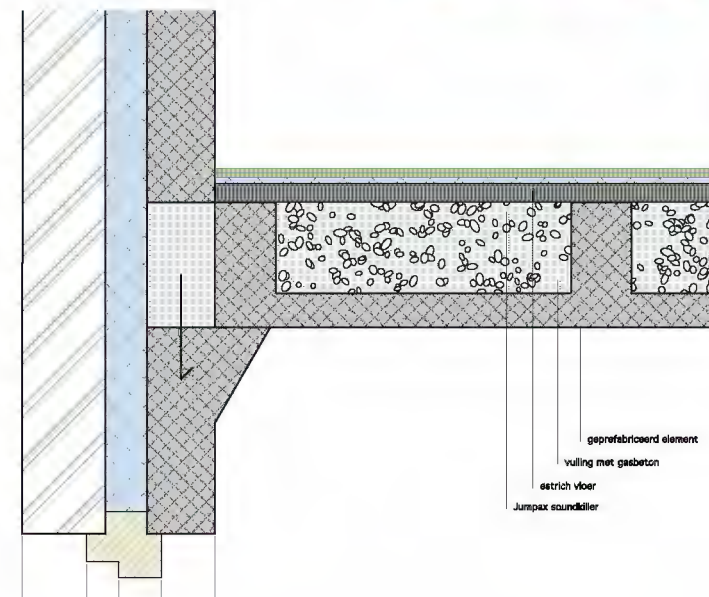
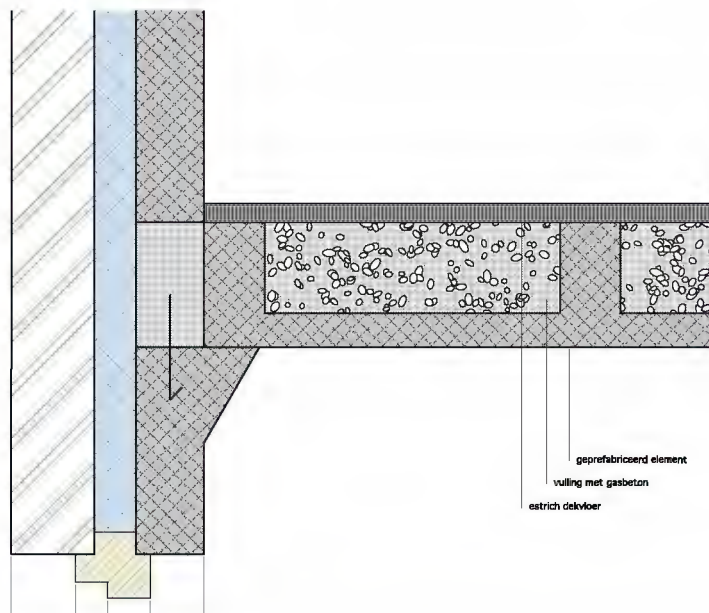
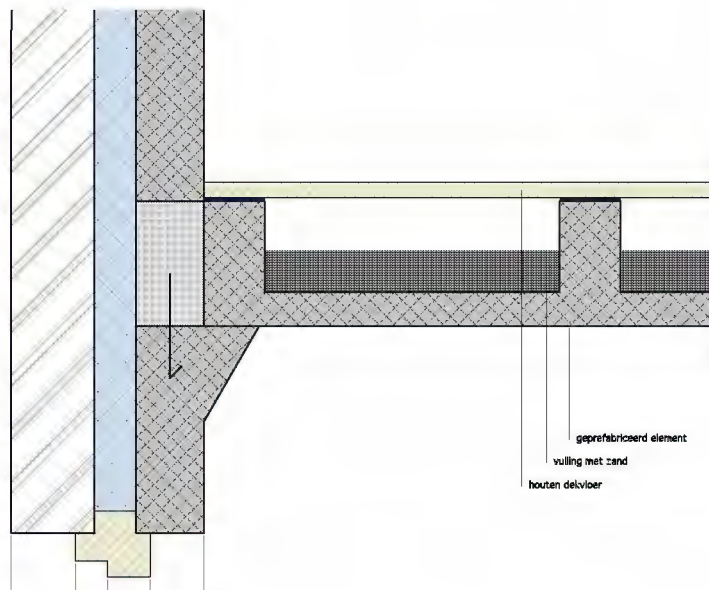
Geluid is een belangrijk aspect in comfort. Nu is reeds bekend dat juist geluid een zwak punt is in de woningen. Bij vergaande isolatie, kierdichting en beter glas zal geluid van binnen extra hoorbaar zijn: achtergrond geluid wordt verder gedempt.

Voor geluid zijn twee aspecten van belang: ontkoppeling (contactgeluid) en massa (luchtgeluid).

Een voorzetwand tegen de woningscheidingen kan horizontaal geluid verminderen, zeker als deze ontkoppeld en geïsoleerd wordt aangebracht. Hiermee wordt zowel geluid geabsorbeerd, als geluid niet overgedragen aan de constructie. Een aanzienlijke verbetering is hiermee te verwachten, maar het haalt niet het niveau van een spouwmuur als woningscheiding. Dit gaat ten koste van de breedte van de aanpalende ruimtes, maar is met maximaal 10 centimeter beperkt.

Volgens gegevens van Gyproc is bij een wand van $< 350 \text{ kg/m}^2$, hetgeen het geval kan zijn, een voorzetwand aan beide zijden van de woningscheiding vereist. In hun documentatie schrijven zij een voorzetwand, geïsoleerd en voorzien van 10 mm spouw van 70 mm voor. Deze wand behaalt een $L_{w,k} \geq 5 \text{ dB}$ en voldoet daarmee aan de huidige eisen voor luchtgeluidsisolatie. Ook de eisen met betrekking tot contactgeluidsisolatie ($I_{co} \geq 10 \text{ dB}$), en de WBDBO (60 minuten) eisen worden gehaald op deze wijze.

Bij het plaatsen van een voorzetwand ten behoeve van geluidsisolatie is van groot belang dat de detaillering zeer nauwgezet wordt uitgevoerd en dat geen lekken in de voorzetwand worden aangebracht. Dit brengt beperkingen met zich mee: elektra-leidingen kunnen niet in de voorzetwand verwerkt worden zonder dat dit de isolatie negatief beïnvloedt.



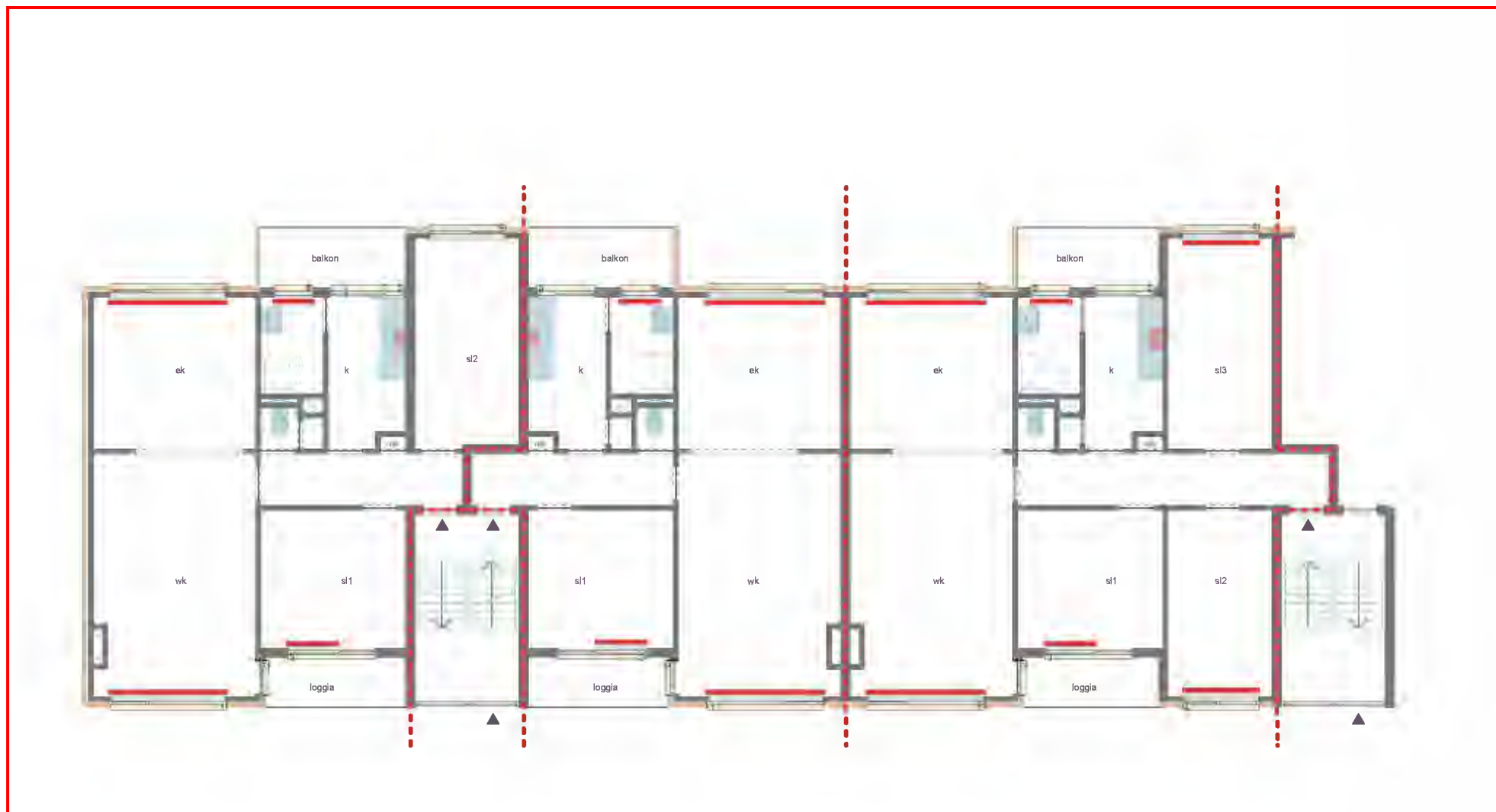
linksboven: systeem Rottinghuis, linksonder, zoals uitgevoerd in de Dreven, rechts verbeterd met Jumpax

Het Systeem heeft een vloer met een meegestorte balklaag op een vloerplaat. Op deze balklaag wordt, volgens het systeem, een zwevende houten vloer aangebracht. Gezien het beperkte gewicht van deze constructie werd de spouw vaak opgevuld met zand, om de massa en daarmee de akoestische isolatie te verhogen. In het bestek is terug te vinden dat in de Dreven de spouw met Hollith-beton werd gevuld. Dit is een lichte betonsoort, het eigen gewicht van de vloer is niet bekend. Vervolgens wordt het geheel afgewerkt met een estrichvloer. Deze constructie is dermate licht dat deze niet voldoet aan de hedendaagse eisen met betrekking tot lucht- en contactgeluidsisolatie.

De vrije hoogte is met iets meer dan 2,6 meter beperkt, er zal daarom gekozen moeten worden voor een maatregel aan het plafond òf op de vloer. De vloer is van het grootste belang: ook loopgeluid kan dan worden tegengegaan. De Nederlandse Stichting Geluidhinder heeft hiervoor een keurmerk, waar aan tal van producten een -10dB waarde wordt toegekend, vaak met een beperkte dikte. Van belang is te realiseren dat deze waarde alleen contactgeluidsisolatie betreft. En voor een goede isolatie moeten ook de bijpassende plinten geplaatst worden. De luchtgeluidisolatie wordt hiermee nauwelijks verbeterd.

Een dergelijke oplossing kan worden geïntegreerd met een vloerverwarming, maar wordt deze is niet in de modellen opgenomen – wegens onvoldoende vermogen (als bijverwarming mogelijk). Hiermee blijft de vrije hoogte boven de 2,5 meter, wat formeel toereikend, maar in kwaliteit beperkt is.

Tenslotte moet worden opgemerkt dat zowel de massa van de bestaande constructie niet bekend is, evenals de precieze detaillering. Daarmee is het van groot belang voor verdere ontwikkeling de akoestische prestaties van één woning te meten, zowel wat contact- als luchtgeluid, naar onder, naar boven en naar de naastgelegen woningen. Op grond daarvan is een betere voorspelling te maken van het effect van de maatregelen. Bij uitvoering is het volgen van de voorgeschreven detaillering van groot belang, om de gewenste en berekende prestaties te behalen.

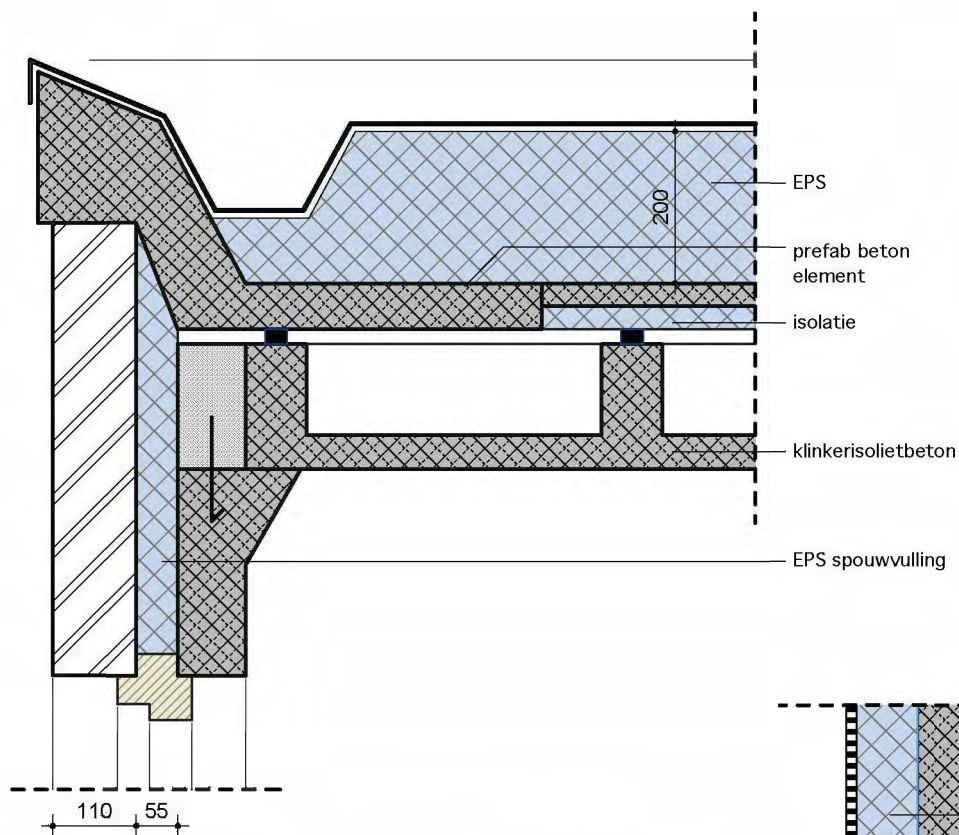


4.7. SAMENHANGENDE PAKKETTEN

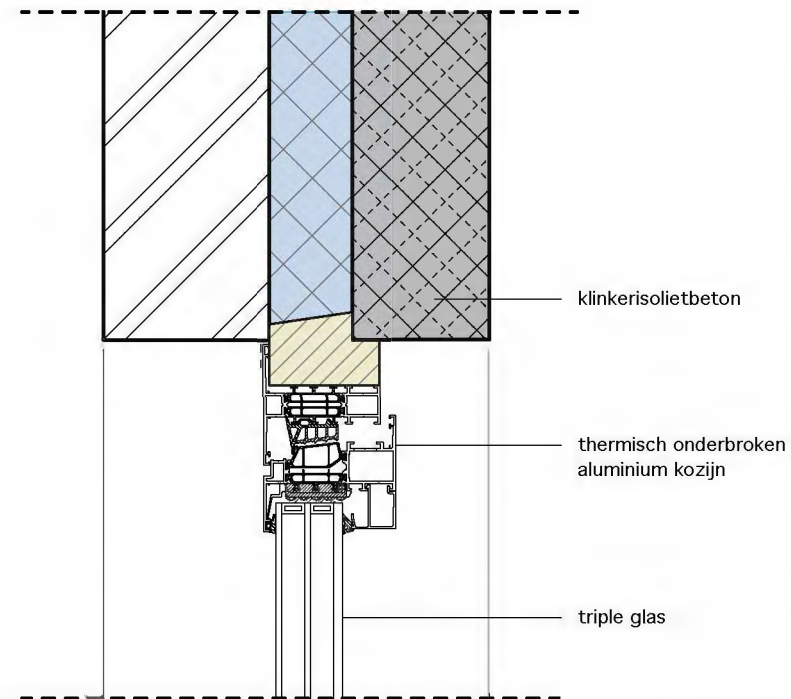
Vanuit energie, comfort en gebruikswaarde zijn samenhangende pakketten samen te stellen. Deze pakketten hebben hun eigen eisen aan de te leveren warmte, vanuit het stadswarmtenet.

Verder zijn er enkele overwegingen die van belang zijn om mee te nemen.

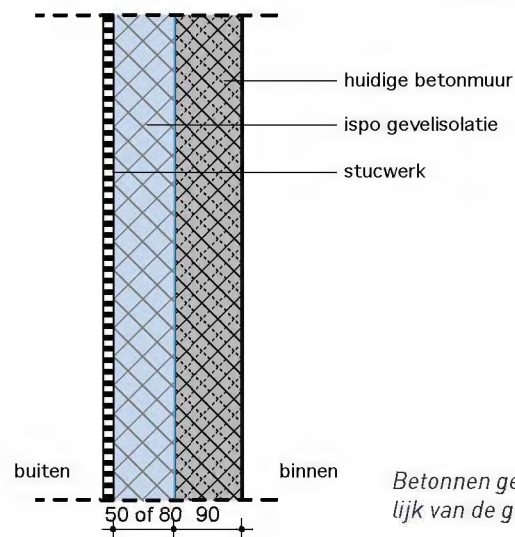
- Vervanging van het glas is opportuun bij groot onderhoud. Gewoon HR++ glas past in principe in de kozijnen, en vergt daarmee geen aanpassing hiervan. Triple glas vereist aanpassing van de kozijnen;
- Vensterbanken zijn volgens het bestek van Eternit, dit is asbesthoudend en zal op termijn verwijderd moeten worden. Dat kan een moment zijn om ook de kozijnen aan te pakken;
- Bij aanpak van de kozijnen dient rekening te worden gehouden met meerkosten: spouwslabben zijn vermoedelijk asbesthoudend;
- De kozijnen zijn op leeftijd, draaiende delen zijn plaatselijk al vervangen. Toch is de algehele staat in orde, vervanging van de kozijnen is technisch niet strikt noodzakelijk. Bij hoogwaardige renovatie zijn de meerkosten van vervanging door hoogwaardige, thermisch onderbroken, onderhoudsarme aluminium kozijnen zeker te overwegen.
- Maatregelen worden één keer genomen, "no-regret", ofwel geen desinvesteringen;
- Geluidsisolatie, in de vorm van een voorzetwand bij woningscheidingen en op de vloeren is in alle gevallen aan te raden en meegenomen in de berekeningen. Dit kan alleen plaatsvinden met toestemming van de bewoners of bij mutatie;
- Een blowerdoortest, rook- of geluidsdetectie kan inzicht bieden in de huidige infiltratie, en in de mogelijkheden om deze aan te pakken;
- Wij hebben één volledig model doorgerekend. Er bestaat een verschil in warmtevraag tussen de woningen onderling: de verliezen naar de BG vloer, dak en zijgevel zijn van invloed op de individuele vraag en piekvraag van elke woning. Daarbij moet bedacht worden dat het aandeel van dak en BG vloer in elk model beperkt is, tussen de 4 en 10% van de warmteverliezen.



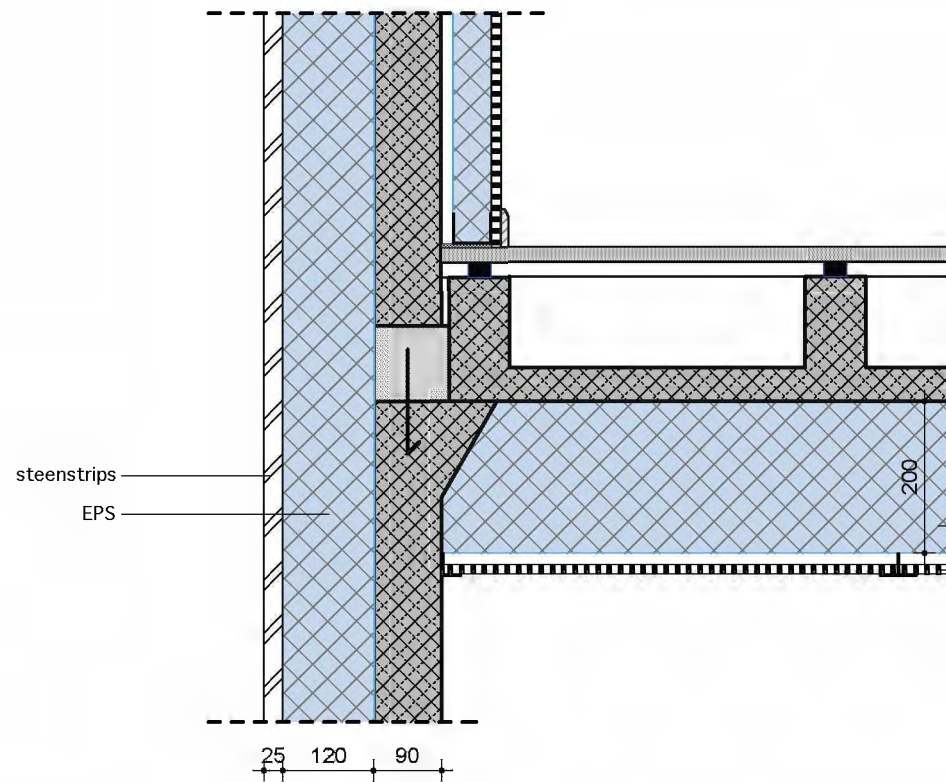
Dak te isoleren, verhogen goot voorkomt noodzaak aanpassing dakrand, spouwmuurisolatie met EPS korrels.



Vervanging van de kozijnen is noodzakelijk bij plaatsing triple glas.



Betonnen gevels met ispo te isoleren, dikte afhankelijk van de gewenste prestaties, tot ca. 80 mm.



Zeer hoogwaardige isolatie van de buitengevel door volledige vervanging van het buitenblad.

Begane grond vloer van onderaf te isoleren



	huidig	P1	P1+	P1*	
spouw isolatie EPS korrels	✓	✓			$R_{e-gevels}$: 1,66
steenstrips + 120 mm EPS			✓		$R_{e-gevels}$: 2,56
ISPD 45 mm stuc	✓	✓	✓		
dakisolatie	✓	✓	✓		
glas vervangen voor HR++			✓	✓	U -waarde glas: 2,66
ventilatievoud, infiltratie	3,75	3,75	3,6	3,6	
energielabel	C	A	A+	A+	
Specifieke energiebehoefte verwarming:	241	125	103	92	
Pieklast verwarming:	84	51	43	41	

variant 1

P1: BEPERKT, 70° AANVOER

Met 70° aanvoer kan de bestaande afgifte-installatie, wellicht iets verzwaard volstaan. Hoogwaardig glas en isolatie van dak & gevel vermindert de warmtevraag, maar is niet strikt noodzakelijk. Dit kan in een meerjarenonderhoudsplan worden opgenomen.

De afleverset kan in een keukenkast worden gemonteerd, direct achter de meterkast, of in de vaste kast naast het toilet. De bestaande stijpunten kunnen dan worden gebruikt.

De ventilatie conform bestaand: mechanische afvoer van keuken, badkamer en toilet.

- Rc gevel verhogen [MJOP];
- Geïsoleerd paneel [MJOP];
- Rc dak verhogen [MJOP];
- Plaatsen afleverset & beperkte aanpassing afgiftesysteem [MJOP];
- Contactgeluidisolatie vloer (bij mutatie);
- Luchtgeluidisolatie woningscheiding (bij mutatie);
- Plaatsen afleverset stadsverwarming [MJOP];
- Een kleine verbetering van kierdichting door isolatiemaatregelen is verdisconteerd in infiltratieverliezen;
- Een boiler vat is geen vereiste.

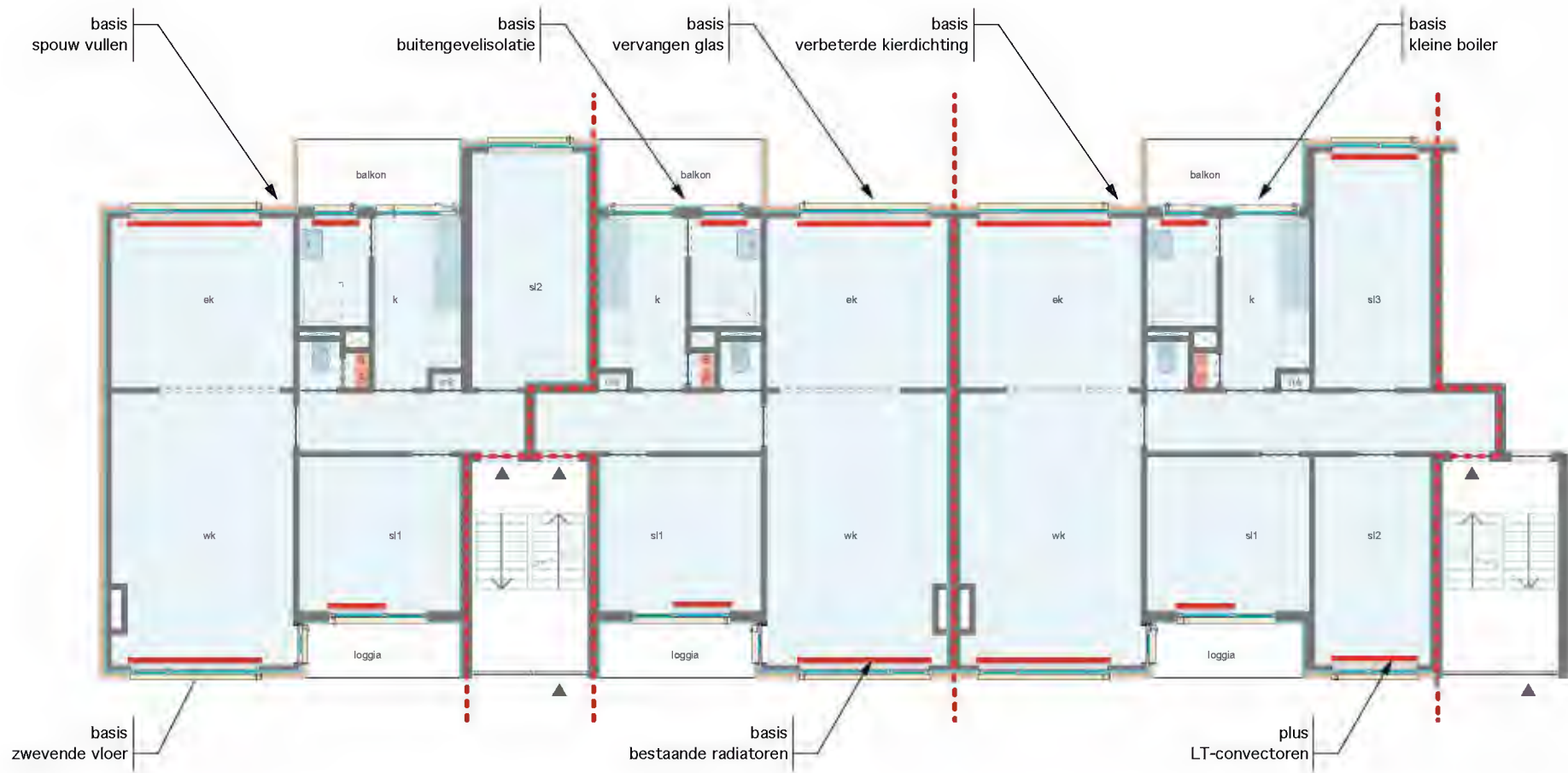
P1+ BEPERKT, 70° AANVOER MET GLASVERVANGING

Aanvullend op het voorgaande model:

- HR++ glas [MJOP] plaatsen, bij 0°C is kans op tochtklachten bij totaal 40% van het glasoppervlak, met het bestaande glas is dat 80%.
- Kierdichting verbeteren.

PRESTATIE TEN OPZICHTE VAN EISEN / BOUWBESLUIT

De woning voldoet aan de renovatie-eisen van het bouwbesluit, de vloer wordt echter niet geïsoleerd, en is daarmee niet meegenomen in de beoordeling.



	huidig	P2	P2+	P2*	
spouw isolatie EPS korrels		✓	✓		$R_{e-gevels}$: 1,66
steenstrips + 120 mm EPS				✓	$R_{e-gevels}$: 2,56
ISPO 45 mm stuc		✓	✓	✓	
dakisolatie		✓	✓	✓	
glas vervangen voor HR++		✓	✓	✓	U-waarde glas: 1,46
LT convectoren			✓	✓	
ventilatievoud, infiltratie	3,75	3	3	3	
energielabel	C	A+	A+	A+	
Specifieke energiebehoefte verwarming:	241	101	101	90	
Pieklast verwarming:	84	42	42	39	

variant 2

P2: MIDDEN, 55° AANVOER

Met 55° aanvoer zal de bestaande afgifte-installatie niet zonder meer voldoen, de koudeval van bij de ramen zal echter fors toenemen, verbetering van het glas is daarmee een vereiste.

Dit model kan worden gebruikt op basis van het voorgaande model, er kan dus op termijn van 70° naar 55° aanvoertemperatuur worden geschakeld – op blok of buurniveau. Het is tevens een eindmodel: de kleine boiler is een eindoplossing, evenals de verbetering van het glas.

Aanvullende maatregelen ten opzichte van het voorgaande model:

- Plaatsen kleine tapwaterboiler, van enkele liters nabij de afgifteset: de leidingen worden bij elk gebruik met een hoge temperatuur gespoeld, terwijl als de boiler leeg is, via het afgifteset nog altijd een zeer hoge temperatuur geleverd wordt;
- Extra aandacht voor kierdichting: goede sluiting van draaiende delen is vereist.

P2 PLUSPAKKET: MIDDEN, 55° AANVOER

Teneinde het comfort te verhogen wordt ten opzichte van het pakket twee de afgifteinstallatie vervangen voor LT-convectoren.

- LT-convectoren + aanpassen aanvoer / retourleidingen

PRESTATIE TEN OPZICHTE VAN EISEN / BOUWBESLUIT

De woning voldoet aan de renovatie-eisen van het bouwbesluit, de vloer wordt echter niet geïsoleerd, en is daarmee niet meegenomen in de beoordeling.



	huidig	P3	P3+	P3*	
spouw isolatie EPS korrels		✓	✓		$R_{e-gevels}$: 1,66
steenstrips + 120 mm EPS				✓	$R_{e-gevels}$: 2,56
ISPO 80 mm stuc		✓	✓	✓	
dakisolatie		✓	✓	✓	
glas vervangen voor HR++		✓	✓	✓	U -waarde glas: 1,46
LT convectoren			✓	✓	
180 l elektrische boiler			✓	✓	
ventilatievoud, infiltratie	3,75	1,5	1,5	1,5	
Energie labels	C	A+	A+	A+	
Specifieke energiebehoefte verwarming:	241	86	86	82	
Pieklast verwarming:	84	35	35	36	

variant 3

P3: HOOGWAARDIG, 40° AANVOER

Dit model volgt eveneens op het beperkte model, daarmee blijft aanpassing van de aanvoertemperatuur van de stadsverwarming op termijn mogelijk.

Een dergelijk lage aanvoertemperatuur vereist een laag-temperatuur afgiftesysteem, deze heeft een beperkt afgiftevermogen. Wat betreft kosten en vermogen zijn LT-convectoren het meest voor de hand liggend. De piekvraag zal verder moeten zakken om het beperkte vermogen toereikend te laten zijn. Een goede kierdichting, met aanpassing van de kozijnen (strips) en een CO₂-gestuurde ventilatie, met voorverwarming van de buitenlucht met de convectoren voorkomt te weinig ventilatie & instroom van koude lucht.

Voor de totale energievraag is warmteterugwinning op de ventilatielucht wenselijk. Decentrale WTW is relatief kostbaar, ook in onderhoud. Een ventilatielucht-warmtepompboiler biedt hiervoor een oplossing.

Vloerverwarming heeft een beperkt vermogen, en het ruimtebeslag is te groot: het zou aanpassing van de bordessen betekenen. Plafondverwarming heeft een groter vermogen en kan worden geïntegreerd met een akoestisch plafond. Dit werkt echter vooral op luchtgeluid.

- Tapwaterboiler > 150 liter elektrisch
- LT-verwarming met CO₂ gestuurde ventilatie (decentraal)

P3 PLUSPAKKET: HOOGWAARDIG, 40° AANVOER

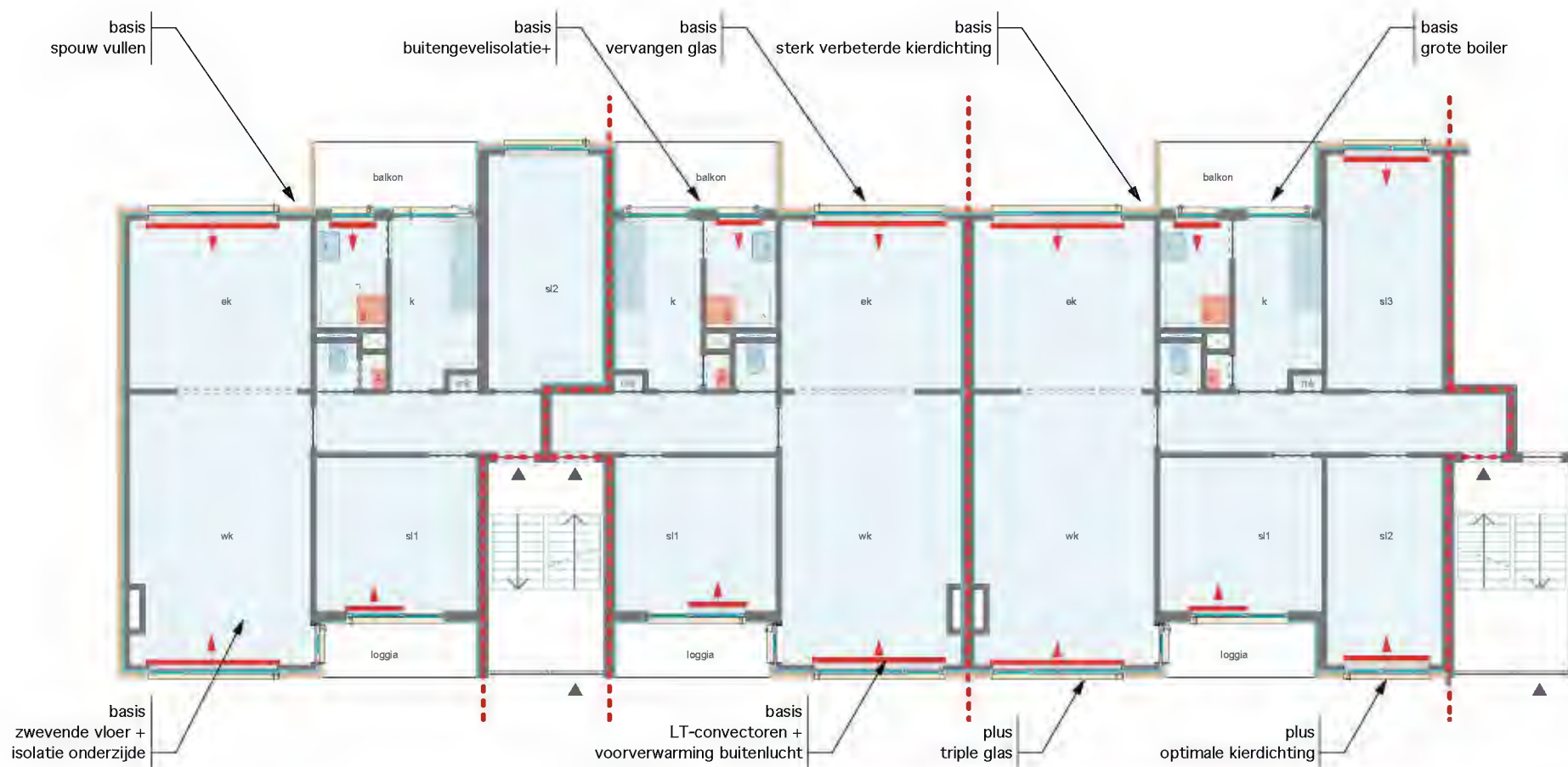
- Verder verbeterde kierdichting,
- Tapwaterboiler op ventilatielucht

PRESTATIE TEN OPZICHTE VAN EISEN / BOUWBESLUIT

De woning voldoet geheel aan de renovatie-eisen van het bouwbesluit. De nieuwbouweisen (hogere R_c-waarden, lagere warmtevraag worden niet gehaald.

Noot:

De grote, 180 liter, boiler neemt relatief veel ruimte in. Er kan worden gekozen om een kleine boiler te plaatsen indien de aanvoertemperatuur op 55°C blijft liggen. Voordeel hiervan is, naast een kleinere boiler, ook de LT-convectoren kleiner kunnen worden. Tegelijk wordt de elektrarekening niet belast met het verwarmen van tapwater, dit kan CO₂-arm vanuit de stadsverwarming worden geleverd. Anderzijds bij een tapwaterboiler op ventilatielucht gaat de warmte niet verloren.



	huidig	P4	P4+	P4*	
spouw isolatie EPS korrels		✓	✓		R _e -gevels: 1,66
steenstrips + 120 mm EPS				✓	R _e -gevels: 2,56
ISPO 80 mm stuc		✓	✓	✓	
dakisolatie		✓	✓	✓	
glas vervangen voor HR++ /kozijn + triple		-/✓	-/✓		U-waarde glas: 1,19
glas & kozijn vervangen [triple]				✓	U-waarde glas: 0,91
LT convectoren + voorverwarming vent.			✓	✓	
180 l elektrische boiler		✓	✓		
180 l boiler op vent.lucht				✓	
ventilatievoud, infiltratie	3,75	1	0,8	0,8	
energie labels	C	A++	A++	A++	
Specifieke energiebehoefte verwarming:	241	79	74	68	
Pieklast verwarming:	84	33	31	30	

variant 4

P4: ZEER HOOGWAARDIG 40°

Dit model volgt eveneens op het beperkte model, en vormt een eindmodel.

Vergelijkbaar aan bovenstaand model, maar anders ingestoken: de ventilatielucht wordt voorverwarmd middels LT-convectoren aan de gevel, lucht wordt binnengelaten via ventilatieroosters. In tapwater wordt voorzien door een ventilatielucht-warmtepompboiler.

Voordeel hiervan is het vervallen van de WTW-eenheden in alle ruimten, en daarmee het vervallen van de elektrische aansluiting die daarbij hoort, en een eenvoudiger onderhoud. Nadeel is de (iets) hogere warmtevraag: de warmte uit de vuile lucht wordt immers niet voor ruimteverwarming, maar voor tapwaterverwarming gebruikt.

- U-waarde glas (tripleglas) [MJOP] en hoogwaardige kozijnen bij balkons en loggia's verbeteren
- LT-verwarming met CO₂ gestuurde ventilatie (decentraal)
- Isolatie BG-vloer, aan onderzijde
- Verbeterde isolatie bij balkons

P4+: ZEER HOOGWAARDIG 40° AANVOER.

Tenslotte zou overwogen kunnen worden om zeer vergaande maatregelen te treffen. Hierbij is in eerste instantie gedacht aan een gedeeltelijke vervanging van de kozijnen, te weten bij de balkons. Echter, gezien de asbestproblematiek lijken de meerkosten van complete vervanging, de toename van het comfort én de energetische voordelen niet op te wegen tegen beperkte vervanging.

Een zeer goede kierdichting is dan meegenomen, zekerheidshalve blijven wij echter rekenen met een η_{50} -waarde boven klasse 3.

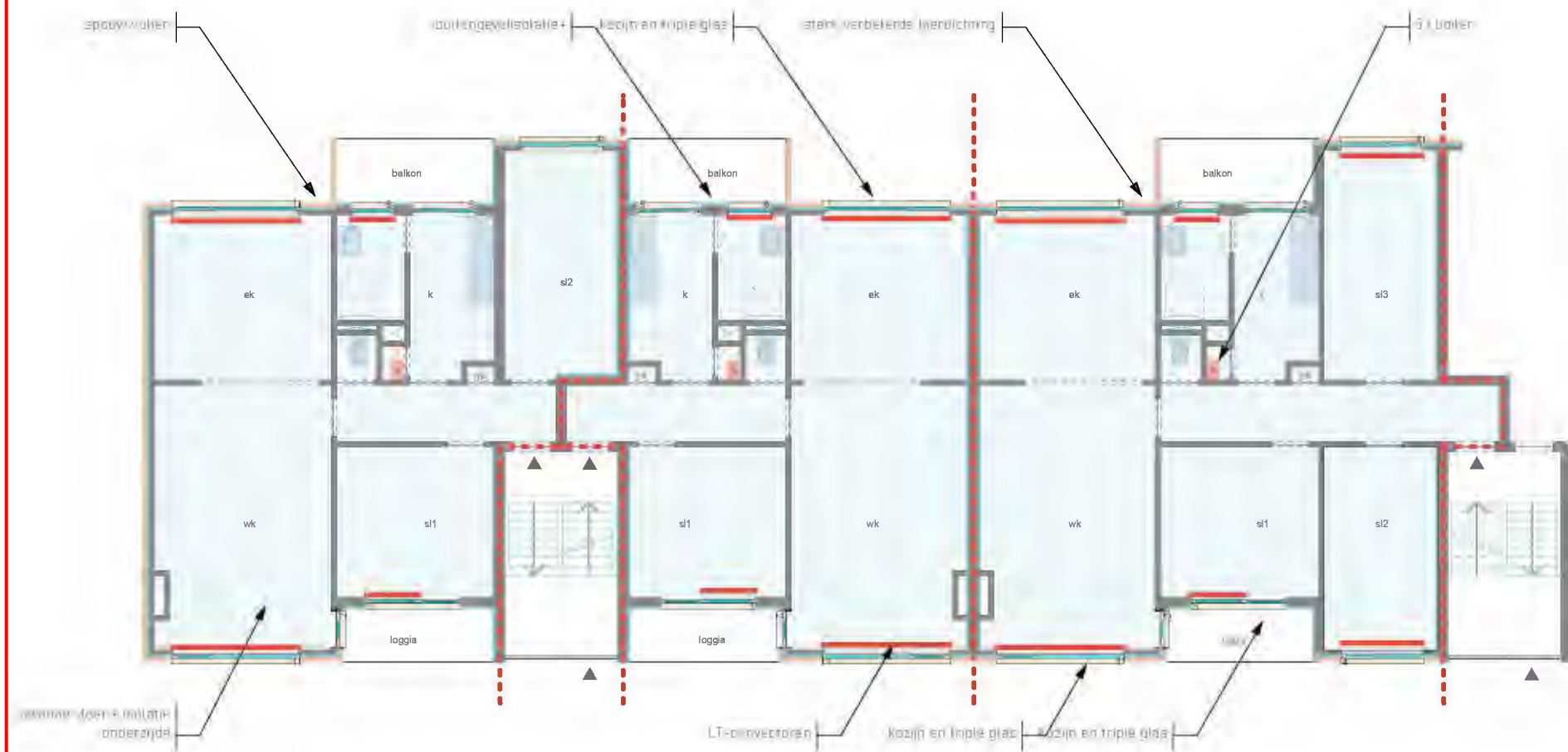
- Triple glas en vervanging van alle kozijnen

PRESTATIE TEN OPZICHTE VAN EISEN / BOUWBESLUIT

De woning voldoet geheel aan de renovatie-eisen van het bouwbesluit. De nieuwbouweisen (hogere R_c -waarden, lagere warmtevraag worden niet gehaald.

Noot:

Ook hier kan gekozen worden voor een aanvoertemperatuur op 55°C, waarmee de grote boiler niet noodzakelijk is.



	huidig	P5	
spouw isolatie EPS korrels		✓	$R_{e-gevels}$: 1,66
steenstrips + 120 mm EPS			$R_{e-gevels}$: 2,56
ISPO 80 mm stuc		✓	
dakisolatie		✓	
glas vervangen voor HR++ /kozijn + triple			
glas & kozijn vervangen (triple)		✓	U -waarde glas: 0,91
LT convectoren		✓	
5 l boiler / elektrische boiler		✓	
ventilatievoud, infiltratie	3,75	1	
energielabels	C	A++	
Specifieke energiebehoefte verwarming:	241	78	
Pieklast verwarming:	84	33	

variant 5

P5: COMBINATIEMODEL 55°C

Op basis van de voorkeuren van Staedion en de voorgaande modellen is een combinatiemodel geformuleerd. Dit model houdt rekening met de gewenste kwaliteitsverbetering, wat betreft uitstraling en geluid. Een aanvoertemperatuur onder de 55°C vereist een individuele oplossing voor Warm Tapwater, dit is niet in alle plattegrondvarianten voorhanden. Een hoge temperatuur, 70°C, kan leiden tot oververhitting van de woning, daarom wordt uitgegaan van 55°C. Hiermee hebben LTV-convectoren voldoende vermogen om door raamroosters instromende verse lucht te verwarmen, en is ventilatie via de convectoren niet vereist.

Vanuit energie gedacht is het toereikend om alleen de in de gevel gelegen kozijnen te verbeteren, er is ervoor gekozen om alle kozijnen aan te pakken, zodat een uniforme kwaliteit ontstaat.

- U-waarde glas (tripleglas) (MJOP) en hoogwaardige kozijnen
- raamroosters ten behoeve van ventilatie
- Isolatie BG-vloer, aan onderzijde
- Verbeterde isolatie bij balkons

PRESTATIE TEN OPZICHTE VAN EISEN / BOUWBESLUIT

De woning voldoet geheel aan de renovatie-eisen van het bouwbesluit. De nieuwbouweisen (hogere R_c -waarden, lagere warmtevraag) worden niet gehaald.

	huidig	P1	P1+	P1*	P2	P2+	P2*	P3	P3+	P3*	P4	P4+	P4*		P5
spouw isolatie EPS korrels		✓	✓		✓	✓		✓	✓		✓	✓			✓
steenstrips + 120 mm EPS				✓			✓			✓			✓		
voorzetwand		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓		✓
BG vloer / geluid		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓		✓
BG vloer / thermisch								✓	✓	✓	✓	✓	✓		✓
ISPO 45 mm stuc		✓	✓	✓	✓	✓	✓								
ISPO 80 mm stuc								✓	✓	✓	✓	✓	✓		✓
dakisolatie		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓		✓
glas vervangen voor HR++			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓/-				
kozijnen (alu) + triple glas											-/✓	✓	✓		✓
radiatoren vervangen voor LTconvector						✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓		✓
voorverwarming ventlucht via LTconvector											✓	✓	✓		
afgifteset stadsverwarming		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓		✓
MV-installatie		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓		✓
MK-aanpassing tbv elektrisch koken		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓		✓
5l boiler bij afgifteset		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓							✓
180 l boiler elektrisch									✓	✓	✓				
180 l boiler ventilatieluchtwarmtepomp												✓	✓		
ventilatievoud, infiltratie	3,75	3,75	3,6	3,6	3	3	3	1,5	1,5	1,5	1	0,8	0,8		0,8
Specifieke energiebehoefte verwarming:	241	125	103	92	101	101	90	86	86	82	79	74	68		78
Pieklast verwarming:	84	51	43	41	42	42	39	35	35	36	33	31	30		33
Energie label	C	A	A+	A+	A+	A+	A+	A+	A+	A+	A++	A++	A++		A++

4.8. OVERZICHT VAN MAATREGELEN EN EFFECTEN

De verschillende pakketten zijn hiernaast nogmaals weergegeven. Een LT-verwarmingssysteem heeft een lager vermogen en kan daarmee alleen worden toegepast bij voldoende isolatie. Als vuistregel kan een piekvraag van 60 W/m² als bovengrens worden gehanteerd, daarmee is in alle gevallen LT-verwarming mogelijk. Vloerverwarming heeft als maximum 40 W/m², en is daarmee slechts mogelijk in het vierde pakket. In alle pakketten is - in verband met de bouwhoogte - uitgegaan van LT-convectoren.

Omdat de koudeval minder goed kan worden tegengegaan met LT-convectoren is hoogwaardig glas een vereiste. Om dat te controleren is ook een berekening gemaakt van de risico's op discomfort door koudeval. Hierbij geldt dat als voor een hogere aanvoertemperatuur wordt gekozen, (55° in plaats van 40°), de kans op discomfort afneemt.

Triple glas biedt het hoogste comfort, maar kan niet in de bestaande kozijnen worden geplaatst. Aangezien als uitgangspunt een levensduurverlening van 50 jaar geldt, lijkt vervanging van de kozijnen bij hoogwaardige renovatie voor de hand te liggen. Wij rekenen met thermisch onderbroken aluminium kozijnen. Deze sluiten wat betreft profiel het beste aan op de huidige houtmaten en -profielen. Hiermee lijken de pakketten P4 het meest voor de hand te liggen.

Gezien de onzekerheid omtrent de conditie van de spouw, is deze schoon genoeg, is tevens gerekend aan het vervangen van het gehele buitenblad voor 120mm EPS met steenstrips. Dit zijn de modellen gemarkeerd met een asterisk (*). Het betekent ook een betere isolatie van de schil, en daarmee verdere reductie van de warmtevraag.

	huidig	P1	P1+	P1*	P2	P2+	P2*	P3	P3+	P3*	P4	P4+	P4*	P5	
2-kamer woning, 64 m2 verwarmd oppervlak verbruik	14,8	7,4	6,0	5,4	5,9	5,9	5,2	4,9	4,9	4,7	4,5	4,2	3,8	4,4	MWh/jaar
2-kamer woning, 64 m2 verwarmd oppervlak piek	5,2	3,1	2,6	2,4	2,5	2,5	2,3	2,1	2,1	2,1	1,9	1,8	1,8	1,9	kW
3-kamerwoning, 76 m2 verwarmd oppervlak	17,6	8,8	7,2	6,4	7,0	7,0	6,2	5,8	5,8	5,6	5,3	5,0	4,5	5,3	MWh/jaar
3-kamerwoning, 76 m2 verwarmd oppervlak	6,2	3,7	3,1	2,9	3,0	3,0	2,7	2,4	2,4	2,5	2,3	2,1	2,1	2,3	kW
4-kamerwoning, 90 m2 verwarmd oppervlak	20,9	10,4	8,5	7,5	8,3	8,3	7,3	6,9	6,9	6,6	6,3	5,9	5,3	6,2	MWh/jaar
4-kamerwoning, 90 m2 verwarmd oppervlak	7,3	4,3	3,7	3,4	3,5	3,5	3,3	2,9	2,9	3,0	2,7	2,5	2,5	2,7	kW
kans op koudeval bij 0°C	80%	77%	41%	41%	41%	41%	41%	41%	41%	41%	12%	0%	0%	0%	
kans op koudeval bij -10°C	80%	77%	77%	77%	77%	77%	77%	77%	77%	77%	42%	4%	4%	4%	

4.9. PRESTATIE TEN OPZICHTE VAN EISEN / BOUWBESLUIT - NIEUWBOUW EN RENOVATIE

In het ontwerpbesluit wordt bij verbouw de minimale R_c -waarde voor een gevel van 1,4 m²K/W, voor vloer 2,5 en dak 2,6 gehanteerd, bij aanpassing van de isolatielagen in deze elementen. Spouwisolatie brengt de R_c -waarde van de gevel naar 1,5, 40 ISPO + stucwerk op de betonnen gevels is met 1,42 eveneens toereikend. In P3 en P4 is de vloer geïsoleerd tot een R_c -waarde van 3,5. In alle varianten wordt het dak tot 6,4 m²K/W gebracht. Hiermee voldoet de thermische isolatie aan de renovatie-eisen van het bouwbesluit, zoals dat in 2020 in werking zou kunnen treden. Dit bouwbesluit is iets strenger dan het vigerende.

Tevens zal dan de BENG-norm zijn vastgesteld. De BENG (Bijna-EnergieNeutraal Gebouw), heeft drie eisen.

- BENG-1: energiebehoefte van het gebouw (zijnde verwarming en koeling) in kWh per m² gebruiksoppervlak per jaar
- BENG-2: het maximaal primair fossiel energiegebruik, eveneens in kWh per m² gebruiksoppervlak per jaar
- BENG-3: is het minimale aandeel hernieuwbare energie in procenten

Voor BENG 1 geldt 65 kWh/m²/jaar, BENG-23 maximaal 50 kWh/m²/jaar, BENG-3 stelt dat minimaal 40% hernieuwbaar is.

Wij zien geen van de modellen voldoet aan de BENG-1 norm. Het behalen van de BENG-2 eis is afhankelijk van de opwekking van Tapwater en het aandeel hernieuwbare energie in de door de stadsverwarming geleverde warmte, hetgeen ook geldt voor de BENG-3 eis.

Het niet behalen van de BENG-1 eis kent twee belangrijke oorzaken. Ten eerste de koudebruggen. Wij hebben deze in de berekeningen forfaitair meegenomen, waarmee de U-waarde van elk bouwdeel met 0,1 wordt verhoogd. Een berekening van de koudebruggen conform de NEN 1068:2001 of de SBR-referentiedetails maakt de berekening preciezer. Menging van de verschillende rekenwijzen is niet toegestaan. Ten tweede: de beperkte mate van isolatie die mogelijk is op de betonnen gevelelementen. Een hogere R_c -waarde gaat ten koste van de gebruikskwaliteit van de balkons, en lijkt daarmee niet voor de hand te liggen. De BENG-eisen gelden niet voor renovatie.

Indien de koudebruggen geëlimineerd zouden worden, halen energiepakketten zou alleen pakket P4* aan de BENG-1 eis voldoen.

vergelijk met nieuwbouweisen (BENG per 01-06-2020)				P1			P2			P3			P4			P5
	opname	RVO	Nieuwbouw (BENG)	basis	plus	goed	basis	plus	goed	basis	plus	goed	basis	plus	goed	
EI [-]		2,06														
Energielabel		C		A	A+	A+	A+	A+	A+	A+	A+	A+	A++	A++	A++	A++
verwarmingsbehoefte [kWh/m ²]		232	65	140,69	103,22	92,46	100,79	100,79	90,06	85,76	85,76	81,92	78,98	74,26	67,84	77,88
zonder toeslag			65	131,90	94,51	83,85	92,10	92,10	81,47	76,84	76,84	73,05	70,24	65,53	59,22	69,08
Rc waarde gevels / metselwerk	0,325	0,36	4,5	1,53	1,53	3,71	1,53	1,53	3,71	1,53	1,53	3,71	1,53	1,53	3,71	3,71
Rc waarde gevels / beton	0,106		4,5	1,43	1,43	1,43	1,43	1,43	1,43	2,22	2,22	2,22	2,22	2,22	2,22	2,22
gemiddelde Rc waarde gevels	0,170		4,5	1,66	1,66	2,56	1,66	1,66	2,56	1,66	1,66	2,56	1,66	1,66	2,56	2,56
Rc waarde vloer	0,244	0,32	3,5	0,57	0,57	0,57	0,57	0,57	0,57	3,51	3,51	3,51	3,51	3,51	3,51	3,51
Rc waarde dak	1,187	0,39	6	1,00	6,45	6,45	6,45	6,45	6,45	6,45	6,45	6,45	6,45	6,45	6,45	6,45
U-waarde glas / deur	2,9	3,25	1,65	2,66	1,46	1,46	1,46	1,46	1,46	1,46	1,46	1,46	1,19	0,91	0,91	0,91

vergelijk met renovatieeisen				P1			P2			P3			P4			P5
	opname	RVO	renovatie	basis	plus	goed	basis	plus	goed	basis	plus	goed	basis	plus	goed	
EI [-]		2,06														
Energielabel		C	-	A+	A+	A+	A+	A+	A+	A+	A+	A+	A++	A++	A++	A++
verwarmingsbehoefte [kWh/m ²]		232	195	103,22	103,22	92,46	100,79	100,79	90,06	85,76	85,76	81,92	78,98	74,26	67,84	77,88
zonder toeslag			195	131,90	94,51	83,85	92,10	92,10	81,47	76,84	76,84	73,05	70,24	65,53	59,22	69,08
Rc waarde gevels / metselwerk	0,325	0,36	1,3	1,53	1,53	3,71	1,53	1,53	3,71	1,53	1,53	3,71	1,53	1,53	3,71	3,71
Rc waarde gevels / beton	0,106		1,3	1,43	1,43	1,43	1,43	1,43	1,43	2,22	2,22	2,22	2,22	2,22	2,22	2,22
gemiddelde Rc waarde gevels	0,170		1,3	1,66	1,66	2,56	1,66	1,66	2,56	1,66	1,66	2,56	1,66	1,66	2,56	2,56
Rc waarde vloer	0,244	0,32	2,5	0,57	0,57	0,57	0,57	0,57	0,57	3,51	3,51	3,51	3,51	3,51	3,51	3,51
Rc waarde dak	1,187	0,39	2	1,00	6,45	6,45	6,45	6,45	6,45	6,45	6,45	6,45	6,45	6,45	6,45	6,45
U-waarde glas / deur	2,9	3,25	1,65	2,66	1,46	1,46	1,46	1,46	1,46	1,46	1,46	1,46	1,19	0,91	0,91	0,91

groen: voldoet aan de gestelde eisen.

De energielabel is getransponeerd vanuit de nieuwe labelsystematiek, die gebaseerd is op de klasseindeling zoals deze thans wordt voorgesteld in het Lente-akkoord. Hierbij gaat het om het maximale Primaire energieverbruik per vierkante meter. Indien de woningen worden aangesloten op (fossielvrije of fossielarme) stadsverwarming veranderd het energielabel.

Voor de U-waarde van glas en deur is het geheel genomen: glas met kozijn. De EI-systematiek laat dit buiten beschouwing.

Voor de warmtevraag per m² is gebruik gemaakt van forfaitaire waarden. Indien de koudebruggen volledig opgelost zouden zijn, scheelt dat aanzienlijk in de warmtevraag. De BENG 1 eis is 65 kWh/m² voor verwarming en koeling. Daarnaast worden eisen gesteld aan het primair fossiel energiegebruik (BENG 2). Hierin zijn ook het tapwater en ventilatoren meegenomen, en is er een aanvullende eis voor het aandeel van hernieuwbare energie (BENG 3). De stadsverwarming zal hier waarschijnlijk aan voldoen.

VERGELIJK IN PRESTATIES

Tot 1965 werden geen eisen aan energiezuinigheid van woningen gesteld. De woningen zijn daarom niet geïsoleerd. De woningen zijn ontworpen voor lokale verwarming, tapwater werd op temperatuur gebracht met elektrische boilers of keukeisers.

Inmiddels is in een groot deel van de woningen centrale verwarming geplaatst. Landelijk is dat 78% van de woningen, in de Dreven zal dat niet veel anders zijn. Hierbij komt de [landelijk] VR ketel het meeste voor, tapwater wordt doorgaans middels een combiketel verwarmd.

In de woningen is dubbel glas geconstateerd, voor het grootste deel van het glasoppervlak. Dit is geruime tijd geleden aangebracht. De woningen zijn ontworpen met natuurlijke ventilatie, in recentelijke gerenoveerde woningen is mechanise afvoer aangebracht. Om een vergelijk te kunnen maken tussen de eisen tijdens de bouw / huidige stand van zaken / programma en Nieuwbouw wordt hier de "voorbeeldwoningen 2011" van RVO gevolgd.

Renovatie-eis: Het bouwbesluit stelt eisen aan renovatie en verbetering, deze zijn minder zwaar dan de nieuwbouweisen. Er is geen eis voor de energie-index, en deze is ook niet relevant, gezien de invoering van de BENG per 2020.

Doorgaans wordt bij renovatie label B gehanteerd. Wij berekenen echter het verbruik in kWh/m², de energielabels kennen een andere opbouw, en zijn niet gekoppeld aan een verbruik in kWh/m². In de conceptregeling in verband met aanpassing van de labelsystematiek worden labels eveneens gekoppeld aan verwarmingsbehoefte. Dit is vermeld in onderstaande tabel, die als uitgangspunt voor de energielabels in de vergelijking is genomen.

Tenslotte geldt bij de berekening van de EPC een forfaitaire waarde voor koudebruggen van 0,1 op de U-waarde van de verliesgevende delen. Een berekening middels bepaling van de psi-waarden via NPR 2068 of via de SBR-referentiedetails is ook mogelijk en kan leiden tot betere resultaten. Hier wordt echter uitgegaan van de forfaitaire toeslag.

Zonder vloerisolatie voldoen de verschillende pakketten niet aan de renovatie-eis, met vloerisolatie wel. De woningen kunnen niet voldoen aan de nieuwbouweisen: een isolatiewaarde van 4,5 op de gevels zal niet gehaald kunnen worden.

A++++	A+++	A++	A+	A	B	C	D	E	F	G	
<0	<50	<80	<110	<165	<195	<255	<300	<345	<390	>390	warmtevraag: kWh/m ² /jaar

4.10. AANVULLENDE OPMERKINGEN – VERVOLGONDERZOEK

Onzekerheden zijn op papier enigszins weg te nemen, maar uiteindelijk staan of vallen de ideeën bij de uitvoering en de werkelijke situatie. Hoewel wij middels onderzoek zoveel mogelijk willen vaststellen, blijven een aantal vragen niet met zekerheid te beantwoorden. Deze kunnen middels een praktijkproef worden gecontroleerd.

GELUID

De genoemde producten zijn gecontroleerd, getest en gecertificeerd in standaard omstandigheden. Het gewicht van de betonvloer is in de documentatie niet teruggevonden: het prefabelement is afgestort met Hollithbeton, waarvan de massa per kubieke meter niet bekend is. Aangezien de massa mede bepalend is voor de geluidsoverdracht kan geen uitsluitel worden geboden. De beste controle is natuurlijk een leegstaande woning verbeteren en vervolgens de resultaten te beproeven. Hieruit volgt de werkelijke prestatie, waar de knelpunten zitten en hoe deze kan worden verbeterd.

SPOUWISOLATIE

Spouwisolatie met EPS korrels is makkelijk en goed toepasbaar, maar wel op voorwaarde dat de spouwen relatief schoon zijn, dus zonder al te veel speciebaarden. Te verwachten is dat, gezien het industriële karakter van de bouwwijze de spouwen relatief schoon zijn. Dat zal wel moeten worden gecontroleerd, een spouwonderzoek met een kleine camera op verschillende gevels geeft uitsluitel. Wij hebben voor de zekerheid ook de meerkosten van totale vervanging van het buitenblad meegenomen. Voordeel hiervan is dat tevens de isolatiewaarde kan worden verhoogd.

KIERDICHTING

Kierdichting is op papier makkelijk te verberen, maar de bouwwijze met elementen, de kierdichting van de kozijnen op de gevels zijn theoretisch alleen te benaderen. We hebben conservatief gerekend, maar om zekerheid te verkrijgen zou een praktijkproef met kierdichting in een leegstaande woning, gevolgd door een blowerdoortest, een goede indicatie geven van de werkelijk te behalen waarden, en waar knel- dan wel verbeterpunten te vinden zijn.

KOUDEBRUGGEN

Het effect van koudebruggen bij goed geïsoleerde woningen is groot, de toeslag van 0,1 op de U-waarde kan de R_c -waarde sterk doen afnemen. Ook neemt de kans op condensatie en daarmee schimmel bij deze koudebruggen toe. Bij het maken van een ontwerp en de engineering daarvan heeft het zin om psi-waarden van alle koudebruggen te berekenen, dan wel de SBR-referentiedetails volledig te volgen.

KOZIJNEN

Hout, mits goed onderhouden & van voldoende kwaliteit gaat zeer lang mee. Het gebruikte hout is van hoge kwaliteit en lijkt goed onderhouden te zijn. Vervanging is daarmee niet strikt noodzakelijk. Echter de kierdichting van de bestaande kozijnen is niet optimaal, een afweging tussen kosten en baten is van belang. Bij vervanging door aluminium worden de onderhoudskosten (schilderwerk en steigerwerk vervalt) geminimaliseerd, én wordt kierdichting verbeterd én wordt de U-waarde van het geheel verbeterd, zeker als gekozen wordt voor triple glas.

PROGRAMMATISCH

De onzekerheid inzake het geluid, en wellicht de blijvende problematiek hieromtrent, kan aanleiding zijn om woningen verticaal samen te voegen. Hierdoor neemt het aantal woningen weliswaar af, maar ontstaat tegelijk meer variatie in het stedelijk programma. Dit onderzoek viel buiten de vraag, maar lijkt opportuun, gezien de vraagstelling omtrent het behouden van het beschermd stadsgezicht, diversificatie van het stedelijk programma en verdichting.

4.11. UITVOERINGSRISICO'S UITVOERINGSRISICO'S

Eerdergenoemde verdergaande onderzoeken zullen de uitvoeringsrisico's verminderen, bij uitvoering dient het volgende in acht te worden genomen:

- spouwonderzoek: altijd uit te voeren, teneinde zeker te stellen dat de spouw schoon genoeg is;
- asbestonderzoek: aangenomen is aanwezigheid van asbest in de spouwlatten, aanvullend onderzoek zal overige aanwezigheid, bijvoorbeeld in leidingen en leidingschachten kunnen uitsluiten;
- geluid: geluidsdetails zijn notoir lastig in de uitvoering, een goede instructie en voortdurende controle op het werk is vereist om de berekende en gewenste resultaten te behalen;
- schimmels door koudebruggen: isolatie van de spouwen maakt de lateien en doorgestorte vloeren kouder. De schil lijkt thermisch onderbroken van het binnenblad. Thermische bruggen rondom kozijnen en bij lateien kunnen aanwezig zijn. Dat kan dan weer leiden tot condensatie en schimmelvorming. Het spouwonderzoek zal aantonen of er thermische bruggen aanwezig zijn.

5. FINANCIEEL

In de kosten wordt onderscheid gemaakt tussen energetische verbetering en programmatische wijziging. Bij de meeste programmatische wijzigingen zijn alle energetische pakketten toepasbaar, een enkele heeft de grote boiler die behoort bij zeer lage aanvoertemperaturen (pakketten 3 en 4) te grote ruimtelijke gevolgen. Dan kan er gekozen worden voor een hogere aanvoertemperatuur, maar wel met de overige maatregelen uit pakket 3 of 4. De verbetering van de energiehuishouding blijft dan ongewijzigd. Dit is reeds vermeld bij de beschrijving van de pakketten.

Er is gerekend met kosten voor wijziging, op basis van een geheel portiek. Hierbij is dus ook gevelherstel, betonherstel, aanpassing van het portiek en verlichting en dergelijke meegenomen.

Het minimummodel energiepakket 5, op voorkeursplattegrond variant 6 is €48.500 + €55.500 = € 104.000, of wel € 1470 per m² (inclusief BTW) (hierbij is het waterdicht maken van de kelders niet meegomen).

Variant 6 is een pluspakket mogelijk op alle varianten. De onderliggende bedragen zijn terug te vinden in de bijlagen.

De kosten die zijn meegenomen betreffen de energiemaatregelen én de plattegrondwijzigingen, dus inclusief leidingen en tegelwerk. Tevens is algemeen onderhoud, aanpassing van entree en belborden en dichting van de kelder meegenomen. Het betreft daarmee een totale renovatie van het appartementengebouw, binnen en buiten.

kosten voor 1 portiek, bestaande uit 4 3kamer en 4 4kamerappartementen - Energie													
	P1	P1+	P1*	P2	P2+	P2*	P3	P3+	P3*	P4	P4+	P4*	P5
EX BTW	€ 95.500	€ 113.500	€ 200.000	€ 113.500	€ 153.500	€ 280.000	€ 205.000	€ 214.500	€ 318.500	€ 306.000	€ 366.500	€ 452.500	€ 321.000
BTW	€ 20.000	€ 24.000	€ 42.000	€ 24.000	€ 32.000	€ 59.000	€ 43.000	€ 45.000	€ 67.000	€ 64.500	€ 77.000	€ 95.000	€ 67.500
IN BTW	€ 115.500	€ 137.500	€ 242.000	€ 137.500	€ 186.000	€ 338.500	€ 248.000	€ 259.500	€ 385.500	€ 370.500	€ 443.000	€ 547.500	€ 388.500
PRIJS / EENHEID	€ 14.500	€ 17.250	€ 30.250	€ 17.250	€ 23.250	€ 42.250	€ 31.000	€ 32.500	€ 48.250	€ 46.250	€ 55.500	€ 68.500	€ 48.500
PRIJS /M²	€ 210	€ 250	€ 430	€ 250	€ 330	€ 600	€ 440	€ 460	€ 690	€ 660	€ 790	€ 970	€ 690

kosten voor 1 portiek, bestaande uit 4 3kamer en 4 4kamerappartementen - programma						
	VARIANT 1	VARIANT 2	VARIANT 3	VARIANT 4	VARIANT 5	VARIANT 6
RAMING	€ 577.500	€ 547.500	€ 629.000	€ 491.000	€ 609.000	€ 363.000
5% ONVOORZIEN	€ 29.000	€ 27.500	€ 31.500	€ 24.500	€ 30.500	€ 18.000
EX BTW	€ 606.500	€ 575.000	€ 660.500	€ 515.500	€ 639.500	€ 381.000
BTW	€ 127.500	€ 121.000	€ 138.500	€ 108.500	€ 134.500	€ 80.000
IN BTW	€ 705.000	€ 668.500	€ 767.500	€ 599.500	€ 743.500	€ 443.000
PRIJS / EENHEID	€ 88.125	€ 83.563	€ 95.938	€ 74.938	€ 92.938	€ 55.375
PRIJS /M²	€ 1.250	€ 1.190	€ 1.360	€ 1.070	€ 1.320	€ 790

gemiddelde kosten per woning, inclusief BTW														
		P1	P1+	P1*	P2	P2+	P2*	P3	P3+	P3*	P4	P4+	P4*	P5
		€14.460	€17.169	€30.235	€18.984	€25.034	€42.335	€31.013	€32.417	€48.204	€46.300	€55.400	€68.466	€48.564
var 1	€ 88.125	€ 102.585	€ 105.294	€ 118.360	€ 107.109	€ 113.159	€ 130.460	€ 119.138	€ 120.542	€ 136.329	€ 134.425	€ 143.525	€ 156.591	€ 136.689
var 2	€ 83.563	€ 98.022	€ 100.732	€ 113.797	€ 102.547	€ 108.597	€ 125.897	€ 114.575	€ 115.979	€ 131.767	€ 129.863	€ 138.963	€ 152.028	€ 132.126
var 3	€ 95.938	€ 110.397	€ 113.107	€ 126.172	€ 114.922	€ 120.972	€ 138.272	€ 126.950	€ 128.354	€ 144.142	€ 142.238	€ 151.338	€ 164.403	€ 144.501
var 4	€ 74.938	€ 89.397	€ 92.107	€ 105.172	€ 93.922	€ 99.972	€ 117.272	€ 105.950	€ 107.354	€ 123.142	€ 121.238	€ 130.338	€ 143.403	€ 123.501
var 5	€ 92.938	€ 107.397	€ 110.107	€ 123.172	€ 111.922	€ 117.972	€ 135.272	€ 123.950	€ 125.354	€ 141.142	€ 139.238	€ 148.338	€ 161.403	€ 141.501
var 6	€ 55.375	€ 69.835	€ 72.544	€ 85.610	€ 74.359	€ 80.409	€ 97.710	€ 86.388	€ 87.792	€ 103.579	€ 101.675	€ 110.775	€ 123.841	€ 103.939

In bovenstaande tabel zijn de stichtingskosten per gemiddelde woning af te lezen, als optelstom van plattegrondvariant (var 1 t/m 5) en energiemaatregelpakket (P1 t/m P4)*

	bestaand	variant 1	variant 2	variant 3	variant 4	variant 5	variant 6
gesloten keuken	✓	-	-	-*	-	-*	✓
extra slaapkamer	-	-	-	✓	✓	✓	✓
doorzon	✓	✓	✓	-	-	-	-
wasmachine in badkamer	-	✓	-	✓	✓	✓	✓
badkamer aan gevel	✓	-	-	-	-	-	-
keukenblad >2,4m ¹	-	✓	✓	✓	✓	✓	✓
balkon aan woonkamer	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
alle ruimtes via hal ontsloten	-	✓	✓	✓	✓	✓	✓
energiepakket / aanvoertemp	-	1½ 3 55°C	1½ 4 40°C	1½ 4 40°C	1½ 4 40°C	1½ 4 40°C	55°
noot:	badkamer via keuken		grote boiler in keuken	*in variant keuken gesloten mogelijk, kleinere badkamer		*in variant keuken gesloten mogelijk, kleinere badkamer	
voldoet aan BENG-1	-	-	-	-	-	-	-

AFWEGING PLATTEGRONDEN

Bij de ontwikkeling van de plattegronden is de ontsluiting van elke ruimte via de hal als basis genomen. Het ontsluiten van een verblijfsruimte via een andere verblijfsruimte is onwenselijk. Tevens is gezocht naar het verruimen van de badkamer, zodat hier plaats is voor een wasmachine / droger. Dit is het geval in variant 2, waarmee wij deze als minder geschikt achten.

Het doorzonkarakter van de woning, met daarbij de keuze tussen wonen aan de hof en eten aan de straat of omgekeerd heeft een hoge kwaliteit. Variant 1 lijkt daarmee een goede optie.

Nadelig van variant 1 is dat deze een open keuken heeft. De keuken is met een extra wand afsluitbaar, maar dan uitsluitend via woon/eetkamer bereikbaar. Of dat hiermee de doelgroep goed bediend wordt is de vraag.

In variant 3, 4 en 5 is het doorzonprincipe verlaten, dit heeft als voordeel dat een extra slaapkamer toegevoegd kan worden, in 3 en 4 is het mogelijk, ten koste van badkameroppervlak de eetkeuken te scheiden van de woonkamer, en deze via de hal te bereiken. Daarmee is de keuken gesloten, maar wel samengevoegd met de eetkamer. Voor sommige doelgroepen is dit een pré voor andere niet. Daarmee liggen variant 3 en 5 het meest voor de hand. Deze woningen zijn spiegelbaar, er kan binnen één portiek gekozen worden voor wonen aan de straat of aan de hof, aan de zon of juist schaduw.

De 180 liter boiler neemt vrij veel ruimte in, en is doorgaans in de badkamer geplaatst. Gezien de beperkte ruimte heeft het de voorkeur om een hogere temperatuur dan 40°C van de stadsverwarming af te nemen, in de energiepakketten 2, 3 en 4 kan ook met 55°C worden verwarmd.

6. CONCLUSIES

TECHNISCH / ENERGETISCH

De woningen in de Dreven zijn energetisch aan te passen aan de eisen van deze tijd. De woningen zijn geschikt te maken voor stadsverwarming op 70° of hoger. Hiermee wordt echter geenszins recht gedaan aan de hedendaagse comforteisen. Om het comfort te verbeteren is het noodzakelijk om het glas eveneens te verbeteren, minimaal met HR++ glas. Triple glas heeft alleen zin in combinatie met vervanging van de kozijnen. Gezien de leeftijd van de kozijnen ligt vervanging voor de hand, vanuit onderhoudsoogpunt volledige vervanging van alle kozijnen.

Pakket P5 is het minimummodel, [€48.500 per appartement bij 55°C]. Het akoestisch comfort, met name de geluidsoverdracht tussen de woningen blijft twijfelachtig en verdient aanvullende aandacht, zekerheid hieromtrent kan verkregen worden met een praktijkproef.

PROGRAMMATISCH

De woningen zijn tevens programmatisch aan te passen. Hierbij is het mogelijk een gesloten keuken te behouden, of deze samen te voegen met de eetkamer. Varianten 1, 3 en 5 liggen het meest voor de hand, afhankelijk van welke keuze gemaakt wordt: gesloten keuken, of juist niet, doorzon of juist niet. De kosten hiervoor liggen tussen € 92.000 en € 95.000 per appartement, bovenop de technische en energetische aanpassingen. Het totaal ligt daarmee tussen € 130.500 en €133.500 per appartement.

Variant 6 is financieel het meest aantrekkelijk, met een beperkte investering van ca. € 55.000 per woning. Het verliezen van het doorzonkarakter en het ontbreken van spiegelbaarheid doet echter het principe en de stedenbouw geweld aan. Kwalitatief is dit daarmee een minder wenselijke variant.

Vanuit stedenbouw, maar ook vanuit de doelgroep kan het wenselijk zijn om het portiek met de achtergelegen hof te verbinden, en/of de woningen op de eerste woonlaag een eigen tuin + woninggebouwen toegang daartoe te bieden. Dit vraagt een investering van ca. €55.000 per woning, ook weer bovenop de energetische en technische aanpassing.

De woningen voldoen met genoemde maatregelen aan de renovatie-eisen van het bouwbesluit, niet aan de nieuwbouweisen. Ze blijven achter wat betreft vrije hoogte, energieverbruik en isolatie-waarden.

7. BRONNEN EN VERANTWOORDING

Wij hebben gebruik gemaakt van de door Staedion verstrekte documenten, (terug te vinden in de bijlage), deze betreffen de bestekken, bouwtekeningen en MJOP's van De Dreven. Daarnaast is er een leegstaande woning bezocht aan de Drostendreef. Deze is volledig opgenomen.

De gehele wijk is geschouwd, teneinde verschillen in onderhoud waar te nemen.

Voor de waardering is gebruik gemaakt van het besluit van de gemeente Den Haag, zoals terug te vinden op www.monumentenzorgdenhaag.nl/beschermde-stadsgezichten/vrederust-west-drevenbuurt, en de daarop beschikbare documenten ([aanwijzingsbesluit.pdf](#), [begrenzingskaart.pdf](#), [toelichting.pdf](#)).

Voor de technische informatie en achtergrond informatie over systeem Rottinghuis is, naast de documenten van Staedion gebruik gemaakt van het onderzoek van de RCE kansen voor systeembouw, en de kennisbank bestaande woningbouw.

Voor de energetische berekeningen is gebruik gemaakt van de nZeb-tool PHPP 9.6d, van het Duitse Passive House Institute, Nederlandse vertaling uitgegeven door SBRCURnet. Hierbij dient aangetekend te worden dat de koudebruggen forfaitair zijn benaderd, en per bouwelement de U-waarde met 0,1 wordt verhoogd. Bij slechte of matige geïsoleerde bouw is het effect hiervan gering, bij hoogwaardige isolatie heeft dit grote invloed. Een U-waarde van 0,1 op het dak is prima te realiseren, een forfaitaire correctie leidt dan tot een U-waarde van 0,2. Daarmee zakt de R_c -waarde in de berekening van 10 naar 5.

Voor de inschatting van de kans op koudeval en de comfortbeleving is gebruik gemaakt van de PHPP 9.6d en het onderzoek "comfortbeleving in goed geïsoleerde woningen met ventilatiesysteem C en lage temperatuurverwarming" [UNETO-VNI, DWA, 2016].

Ontwerpbesluit "Besluit houdende wijziging van het Bouwbesluit 2012 inzake bijna energie-neutrale nieuwbouw" Zoals te vinden op de site van de rijksoverheid.

BWTinfo.nl met betrekking tot het energieverbruik per m² bij labels [BTWinfo.nl], engie.nl voor piekvraag per m² [engie.nl]

Documentatie van Gyproc inzake akoestisch comfort via link

De historische afbeeldingen komen uit de online beeldbank van het Haags Gemeentearchief.

Bijlage I. Tabellen ramingen - energie

De ramingen zijn gemaakt in samenspraak met Ouwehand Bouw, Katwijk.

maatregel / kosten / energiepakket				P1	P1+	P1*	P2	P2+	P2*	P3	P3+	P3*	P4	P4+	P4*	P5
ispo 45 mm + stuc / € 90,00																
B gevel 2 stuc	5,18	m ²	€ 465,77	X	X	X	X	X	X							
B gevel 3 stuc	18,03	m ²	€ 1.622,92	X	X	X	X	X	X							
B gevel 4 stuc	18,03	m ²	€ 1.622,92	X	X	X	X	X	X							
B gevel 5 stuc	5,18	m ²	€ 465,77	X	X	X	X	X	X							
A gevel 9 stuc	26,03	m ²	€ 2.342,29	X	X	X	X	X	X							
B gevel 10 stuc	15,01	m ²	€ 1.351,08	X	X	X	X	X	X							
B gevel 12 stuc	15,01	m ²	€ 1.351,08	X	X	X	X	X	X							
B gevel 13 stuc	26,03	m ²	€ 2.342,29	X	X	X	X	X	X							
ispo 80 mm + stuc / € 110,00																
B gevel 2 stuc	5,18	m ²	€ 569,27							X	X	X	X	X	X	X
B gevel 3 stuc	18,03	m ²	€ 1.983,56							X	X	X	X	X	X	X
B gevel 4 stuc	18,03	m ²	€ 1.983,56							X	X	X	X	X	X	X
B gevel 5 stuc	5,18	m ²	€ 569,27							X	X	X	X	X	X	X
A gevel 9 stuc	26,03	m ²	€ 2.862,79							X	X	X	X	X	X	X
B gevel 10 stuc	15,01	m ²	€ 1.651,32							X	X	X	X	X	X	X
B gevel 12 stuc	15,01	m ²	€ 1.651,32							X	X	X	X	X	X	X
B gevel 13 stuc	26,03	m ²	€ 2.862,79							X	X	X	X	X	X	X

maatregel / kosten / energiepakket				P1	P1+	P1*	P2	P2+	P2*	P3	P3+	P3*	P4	P4+	P4*	P5
spouwwullen EPS KORRELS: d = 45 mm / € 18,00																
V gevel 1 mw	27,36	m²	€ 492,46	X	X		X	X		X	X		X	X		
V gevel 6 mw	25,75	m²	€ 463,44	X	X		X	X		X	X		X	X		
Zijgevel 7 mw	107,64	m²	€ 1.937,55	X	X		X	X		X	X		X	X		
A gevel 8 mw	23,52	m²	€ 423,40	X	X		X	X		X	X		X	X		
B gevel 11 mw	21,34	m²	€ 384,04	X	X		X	X		X	X		X	X		
A gevel 14 mw	23,52	m²	€ 423,40	X	X		X	X		X	X		X	X		
buitenblad verwijderen, EPS 120 mm + steenstrips / € 395																
V gevel 1 mw	27,36	m²	€ 10.806,73			X			X			X			X	
V gevel 6 mw	25,75	m²	€ 10.169,83			X			X			X			X	
Zijgevel 7 mw	107,64	m²	€ 42.518,43			X			X			X			X	
A gevel 8 mw	23,52	m²	€ 9.291,35			X			X			X			X	
B gevel 11 mw	21,34	m²	€ 8.427,44			X			X			X			X	
A gevel 14 mw	23,52	m²	€ 9.291,35			X			X			X			X	
voorzetwand / € 90,00																
portiekscheiding	107,64	m²	€ 9.687,74	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
WS 20	36,47	m²	€ 3.282,62	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
WS 21	14,46	m²	€ 1.301,04	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
WS 22	0,00	m²	€ -	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
WS 23	13,34	m²	€ 1.200,96	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
WS 24	5,06	m²	€ 455,76	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
WS 25	5,06	m²	€ 455,76	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
WS 26	36,47	m²	€ 3.282,62	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
WS 27	36,47	m²	€ 3.282,62	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	

maatregel / kosten / energiepakket				P1	P1+	P1*	P2	P2+	P2*	P3	P3+	P3*	P4	P4+	P4*	P5
glas vervangen voor HR++ / € 180,00																
merk 1	28,0	m²	€ 5.046,98		X	X	X	X	X	X	X	X	X			
merk 2	5,5	m²	€ 982,08		X	X	X	X	X	X	X	X				
merk 3	21,8	m²	€ 3.926,59		X	X	X	X	X	X	X	X				
merk 4	6,7	m²	€ 1.203,86		X	X	X	X	X	X	X	X	X			
merk 5	8,2	m²	€ 1.484,78		X	X	X	X	X	X	X	X				
merk 6	1,2	m²	€ 224,03		X	X	X	X	X	X	X	X				
merk 7	28,0	m²	€ 5.046,98		X	X	X	X	X	X	X	X	X			
glas vervangen voor TRIPLE + thermisch onderbroken kozijn / € 670,00																
merk 1	38,58	m²	€ 6.448,92											X	X	X
merk 2	14,34	m²	€ 1.254,88										X	X	X	X
merk 3	36,22	m²	€ 5.017,31										X	X	X	X
merk 4	9,80	m²	€ 1.538,26											X	X	X
merk 5	21,06	m²	€ 1.897,22										X	X	X	X
merk 6	3,62	m²	€ 286,26										X	X	X	X
merk 7	38,58	m²	€ 6.448,92											X	X	X
kierdichting																
kozijnstrips	8,00	post	€ 4.000,00	X	X	X										
kozijnstrips infrezen	8,00	post	€ 16.000,00				X	X	X	X	X	X				
algemeen kierdichting REDELIJK	8,00	post	€ 8.000,00						X	X	X	X	-/X	X	X	X
algemeen kierdichting GOED	8,00	post	€ 20.000,00										X	X	X	X

maatregel / kosten / energiepakket				P1	P1+	P1*	P2	P2+	P2*	P3	P3+	P3*	P4	P4+	P4*	P5
afgifteset stadsverwarming	8,00	post	€ 6.000,00	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
MV-installatie	8,00	post	€ 4.800,00	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X			X
MK-aanpassing (elek. koken)	8,00	post	€ 8.000,00	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
5l boiler elektrisch bij afgifteset	8,00	post	€ 2.000,00	X	X	X	X	X	X	X						
180 l boiler elektrisch	8,00	post	€ 8.000,00								X		X			
180 l boiler, ventilatieluchtwarmtepomp	8,00	post	€ 26.000,00									X		X	X	
radiatoren vervangen LTV (jaga strada)	8,00	post	€ 40.000,00					X	X	X	X	X				X
radiatoren vervangen LTV + buitenlucht (strada oxygen)	8,00	post	€ 64.000,00										X	X	X	

maatregel / kosten / energiepakket				P1	P1+	P1*	P2	P2+	P2*	P3	P3+	P3*	P4	P4+	P4*	P5
Ondervloer Jumpax / € 30																
BG vloer	156,90	m2	€ 4.707,00	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
etage vloer	470,70	m2	€ 14.121,00	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
dakisolatie 200 mm PIR + dakbedekking + afschot / € 85,00																
dak	156,90	m2	€ 13.336,50	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
BG vloerisolatie -steenwol, plafond, verlichting / € 78,00																
	156,90	m2	€12.238,20							X	X	X	X	X	X	X

investeringskosten / maatregelpakket / totaal, per eenheid en per vierkante meter woningoppervlak													
	P1	P1+	P1*	P2	P2+	P2*	P3	P3+	P3*	P4	P4+	P4*	P5
EX BTW	€95.602	€113.517	€199.898	€113.517	€153.517	€279.898	€205.043	€214.325	€318.706	€306.111	€366.276	€452.656	€ 321.082
BTW	€20.076	€23.839	€41.979	€23.839	€32.239	€58.779	€43.059	€45.008	€66.928	€64.283	€76.918	€95.058	€ 67.428
IN BTW	€115.678	€137.356	€241.877	€137.356	€185.756	€338.677	€248.102	€259.334	€385.634	€370.394	€443.194	€547.714	€ 388.512
PRIJS / EEN-HEID	€14.460	€17.169	€30.235	€17.169	€23.219	€42.335	€31.013	€32.417	€48.204	€46.299	€55.399	€68.464	€ 48.564
PRIJS / m2	€ 205	€ 243	€ 428	€ 243	€ 329	€ 599	€ 439	€ 459	€ 683	€ 656	€ 784	€ 969	€ 688

Bijlage II. Tabellen ramingen - bouwkundig

De ramingen zijn gemaakt in samenspraak met Ouwehand Bouw, Katwijk.

	VARIANT 1	VARIANT 2	VARIANT 3	VARIANT 4	VARIANT 5	VARIANT 6
RAMING	€577.609	€547.345	€629.097	€491.129	€608.817	€363.224
5% ONVOORZIEN	€28.880	€27.367	€31.455	€24.556	€30.441	€18.161
EX BTW	€606.489	€574.712	€660.552	€515.685	€639.258	€381.385
BTW	€127.363	€120.690	€138.716	€108.294	€134.244	€80.091
IN BTW	€733.852	€695.402	€799.268	€623.979	€773.502	€461.476
PRIJS / EENHEID	€91.732	€86.925	€99.908	€77.997	€96.688	€57.685
PRIJS / m2	€ 1.298,85	€ 1.230,80	€ 1.414,63	€ 1.104,39	€ 1.369,03	€ 816,77

portieken				blok			
vloerafwerking	€200	4,0	€800	waterleiding	€30	34,5	€1.035
tegelwerk	€200	7,0	€1.400	HWA	€40	24	€960
entreedeur	€3.000	1,0	€3.000	herstel metselwerk	€200	23	€4.600
postkasten	€300	8,0	€2.400	herstel voegwerk	€60	57,5	€3.450
LED	€150	2,0	€300	herstel beton kolommen	€20	10	€200
plafond	€25	4,0	€100	herstel beton balkons	€1.000	16	€16.000
tegelwerk TH	€150	48,8	€7.320	balkonhekken nieuw	€400	51,2	€20.480
wanden TH	€20	125,0	€2.500	betonvloer balkons schilderen	€20	40	€800
plafonds TH	€20	24,5	€490	beton schilderen	€20	33	€658
LED	€150	10,0	€1.500	kozijn schilderen	€18	500	€9.000
woningvoordeuren	€900	8,0	€7.200	dakluiken vervangen (asbest)	€5.000	1	€5.000
				injecteren kelder			

wijziging / variant			variant 1		variant 2		variant 3		variant 4		variant 5		variant 6
SPARINGEN BETON													
wand	€ 500,00	36	€ 18.000,00	38	€ 19.000,00	52	€ 26.000,00	26	€ 13.000,00	48	€ 24.000,00		
vloer	€ 250,00	1	€ 250,00	1	€ 250,00	3	€ 750,00	2	€ 500,00	1	€ 250,00		
onderslagbalken brandwerend	€ 400,00	2,6	€ 1.040,00	2,6	€ 1.040,00	3,8	€ 1.520,00	3,7	€ 1.480,00	8	€ 3.200,00		
NIEUWE WANDEN													
deursparing dichtzetten (st)	€ 300,00		€ -		€ -		€ -		€ -		€ -		
nieuwe binnenwand MS (m2)	€ 60,00	25	€ 1.500,00	30	€ 1.800,00		€ -	40	€ 2.400,00	48	€ 2.880,00		
nieuwe binnenwand gibo (m2)	€ 55,00		€ -		€ -		€ -		€ -		€ -		
NIEUWE BINNENDEUREN													
stalen binnendeurkozijn + opdekdeur	€ 195,00	1	€ 195,00	2	€ 390,00	8	€ 1.560,00	4	€ 780,00	7	€ 1.365,00		
VASTE VOORZIENINGEN													
badkamer	€ 3.000,00	5	€ 15.000,00	3,5	€ 10.500,00	4,7	€ 14.100,00	3,6	€ 10.800,00	3,2	€ 9.600,00		
keuken	€ 3.000,00	3,4	€ 10.200,00	3	€ 9.000,00	3,7	€ 11.100,00	3	€ 9.000,00	3,8	€ 11.400,00		
toilet	€ 2.500,00	1	€ 2.500,00	1,2	€ 3.000,00	1,1	€ 2.750,00	1,1	€ 2.750,00	1,1	€ 2.750,00		
AANPASSING GEVELS													
sparing gevel	€ 500,00	2,3	€ 1.150,00	2,3	€ 1.150,00		€ -		€ -		€ -	1	€ 500,00
nieuwe pui / kozijn	€ 670,00	2,3	€ 1.541,00	2,3	€ 1.541,00		€ -		€ -		€ -	0	€ -
buitentrap	€ 1.500,00		€ -		€ -		€ -		€ -		€ -	1	€ 1.500,00
sparing gevel	€ 250,00		€ -		€ -		€ -		€ -		€ -	13,5	€ 3.375,00
nieuwe pui / kozijn	€ 670,00		€ -		€ -		€ -		€ -		€ -	13,5	€ 9.045,00
binnentrap	€ 2.500,00		€ -		€ -		€ -		€ -		€ -	1	€ 2.500,00
plafonds													
verlaagd plafond - gipsplaten	€ 55,00	0	€ -	1,2	€ 66,00	2	€ 110,00		€ -		€ -		€ -
verlaagd plafond - watervast	€ 60,00	7,1	€ 426,00	4,7	€ 282,00	5,8	€ 348,00	4,7	€ 282,00	4,3	€ 258,00		€ -
sloop													
wc	€ 350,00	1	€ 350,00	1	€ 350,00	1	€ 350,00	1	€ 350,00	1	€ 350,00	1	€ 350,00
badkamer	€ 1.000,00	1	€ 1.000,00	1	€ 1.000,00	1	€ 1.000,00	1	€ 1.000,00	1	€ 1.000,00	1	€ 1.000,00
keuken	€ 750,00	1	€ 750,00	1	€ 750,00	1	€ 750,00	1	€ 750,00	1	€ 750,00	1	€ 750,00
totaal ex BTW			€ 431.216		€ 400.952		€ 482.704		€ 344.736		€ 462.424		€ 152.160

Bijlage III. overzicht gebruikte documenten

De volgende documenten Staedion verstrekt.

De Dreef 195 plattegrond.pdf	FT-1138 2.JPG
De Dreef 255 plattegrond.pdf	FT-1138.JPG
De Dreef 271 plattegrond.pdf	FT-1139 2.JPG
FINC-101720360W WO De DrevenConditierapport.pdf	FT-1139.JPG
FT-1125 2.JPG	FT-1142 2.JPG
FT-1125 3.JPG	FT-1142 3.JPG
FT-1125.JPG	FT-1142.JPG
FT-1129 2.JPG	FT-1150.jpg
FT-1129 3.JPG	Riddersdreef 54 plattegrond.pdf
FT-1129.JPG	Riddersdreef 203 plattegrond.pdf
FT-1130 2.jpg	Riddersdreef 235 plattegrond.pdf
FT-1130 3.jpg	Schoutendreef 233 plattegrond.pdf
FT-1130.jpg	Schoutendreef 298 plattegrond.pdf
FT-1131 2.JPG	Schoutendreef 374 plattegrond.pdf
FT-1131.JPG	Schoutendreef 442 plattegrond.pdf
FT-1133.JPG	33076-B-0068.pdf
FT-1134 2.jpg	33076-B-0069.pdf
FT-1134.jpg	33076-B-0070.pdf
FT-1135 2.JPG	33076-B-0071.pdf
FT-1135.jpg	33076-B-0072.pdf
FT-1136 2.JPG	33076-B-0073.pdf
FT-1136.JPG	33076-B-0074.pdf
FT-1137 2.JPG	33076-B-0075.pdf
FT-1137.JPG	33076-B-0076.pdf

33076-B-0077.pdf	33079-B-0023.pdf	33079-B-0050.pdf
33076-B-0085.pdf	33079-B-0024.pdf	33079-B-0051.pdf
33076-B-0130.pdf	33079-B-0025.pdf	33079-B-0052.pdf
33076-B-0553.pdf	33079-B-0026.pdf	33079-B-0053.pdf
33076-B-0554.pdf	33079-B-0027.pdf	33079-B-0054.pdf
33076-B-0557.pdf	33079-B-0028.pdf	33079-B-0055.pdf
33079-B-0002.pdf	33079-B-0029.pdf	33079-B-0056.pdf
33079-B-0003.pdf	33079-B-0030.pdf	33079-B-0057.pdf
33079-B-0004.pdf	33079-B-0031.pdf	33079-B-0058.pdf
33079-B-0005.pdf	33079-B-0032.pdf	33079-B-0059.pdf
33079-B-0006.pdf	33079-B-0033.pdf	33079-B-0060.pdf
33079-B-0007.pdf	33079-B-0034.pdf	33079-B-0061.pdf
33079-B-0008.pdf	33079-B-0035.pdf	33079-B-0083.pdf
33079-B-0009.pdf	33079-B-0036.pdf	33079-B-0084.pdf
33079-B-0010.pdf	33079-B-0037.pdf	33079-B-0085.pdf
33079-B-0011.pdf	33079-B-0038.pdf	33079-B-0086a.pdf
33079-B-0012.pdf	33079-B-0039.pdf	33079-B-0087.pdf
33079-B-0013.pdf	33079-B-0040.pdf	33079-B-0088.pdf
33079-B-0014.pdf	33079-B-0041.pdf	33079-B-0089.pdf
33079-B-0015.pdf	33079-B-0042.pdf	33079-B-0095.pdf
33079-B-0016.pdf	33079-B-0043.pdf	33079-Bestek-0001.pdf
33079-B-0017.pdf	33079-B-0044.pdf	33083-B-0002.pdf
33079-B-0018.pdf	33079-B-0045.pdf	33083-B-0003.pdf
33079-B-0019.pdf	33079-B-0046.pdf	33083-Bestek.pdf
33079-B-0020.pdf	33079-B-0047.pdf	
33079-B-0021.pdf	33079-B-0048.pdf	
33079-B-0022.pdf	33079-B-0049.pdf	

COLOFON

in opdracht van: Staedion Den Haag,
Projecten | Koningin Julianaplein 2 | Postbus 40406 | 2504 LK Den Haag

2E

2E

auteur: kbng architectuur | stedenbouw | restauratie
Schiedamsedijk 44 | 3011 ED Rotterdam

2E

medewerking van: Ouwehand Bouw, Katwijk
Voorschoterweg 29 | 2235 SE Katwijk ZH

2E

versie: 18-01-2021



Een grootschalige transformatie met veel impact

Delen van de wijken Dreven, Gaarden en Zichten staan aan de vooravond van een grootschalige transformatie, als onderdeel van de visie om Den Haag Zuidwest beter en leefbaarder te maken. Gemeente Den Haag, woningcorporatie Staedion en ontwikkelaar Heijmans willen samen met inwoners, ondernemers, maatschappelijke organisaties en andere overheidsinstanties de wijken verder vormgeven. Er is een groot woningtekort in Den Haag. Door verouderde sociale huurwoningen van Staedion te slopen kunnen ongeveer 3500 extra woningen toegevoegd worden. Er worden meer sociale huurwoningen gebouwd, dan er gesloopt worden. Ook middenhuur- en koopwoningen worden toegevoegd. Zo blijft er ook in de toekomst voor alle buurtbewoners een plek in de wijk én krijgen de buurten een meer evenwichtige mix. Een plek waar iedereen zich thuis voelt -nu en in de toekomst- met ruimte voor nieuwe bewoners en (maatschappelijke) ondernemers.

De plannen voor de drie buurten zijn verwoord in het Ambitiedocument de Dreven, Gaarden, Zichten dat in de zomer 2020 is goedgekeurd door het College. Begin 2021 zijn de ambities uitgewerkt in een Nota van Uitgangspunten voor elk van de drie buurten om vervolgens aan de slag te gaan met een bouwplan per bouwblok. Naar verwachting zullen de eerste bouwprojecten starten in 2023. De totale herstructurering zal tot ongeveer 2040 duren.

In de Dreven, Gaarden en Zichten speelt grootstedelijke problematiek, zoals armoede, werkloosheid, ongelijke kansen en onveiligheid. De buurten hebben qua inkomensniveau een eenzijdige bewonerssamenstelling. De wijken bestaan voor circa 70% uit sociale huurwoningen. Bewoners die doorgroeien vertrekken regelmatig uit de wijk door het slechte imago van de buurt en door het gebrek aan goede woningen. Veel woningen van Staedion voldoen niet meer aan de wensen van de huidige tijd en zijn dringend toe aan vernieuwing. Er wordt al jaren gesproken over een herontwikkeling, maar tot nu toe hebben bewoners en ondernemers nog (vrijwel) geen actie gezien. De mening over de plannen is verdeeld. Enerzijds staan bewoners te trappelen tot ze kunnen verhuizen, een groot deel het liefst in hun eigen buurt. Voor hen duurt de ontwikkeling vaak te lang. Anderzijds maken bewoners, vaak wonende in een eengezinswoning, zich zorgen over het type woning waar ze in de toekomst voor in aanmerking komen. Zij hebben moeite met de sloop.

Deze communicatie & participatieaanpak beschrijft hoe gemeente, Staedion en Heijmans de bewoners, ondernemers en overige belangrijke stakeholders de komende 15 jaar zo goed mogelijk zal betrekken bij deze grootschalige transformatie. Met een persoonlijke en aantrekkelijke aanpak die aansluit bij de behoeften van bewoners en ondernemers uit de Dreven, Gaarden en Zichten én die nieuwe bewoners en ondernemers aantrekt.

De Betere Buurt kernwaarden

Alles wat we doen leggen we langs de Betere Buurt 'kernwaardenmeetlat'. Is de aanpak inclusief? Is de toon positief? Laten we onze betrokkenheid zien? Zijn alle stakeholders goed aangesloten? De vierde waarde 'lef' zetten we waar nodig in. Om het zo nu en dan net even anders te doen, dan anders.

Positief

Opbouwend, vooruitkijkend, gericht op kansen voor de toekomst. We maken het zo leuk mogelijk.

Samen

Inclusief. De belevingswereld van de bewoners en ondernemers staat centraal. De dialoog aangaan in plaats van zenden.

Betrokken

Oprecht. Gemeente, B&W, Staedion en Heijmans zijn zichtbaar in de buurten. Bewoners en ondernemers voelen zich gehoord en betrokken.

Lef

Een gezonde dosis lef helpt om het samen te doen, buiten de gebaande paden te treden en kansen te creëren.

Onze ambitie

In alle fasen van de herstructurering - van plan tot oplevering - bouwt een toegewijd team van Gemeente Den Haag, Staedion en Heijmans samen met huidige en nieuwe bewoners, ondernemers en stakeholders aan een mooiere, betere en leefbare buurt.

De Dreven, Gaarden en Zichten worden echte Haagse wijken: mooier, beter en leefbaar. Gemixte buurten waar iedereen zich thuis voelt. Met zelfredzame en vitale bewoners en ondernemers en ondersteuning voor wie hulp nodig heeft. Gezonde en duurzame stadswijken met veel groen die uitnodigen tot sport, spel en ontmoeting. Met focus op lopen, fietsen en duurzame vormen van mobiliteit en minder auto's. Met aantrekkelijke architectuur en goede comfortabele energiezuinige woningen. Grote en kleine gezinnen kunnen wonen in het ruime aanbod sociale huurwoningen, vrije sector huur en koopwoningen. Meer voorzieningen zoals scholen, sporten, ontmoetingsplekken en kleine bedrijfjes maken de buurten levendiger en aantrekkelijker. En creëren volop kansen om te leren, werken en ondernemen.

Wat willen we bereiken?

De mens centraal

Bewoners & ondernemers:

- voelen zich gehoord.
- zien perspectief voor de toekomst.
- zijn betrokken.
- tonen eigenaarschap voor de (nieuwe) buurt.
- zijn trots op de (nieuwe) buurt (in wording).

Prettige leefomgeving

- Samen met bewoners, ondernemers en betrokkenen creëren we tijdens de gehele ontwikkel- en bouwfase een prettige en leefbare buurt.
- Samen met (nieuwe) bewoners en ondernemers maken we de plannen zo optimaal mogelijk.

Intensieve samenwerking

- Een toegewijd team van Gemeente Den Haag, Staedion en Heijmans werkt samen in een goed functionerende projectorganisatie.

- De projectorganisatie werkt samen met en betreft alle interne stakeholders, (nieuwe) bewoners, (nieuwe) ondernemers, externe sleutelfiguren en samenwerkingspartners.
- Het projectteam en de achterban van Gemeente Den Haag, Staedion en Heijmans zijn trotse ambassadeurs van de ontwikkeling.

Het verhaal over de Bühne

- Een Betere Buurt is als 'merk' herkenbaar en heeft een positieve associatie.
- Een Betere Buurt heeft een actieve schare ambassadeurs vanuit de interne organisatie, bewoners, ondernemers en sleutelfiguren.
- Een Betere Buurt draagt bij aan een positiever beeld van Zuidwest.
- Nieuwe bewoners en ondernemers staan in de rij.
- De ontwikkeling wordt door andere gemeenten, corporaties en ontwikkelaars gezien als een inspirerend voorbeeld.

Deze doelstellingen worden meetbaar gemaakt aan de hand van diverse factoren; het aantal positieve/ negatieve reacties, het aantal mensen dat mee doet aan activiteiten, het meten van het sentiment, het aantal uitgevoerde initiatieven, het aantal inschrijvingen voor woningen en bedrijfsruimten, het aantal artikelen in de media met positief sentiment etc.

Visie op participatie

We zetten in het gehele participatietraject de bewoners en ondernemers centraal. We nemen hun belevingswereld, hun persoonlijke drijfveren en aandachtspunten als uitgangspunt. Vice versa doen we er alles aan zodat bewoners en ondernemers ons ook gaan zien als betrouwbare en prettige partners. We zijn van tevoren helder over in welke mate kan worden geparticipeerd. Over welke thema's, onderwerpen en in wat voor mate (raadplegen, adviseren, co-producen). Voorbeelden: we zijn met bewoners en ondernemers in gesprek over hun wensen, we organiseren gezamenlijke ateliers voor het ontwerp van bouwblokken of binnentuinen en gaan in co-creatie aan de slag met placemaking-projecten.

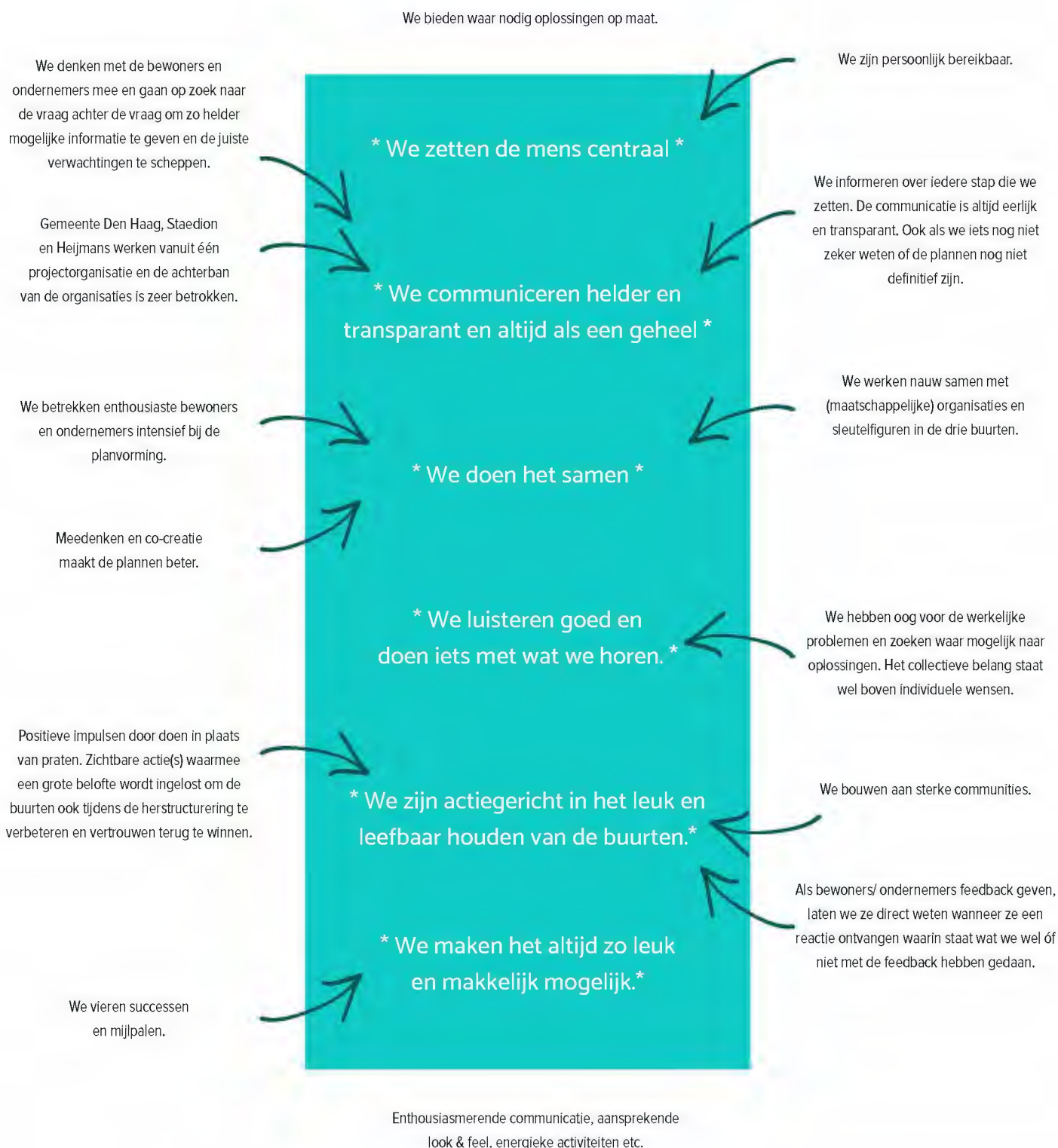
De sleutel tot succes ligt in een nauwe samenwerking, met elkaar, met bewoners, met maatschappelijke organisaties én met strategische partners zoals andere woningcorporaties en ontwikkelaars. Maar ook in oprechte aandacht; we kunnen niet altijd alle wensen vervullen, maar we kunnen wel altijd een luisterend oor bieden en mensen laten weten dat we hun mening en situatie belangrijk vinden. Verder ook door het overbrengen van enthousiasme, door alles wat we doen altijd zo leuk mogelijk te maken.

Concrete gebaren en acties zijn nodig om met name de bewoners te laten zien dat er oprechte betrokkenheid is vanuit de drie organisaties, dat er dit keer werkelijk een verandering komt én dat er echt iets gedaan wordt. Doen in plaats van praten, waarbij verbeteringen zichtbaar zijn in de wijk, zodat bewoners en ondernemers nu al zien dat er aandacht is voor hun buurten.

De communicatie & participatieaanpak kan alleen goed worden uitgevoerd met een breed gedragen integrale aanpak. Dit betekent dat de aanpak wordt omarmd en wordt nageleefd door de volledige organisaties van de drie betrokken partijen.



De Betere Buurt participatieprincipes



Doelgroepen en stakeholders

Huidige bewoners

- Huurders van Staedion: blijvers, stijgers, terugkeerders en wijkverlaters.
- Huurders Vertegenwoordiging Staedion (HVS)
- Bewonerscommissies / klankbordgroepen.
- Nieuwe generatie; kinderen en jongeren.
- Overige bewoners in plangebied: VVE-flats, overige koopwoningen.
- Bewoners rondom plangebied: VVE-flats, overige koopwoningen, bezit van andere corporaties.
- Betrokken inwoners Zuidwest/ Den Haag.

Huidige ondernemers

- Gevestigd in vastgoed Staedion.
- Gevestigd rondom plangebied.

Samenwerkingspartners (beoogd):

- Regiodeal (Groene Matties, Participatiekeuken)
- Partnerraad
- Sleutelfiguren
- Welzijnsorganisaties
- Huisartsen
- Wijkoverleggen
- Andere woningcorporaties
- Stadmakers

Sleutelfiguren en -organisaties

- Sociaal maatschappelijke organisaties, sportverenigingen, cultuur, welzijn, jongerenwerkers, burgerinitiatieven, scholen, geloofshuizen, politie en wijkagenten.
- Haagse Tafel.

Nieuwe doelgroepen

- Tijdelijke bewoners die een maatschappelijke bijdrage leveren
- Initiatieven testen voor de toekomst (placemaking/ placetesting)
- Nieuwe bewoners.
- Nieuwe commerciële en maatschappelijke ondernemers.
- Start-ups.

Professionele doelgroepen

- Andere gemeenten.
- Andere corporaties.
- Vastgoedwereld.
- Studenten (innovatie, onderzoek).

Media & podia

- Lokale en landelijke media.
- Vakbladen (vastgoed, bestuurlijk, wonen etc.).
- Platform Stad.

Interne doelgroepen

- Burgemeester, college, wethouders, raadsleden, Stadsdeel, directeur Zuidwest, beleidsmakers.
- Directies, woordvoerders, communicatieadviseurs.
- Collega's actief in de Dreven, Gaarden, Zichten en overig Zuidwest.



Kernboodschap

Het verhaal over de herstructurering vertellen we als volgt:

Samen bouwen we aan een mooiere en betere buurt. Een leefbare wijk voor iedereen.

Veel sociale huurwoningen van Staedion zijn verouderd. Ze voldoen niet meer aan de woonwensen van deze tijd. Daarom gaan we veel van deze woningen slopen en een aantal woongebouwen vernieuwen. Zo bouwen we aan een mooiere en betere buurt. Een leefbare wijk waar de huidige en nieuwe bewoners zich thuis voelen. Waar bewoners nieuwe kansen zien en krijgen. In totaal bouwen wij in de 3 buurten 3500 extra woningen. Door dit op een slimme manier te doen, blijven de buurten ook in de toekomst heel groen. Er is een groot tekort aan sociale huurwoningen en vrije sector huur- en koopwoningen voor mensen met een middeninkomen in Den Haag. In de Dreven, Gaarden en Zichten is ruimte. Door hier meer woningen te bouwen kunnen we iets doen aan het probleem dat er te weinig woningen zijn in Den Haag. Doordat we woningen slopen is er ruimte om meer sociale huurwoningen, maar ook vrije sector huurwoningen en koopwoningen te bouwen. Zo is er ook in de toekomst voor alle buurtbewoners een plek in de wijk en worden het meer gemixte buurten.

Hoe zien de Dreven, Gaarden en Zichten er in de toekomst uit?

De Dreven, Gaarden en Zichten worden echte Haagse wijken: mooier, beter en leefbaar. Gemixte buurten waar iedereen zich thuis voelt. Met zelfredzame en vitale bewoners en ondernemers en ondersteuning voor wie hulp nodig heeft. Gezonde, duurzame en klimaatbestendige stadswijken met veel groen die uitnodigen tot sport, spel en ontmoeting. Met focus op lopen, fietsen en duurzame vormen van mobiliteit en minder auto's. Met aantrekkelijke architectuur en goede comfortabele energiezuinige woningen. Grote en kleine gezinnen kunnen wonen in het ruime aanbod sociale huurwoningen, vrije sector huur en koopwoningen. Meer voorzieningen zoals scholen, sporten, ontmoetingsplekken en kleine bedrijfjes maken de buurten levendiger en aantrekkelijker. En creëren volop kansen om te leren, werken en ondernemen.

Wat gaan we doen?

- We bouwen meer en betere sociale huurwoningen. Voor iedereen blijft plaats in zijn of haar eigen wijk. Wie wil, kan dus terugkeren in een woning die past bij het inkomen en de gezinssituatie.
- Er is plek voor iedereen. In de nieuwe buurten komen veel mooie, duurzame nieuwe woningen. Er komen meer woningen en meer verschillende soorten woningen. Middenhuur-, sociale huur- en koopwoningen. Denk aan appartementen met lift, seniorenwoningen, stadswoningen voor grote en kleine gezinnen etc.
- Meer voorzieningen: ontmoetingsplekken, een basisschool, kinderopvang, kleine maakbedrijfjes zoals een fietsenmaker.
- We zien nu vooral ongebruikte grasvelden. In de nieuwe buurten komen parkjes, moestuinen, speelplekken etc.. Zo wordt het groen beter en mooier.
- De planning is om in het jaar 2023 van start te gaan. Het zal tot ongeveer 2040 duren voordat alles klaar is.

Waarom dit grootschalige plan?

- Alle bewoners die nu in de Dreven, Gaarden en Zichten wonen, moeten in de wijk kunnen blijven als zij dat willen. Er is een tekort aan sociale huurwoningen in Den Haag. Daarom bouwen we meer sociale huurwoningen terug dan er gesloopt worden.
- Om de leefbaarheid in de buurten te verbeteren is een goede mix in het woningaanbod noodzakelijk. Een goede mix is een combinatie van sociale huurwoningen, middenhuur- en koopwoningen.
- Er is een groot woningtekort in Den Haag. Den Haag heeft veel meer woningen nodig; sociale huurwoningen en woningen voor mensen met een middeninkomen.

Oproep participatie

Een betere buurt maken we samen met u. Helpt u mee om uw wijk beter te maken?

In de tussentijd zitten we niet stil

In 2040 zijn de nieuwe buurten klaar. Omdat dit nog erg lang duurt, gaan we ook nu zaken al aan de slag met het beter en mooier maken van de buurten. In samenwerking met bewoners, ondernemers, stadmakers en (sociaal maatschappelijke) partners kijken we hoe we de buurten leefbaarder kunnen maken. Met nieuwe initiatieven (in de openbare ruimte en/of binnentuinen) en het experimenteren met nieuwe functies in onder andere Ruimzicht (placemaking) in samenwerking met stadmakers. Staedion zal de komende jaren extra investeren in het onderhoud en de binnentuinen van de woonblokken die nog lang blijven staan.

Heeft u hulp nodig?

Het Betere Buurt team staat klaar voor al uw vragen. Heeft u hulp nodig? We zullen u persoonlijk begeleiden.

We verstrekken altijd duidelijke informatie

- Helderheid over het proces van uitverhuizen (urgentieverklaring, verhuisvergoeding etc.)
- Planning & fasering van het bouw helder en eenvoudig uitleggen.
- Visuele weergaven van veelgestelde vragen.
- Concreet toekomstbeeld scheppen met artist's impressions.
- Communiceren over placemaking, andere initiatieven en successen in de drie buurten.



Uitgangspunten

1. De mens staat centraal

Er is veel ruimte voor meedenken en meedoen. Het Betere Buurt Team is altijd dichtbij.

2. Samen is het sleutelwoord

Samenwerking en een integrale aanpak met iedereen die zich bezighoudt met de toekomst van Zuidwest

3. Hands uit de mouwen

Een grote belofte inlossen door problemen op te lossen, initiatieven te ontplooien en zichtbaar te maken.

4. Een aantrekkelijk verhaal

Een toekomstperspectief bieden door focus op positiviteit en kansen, niet op problemen.

5. De gebiedsontwikkeling op de kaart

De ontwikkeling zichtbaar maken voor nieuwe bewoners, ondernemers en initiatiefnemers.



1. De mens staat centraal

Veel ruimte voor meedenken en meedoen

Bewoners, ondernemers, maar ook de nieuwe generatie (jongeren en scholen) worden gedurende het gehele traject zo vroeg mogelijk in het proces betrokken. Dit betekent dat ze meegenomen worden in plannen die nog niet definitief zijn. Dit betekent ook dat er veel ruimte is voor feedback geven, meedenken en meedoen. Betrokken en enthousiaste bewoners en ondernemers worden door de juiste participatievorm en aantrekkelijke communicatie uitgenodigd. Ze zijn een belangrijk partner in het proces. Niet alle bewoners en ondernemers hebben hier behoefte aan en zullen heel intensief betrokken willen zijn. Daarom bieden we informatie en participatiemogelijkheden in meerdere gradaties aan.

Het Betere Buurt Team is altijd dichtbij

Laten zien dat Gemeente, Staedion en Heijmans dragen zichtbaar uit dat ze trots zijn op de plannen en betrokken zijn bij de bewoners en ondernemers. Wethouder en beleidsmakers, directie en projectteam zijn regelmatig zichtbaar in de drie buurten.

Altijd een luisterend oor

Participatie en de communicatieboodschap worden toegespitst op de wensen en behoeften van de doelgroep, hun situatie, de buurt en de fase waarin de ontwikkeling zich bevindt. Bewoners en ondernemers voelen zich gehoord, ook als niet aan hun wensen kan worden voldaan. We gaan in gesprek met zowel voor- als tegenstanders van de plannen, om een goed beeld te krijgen van wat er speelt.

Maatwerk als het nodig is

Alle bewoners worden persoonlijk begeleid door de medewerkers van Staedion. Ongeveer anderhalf jaar voordat een gebied aangewezen wordt als actiegebied gaat een woonconsulent van Staedion persoonlijk bij de bewoners langs om het hele traject toe te lichten, om te bespreken hoe de huidige situatie is en wat de woonwensen zijn. Dit noemen we een keukentafelgesprek. Staedion ontwikkelt samen met de bewonerscommissies of een klankbordgroepen een sociaal plan per deelproject. In het sociaal plan wordt alles opgenomen over de terugkeergarantie, urgentieverklaring, verhuisvergoeding, vergoeding voor investeringen in eigen woning etc. Als het sociaal plan is goedgekeurd, zal Staedion samen met de bewoners bij de gemeente een verzoek voor een urgentieverklaring indienen. Vervolgens hebben bewoners een jaar de tijd om een andere woning te vinden. Staedion zal bewoners begeleiden bij het vinden van een passende (tijdelijke) woning. In een aantal gevallen zal Staedion maatwerk leveren, om ervoor te zorgen dat bewoners op tijd, op een goede plek terecht komen.

Communities in alle drie de buurten

In iedere buurt worden bewoners, ondernemers en sleutelfiguren uitgenodigd om mee te denken en mee te doen. Deze groep mag gedurende de ontwikkeling organisch groeien en vrijblijvend aan- en afhaken. We kiezen bewust voor onofficiële communities om enthousiasme en eigenaarschap leidend te laten zijn. Te denken aan denktanks, die meedenken over de communicatie, planvorming en participatie. Maar ook 'doegroepen' die meewerken aan initiatieven zoals moestuinen en (tijdelijke) speeltuinen of een schonere buurt. Deze groepen worden gestimuleerd en gefaciliteerd

door het Betere Buurt Team. Eventueel in samenwerking met Regiodeal en andere partners.

Het is in deze buurten om meerdere redenen niet gelukt om officiële bewonersorganisaties op te tuigen. Daarom kiezen we voor een meer losse en organische vorm van een buurtvertegenwoordiging. Een bewonerscommissie of klankbordgroep wordt altijd door Staedion ingezet als officiële partner om gezamenlijk een sociaal plan per complex overeen te komen.

Individueel en kleinschalig

Zoveel mogelijk persoonlijk contact, een prettig gesprek en oprechte aandacht. Activiteiten worden zo georganiseerd dat er ruimte is voor 1-op-1 contact. Dit betekent geen grote plenaire sessies in een zaal. Offline heeft de voorkeur, maar digitale ontmoetingen kunnen ook op kleinere schaal ingezet worden.

Persoonlijke verhalen

Bewoners en ondernemers krijgen een hoofdrol in vaste rubrieken in de nieuwsbrief, mailing etc. Samen met lokale reporters worden deze verhalen opgehaald. Een samenwerking aangaan met lokale 'influencers' of (semi-)bekende buurtbewoners om het verhaal te vertellen.

Aandacht voor herinneringen

Samen met bewoners en ondernemers worden mooie herinneringen gemaakt om op een waardige manier afscheid te nemen van het huis waar zij jaren hebben geleefd of het pand waar ze hun bedrijf hebben gehad.

De buurten in

Het Betere Buurt Team gaat zoveel mogelijk naar de mensen toe, in plaats van andersom. Om te bouwen aan het vertrouwen, betrokkenheid en eigenaarschap te creëren. Voortbordurend op het succes van de reizende tentoonstelling (participatie Ambitiedocument). Zo kunnen mensen in hun vertrouwde omgeving geïnformeerd worden, meedenken, feedback geven en meedoen. Ook creëren we situaties waar (toevallige) ontmoetingen kunnen ontstaan tussen bewoners, ondernemers, sleutelfiguren en het Betere Buurt team.

Een vaste plek in iedere buurt

In de drie buurten is een vaste plek waar bewoners en ondernemers terecht kunnen. Dat begint met spreekuren met medewerkers van Staedion/ het Betere Buurt team/ de wethouder/ directie van de drie organisaties/ de architect etc. op de wijkkantoren van Staedion. Dit kan in de loop der jaren uitgroeien naar een buurtthuiskamer (in samenwerking met partners) waar mensen persoonlijk informatie kunnen krijgen over de projecten, activiteiten worden georganiseerd, initiatieven starten en mensen elkaar kunnen ontmoeten. Het Betere Buurt projectteam zal hier ook een plek krijgen, zodat zij een bekend gezicht voor de buurt worden.

Campagnematig de buurt in

Op cruciale momenten brengt het reizende circus een bezoek aan de buurt. Bij nieuwe informatie en nieuwe participatierondes om mensen zo goed mogelijk te informeren en betrekken. Maar ook bij belangrijke mijlpalen zoals besluiten, start sloop, start bouw om grote en kleine successen samen met bewoners en ondernemers te vieren.

Een opvallende tentoonstelling/ bus/ bakfiets/ bouwkeet reist/ rijdt regelmatig door de buurt en bivaakkeert op drukke plekken in de buurten om informatie te geven en mensen te vragen om mee te doen met initiatieven. Dit doen we om grote groepen bewoners op een persoonlijke manier te bereiken.

Digitaal participeren

Voor belangrijke communicatie- en participatiemomenten wordt ook een digitaal bijpraatmoment georganiseerd voor bewoners en ondernemers. De ervaring leert dat dit tegenwoordig ook prettig wordt gevonden door een kleine groep.

1-op-1

Een persoonlijk gesprek voeren tijdens activiteiten en op pleisterplekken. Denk aan samen schoffelen in de moestuin, koffie drinken in Pandje 4, basketballen op het Cruyff Court, Shalomkerk etc.

Co-creatie en meedenken

Kleine themagerichte activiteiten organiseren om een specifiek onderwerp te bespreken en dieper op de materie in te gaan. De mogelijkheid creëren om doelgroepen mee te laten denken om woonproducten zo optimaal mogelijk te ontwerpen, denk aan seniorenwoningen of bijzondere co-living concepten. In co-creatie een binnentuin ontwerpen (en later zelfs inrichten) of nieuwe vormen van mobiliteit uitrollen. Dit kan in workshops en ateliers. Als het lastig is om fysieke activiteiten te organiseren, kan dit ook in digitale meetings en via online platforms.

Bouwen aan sterke sociale netwerken

Door regelmatig activiteiten en bijeenkomsten (offline op pleisterplaatsen en online) te organiseren bijdragen aan het versterken van de community en opbouwen van nieuwe communities.

Successen vieren

Belangrijke momenten vieren we feestelijk. De start bouw, het hele blok is verhuurd/ verkocht, oplevering, ontwerp binnentuin is klaar etc. Denk aan een etentje met de buurt, een (balkon-)muziekoptreden, ijsjes uitdelen, nieuwe planten voor de moestuin etc.



2. Samen is het sleutelwoord

We bouwen samen aan een betere buurt

In de buurten is veel armoede en laaggeletterdheid en er wonen mensen met grote sociale problemen. Ook is er veel overlast van bewoners met sociale problematiek, jongeren en vuilnis op straat. Er is sprake van toenemende criminaliteit onder jongeren en een deel van de bewoners voelt zich onveilig in de buurten.

Aan de andere kant zijn er veel hechte sociale netwerken. Het is van groot belang dat de buurten de komende 15 jaar tijdens de herstructurering een leefbare plek blijven, dat de goede dingen bewaard blijven en de buurten niet meer op achterstand komen. Zodat huidige bewoners er prettig kunnen wonen, er een goed ondernemersklimaat ontstaat en de buurten aantrekkelijk zijn voor nieuwe bewoners en ondernemers.

Of de herstructurering een succes wordt hangt dus af van veel meer dan het ontwerpen en bouwen van mooie woningen en een aantrekkelijke leefomgeving.

Intensieve samenwerking

Samenwerking en een integrale aanpak met iedereen die zich bezighoudt met de toekomst van Zuidwest is noodzakelijk. De wethouder, het stadsdeel, de Regiodeal, het team dat bezig is met de Rijksstatus en de visie voor Den Haag Zuidwest, maatschappelijke organisaties, corporaties, andere ontwikkelaars, ondernemers, kerken, scholen, ontmoetingsplaatsen, collega's van gemeente Den Haag en Staedion die zich bezighouden met sociale projecten, afval, duurzaamheid, mobiliteit etc.

Betere Buurt Projectorganisatie

In de projectorganisatie voor de Dreven, Gaarden en Zichten wordt vastgelegd hoe communicatie, participatie en leefbaarheidsinitiatieven om de buurten prettiger en leefbaarder te maken worden ingezet.

De projectorganisatie heeft als verantwoordelijkheden:

- Regie en uitvoering van de communicatie, participatie en leefbaarheidsinitiatieven.
- De interne organisaties (achterban) informeren, enthousiasmeren en aanhaken.
- Het aangaan van samenwerkingen, verbindingen maken met (nieuwe) initiatieven in de buurten, sleutelfiguren, maatschappelijke organisaties, ondernemers, via bestaande netwerken.
- Bijpraten van sleutelpartijen.
- Het signaleren en agenderen van problemen en onderwerpen die opgepakt moeten worden in de drie buurten.

Betrokken interne organisaties

De Betere Buurt projectorganisatie heeft vaste overlegmomenten met de interne organisaties. Bestuur, beleidsmakers en directie krijgen regelmatig een rol in het veld. Denk aan; in gesprek met bewoners en ondernemers, deelnemen aan een tentoonstelling, aanwezig zijn bij een digitale sessie etc.

Samen met het bestaande ecosysteem

De Betere Buurt projectorganisatie maakt optimaal gebruik van formele en informele sleutelpartijen in de buurt. De projectorganisatie zoekt de verbinding en sluit allianties met (nieuwe) initiatieven in de buurten, met sleutelfiguren, maatschappelijke organisaties, enthousiaste ondernemers. Zij hebben de kennis, de contacten en het vertrouwen. Om dit te doen zullen de professionals van gemeente, Staedion en Regiodeal in de wijken hun netwerk inzetten.

Overleg en verslaglegging

Betere Buurt kenniskoffie

De sleutelpartijen bijpraten staat vast op de agenda in reguliere overleggen. Mocht dit overleg er niet zijn, dan zal een aantal keer per jaar een (digitaal) koffiemoment worden geprikt om kennis te delen en sleutelfiguren, partners maar ook de interne organisaties bij te praten.

Een gezamenlijke agenda

Iedereen die zich bezighoudt met communicatie en participatie in Zuidwest stemt dit af met een nog op te richten communicatie- en participatieteam Zuidwest. Het doel is helderheid voor bewoners en ondernemers en het voorkomen van participatiemoeheid. Te denken aan projectteams van gemeente Den Haag (Visie Den Haag Zuidwest, wijkagenda), Regiodeal, andere corporaties. Binnen het Participatieteam Zuidwest wordt afgestemd welke communicatie en participatie gezamenlijk kan worden gedaan, hoe de jaarkalender eruitziet, welke onderwerpen en doelgroepen worden benaderd en welke opgehaalde informatie en resultaten kunnen worden gedeeld.

Verslaglegging communicatie en participatie

Van alle participatie- en communicatiemomenten wordt een verslag gemaakt. Deze informatie wordt gedeeld met het Participatieteam Zuidwest, zodat partijen gebruik kunnen maken van elkaars informatie en bewoners en ondernemers niet telkens dezelfde vragen hoeven te beantwoorden.

Signaalfunctie

De projectorganisatie zal problemen die in de drie buurten aangepakt moeten worden signaleren en agenderen bij de juiste collega's, werkgroepen en/of instanties. Het kan zijn dat deze teams al werkzaam zijn in Den Haag Zuidwest, of dat een succesvol project uit een andere buurt gekopieerd kan worden. Denk aan het stimuleren om de woonomgeving netjes te houden, ongediertebestrijding of burenoverlast. De projectorganisatie gaat niet zelf aan de slag met de problematiek. Wel houdt de projectorganisatie intensief contact met het team dat met het onderwerp aan de slag is, totdat het probleem aangepakt is. Zo kan de projectorganisatie rekening houden met het lopende traject in communicatie en participatie en de status terugkoppelen aan bewoners en ondernemers.

Werkgelegenheid en ondernemerschap

Om werkgelegenheid en draagvlak te creëren en ondernemerschap te stimuleren wordt de uitvoering van werkzaamheden zoveel mogelijk beleggen bij lokale krachten. Eventueel in samenwerking met lopende werkgelegenheidsprogramma's en initiatieven die lokaal ondernemerschap stimuleren.

3. Handen uit de mouwen

Eerst brengen, dan halen

Positieve impulsen geven door te doen in plaats van alleen maar te praten. Een grote belofte inlossen door problemen op te lossen, initiatieven te ontplooiën en zichtbaar te maken. Om zo het vertrouwen in de wijken terug te winnen en cruciale problemen te verbeteren. In samenwerking met interne en externe partners, bewoners en ondernemers. Denk aan de Regiodeal, sociaal maatschappelijke partners etc.

Zichtbaar maken wat er al gebeurt

Laten zien wat er al gebeurt in de wijken. Verbetering van het groen en de buitenruimte door de gemeente, onderhoud door Staedion, moestuinen in samenwerking met Groene Matties etc. Vier deze successen.

Een schone en sociaal sterke buurt

Er is overlast door mensen die vuil op straat gooien, sommige mensen voelen zich onveilig, jongeren hebben geen eigen plek, er is veel werkloosheid en laaggeletterdheid. De Dreven, Gaarden en Zichten kunnen alleen aantrekkelijke buurten worden als de leefbaarheid verbeterd. In samenwerking met het Stadskantoor, SBW, Regiodeal en Staedion wordt gekeken welke thema's aangepakt kunnen worden.

Placetesting

Toekomstige ideeën en plannen nu alvast testen. Denk aan stadslandbouw, ontmoetingsplaatsen, beheer/ eigenaarschap, maatschappelijk ondernemerschap, jongerenactiviteiten, sportvelden, reizende speeltuintjes die met de bouw mee verhuizen door de buurt etc.



4. Een aantrekkelijk verhaal voor iedereen

Positieve en klare taal

Transparante communicatie en een helder toekomstbeeld schetsen. Een toekomstperspectief bieden door focus op positiviteit en kansen, niet op problemen. Alle stappen in het proces worden zichtbaar gemaakt. We zijn helder waar wel en niet over geparticipeerd wordt, wat wel en nog niet definitief is. We koppelen consequent terug wat met de opgehaalde informatie wordt gedaan. De gebruikte taal is begrijpelijk en toegankelijk, geen beleids- en geen vastgoedtaal. We spreken de taal van de buurt door, waar het kan, samen te werken met locals. We maken gebruik van aansprekende beelden: 1 beeld zegt meer dan 1000 woorden.

We gebruiken meerdere verhaallijnen in de communicatie. Om huidige bewoners en ondernemers te informeren en ze de aandacht te geven die ze verdienen en om ze te enthousiasmeren voor de nieuwe plannen. De communicatie is ook gericht op het trekken van nieuwe bewoners en ondernemers. De communicatiemiddelen die ingezet worden: een online platform, social media, nieuwsbrieven, informatie op pleisterplaatsen. Hiernaast worden fysieke informatiepunten ingericht en activiteiten georganiseerd.

Communicatiemiddelen

- Een online platform www.eenbeterebuurt.nl als onderdeel van de communicatie van Den Haag Zuidwest met alle info over het proces, participatie, projecten, fasering etc. Een betere buurt is regelmatig onderwerp in de campagne Zuidwest op z'n best.
- Een gezamenlijke kalender waar alle (participatie)activiteiten/ werkzaamheden/ initiatieven in de Dreven, Gaarden en Zichten te vinden zijn (online, maar ook offline op pleisterplaatsen).
- (Animatie)filmpjes die (lastige) onderwerpen uitleggen en de vragen van buurtbewoners en ondernemers beantwoorden.
- Betere Buurt nieuwskrant/ e-mailing. 4-6 keer per jaar in de brievenbus en mailbox.
- Met lokale reporters en de inwoners en ondernemers uit de Dreven, Gaarden en Zichten aan het woord. Aansprekende informatie over het project, initiatieven in de buurt, interviews met initiatiefnemers en bewoners, oproepjes om mee te doen en mee te denken, ludieke acties en terugkerende herkenbare rubrieken.
- Informatie op pleisterplaatsen: posters, flyers en folders (buurkantoren Staedion, kerken, bibliotheek, overige ontmoetingsplaatsen etc.)
- Betere Buurt social kanalen in samenwerking met lokale (jonge) micro-influencers. Hier worden verhalen van de ontwikkeling en uit de buurt gedeeld. Betere Buurt social kanalen met vaste verhaallijnen over de ontwikkeling, het verhuizen, de participatieprojecten, de placetesting etc. Deze kanalen zijn bedoeld voor de huidige bewoners en ondernemers, maar ook voor toekomstige bewoners en ondernemers. De netwerkpartners benaderen met het verzoek om elkaar wederzijds te taggen in berichten. Deze kanalen kunnen eventueel ook in samenwerking met Zuidwest op z'n best worden opgezet.

Begrijpelijk en aantrekkelijk

- Lastige onderwerpen worden verbeeld in overzichtelijke stappen, illustraties en animaties.
- We betrekken bewoners en ondernemers zoveel mogelijk bij het maken van de content en waar mogelijk een rol te geven (in de inhoud of het creëren van de communicatie).
- We zetten waar mogelijk spelelementen in om de wensen/ ideeën van bewoners en ondernemers te achterhalen. Denk aan placegames, ontwerpwedstrijden, testlocaties etc.



COMMUNICATIEMATRIX

Welke communicatiemiddelen
zetten we voor welke doelgroep in?

Persoonlijke gesprekken
Overleggen (per week/ maand/ Q)
Spreekuren
Buurkantoren (verkoopkantoor)
Beter Buurt Kenniskoffie
Digitale roadshow
Persoonlijke brief/ mail
(Digitale) nieuwsbrief
Website 'Een Beter Buurt'
Website Gemeente Den Haag
Website Staedion
Website Heijmans
Social media 'Een Beter Buurt'
Socials partners en sleutelfiguren
Debatten/ stadsgesprekken Platform Stad
Co-creatie sessies
Placemaking, placetesting, activiteiten
Bouwhelken en signing in gebied
Lokale influencers
Lokale media
Overige media

Bewoners

Huurders van Staedion; blijvers, stijgers, terugkeerders
Huurders van Staedion; wijkverlaters
Bewoners tegen plangebied aan
Bewoners Dreven, Gaarden, Zichten, Steden
Betrokken inwoners Den Haag
(Potentiële) nieuwe bewoners DGZ

X		X	X		X	X	X	X	X		X	X	X	X	X	X	X	X
X		X	X		X	X	X	X	X									
		X	X		X	X	X	X	X		X	X	X	X	X	X	X	X
		X	X		X	X	X	X	X		X	X	X	X	X	X	X	X
						X	X	X			X	X	X		X		X	X
X			X			X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		X	X

Ondernemers

Gevestigd in vastgoed Staedion; blijvers, terugkeerders
Gevestigd rondom plangebied/ in Den Haag Zuidwest
Gevestigd in vastgoed Staedion; wijkverlaters
(Potentiële) nieuwe ondernemers

X			X		X	X	X	X	X		X	X	X	X	X	X		
			X		X	X	X	X	X		X	X	X	X	X	X		
X					X	X		X	X									
X						X	X	X		X	X	X	X	X	X		X	X

Sleutelfiguren en -organisaties
Professionele doelgroepen
Interne doelgroepen

X				X		X	X	X	X		X	X	X	X	X		X	X
								X	X	X								X
	X			X			X	X	X				X	X	X		X	X

COMMUNICATIENIVEAUS

Op welk niveau communiceren/participeren
we met welke doelgroep?

Persoonlijke informatie

Projectinformatie

Participatie plannen

Co-creatie/
community building

Branding

Mogelijke communicatiemiddelen

Persoonlijke gesprekken, spreekuren, roadshows	Nieuwsbrieven, websites, (digitale) roadshows	(Digitale) roadshows, co-creatiesessies	Placemaking, placetesting, activiteiten	Website, social media, debatten, media
Terugkeren, (uit)verhuizen	Inhoud plan, proces	Informerend, ideeën en feedback ophalen	Ontwerp binnentuin, projecten Regiodeal	Verhalen nu en toekomst

Mogelijke inhoud

Bewoners

Huurders van Staedion; blijvers, stijgers, terugkeerders
Huurders van Staedion; wijkverlaters
Bewoners tegen plangebied aan
Bewoners Dreven, Gaarden, Zichten, Steden
Betrokken inwoners Den Haag
(Potentiële) nieuwe bewoners DGZ

Ondernemers

Gevestigd in vastgoed Staedion; blijvers, terugkeerders
Gevestigd rondom plangebied/ in Den Haag Zuidwest
Gevestigd in vastgoed Staedion; wijkverlaters
(Potentiële) nieuwe ondernemers

Betrokkenheid van (interne) stakeholders

Sleutelfiguren en -organisaties
Professionele doelgroepen
Interne doelgroepen

5. De gebiedsontwikkeling op de kaart

De Dreven, Gaarden en Zichten in de media

De vier kernwaarden gelden ook als basis van de mediaplan: positief, samen, betrokken en lef: een open en eerlijk verhaal brengen. Een positief verhaal, gericht op nieuw toekomstperspectief. Aandacht voor de problemen in de buurten, de persoonlijke situaties en emoties van bewoners en ondernemers, participatie, tijdelijke initiatieven, placemaking, de medewerkers van Staedion in het veld, het woningtekort in Den Haag etc.

Oprechte verhalen in de media voeden de trots. Bij buurtbewoners en ondernemers. Bij de projectbetrokkenen, collega's en bestuurders van de drie organisaties. Maar ook Den Haag (en Nederland) mag zien wat voor mooie dingen er in hun stad gebeuren, zodat een positiever beeld van de Dreven, Gaarden en Zichten en van Den Haag Zuidwest ontstaat.

Verhalen in de media maken de ontwikkeling zichtbaar voor nieuwe bewoners, ondernemers en initiatiefnemers. In vakmedia kan kennis en informatie gedeeld worden met andere corporaties, steden en bouwers.

Aanpak

We kiezen voor een mix van zichtbaarheid op lokaal, stads en landelijk niveau. Bij officiële (nieuws)media, maar ook bij kleine lokale media en invloedrijke organisaties en personen. Zodat de ontwikkeling zichtbaar is in het brede medialandschap. Ook stimuleren we het voeren van gesprekken en (maatschappelijke) debatten over de herstructurering van de Dreven, Gaarden en Zichten in relatie tot de plannen voor Den Haag Zuidwest (Platform Stad). *Zie bijlage 3.*



**WE GAAN
BOUWEN
AAN EEN BETERE
BUURT**

Dit plan is een co-productie van:

BRAND
THE URBAN AGENCY



Den Haag

Staedion 

heijmans

Bijlage 1 - Projectorganisatie communicatie en participatie

De Betere Buurt projectorganisatie voor de Dreven, Gaarden en Zichten houdt zich bezig met de regie en uitvoering van de communicatie, participatie en leefbaarheidsinitiatieven om de buurten prettiger en leefbaarder te maken. De projectorganisatie zet ook actief in op intensieve samenwerkingen en grote betrokken bij de interne organisaties en sleutelpartijen.

Verantwoordelijkheden Betere Buurt Team

1. Communicatie en participatie

- Brand management en regie: inhoud & uitvoering plan, tone-of-voice, look & feel
- Ontwikkeling jaar- en contentplan
- Contentcreatie en beheer socials, websites, overige communicatiemiddelen (tekst en beeld)
- Ontwikkelen middelen: vormgeving en productie
- Organisatie en uitvoering participatie
- Stimuleren en faciliteren van denktanks en 'doelgroepen' per buurt (bewoners, ondernemers en sleutelfiguren)
- Ontwikkeling en regie leefbaarheidsinitiatieven en placetesting, in samenwerking met partners
- Het signaleren en creëren van nieuwswaardig items

2. Samenwerking

- De interne organisaties (achterban) informeren, enthousiasmeren en aanhaken. Intensieve samenwerking met het Stads Kantoor.
- Regelmatig een rol geven aan wethouder, directie en collega's van de drie organisaties.
- Het aangaan van samenwerkingen, verbindingen maken met (nieuwe) initiatieven in de buurten, sleutelfiguren, maatschappelijke organisaties, ondernemers, via bestaande netwerken.
- Structureel informeren sleutelfiguren en sleutelorganisaties
- Het signaleren en agenderen van problemen en onderwerpen die opgepakt moeten worden in de drie buurten.
- Opdrachten zoveel mogelijk beleggen bij lokale partijen om werkgelegenheid te creëren en ondernemerschap te stimuleren.

Werkgroepen met afvaardiging Staedion, Gemeente, Heijmans

- Kernteam: regie en aansturing
- Communicatieteam: uitvoering communicatie, afstemming en uitvoering mediaplan/ mediabenadering in overleg met woordvoerders wethouder, Heijmans en Staedion
- Kwartiermaker: aanjagen samenwerkingen partners, placetesting, leefbaarheidsinitiatieven, gezamenlijke agenda
- Zichtbaarheid in de wijken: bemensing buurtkantoren, campagnematig een breed team van de drie organisaties; van wethouder tot technische dienst.

Procesafspraken

- De projectorganisatie stemt structureel af met interne organisaties en sleutelpartijen om content op te halen voor de communicatie en gezamenlijk initiatieven op te pakken.
- De projectorganisatie draagt zorg voor verslaglegging uitkomsten participatie, overzicht van alle communicatie, archivering media-aandacht.

Bijlage 2 - Schaalniveaus communicatie

1. Communicatie vanuit Een Betere Buurt

Tweewekelijks overleg met Betere Buurt kernteam/ communicatieteam

- Informatie over plannen, processen en projecten.
- Antwoorden op 'algemene' vragen over het plan, proces, planning en de projecten (geen persoonlijke situaties, die worden door Staedion beantwoord).
- Inspirerende verhalen uit de buurten (persoonlijke verhalen van bewoners/ ondernemers, bewonersinitiatieven, Regiodeal etc.).

2. Communicatie over de Dreven, Gaarden, Zichten vanuit Gemeente Den Haag, Staedion en Heijmans

Tweewekelijks overleg met Betere Buurt kernteam/ communicatieteam. Maandelijks omgevingsoverleg en directieoverleg.

Staedion

- Antwoorden op persoonlijke vragen van bewoners en ondernemers (persoonlijke situatie).
- Vanaf 1,5 jaar voor actiegebiedaanwijzing neemt Staedion de 1-op-1 communicatie en communicatie met het betreffende bouwblok op zich.
- Het kernteam en omgevingsoverleg wordt op de hoogte gehouden van de procesmatige zaken en communicatiemomenten.
- Brieven over het project worden voordat ze verstuurd afgestemd met het Betere Buurt communicatieteam.
- Bezwaren/ zienswijzen. De juridische procedure wordt gevolgd of als bezwaar nog niet mogelijk is wordt uitgelegd hoe waarin de procedure wordt uitgelegd. Het antwoord wordt opgesteld door het communicatieteam Betere Buurt, de brief wordt verzonden vanuit de gemeente.

Gemeente

- Brieven gericht aan de wethouder. Het antwoord wordt opgesteld door het communicatieteam Betere Buurt, de brief wordt verzonden vanuit de wethouder.
- Bezwaren/ zienswijzen. De juridische procedure wordt gevolgd of als bezwaar nog niet mogelijk is wordt uitgelegd hoe waarin de procedure wordt uitgelegd. Het antwoord wordt opgesteld door het communicatieteam Betere Buurt, de brief wordt verzonden vanuit de gemeente.
- College- of raadsbesluiten; communicatie via website gemeente Den Haag. Communicatie naar bewoners loopt via het Betere Buurt Team.

Heijmans

Nader te bepalen:

- Correspondentie over koopwoningen met (potentiële) kopers.
- Informeren over werkzaamheden, overlast etc.

3. Communicatie over de Dreven, Gaarden en Zichten door andere 'organisaties'

- Maandelijks overleg met het nog op te richten participatieteam Zuidwest /Zuidwest op z'n best/ Regiodeal om af te stemmen welke participatieprojecten gaan lopen en waar mogelijk 'mee te liften' op communicatie.
- Maandelijks afstemming met communicatieteam gemeente Den Haag Zuidwest en woordvoerder wethouder Balster over communicatiemomenten en persplan.
- Structureel overleg met Platform Stad.

4. Communicatie door sleutelfiguren en partners

- Maandelijks open Betere Buurtkoffie voor alle sleutelfiguren en partners om elkaar over en weer up to date te houden, te netwerken en samenwerking en communicatie over actuele onderwerpen over de Dreven, Gaarden en Zichten te stimuleren. Bij voorkeur live in een van de drie buurten, als dit niet kan digitaal.
- Maandelijkse update via mail naar alle stakeholders.

Bijlage 4 - Uitgangspunten mediaplan en -benadering

De Dreven, Gaarden en Zichten in de media

De vier kernwaarden gelden ook als basis voor de media-aanpak: positief, samen, betrokken en lef

Een open en eerlijk verhaal brengen. Een positief verhaal, gericht op nieuw toekomstperspectief. Aandacht voor de problemen in de buurten, de persoonlijke situaties en emoties van bewoners en ondernemers.

Oprechte verhalen in de media voeden de trots. Bij buurtbewoners en ondernemers. Maar ook bij de projectbetrokkenen, collega's en bestuurders van de drie organisaties.

Den Haag laten zien wat voor mooie dingen er in hun stad gebeuren, waardoor een positiever beeld van de Dreven, Gaarden en Zichten en van Den Haag Zuidwest ontstaat.

De ontwikkeling zichtbaar maken voor nieuwe bewoners, ondernemers en initiatiefnemers.
Kennis en informatie delen; een voorbeeld zijn voor andere corporaties, steden en bouwers.

Aanpak

We kiezen voor een mix van zichtbaarheid op lokaal, stads en landelijk niveau. Bij officiële (nieuws)media, maar ook bij kleine lokale media en invloedrijke organisaties en personen.

Doelstellingen

Het verhaal over de Bühne

- Een Betere Buurt is als 'merk' herkenbaar en heeft een positieve associatie.
- Een Betere Buurt heeft een actieve schare ambassadeurs vanuit de interne organisatie, bewoners, ondernemers en sleutelfiguren.
- Een Betere Buurt draagt bij aan een positiever beeld van Zuidwest.
- Nieuwe bewoners en ondernemers staan in de rij.
- De ontwikkeling wordt door andere gemeenten, corporaties en ontwikkelaars gezien als een inspirerend voorbeeld.

De doelstellingen worden meetbaar gemaakt aan de hand van het aantal mensen dat meedoet aan participatieprojecten, het websitebezoek, het aantal publicaties en het sentiment in de (sociale) media, het aantal aanmeldingen voor woningen en bedrijfspanden etc.

Gezichten in de media

Het verhaal zoveel mogelijk vanuit de buurten laten komen: micro influencers, jongeren, actieve bewoners (vrouwen power), ondernemers en sleutelfiguren. Wethouder, directie, afgevaardigden van Het Betere Buurt Team.

Lokaal nieuws op buurniveau

Regelmatig zichtbaar, bij kleine en grote mijlpalen.

Inhoud:

- De buurten op de hoogte te houden van planvorming, planning, participatie en successen.
- Het Betere Buurt team in actie met bewoners en ondernemers in beeld.
- De trots van bewoners, ondernemers, sleutelfiguren laten zien.

Pers:

- Structurele samenwerking aangaan met lokale media.
- De Posthoorn, RTV Discus, Escamp Journaal etc.

Overige media

Kanalen van lokale partijen, sleutelfiguren en influencers zoals buurt- en wijkinitiatieven van Allekanten, Stichting Mooi Welzijn, STEK etc.

- Social media kanalen, website, nieuwsbrieven.
- Intensieve samenwerking aangaan, deze partijen gedurende het hele traject betrekken en een podium geven in uitingen van Een Betere Buurt.

Lokaal op stadsniveau

Paar keer per jaar zichtbaar.

Inhoud:

- Zichtbaar met thema's die de stad raken.
- Grootschalige gebiedsontwikkeling in Zuidwest.
- Aanpak woningproblematiek: nieuw woningaanbod in combinatie met meer sociale huurwoningen.
- De mens staat centraal bij de ontwikkeling van de Dreven, Gaarden en Zichten: op pad met het Betere Buurt team.
- Succesvolle co-creatie projecten.
- Sociale initiatieven (Regiodeal, sleutelfiguren etc.).
- De trots van bewoners, ondernemers, sleutelfiguren laten zien.

Media:

Stadskrant, structurele samenwerking aangaan met lokale media als De Posthoorn, lokale katernen van landelijke media.

Overige media:

Kanalen van lokale partners (Haags Verhaal etc.).

- Social media, website, nieuwsbrieven, debatten, bijeenkomsten.
- Intensieve samenwerking aangaan, deze partijen gedurende het hele traject betrekken en een podium geven in uitingen van Een Betere Buurt.

Samenwerking met Platform Stad

- Het gesprek over de Dreven, Gaarden en Zichten op alle niveaus stimuleren.
- Platform Stad kan het onafhankelijke debat/ gesprek faciliteren voor de stad en (semi-)professionele stadmakers. In de context van de visie en plannen voor Den Haag Zuidwest.

Landelijke zichtbaarheid

1 à 2 keer per jaar.

Inhoud:

- Integrale aanpak grote herstructurering van wijken met veel grootstedelijke problematiek
- Aandacht voor mens en omgeving in de tussentijd en tijdens de bouw
- Participatie- en co-creatietraject
- Herstructurering naoorlogse wijk
- Duurzaamheid
- Innovatief bouwen
- Reportage over verhuizen van een heel blok of generaties die met plezier in de buurten wonen

Landelijke media:

Media: Volkskrant, NRC, Trouw etc..

Specialty media

Minimaal 1 x per jaar zichtbaar met een onderwerp dat de diepte in gaat.

Inhoud:

- Duurzaamheid
- Stadslandbouw
- Ecologie
- Nieuwe woonvormen
- Nieuwe vormen van co-creatie

Media:

Onder andere: documentairemakers (NPO), vastgoed (Property NL, Vastgoedmarkt, Vastgoedjournaal, VGvisie, Cobouw), overheid (Binnenlands Bestuur), duurzaamheid (Duurzaambedrijfsleven.nl, Duurzaamgebouwd.nl), woonmagazines (VT Wonen, Droomhome), speciale bijlagen nieuwsmedia (AD, VK, NRC), congressen (VNG, Provada).

Bijlage 5 - Gemeentelijk afsprakenkader: organisatie participatie gebiedsontwikkelingen

Het gemeentelijk afsprakenkader geeft de grondhouding van gemeente Den Haag weer als het gaat om participatie van gebiedsontwikkelingen. Dit afsprakenkader is vastgelegd tussen DSO, DPZ en de Directie Communicatie en Citybranding Gemeente Den Haag. Het afsprakenkader wordt gezien als basis gebruikt voor de communicatie- en participatieaanpak herstructurering de Dreven, Gaarden, Zichten.

Gemeenschappelijke grondhouding vanuit bestaande kaders

Met elkaar effectieve afspraken maken over hoe we de participatie organiseren en bestuurbaar maken, vraagt om duidelijkheid over normen die we bij participatie hanteren. De hieronder beschreven normen zijn geformuleerd op basis van bestaand beleid. Het herzien van deze normen kan wenselijk zijn, maar vraagt om een nieuwe (beleidsmatige) visie op participatie in den brede. In het kader van de Omgevingswet en het gemeentebrede programma Haags Samenspel wordt hier aan gewerkt. Dat geldt niet voor de organisatie van participatie, wat het onderwerp van deze notitie is. De geldende beleidsmatige normen waar we ons als gemeente in eerder vastgesteld beleid aan hebben gecommitteerd zijn de volgende:

We zetten participatie in omdat het zorgt voor betere plannen en projecten, die bovendien ook meer gedragen zijn.

In de gebiedsontwikkelingen van Den Haag zetten we participatie in om de kwaliteit van producten, projecten en besluitvorming te verhogen. Niet altijd even makkelijk, maar wel bepalend voor hoe je participatie aanvielt. Het moet leiden tot gedragen stedelijke ontwikkeling met een langdurige kwaliteit. Het draagt bovendien bij aan een gezonde en veerkrachtige relatie tussen gemeente en belanghebbenden, groeiend onderling vertrouwen en verbinding tussen belanghebbende en directie omgeving.

We communiceren van begin tot eind helder en transparant over samenhang, proces en invloed

In Den Haag zorgen we bij aanvang en gedurende het proces continu voor transparantie en toegankelijkheid in de opgave, de kaders, het proces, de formele inspraakmomenten en de beïnvloedingsmogelijkheden en we onderbouwen onze keuzes daarin.

We maken bij ieder traject de opbrengst van participatie inzichtelijk, we geven aan wat we er mee gaan doen en welke afwegingen daarbij een rol spelen.

In Den Haag maken we de resultaten van participatie inzichtelijk en geven we aan wat we daar mee doen of hebben gedaan en welke afwegingen daarin een rol hebben gespeeld. Dit koppelen we terug aan deelnemers en expliciteren we bij producten die ter inspraak liggen.

We sturen op inclusieve participatieprocessen met kennis van de omgeving.

We weten precies wie geraakt worden door de gebiedsontwikkeling, wat hen bezighoudt (welke huidige problematiek is er al) en wat hun belangen zijn en hoe we die kunnen verbinden. We zorgen voor een optimale mix van offline en online instrumenten zodat iedereen gelegenheid heeft om mee te doen, ook zij die normaal gesproken de route naar participatie lastiger vinden.

We streven naar tijdige en maximale betrokkenheid van belanghebbenden

Het ingezette participatieniveau, conform de Haagse ladder, kan wisselen. Dit is afhankelijk van bijvoorbeeld de fase van een project (visie, kaders, realisatie). Maar ook het type project of product en wie daarvan de initiatiefnemer is. Deze afweging zal vaak per project opnieuw gemaakt moeten worden. Het belangrijkste is dat het participatieproces en niveau aan de voorkant voor alle partijen duidelijk wordt vastgelegd. Hierbij streven we altijd naar maximale betrokkenheid van de deelnemers en we onderbouwen onze keuze. Betrokkenheid zit niet alleen in het participatieniveau, maar ontstaat ook door het in een vroeg stadium betrekken van belanghebbenden. Wanneer belanghebbenden zich organiseren in allianties of andere vormen van samenwerking juichen we dat toe.

Gemeente Den Haag, Staedion en Heijmans hebben deze inhoud met de grootst mogelijke aandacht en zorg opgesteld en uitgewerkt. Desondanks is het mogelijk dat er fouten en/of onvolkomenheden in voorkomen. Gemeente Den Haag, Staedion en Heijmans aanvaarden geen aansprakelijkheid voor schade, die hierdoor ontstaat, en/of schade als gevolg van of in verband met het gebruiken, het afgaan op of het verspreiden van de gegevens in dit document. Wij benadrukken dat bewoners en/of derden geen rechten aan (de uitwerking van) dit document kunnen ontleen.

--

Communicatie- en participatiestrategie herstructurering de Dreven, Gaarden en Zichten



Een grootschalige transformatie met veel impact

Delen van de wijken Dreven, Gaarden en Zichten staan aan de vooravond van een grootschalige transformatie, als onderdeel van de visie om Den Haag Zuidwest beter en leefbaarder te maken. Gemeente Den Haag, woningcorporatie Staedion en ontwikkelaar Heijmans willen samen met inwoners, ondernemers, maatschappelijke organisaties en andere overheidsinstanties de wijken verder vormgeven. Er is een groot woningtekort in Den Haag. Door verouderde sociale huurwoningen van Staedion te slopen kunnen ongeveer 3500 extra woningen toegevoegd worden. Er worden meer sociale huurwoningen gebouwd, dan er gesloopt worden. Ook middenhuur- en koopwoningen worden toegevoegd. Zo blijft er ook in de toekomst voor alle buurtbewoners een plek in de wijk én krijgen de buurten een meer evenwichtige mix. Een plek waar iedereen zich thuis voelt -nu en in de toekomst- met ruimte voor nieuwe bewoners en (maatschappelijke) ondernemers.

De plannen voor de drie buurten zijn verwoord in het Ambitiedocument de Dreven, Gaarden, Zichten dat in de zomer 2020 is goedgekeurd door het College. Begin 2021 zijn de ambities uitgewerkt in een Nota van Uitgangspunten voor elk van de drie buurten om vervolgens aan de slag te gaan met een bouwplan per bouwblok. Naar verwachting zullen de eerste bouwprojecten starten in 2023. De totale herstructurering zal tot ongeveer 2040 duren.

In de Dreven, Gaarden en Zichten speelt grootstedelijke problematiek, zoals armoede, werkloosheid, ongelijke kansen en onveiligheid. De buurten hebben qua inkomensniveau een eenzijdige bewonerssamenstelling. De wijken bestaan voor circa 70% uit sociale huurwoningen. Bewoners die doorgroeien vertrekken regelmatig uit de wijk door het slechte imago van de buurt en door het gebrek aan goede woningen. Veel woningen van Staedion voldoen niet meer aan de wensen van de huidige tijd en zijn dringend toe aan vernieuwing. Er wordt al jaren gesproken over een herontwikkeling, maar tot nu toe hebben bewoners en ondernemers nog (vrijwel) geen actie gezien. De mening over de plannen is verdeeld. Enerzijds staan bewoners te trappelen tot ze kunnen verhuizen, een groot deel het liefst in hun eigen buurt. Voor hen duurt de ontwikkeling vaak te lang. Anderzijds maken bewoners, vaak wonende in een eengezinswoning, zich zorgen over het type woning waar ze in de toekomst voor in aanmerking komen. Zij hebben moeite met de sloop.

Deze communicatie & participatiestrategie beschrijft hoe gemeente, Staedion en Heijmans de bewoners, ondernemers en overige belangrijke stakeholders de komende 15 jaar zo goed mogelijk zal betrekken bij deze grootschalige transformatie. Met een persoonlijke en aantrekkelijke aanpak die aansluit bij de behoeften van bewoners en ondernemers uit de Dreven, Gaarden en Zichten én die nieuwe bewoners en ondernemers aantrekt.

De Betere Buurt kernwaarden

Alles wat we doen leggen we langs de Betere Buurt 'kernwaardenmeetlat'. Is de aanpak inclusief? Is de toon positief? Laten we onze betrokkenheid zien? Zijn alle stakeholders goed aangesloten? De vierde waarde 'lef' zetten we waar nodig in. Om het zo nu en dan net even anders te doen, dan anders.

Positief

Opbouwend, vooruitkijkend, gericht op kansen voor de toekomst. We maken het zo leuk mogelijk.

Samen

Inclusief. De belevingswereld van de bewoners en ondernemers staat centraal. De dialoog aangaan in plaats van zenden.

Betrokken

Oprecht. Gemeente, B&W, Staedion en Heijmans zijn zichtbaar in de buurten. Bewoners en ondernemers voelen zich gehoord en betrokken.

Lef

Een gezonde dosis lef helpt om het samen te doen, buiten de gebaande paden te treden en kansen te creëren.

Onze ambitie

In alle fasen van de herstructurering - van plan tot oplevering - bouwt een toegewijd team van Gemeente Den Haag, Staedion en Heijmans samen met huidige en nieuwe bewoners, ondernemers en stakeholders aan een mooiere, betere en leefbare buurt.

De Dreven, Gaarden en Zichten worden echte Haagse wijken: mooier, beter en leefbaar. Gemixte buurten waar iedereen zich thuis voelt. Met zelfredzame en vitale bewoners en ondernemers. Gezonde en duurzame stadswijken met veel groen die uitnodigen tot sport, spel en ontmoeting. Met focus op lopen, fietsen en duurzame vormen van mobiliteit en minder auto's. Met aantrekkelijke architectuur en goede comfortabele energiezuinige woningen. Grote en kleine gezinnen kunnen wonen in het ruime aanbod sociale huurwoningen, vrije sector huur en koopwoningen. Meer voorzieningen zoals scholen, sporten, ontmoetingsplekken en kleine bedrijfjes maken de buurten levendiger en aantrekkelijker. En creëren volop kansen om te leren, werken en ondernemen.

Wat willen we bereiken?

De mens centraal

Bewoners & ondernemers:

- voelen zich gehoord.
- zien perspectief voor de toekomst.
- zijn betrokken.
- tonen eigenaarschap voor de (nieuwe) buurt.
- zijn trots op de (nieuwe) buurt (in wording).

- De projectorganisatie werkt samen met en betreft alle interne stakeholders, (nieuwe) bewoners, (nieuwe) ondernemers, externe sleutelfiguren en samenwerkingspartners.
- Het projectteam en de achterban van Gemeente Den Haag, Staedion en Heijmans zijn trotse ambassadeurs van de ontwikkeling.

Prettige leefomgeving

- Samen met bewoners, ondernemers en betrokkenen creëren we tijdens de gehele ontwikkel- en bouwfase een prettige en leefbare buurt.
- Samen met (nieuwe) bewoners en ondernemers maken we de plannen zo optimaal mogelijk.

Het verhaal over de Bühne

- Een Betere Buurt is als 'merk' herkenbaar en heeft een positieve associatie.
- Een Betere Buurt heeft een actieve schare ambassadeurs vanuit de interne organisatie, bewoners, ondernemers en sleutelfiguren.
- Een Betere Buurt draagt bij aan een positiever beeld van Zuidwest.
- Nieuwe bewoners en ondernemers staan in de rij.
- De ontwikkeling wordt door andere gemeenten, corporaties en ontwikkelaars gezien als een inspirerend voorbeeld.

Intensieve samenwerking

- Een toegewijd team van Gemeente Den Haag, Staedion en Heijmans werkt samen in een goed functionerende projectorganisatie.

Deze doelstellingen worden meetbaar gemaakt aan de hand van diverse factoren; het aantal positieve/ negatieve reacties, het aantal mensen dat mee doet aan activiteiten, het meten van het sentiment, het aantal uitgevoerde initiatieven, het aantal inschrijvingen voor woningen en bedrijfsruimten, het aantal artikelen in de media met positief sentiment etc.

Visie op participatie

We zetten in het gehele participatietraject de bewoners en ondernemers centraal. We nemen hun belevingswereld, hun persoonlijke drijfveren en aandachtspunten als uitgangspunt. Vice versa doen we er alles aan zodat bewoners en ondernemers ons ook gaan zien als betrouwbare en prettige partners. We zijn van tevoren helder over in welke mate kan worden geparticipeerd. Over welke thema's, onderwerpen en in wat voor mate (raadplegen, adviseren, co-producen). Voorbeelden: we zijn met bewoners en ondernemers in gesprek over hun wensen, we organiseren gezamenlijke ateliers voor het ontwerp van bouwblokken of binnentuinen en gaan in co-creatie aan de slag met placemaking-projecten.

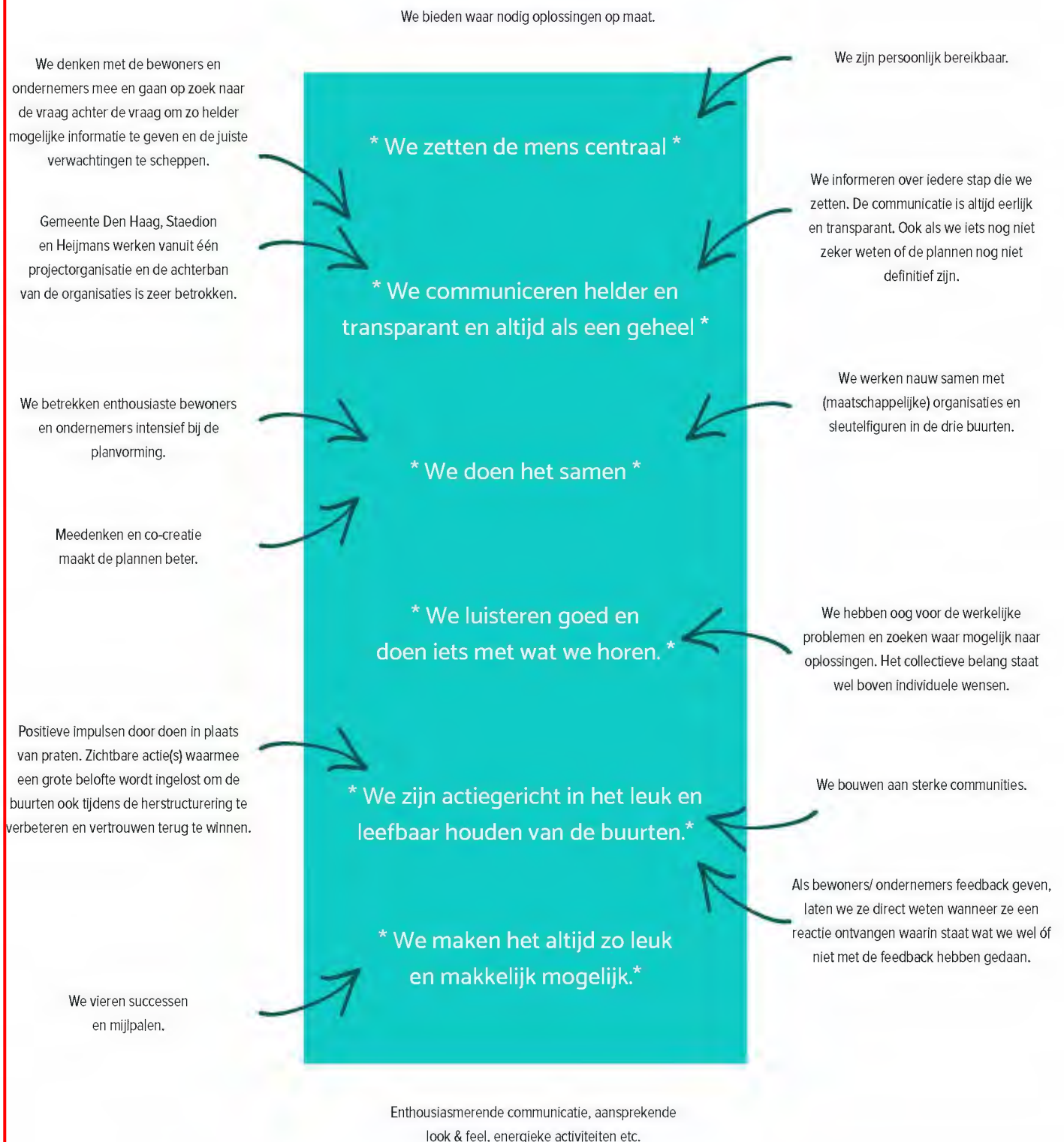
De sleutel tot succes ligt in een nauwe samenwerking, met elkaar, met bewoners, met maatschappelijke organisaties én met strategische partners zoals andere woningcorporaties en ontwikkelaars. Maar ook in oprechte aandacht; we kunnen niet altijd alle wensen vervullen, maar we kunnen wel altijd een luisterend oor bieden en mensen laten weten dat we hun mening en situatie belangrijk vinden. Verder ook door het overbrengen van enthousiasme, door alles wat we doen altijd zo leuk mogelijk te maken.

Concrete gebaren en acties zijn nodig om met name de bewoners te laten zien dat er oprechte betrokkenheid is vanuit de drie organisaties, dat er dit keer werkelijk een verandering komt én dat er echt iets gedaan wordt. Doen in plaats van praten, waarbij verbeteringen zichtbaar zijn in de wijk, zodat bewoners en ondernemers nu al zien dat er aandacht is voor hun buurten.

De communicatie & participatiestrategie kan alleen goed worden uitgevoerd met een breed gedragen integrale aanpak. Dit betekent dat de aanpak wordt omarmd en wordt nageleefd door de volledige organisaties van de drie betrokken partijen.



De Betere Buurt participatieprincipes



Doelgroepen en stakeholders

Huidige bewoners

- Huurders van Staedion: blijvers, stijgers, terugkeerders en wijkverlaters.
- Huurders Vertegenwoordiging Staedion (HVS)
- Bewonerscommissies / klankbordgroepen.
- Nieuwe generatie; kinderen en jongeren.
- Overige bewoners in plangebied: VVE-flats, overige koopwoningen.
- Bewoners rondom plangebied: VVE-flats, overige koopwoningen, bezit van andere corporaties.
- Betrokken inwoners Zuidwest/ Den Haag.

Huidige ondernemers

- Gevestigd in vastgoed Staedion.
- Gevestigd rondom plangebied.

Samenwerkingspartners:

- Regiodeal (Groene Matties, Participatiekeuken)
- Partnerraad
- Sleutelfiguren
- Andere woningcorporaties

Sleutelfiguren en -organisaties

- Sociaal maatschappelijke organisaties, sportverenigingen, cultuur, welzijn, jongerenwerkers, burgerinitiatieven, scholen, geloofshuizen, politie en wijkagenten.
- Haagse Tafel.

Nieuwe doelgroepen

- Tijdelijke bewoners die een maatschappelijke bijdrage leveren
- Initiatieven testen voor de toekomst (placemaking/ placetesting)
- Nieuwe bewoners.
- Nieuwe commerciële en maatschappelijke ondernemers.
- Start-ups.

Professionele doelgroepen

- Andere gemeenten.
- Andere corporaties.
- Vastgoedwereld.
- Studenten (innovatie, onderzoek).

Media & podia

- Lokale en landelijke media.
- Vakbladen (vastgoed, bestuurlijk, wonen etc.).
- Platform Stad.

Interne doelgroepen

- Burgemeester, college, wethouders, raadsleden, Stadsdeel, directeur Zuidwest, beleidsmakers.
- Directies, woordvoerders, communicatieadviseurs.
- Collega's actief in de Dreven, Gaarden, Zichten en overig Zuidwest.



Kernboodschap

Het verhaal over de herstructurering vertellen we als volgt:

Samen bouwen we aan een mooiere en betere buurt. Een leefbare wijk voor iedereen.

Veel sociale huurwoningen van Staedion zijn verouderd. Ze voldoen niet meer aan de woonwensen van deze tijd. Daarom gaan we veel van deze woningen slopen en een aantal woningen vernieuwen. In totaal bouwen wij in de 3 buurten 3500 extra woningen. Er is een groot tekort aan sociale huurwoningen en vrije sector huur- en koopwoningen voor mensen met een middeninkomen in Den Haag. In de Dreven, Gaarden en Zichten is ruimte. Door hier meer woningen te bouwen kunnen we iets doen aan het probleem dat er te weinig woningen zijn in Den Haag. Doordat we woningen slopen is er ruimte om meer sociale huurwoningen, maar ook vrije sector huurwoningen en koopwoningen te bouwen. Zo is er ook in de toekomst voor alle buurtbewoners een plek in de wijk.

Hoe zien de Dreven, Gaarden en Zichten er in de toekomst uit?

De Dreven, Gaarden en Zichten worden echte Haagse wijken: mooier, beter en leefbaar. Gemixte buurten waar iedereen zich thuis voelt. Met zelfredzame en vitale bewoners en ondernemers. Gezonde, duurzame en klimaatbestendige stadswijken met veel groen die uitnodigen tot sport, spel en ontmoeting. Met focus op lopen, fietsen en duurzame vormen van mobiliteit en minder auto's. Met aantrekkelijke architectuur en goede comfortabele energiezuinige woningen. Grote en kleine gezinnen kunnen wonen in het ruime aanbod sociale huurwoningen, vrije sector huur en koopwoningen. Meer voorzieningen zoals scholen, sporten, ontmoetingsplekken en kleine bedrijfjes maken de buurten levendiger en aantrekkelijker. En creëren volop kansen om te leren, werken en ondernemen.

Wat gaan we doen?

- We bouwen meer en betere sociale huurwoningen. Voor iedereen blijft plaats in zijn of haar eigen wijk. Wie wil, kan dus terugkeren in een woning die past bij het inkomen en de gezinssituatie.
- Er is plek voor iedereen. In de nieuwe buurten komen veel mooie, duurzame nieuwe woningen. Er komen meer woningen en meer verschillende soorten woningen, zoals middenhuur en koopwoningen. Denk aan appartementen met lift, seniorenwoningen, stadswoningen voor grote en kleine gezinnen etc.
- Meer voorzieningen: ontmoetingsplekken, een basisschool, kinderopvang, kleine maakbedrijfjes zoals een fietsenmaker.
- Grasvelden worden veranderd in parkjes, moestuinen of speelplekken. Zo wordt het groen beter en mooier.
- De planning is om in het jaar 2023 van start te gaan. Het zal tot ongeveer 2040 duren voordat alles klaar is.

Waarom dit grootschalige plan?

- Om de leefbaarheid in de buurten te verbeteren is een goede mix in het woningaanbod noodzakelijk. Een goede mix is een combinatie van sociale huurwoningen, middenhuur- en koopwoningen.
- Er is een groot woningtekort in Den Haag. Den Haag heeft veel meer woningen nodig; sociale huurwoningen en woningen voor mensen met een middeninkomen.
- We willen meer sociale huurwoningen bouwen dan er gesloopt worden.

Oproep participatie

Een betere buurt maken we samen met u. Helpt u mee om uw wijk beter te maken?

In de tussentijd zitten we niet stil

In 2040 zijn de nieuwe buurten klaar. Omdat dit nog erg lang duurt, gaan we ook nu zaken al aan de slag met het beter en mooier maken van de buurten, denk aan de Stadslandbouw in samenwerking met de Regiodeal en het experimenteren met nieuwe functies in Ruimzicht (placemaking). Staedion zal de komende jaren extra investeren in het onderhoud en de binnentuinen van de woonblokken die nog lang blijven staan.

Heeft u hulp nodig?

Het Betere Buurt team staat klaar voor al uw vragen. Heeft u hulp nodig? We zullen u persoonlijk begeleiden.

We verstrekken altijd duidelijke informatie

- Helderheid over het proces van uitverhuizen (urgentieverklaring, verhuisvergoeding etc.)
- Planning & fasering van het bouw helder en eenvoudig uitleggen.
- Visuele weergaven van veelgestelde vragen.
- Concreet toekomstbeeld scheppen met artist's impressions.
- Communiceren over placemaking, andere initiatieven en successen in de drie buurten.



Strategieën

1. De mens staat centraal

Er is veel ruimte voor meedenken en meedoen. Het Betere Buurt Team is altijd dichtbij.

2. Samen is het sleutelwoord

Samenwerking en een integrale aanpak met iedereen die zich bezighoudt met de toekomst van Zuidwest

3. Handen uit de mouwen

Een grote belofte inlossen door problemen op te lossen, initiatieven te ontplooien en zichtbaar te maken.

4. Een aantrekkelijk verhaal

Een toekomstperspectief bieden door focus op positiviteit en kansen, niet op problemen.

5. De gebiedsontwikkeling op de kaart

De ontwikkeling zichtbaar maken voor nieuwe bewoners, ondernemers en initiatiefnemers.



1. De mens staat centraal

Veel ruimte voor meedenken en meedoen

Bewoners, ondernemers, maar ook de nieuwe generatie (jongeren en scholen) worden gedurende het gehele traject zo vroeg mogelijk in het proces betrokken. Dit betekent dat ze meegenomen worden in plannen die nog niet definitief zijn. Dit betekent ook dat er veel ruimte is voor feedback geven, meedenken en meedoen. Betrokken en enthousiaste bewoners en ondernemers worden door de juiste participatievorm en aantrekkelijke communicatie uitgenodigd. Ze zijn een belangrijk partner in het proces. Niet alle bewoners en ondernemers hebben hier behoefte aan en zullen heel intensief betrokken willen zijn. Daarom bieden we informatie en participatiemogelijkheden in meerdere gradaties aan.

Het Betere Buurt Team is altijd dichtbij

Laten zien dat Gemeente, Staedion en Heijmans dragen zichtbaar uit dat ze trots zijn op de plannen en betrokken zijn bij de bewoners en ondernemers. Wethouder en beleidsmakers, directie en projectteam zijn regelmatig zichtbaar in de drie buurten.

Altijd een luisterend oor

Participatie en de communicatieboodschap worden toegespitst op de wensen en behoeften van de doelgroep, hun situatie, de buurt en de fase waarin de ontwikkeling zich bevindt. Bewoners en ondernemers voelen zich gehoord, ook als niet aan hun wensen kan worden voldaan. We gaan in gesprek met zowel voor- als tegenstanders van de plannen, om een goed beeld te krijgen van wat er speelt.

Maatwerk als het nodig is

Alle bewoners worden persoonlijk begeleid door de medewerkers van Staedion. Ongeveer anderhalf jaar voordat een gebied aangewezen wordt als actiegebied gaat een woonconsulent van Staedion persoonlijk bij de bewoners langs om het hele traject toe te lichten, om te bespreken hoe de huidige situatie is en wat de woonwensen zijn. Dit noemen we een keukentafelgesprek. Staedion ontwikkelt samen met de bewonerscommissies of een klankbordgroepen een sociaal plan per deelproject. In het sociaal plan wordt alles opgenomen over de terugkeergarantie, urgentieverklaring, verhuisvergoeding, vergoeding voor investeringen in eigen woning etc. Als het sociaal plan is goedgekeurd, zal Staedion samen met de bewoners bij de gemeente een verzoek voor een urgentieverklaring indienen. Vervolgens hebben bewoners een jaar de tijd om een andere woning te vinden. Staedion zal bewoners begeleiden bij het vinden van een passende (tijdelijke) woning. In een aantal gevallen zal Staedion maatwerk leveren, om ervoor te zorgen dat bewoners op tijd, op een goede plek terecht komen.

Communities in alle drie de buurten

In iedere buurt worden bewoners, ondernemers en sleutelfiguren uitgenodigd om mee te denken en mee te doen. Deze groep mag gedurende de ontwikkeling organisch groeien en vrijblijvend aan- en afhaken. We kiezen bewust voor onofficiële communities om enthousiasme en eigenaarschap leidend te laten zijn. Te denken aan denktanks, die meedenken over de communicatie, planvorming en participatie. Maar ook 'doegroepen' die meewerken aan initiatieven zoals moestuinen en (tijdelijke) speeltuinen of een schonere buurt. Deze groepen worden gestimuleerd en gefaciliteerd

door het Betere Buurt Team. Eventueel in samenwerking met Regiodeal en andere partners.

Het is in deze buurten om meerdere redenen niet gelukt om officiële bewonersorganisaties op te tuigen. Daarom kiezen we voor een meer losse en organische vorm van begeleidingscommissies. Een bewonerscommissie of klankbordgroep wordt altijd door Staedion ingezet als officiële partner om gezamenlijk een sociaal plan per complex overeen te komen.

Individueel en kleinschalig

Zoveel mogelijk persoonlijk contact, een prettig gesprek en oprechte aandacht. Activiteiten worden zo georganiseerd dat er ruimte is voor 1-op-1 contact. Dit betekent geen grote plenaire sessies in een zaal. Offline heeft de voorkeur, maar digitale ontmoetingen kunnen ook op kleinere schaal ingezet worden.

Persoonlijke verhalen

Bewoners en ondernemers krijgen een hoofdrol in vaste rubrieken in de nieuwsbrief, mailing etc. Samen met lokale reporters worden deze verhalen opgehaald. Een samenwerking aangaan met lokale 'influencers' of (semi-)bekende buurtbewoners om het verhaal te vertellen.

Aandacht voor herinneringen

Samen met bewoners en ondernemers worden mooie herinneringen gemaakt om op een waardige manier afscheid te nemen van het huis waar zij jaren hebben geleefd of het pand waar ze hun bedrijf hebben gehad.

De buurten in

Het Betere Buurt Team gaat zoveel mogelijk naar de mensen toe, in plaats van andersom. Om te bouwen aan het vertrouwen, betrokkenheid en eigenaarschap te creëren. Voortbordurend op het succes van de reizende tentoonstelling (participatie Ambitiedocument). Zo kunnen mensen in hun vertrouwde omgeving geïnformeerd worden, meedenken, feedback geven en meedoen. Ook creëren we situaties waar (toevallige) ontmoetingen kunnen ontstaan tussen bewoners, ondernemers, sleutelfiguren en het Betere Buurt team.

Een vaste plek in iedere buurt

In de drie buurten is een vaste plek waar bewoners en ondernemers terecht kunnen. Dat begint met spreekuren met medewerkers van Staedion/ het Betere Buurt team/ de wethouder/ directie van de drie organisaties/ de architect etc. op de wijkkantoren van Staedion. Dit kan in de loop der jaren uitgroeien naar een buurthuiskamer (in samenwerking met partners) waar mensen persoonlijk informatie kunnen krijgen over de projecten, activiteiten worden georganiseerd, initiatieven starten en mensen elkaar kunnen ontmoeten. Het Betere Buurt projectteam zal hier ook een plek krijgen, zodat zij een bekend gezicht voor de buurt worden.

Campagnematig de buurt in

Op cruciale momenten brengt het reizende circus een bezoek aan de buurt. Bij nieuwe informatie en nieuwe participatierondes om mensen zo goed mogelijk te informeren en betrekken. Maar ook bij belangrijke mijlpalen zoals besluiten, start sloop, start bouw om grote en kleine successen samen met bewoners en ondernemers te vieren.

Een opvallende tentoonstelling/ bus/ bakfiets/ bouwkeet reist/ rijdt regelmatig door de buurt en bivakkeert op drukke plekken in de buurten om informatie te geven en mensen te vragen om mee te doen met initiatieven. Dit doen we om grote groepen bewoners op een persoonlijke manier te bereiken.

Digitaal participeren

Voor belangrijke communicatie- en participatiemomenten wordt ook een digitaal bijpraatmoment georganiseerd voor bewoners en ondernemers. De ervaring leert dat dit tegenwoordig ook prettig wordt gevonden door een kleine groep.

1-op-1

Een persoonlijk gesprek voeren tijdens activiteiten en op pleisterplekken. Denk aan samen schoffelen in de moestuin, koffie drinken in Pandje 4, basketballen op het Cruyff Court, Shalomkerk etc.

Co-creatie en meedenken

Kleine themagerichte activiteiten organiseren om een specifiek onderwerp te bespreken en dieper op de materie in te gaan. De mogelijkheid creëren om doelgroepen mee te laten denken om woonproducten zo optimaal mogelijk te ontwerpen, denk aan seniorenwoningen of bijzondere co-living concepten. In co-creatie een binnentuin ontwerpen (en later zelfs inrichten) of nieuwe vormen van mobiliteit uitrollen. Dit kan in workshops en ateliers. Als het lastig is om fysieke activiteiten te organiseren, kan dit ook in digitale meetings en via online platforms.

Bouwen aan sterke sociale netwerken

Door regelmatig activiteiten en bijeenkomsten (offline op pleisterplaatsen en online) te organiseren bijdragen aan het versterken van de community en opbouwen van nieuwe communities.

Successen vieren

Belangrijke momenten vieren we feestelijk. De start bouw, het hele blok is verhuurd/ verkocht, oplevering, ontwerp binnentuin is klaar etc. Denk aan een etentje met de buurt, een (balkon-)muziekoptreden, ijsjes uitdelen, nieuwe planten voor de moestuin etc.



2. Samen is het sleutelwoord

We bouwen samen aan een betere buurt

In de buurten is veel armoede en laaggeletterdheid en er wonen mensen met grote sociale problemen. Ook is er veel overlast van bewoners met sociale problematiek, jongeren en vuilnis op straat. Er is sprake van toenemende criminaliteit onder jongeren en een deel van de bewoners voelt zich onveilig in de buurten.

Aan de andere kant zijn er veel hechte sociale netwerken. Het is van groot belang dat de buurten de komende 15 jaar tijdens de herstructurering een leefbare plek blijven, dat de goede dingen bewaard blijven en de buurten niet meer op achterstand komen. Zodat huidige bewoners er prettig kunnen wonen, er een goed ondernemersklimaat ontstaat en de buurten aantrekkelijk zijn voor nieuwe bewoners en ondernemers.

Of de herstructurering een succes wordt hangt dus af van veel meer dan het ontwerpen en bouwen van mooie woningen en een aantrekkelijke leefomgeving.

Intensieve samenwerking

Samenwerking en een integrale aanpak met iedereen die zich bezighoudt met de toekomst van Zuidwest is noodzakelijk. De wethouder, het stadsdeel, de Regiodeal, het team dat bezig is met de Rijksstatus en de visie voor Den Haag Zuidwest, maatschappelijke organisaties, corporaties, andere ontwikkelaars, ondernemers, kerken, scholen, ontmoetingsplaatsen, collega's van gemeente Den Haag en Staedion die zich bezighouden met sociale projecten, afval, duurzaamheid, mobiliteit etc.

Betere Buurt Projectorganisatie

In de projectorganisatie voor de Dreven, Gaarden en Zichten wordt vastgelegd hoe communicatie, participatie en leefbaarheidsinitiatieven om de buurten prettiger en leefbaarder te maken worden ingezet.

De projectorganisatie heeft als verantwoordelijkheden:

- Regie en uitvoering van de communicatie, participatie en leefbaarheidsinitiatieven.
- De interne organisaties (achterban) informeren, enthousiasmeren en aanhaken.
- Het aangaan van samenwerkingen, verbindingen maken met (nieuwe) initiatieven in de buurten, sleutelfiguren, maatschappelijke organisaties, ondernemers, via bestaande netwerken.
- Bijpraten van sleutelpartijen.
- Het signaleren en agenderen van problemen en onderwerpen die opgepakt moeten worden in de drie buurten.

Betrokken interne organisaties

De Betere Buurt projectorganisatie heeft vaste overlegmomenten met de interne organisaties. Bestuur, beleidsmakers en directie krijgen regelmatig een rol in het veld. Denk aan; in gesprek met bewoners en ondernemers, deelnemen aan een tentoonstelling, aanwezig zijn bij een digitale sessie etc.

Samen met het bestaande ecosysteem

De Betere Buurt projectorganisatie maakt optimaal gebruik van formele en informele sleutelpartijen in de buurt. De projectorganisatie zoekt de verbinding en sluit allianties met (nieuwe) initiatieven in de buurten, met sleutelfiguren, maatschappelijke organisaties, enthousiaste ondernemers. Zij hebben de kennis, de contacten en het vertrouwen. Om dit te doen zullen de professionals van gemeente, Staedion en Regiodeal in de wijken hun netwerk inzetten.

Overleg en verslaglegging

Betere Buurt kenniskoffie

De sleutelpartijen bijpraten staat vast op de agenda in reguliere overleggen. Mocht dit overleg er niet zijn, dan zal een aantal keer per jaar een (digitaal) koffiemoment worden geprikt om kennis te delen en sleutelfiguren, partners maar ook de interne organisaties bij te praten.

Een gezamenlijke agenda

Iedereen die zich bezighoudt met communicatie en participatie in Zuidwest stemt dit af met een nog op te richten communicatie- en participatieteam Zuidwest. Het doel is helderheid voor bewoners en ondernemers en het voorkomen van participatiemoeheid. Te denken aan projectteams van gemeente Den Haag (Visie Den Haag Zuidwest, wijkagenda), Regiodeal, andere corporaties. Binnen het Participatieteam Zuidwest wordt afgestemd welke communicatie en participatie gezamenlijk kan worden gedaan, hoe de jaarkalender eruitziet, welke onderwerpen en doelgroepen worden benaderd en welke opgehaalde informatie en resultaten kunnen worden gedeeld.

Verslaglegging communicatie en participatie

Van alle participatie- en communicatiemomenten wordt een verslag gemaakt. Deze informatie wordt gedeeld met het Participatieteam Zuidwest, zodat partijen gebruik kunnen maken van elkaars informatie en bewoners en ondernemers niet telkens dezelfde vragen hoeven te beantwoorden.

Signaalfunctie

De projectorganisatie zal problemen die in de drie buurten aangepakt moeten worden signaleren en agenderen bij de juiste collega's, werkgroepen en/of instanties. Het kan zijn dat deze teams al werkzaam zijn in Den Haag Zuidwest, of dat een succesvol project uit een andere buurt gekopieerd kan worden. Denk aan het stimuleren om de woonomgeving netjes te houden, ongediertebestrijding of burenoverlast. De projectorganisatie gaat niet zelf aan de slag met de problematiek. Wel houdt de projectorganisatie intensief contact met het team dat met het onderwerp aan de slag is, totdat het probleem aangepakt is. Zo kan de projectorganisatie rekening houden met het lopende traject in communicatie en participatie en de status terugkoppelen aan bewoners en ondernemers.

Werkgelegenheid en ondernemerschap

Om werkgelegenheid en draagvlak te creëren en ondernemerschap te stimuleren wordt de uitvoering van werkzaamheden zoveel mogelijk beleggen bij lokale krachten. Eventueel in samenwerking met lopende werkgelegenheidsprogramma's en initiatieven die lokaal ondernemerschap stimuleren.

3. Handen uit de mouwen

Eerst brengen, dan halen

Positieve impulsen geven door te doen in plaats van alleen maar te praten. Een grote belofte inlossen door problemen op te lossen, initiatieven te ontplooiën en zichtbaar te maken. Om zo het vertrouwen in de wijken terug te winnen en cruciale problemen te verbeteren. In samenwerking met interne en externe partners, bewoners en ondernemers. Denk aan de Regiodeal, sociaal maatschappelijke partners etc.

Zichtbaar maken wat er al gebeurt

Laten zien wat er al gebeurt in de wijken. Verbetering van het groen en de buitenruimte door de gemeente, onderhoud door Staedion, moestuinen in samenwerking met Groene Matties etc. Vier deze successen.

Een schone en sociaal sterke buurt

Er is overlast door mensen die vuil op straat gooien, sommige mensen voelen zich onveilig, jongeren hebben geen eigen plek, er is veel werkloosheid en laaggeletterdheid. De Dreven, Gaarden en Zichten kunnen alleen aantrekkelijke buurten worden als de leefbaarheid verbeterd. In samenwerking met het Stadskantoor, SBW, Regiodeal en Staedion wordt gekeken welke thema's aangepakt kunnen worden.

Placetesting

Toekomstige ideeën en plannen nu alvast testen. Denk aan stadslandbouw, ontmoetingsplaatsen, beheer/ eigenaarschap, maatschappelijk ondernemerschap, jongerenactiviteiten, sportvelden, reizende speeltuintjes die met de bouw mee verhuizen door de buurt etc.



4. Een aantrekkelijk verhaal voor iedereen

Positieve en klare taal

Transparante communicatie en een helder toekomstbeeld schetsen. Een toekomstperspectief bieden door focus op positiviteit en kansen, niet op problemen. Alle stappen in het proces worden zichtbaar gemaakt. We zijn helder waar wel en niet over geparticipeerd wordt, wat wel en nog niet definitief is. We koppelen consequent terug wat met de opgehaalde informatie wordt gedaan. De gebruikte taal is begrijpelijk en toegankelijk, geen beleids- en geen vastgoedtaal. We spreken de taal van de buurt door, waar het kan, samen te werken met locals. We maken gebruik van aansprekende beelden: 1 beeld zegt meer dan 1000 woorden.

We gebruiken meerdere verhaallijnen in de communicatie. Om huidige bewoners en ondernemers te informeren en ze de aandacht te geven die ze verdienen en om ze te enthousiasmeren voor de nieuwe plannen. De communicatie is ook gericht op het trekken van nieuwe bewoners en ondernemers. De communicatiemiddelen die ingezet worden: een online platform, social media, nieuwsbrieven, informatie op pleisterplaatsen. Hiernaast worden fysieke informatiepunten ingericht en activiteiten georganiseerd.

Communicatiemiddelen

- Een online platform www.eenbeterebuurt.nl als onderdeel van de communicatie van Den Haag Zuidwest met alle info over het proces, participatie, projecten, fasering etc. Een betere buurt is regelmatig onderwerp in de campagne Zuidwest op z'n best.
- Een gezamenlijke kalender waar alle (participatie)activiteiten/ werkzaamheden/ initiatieven in de Dreven, Gaarden en Zichten te vinden zijn (online, maar ook offline op pleisterplaatsen).
- (Animatie)filmpjes die (lastige) onderwerpen uitleggen en de vragen van buurtbewoners en ondernemers beantwoorden.
- Betere Buurt nieuwskrant/ e-mailing. 4-6 keer per jaar in de brievenbus en mailbox.
- Met lokale reporters en de inwoners en ondernemers uit de Dreven, Gaarden en Zichten aan het woord. Aansprekende informatie over het project, initiatieven in de buurt, interviews met initiatiefnemers en bewoners, oproepjes om mee te doen en mee te denken, ludieke acties en terugkerende herkenbare rubrieken.
- Informatie op pleisterplaatsen: posters, flyers en folders (buurtkantoren Staedion, kerken, bibliotheek, overige ontmoetingsplaatsen etc.)
- Betere Buurt social kanalen in samenwerking met lokale (jonge) micro-influencers. Hier worden verhalen van de ontwikkeling en uit de buurt gedeeld. Betere Buurt social kanalen met vaste verhaallijnen over de ontwikkeling, het verhuizen, de participatieprojecten, de placetesting etc. Deze kanalen zijn bedoeld voor de huidige bewoners en ondernemers, maar ook voor toekomstige bewoners en ondernemers. De netwerkpartners benaderen met het verzoek om elkaar wederzijds te taggen in berichten. Deze kanalen kunnen eventueel ook in samenwerking met Zuidwest op z'n best worden opgezet.

Begrijpelijk en aantrekkelijk

- Lastige onderwerpen worden verbeeld in overzichtelijke stappen, illustraties en animaties.
- We betrekken bewoners en ondernemers zoveel mogelijk bij het maken van de content en waar mogelijk een rol te geven (in de inhoud of het creëren van de communicatie).
- We zetten waar mogelijk spelelementen in om de wensen/ ideeën van bewoners en ondernemers te achterhalen. Denk aan placegames, ontwerpwedstrijden, testlocaties etc.



COMMUNICATIEMATRIX

Welke communicatiemiddelen
zetten we voor welke doelgroep in?

Persoonlijke gesprekken
Overleggen (per week/ maand/ Q)
Spreekuren
Buurkantoren (verkoopkantoor)
Beter Buurt Kenniskoffie
Digitale roadshow
Persoonlijke brief/ mail
(Digitale) nieuwsbrief
Website 'Een Beter Buurt'
Website Gemeente Den Haag
Website Staedion
Website Heijmans
Social media 'Een Beter Buurt'
Socials partners en sleutelfiguren
Debatten/ stadsgesprekken Platform Stad
Co-creatie sessies
Placemaking, placetesting, activiteiten
Bouwhakken en signing in gebied
Lokale influencers
Lokale media
Overige media

Bewoners

Huurders van Staedion; blijvers, stijgers, terugkeerders
Huurders van Staedion; wijkverlaters
Bewoners tegen plangebied aan
Bewoners Dreven, Gaarden, Zichten, Steden
Betrokken inwoners Den Haag
(Potentiële) nieuwe bewoners DGZ

X		X	X		X	X	X	X	X	X		X	X	X	X	X	X	X	X
X		X	X		X	X	X	X	X	X									
		X	X		X	X	X	X	X			X	X	X	X	X	X	X	X
		X	X		X	X	X	X	X			X	X	X	X	X	X	X	X
							X	X	X			X	X	X		X		X	X
X			X				X	X	X	X	X	X	X	X	X		X	X	X

Ondernemers

Gevestigd in vastgoed Staedion; blijvers, terugkeerders
Gevestigd rondom plangebied/ in Den Haag Zuidwest
Gevestigd in vastgoed Staedion; wijkverlaters
(Potentiële) nieuwe ondernemers

X			X		X	X	X	X	X		X	X	X	X	X	X			
			X		X	X	X	X	X		X	X	X	X	X	X			
X					X	X		X	X										
X						X	X	X			X	X	X	X	X	X		X	X

Sleutelfiguren en -organisaties
Professionele doelgroepen
Interne doelgroepen

X				X		X	X	X	X		X	X	X	X	X		X	X	X
									X	X	X								X
	X			X			X	X	X				X	X	X		X	X	X

COMMUNICATIENIVEAUS

Op welk niveau communiceren/participeren
we met welke doelgroep?

Persoonlijke informatie

Projectinformatie

Participatie plannen

Co-creatie/
community building

Branding

Mogelijke communicatiemiddelen

Persoonlijke gesprekken, spreekuren, roadshows	Nieuwsbrieven, websites, (digitale) roadshows	(Digitale) roadshows, co-creatiesessies	Placemaking, placetesting, activiteiten	Website, social media, debatten, media
Terugkeren, (uit)verhuizen	Inhoud plan, proces	Informerend, ideeën en feedback ophalen	Ontwerp binnentuin, projecten Regiodeal	Verhalen nu en toekomst

Mogelijke inhoud

Bewoners

Huurders van Staedion; blijvers, stijgers, terugkeerders
Huurders van Staedion; wijkverlaters
Bewoners tegen plangebied aan
Bewoners Dreven, Gaarden, Zichten, Steden
Betrokken inwoners Den Haag
(Potentiële) nieuwe bewoners DGZ

Ondernemers

Gevestigd in vastgoed Staedion; blijvers, terugkeerders
Gevestigd rondom plangebied/ in Den Haag Zuidwest
Gevestigd in vastgoed Staedion; wijkverlaters
(Potentiële) nieuwe ondernemers

Betrokkenheid van (interne) stakeholders

Sleutelfiguren en -organisaties
Professionele doelgroepen
Interne doelgroepen

5. De gebiedsontwikkeling op de kaart

De Dreven, Gaarden en Zichten in de media

De vier kernwaarden gelden ook als basis van de mediastrategie: positief, samen, betrokken en lef: een open en eerlijk verhaal brengen. Een positief verhaal, gericht op nieuw toekomstperspectief. Aandacht voor de problemen in de buurten, de persoonlijke situaties en emoties van bewoners en ondernemers, participatie, tijdelijke initiatieven, placemaking, de medewerkers van Staedion in het veld, het woningtekort in Den Haag etc.

Oprechte verhalen in de media voeden de trots. Bij buurtbewoners en ondernemers. Bij de projectbetrokkenen, collega's en bestuurders van de drie organisaties. Maar ook Den Haag (en Nederland) mag zien wat voor mooie dingen er in hun stad gebeuren, zodat een positiever beeld van de Dreven, Gaarden en Zichten en van Den Haag Zuidwest ontstaat.

Verhalen in de media maken de ontwikkeling zichtbaar voor nieuwe bewoners, ondernemers en initiatiefnemers. In vakmedia kan kennis en informatie gedeeld worden met andere corporaties, steden en bouwers.

Aanpak

We kiezen voor een mix van zichtbaarheid op lokaal, stads en landelijk niveau. Bij officiële (nieuws)media, maar ook bij kleine lokale media en invloedrijke organisaties en personen. Zodat de ontwikkeling zichtbaar is in het brede medialandschap. Ook stimuleren we het voeren van gesprekken en (maatschappelijke) debatten over de herstructurering van de Dreven, Gaarden en Zichten in relatie tot de plannen voor Den Haag Zuidwest (Platform Stad). *Zie bijlage 3.*



**WE GAAN
BOUWEN
AAN EEN BETERE
BUURT**

Dit plan is een co-productie van:

BRAND
THE URBAN AGENCY



Den Haag

Staedion

heijmans

Bijlage 1 - Projectorganisatie communicatie en participatie

De Betere Buurt projectorganisatie voor de Dreven, Gaarden en Zichten houdt zich bezig met de regie en uitvoering van de communicatie, participatie en leefbaarheidsinitiatieven om de buurten prettiger en leefbaarder te maken. De projectorganisatie zet ook actief in op intensieve samenwerkingen en grote betrokken bij de interne organisaties en sleutelpartijen.

Verantwoordelijkheden Betere Buurt Team

1. Communicatie en participatie

- Brand management en regie: inhoud & uitvoering plan, tone-of-voice, look & feel
- Ontwikkeling jaarplan en contentstrategie
- Contentcreatie en beheer socials, websites, overige communicatiemiddelen (tekst en beeld)
- Ontwikkelen middelen: vormgeving en productie
- Organisatie en uitvoering participatie
- Stimuleren en faciliteren van denktanks en 'doelgroepen' per buurt (bewoners, ondernemers en sleutelfiguren)
- Ontwikkeling en regie leefbaarheidsinitiatieven en placetesting, in samenwerking met partners
- Het signaleren en creëren van nieuwswaardig items

2. Samenwerking

- De interne organisaties (achterban) informeren, enthousiasmeren en aanhaken. Intensieve samenwerking met het Stads Kantoor.
- Regelmatig een rol geven aan wethouder, directie en collega's van de drie organisaties.
- Het aangaan van samenwerkingen, verbindingen maken met (nieuwe) initiatieven in de buurten, sleutelfiguren, maatschappelijke organisaties, ondernemers, via bestaande netwerken.
- Structureel informeren sleutelfiguren en sleutelorganisaties
- Het signaleren en agenderen van problemen en onderwerpen die opgepakt moeten worden in de drie buurten.
- Opdrachten zoveel mogelijk beleggen bij lokale partijen om werkgelegenheid te creëren en ondernemerschap te stimuleren.

Werkgroepen met afvaardiging Staedion, Gemeente, Heijmans

- Kernteam: regie en aansturing
- Communicatieteam: uitvoering communicatie, afstemming en uitvoering mediastrategie/ mediabebanding in overleg met woordvoerders wethouder, Heijmans en Staedion
- Kwartiermaker: aanjagen samenwerkingen partners, placetesting, leefbaarheidsinitiatieven, gezamenlijke agenda
- Zichtbaarheid in de wijken: bemensing buurtkantoren, campagnematig een breed team van de drie organisaties; van wethouder tot technische dienst.

Procesafspraken

- De projectorganisatie stemt structureel af met interne organisaties en sleutelpartijen om content op te halen voor de communicatie en gezamenlijk initiatieven op te pakken.
- De projectorganisatie draagt zorg voor verslaglegging uitkomsten participatie, overzicht van alle communicatie, archivering media-aandacht.

Bijlage 2 - Schaalniveaus communicatie

1. Communicatie vanuit Een Betere Buurt

Tweewekelijks overleg met Betere Buurt kernteam/ communicatieteam

- Informatie over plannen, processen en projecten.
- Antwoorden op 'algemene' vragen over het plan, proces, planning en de projecten (geen persoonlijke situaties, die worden door Staedion beantwoord).
- Inspirerende verhalen uit de buurten (persoonlijke verhalen van bewoners/ ondernemers, bewonersinitiatieven, Regiodeal etc.).

2. Communicatie over de Dreven, Gaarden, Zichten vanuit Gemeente Den Haag, Staedion en Heijmans

Tweewekelijks overleg met Betere Buurt kernteam/ communicatieteam. Maandelijks omgevingsoverleg en directieoverleg.

Staedion

- Antwoorden op persoonlijke vragen van bewoners en ondernemers (persoonlijke situatie).
- Vanaf 1,5 jaar voor actiegebiedaanwijzing neemt Staedion de 1-op-1 communicatie en communicatie met het betreffende bouwblok op zich.
- Het kernteam en omgevingsoverleg wordt op de hoogte gehouden van de procesmatige zaken en communicatiemomenten.
- Brieven over het project worden voordat ze verstuurd afgestemd met het Betere Buurt communicatieteam.
- Bezwaren/ zienswijzen. De juridische procedure wordt gevolgd of als bezwaar nog niet mogelijk is wordt uitgelegd hoe waarin de procedure wordt uitgelegd. Het antwoord wordt opgesteld door het communicatieteam Betere Buurt, de brief wordt verzonden vanuit de gemeente.

Gemeente

- Brieven gericht aan de wethouder. Het antwoord wordt opgesteld door het communicatieteam Betere Buurt, de brief wordt verzonden vanuit de wethouder.
- Bezwaren/ zienswijzen. De juridische procedure wordt gevolgd of als bezwaar nog niet mogelijk is wordt uitgelegd hoe waarin de procedure wordt uitgelegd. Het antwoord wordt opgesteld door het communicatieteam Betere Buurt, de brief wordt verzonden vanuit de gemeente.
- College- of raadsbesluiten; communicatie via website gemeente Den Haag. Communicatie naar bewoners loopt via het Betere Buurt Team.

Heijmans

Nader te bepalen:

- Correspondentie over koopwoningen met (potentiële) kopers.
- Informeren over werkzaamheden, overlast etc.

3. Communicatie over de Dreven, Gaarden en Zichten door andere 'organisaties'

- Maandelijks overleg met het nog op te richten participatieteam Zuidwest /Zuidwest op z'n best/ Regiodeal om af te stemmen welke participatieprojecten gaan lopen en waar mogelijk 'mee te liften' op communicatie.
- Maandelijks afstemming met communicatieteam gemeente Den Haag Zuidwest en woordvoerder wethouder Balster over communicatiemomenten en persstrategie.
- Structureel overleg met Platform Stad.

4. Communicatie door sleutelfiguren en partners

- Maandelijks open Betere Buurtkoffie voor alle sleutelfiguren en partners om elkaar over en weer up to date te houden, te netwerken en samenwerking en communicatie over actuele onderwerpen over de Dreven, Gaarden en Zichten te stimuleren. Bij voorkeur live in een van de drie buurten, als dit niet kan digitaal.
- Maandelijkse update via mail naar alle stakeholders.

LEGENDA

- Participatie plannen
- Proces staedion
- Community building/ Sociaal maatschappelijke projecten
- Formele inspraak
- Mijlpalen/bestuurlijke besluiten

Bijlage 3 participatieoverzicht

WE GAAN
BOUWEN
AAN EEN BETERE
BUURT

TOTAALPLAN

DEELPLANNEN

Agenda ruimte voor de stad

Ambitiedocument

Nota's van Uitgangspunten

Projectdocument

- Terugkoppeling Nota's Uitgangspunten
- Ontwerpsessies openbare ruimte
- Participatie beeldkwaliteitsplan
- Oprichting Platform Zuidwest (Maatschappelijk debat)
- Gesprek over fasering en bereikbaarheid

- Schetsontwerp Openbare Ruimte
- Workshops Woonvormen, Mobiliteit, voorzieningen, energietransitie, duurzaamheid
- Stadsgesprekken (Platform Zuidwest)

- Ontwerpsessies, workshops thema's (ntb)
- Stadsgesprekken (Platform Zuidwest)

- Placetesting
- Sociaal maatschappelijke initiatieven
- Leefbaarheidsinitiatieven
- HVS

- Stadslandbouw (Groene Matties)
- Sociaal maatschappelijk initiatief
- Beter buurt kenniskoffie/Roadshows
- Inrichting begeleidingscommissies
- HVS

- Placetesting
- Soc. maatsch.
- Leefbaarheidsinitiatieven
- HVS

- Reizende informatie tentoonstelling (9 middagen)
- Digitale wandelingen (3 avonden)

- Overleg
- Huurdersvereniging
- Staedion (HVS)

- Raad in de stad: Escamp HBG stakeholderinterviews + identiteitsessies (3 middagen)

- Staedion bewonersavonden (14 avonden)

- Gebiedscoalities/ Escampologisch

Bestemmingsplan Zichten 1a+b

Ruimzicht

- Oprichting Klankbordgroep
- Afstemming Sociaal plan

De Zichten I Fase 1a/ 1b

- Keukentafelgesprekken
- Klankbordgroep opgericht
- Instemming Sociaal plan

Ruimzicht

- Keukentafelgesprekken

De Zichten Fase 1a+1b / Ruimzicht

- Keukentafelgesprekken
- Ontwerpsessie bouwblok
- Actiegebiedaanwijzing
- Informereren bouwplan
- Bestemmingsplan
- Tijdelijke initiatieven Ruimzicht

De Zichten Fase 1a+1b / Ruimzicht

- Omgevingsvergunning
- Ceremonie uitverhuizen

Gaarden 1, Dreven 1

- Keukentafelgesprekken
- Oprichting Klankbordgroep
- Afstemming Sociaal plan
- Ontwerpsessie bouwblok

Gaarden 1, Dreven 1

- Actiegebiedaanwijzing
- Informereren bouwplan
- Bestemmingsplan
- Omgevingsvergunning
- Ceremonie uitverhuizen

Deelprojecten

- Keukentafelgesprekken
- Oprichting Klankbordgroep
- Afstemming Sociaal plan
- Ontwerpsessie bouwblok
- Actiegebiedaanwijzing
- Informereren bouwplan
- Bestemmingsplan
- Omgevingsvergunning
- Ceremonie uitverhuizen
- Vieren' bouwmomenten
- Vieren' oplevering

2016

2017

2019

2020

2021

2022

2023 - 2040

Bijlage 4 - Uitgangspunten mediastrategie

De Dreven, Gaarden en Zichten in de media

De vier kernwaarden gelden ook als basis van de mediastrategie: positief, samen, betrokken en lef

Een open en eerlijk verhaal brengen. Een positief verhaal, gericht op nieuw toekomstperspectief. Aandacht voor de problemen in de buurten, de persoonlijke situaties en emoties van bewoners en ondernemers.

Oprechte verhalen in de media voeden de trots. Bij buurtbewoners en ondernemers. Maar ook bij de projectbetrokkenen, collega's en bestuurders van de drie organisaties.

Den Haag laten zien wat voor mooie dingen er in hun stad gebeuren, waardoor een positiever beeld van de Dreven, Gaarden en Zichten en van Den Haag Zuidwest ontstaat.

De ontwikkeling zichtbaar maken voor nieuwe bewoners, ondernemers en initiatiefnemers. Kennis en informatie delen; een voorbeeld zijn voor andere corporaties, steden en bouwers.

Aanpak

We kiezen voor een mix van zichtbaarheid op lokaal, stads en landelijk niveau. Bij officiële (nieuws)media, maar ook bij kleine lokale media en invloedrijke organisaties en personen.

Doelstellingen

Het verhaal over de Bühne

- Een Betere Buurt is als 'merk' herkenbaar en heeft een positieve associatie.
- Een Betere Buurt heeft een actieve schare ambassadeurs vanuit de interne organisatie, bewoners, ondernemers en sleutelfiguren.
- Een Betere Buurt draagt bij aan een positiever beeld van Zuidwest.
- Nieuwe bewoners en ondernemers staan in de rij.
- De ontwikkeling wordt door andere gemeenten, corporaties en ontwikkelaars gezien als een inspirerend voorbeeld.

De doelstellingen worden meetbaar gemaakt aan de hand van het aantal mensen dat meedoet aan participatieprojecten, het websitebezoek, het aantal publicaties en het sentiment in de (sociale) media, het aantal aanmeldingen voor woningen en bedrijfspanden etc.

Gezichten in de media

Het verhaal zoveel mogelijk vanuit de buurten laten komen: micro influencers, jongeren, actieve bewoners (vrouwen power), ondernemers en sleutelfiguren. Wethouder, directie, afgevaardigden van Het Betere Buurt Team.

Lokaal nieuws op buurniveau

Regelmatig zichtbaar, bij kleine en grote mijlpalen.

Inhoud:

- De buurten op de hoogte te houden van planvorming, planning, participatie en successen.
- Het Betere Buurt team in actie met bewoners en ondernemers in beeld.
- De trots van bewoners, ondernemers, sleutelfiguren laten zien.

Pers:

- Structurele samenwerking aangaan met lokale media.
- De Posthoorn, RTV Discus, Escamp Journaal etc.

Overige media

Kanalen van lokale partijen, sleutelfiguren en influencers zoals buurt- en wijkinitiatieven van Allekanten, Stichting Mooi Welzijn, STEK etc.

- Social media kanalen, website, nieuwsbrieven.
- Intensieve samenwerking aangaan, deze partijen gedurende het hele traject betrekken en een podium geven in uitingen van Een Betere Buurt.

Lokaal op stadsniveau

Paar keer per jaar zichtbaar.

Inhoud:

- Zichtbaar met thema's die de stad raken.
- Grootschalige gebiedsontwikkeling in Zuidwest.
- Aanpak woningproblematiek: nieuw woningaanbod in combinatie met meer sociale huurwoningen.
- De mens staat centraal bij de ontwikkeling van de Dreven, Gaarden en Zichten: op pad met het Betere Buurt team.
- Succesvolle co-creatie projecten.
- Sociale initiatieven (Regiodeal, sleutelfiguren etc.).
- De trots van bewoners, ondernemers, sleutelfiguren laten zien.

Media:

Stadskrant, structurele samenwerking aangaan met lokale media als De Posthoorn, lokale katernen van landelijke media.

Overige media:

Kanalen van lokale partners (Haags Verhaal etc.).

- Social media, website, nieuwsbrieven, debatten, bijeenkomsten.
- Intensieve samenwerking aangaan, deze partijen gedurende het hele traject betrekken en een podium geven in uitingen van Een Betere Buurt.

Samenwerking met Platform Stad

- Het gesprek over de Dreven, Gaarden en Zichten op alle niveaus stimuleren.
- Platform Stad kan het onafhankelijke debat/ gesprek faciliteren voor de stad en (semi-)professionele stadmakers. In de context van de visie en plannen voor Den Haag Zuidwest.

Landelijke zichtbaarheid

1 à 2 keer per jaar.

Inhoud:

- Integrale aanpak grote herstructurering van wijken met veel grootstedelijke problematiek
- Aandacht voor mens en omgeving in de tussentijd en tijdens de bouw
- Participatie- en co-creatietraject
- Herstructurering naoorlogse wijk
- Duurzaamheid
- Innovatief bouwen
- Reportage over verhuizen van een heel blok of generaties die met plezier in de buurten wonen

Landelijke media:

Media: Volkskrant, NRC, Trouw etc..

Specialty media

Minimaal 1 x per jaar zichtbaar met een onderwerp dat de diepte in gaat.

Inhoud:

- Duurzaamheid
- Stadslandbouw
- Ecologie
- Nieuwe woonvormen
- Nieuwe vormen van co-creatie

Media:

Onder andere: documentairemakers (NPO), vastgoed (Property NL, Vastgoedmarkt, Vastgoedjournaal, VGvisie, Cobouw), overheid (Binnenlands Bestuur), duurzaamheid (Duurzaambedrijfsleven.nl, Duurzaamgebouwd.nl), woonmagazines (VT Wonen, Droomhome), speciale bijlagen nieuwsmedia (AD, VK, NRC), congressen (VNG, Provada).

Bijlage 5 - Gemeentelijk afsprakenkader: organisatie participatie gebiedsontwikkelingen

Het gemeentelijk afsprakenkader geeft de grondhouding van gemeente Den Haag weer als het gaat om participatie van gebiedsontwikkelingen. Dit afsprakenkader is vastgelegd tussen DSO, DPZ en de Directie Communicatie en Citybranding Gemeente Den Haag. Het afsprakenkader wordt gezien als basis gebruikt voor de communicatie- en participatiestrategie herstructurering de Dreven, Gaarden, Zichten.

Gemeenschappelijke grondhouding vanuit bestaande kaders

Met elkaar effectieve afspraken maken over hoe we de participatie organiseren en bestuurbaar maken, vraagt om duidelijkheid over normen die we bij participatie hanteren. De hieronder beschreven normen zijn geformuleerd op basis van bestaand beleid. Het herzien van deze normen kan wenselijk zijn, maar vraagt om een nieuwe (beleidsmatige) visie op participatie in den brede. In het kader van de Omgevingswet en het gemeentebrede programma Haags Samenspel wordt hier aan gewerkt. Dat geldt niet voor de organisatie van participatie, wat het onderwerp van deze notitie is. De geldende beleidsmatige normen waar we ons als gemeente in eerder vastgesteld beleid aan hebben gecommitteerd zijn de volgende:

We zetten participatie in omdat het zorgt voor betere plannen en projecten, die bovendien ook meer gedragen zijn.

In de gebiedsontwikkelingen van Den Haag zetten we participatie in om de kwaliteit van producten, projecten en besluitvorming te verhogen. Niet altijd even makkelijk, maar wel bepalend voor hoe je participatie aanvliegt. Het moet leiden tot gedragen stedelijke ontwikkeling met een langdurige kwaliteit. Het draagt bovendien bij aan een gezonde en veerkrachtige relatie tussen gemeente en belanghebbenden, groeiend onderling vertrouwen en verbinding tussen belanghebbende en directie omgeving.

We communiceren van begin tot eind helder en transparant over samenhang, proces en invloed

In Den Haag zorgen we bij aanvang en gedurende het proces continu voor transparantie en toegankelijkheid in de opgave, de kaders, het proces, de formele inspraakmomenten en de beïnvloedingsmogelijkheden en we onderbouwen onze keuzes daarin.

We maken bij ieder traject de opbrengst van participatie inzichtelijk, we geven aan wat we er mee gaan doen en welke afwegingen daarbij een rol spelen.

In Den Haag maken we de resultaten van participatie inzichtelijk en geven we aan wat we daar mee doen of hebben gedaan en welke afwegingen daarin een rol hebben gespeeld. Dit koppelen we terug aan deelnemers en expliciteren we bij producten die ter inspraak liggen.

We sturen op inclusieve participatieprocessen met kennis van de omgeving.

We weten precies wie geraakt worden door de gebiedsontwikkeling, wat hen bezighoudt (welke huidige problematiek is er al) en wat hun belangen zijn en hoe we die kunnen verbinden. We zorgen voor een optimale mix van offline en online instrumenten zodat iedereen gelegenheid heeft om mee te doen, ook zij die normaal gesproken de route naar participatie lastiger vinden.

We streven naar tijdige en maximale betrokkenheid van belanghebbenden

Het ingezette participatieniveau, conform de Haagse ladder, kan wisselen. Dit is afhankelijk van bijvoorbeeld de fase van een project (visie, kaders, realisatie). Maar ook het type project of product en wie daarvan de initiatiefnemer is. Deze afweging zal vaak per project opnieuw gemaakt moeten worden. Het belangrijkste is dat het participatieproces en niveau aan de voorkant voor alle partijen duidelijk wordt vastgelegd. Hierbij streven we altijd naar maximale betrokkenheid van de deelnemers en we onderbouwen onze keuze. Betrokkenheid zit niet alleen in het participatieniveau, maar ontstaat ook door het in een vroeg stadium betrekken van belanghebbenden. Wanneer belanghebbenden zich organiseren in allianties of andere vormen van samenwerking juichen we dat toe.

Gemeente Den Haag, Staedion en Heijmans hebben deze inhoud met de grootst mogelijke aandacht en zorg opgesteld en uitgewerkt. Desondanks is het mogelijk dat er fouten en/of onvolkomenheden in voorkomen. Gemeente Den Haag, Staedion en Heijmans aanvaarden geen aansprakelijkheid voor schade, die hierdoor ontstaat, en/of schade als gevolg van of in verband met het gebruiken, het afgaan op of het verspreiden van de gegevens in dit document. Wij benadrukken dat bewoners en/of derden geen rechten aan (de uitwerking van) dit document kunnen ontleen.



Toelichting fasering en ontwikkelstrategie Dreven-Gaarden-Zichten

Afwegingen bij het tot stand komen en blijven actualiseren van de ontwikkelstrategie

De herstructurering van Dreven Gaarden Zichten is een grootschalige en langdurige opgave. Naast het behalen van het beoogde eindresultaat is daarmee het goed inrichten van de langjarige transitie, die met een duur van circa 15 jaar nauwelijks “tijdelijk” is te noemen, een opgave op zichzelf. Immers in deze periode wordt er gewoon gewoond, gewerkt en geleefd in de drie buurten en is de kwaliteit van de nog bestaande, tijdelijke en de nieuwe omgeving, bepalend voor hoe de het publiek het leven in deze wijken zal ervaren.

De ontwikkelstrategie is resultaat van diverse afwegingen, haalbaarheid in de brede zin van het woord, de boodschap die je wil laten zien aan bestaande en nieuwe bewoners en gebruikers van de buurten, en pragmatische aspecten.

Strategische afwegingen bij de totale opgave

Drie buurten, Drie onderscheidende profielen

Het doel van een eigen ontwikkelstrategie per wijk is om de drie wijken, in contrast met de huidige meer uniforme uitstraling, toe te groeien naar een eigen herkenbare profiel in de eindsituatie en de richting van die beweging zichtbaar te maken in de weg er naar toe. Elk van de drie buurten kent dus eigen ontwikkelstrategie, die geformuleerd wordt vanuit de locatie specifieke omstandigheden, zowel in de huidige uitgangssituatie als in beoogde eindsituatie.

Start in drie buurten tegelijk

Er wordt voor gekozen om in elk van de drie buurten Dreven Gaarden Zichten, min of meer tegelijkertijd te starten met ingrepen. De te starten projecten verschillen overigens onderling van elkaar in omvang, aard en uitvoering, maar zijn er altijd op gericht om direct en herkenbaar een start te maken met het verbeteren van de buurt.

Het tegelijkertijd beginnen Dreven Gaarden en Zichten in plaats van een volgorde aanpak, kent een aantal argumenten:

- *Statement: Niemand is “als laatste aan de beurt”:*

Gezien de langjarige achterstandssituatie in de buurten en het feit dat er in het verleden wel elders in DHZW is ingegrepen maar nooit in deze buurten, heerst het sentiment dat de mensen in deze buurten niet gezien en gehoord worden (Zie ook onderzoeksresultaten HBG). Door in alle buurten te starten wordt het signaal gegeven dat niemand achteraan staat en nog jaren hoeft te wachten. “ook in jouw buurt gaat nu wat gebeuren”.

- *Statement: het is een brede aanpak*

De herstructurering heeft tot doel de buurten te transformeren naar een woon en leefomgeving voor een breed Haags publiek: Jong, oud, voor grotere en kleinere huishoudens en voor een diversiteit aan sociale economische achtergronden (vrij vertaald uit het ambitiedocument). Deze doelstelling willen we, naast het gelijk opgaan van sociale met fysieke aanpak, ook in de fysieke opgave zichtbaar maken met een diversiteit aan projecten

en op te leveren producten. Juist ook aan het begin van de herstructurering, als onderdeel van Place Making wanneer de bewijslast nog moet worden geleverd van de grotere doelstellingen en beloften achter de totale aanpak.

De eerste fase van bestaat daarom nadrukkelijk uit zowel sloop-nieuwbouw als renovatie projecten. En uit wonen en BOG/MOG opgaven gericht op wijk economie, het activeren van talent en Place Making.

- *Programmatistische overloop*

De herhuisvestingsopgave wordt deels tussen de drie buurten uitgewisseld. De verdichtingsmogelijkheden, maar ook de woningprogrammering verschilt per buurt. Dit betekent dat in een aanzienlijk deel van de gevallen de gewenste toekomstige woonsituatie van een te herhuisvesten huishouden in een andere buurt wordt gerealiseerd. Uitverhuizen in de ene buurt gaat dus gepaard met opleveren van nieuwbouw in de andere buurt.

- *Substantiële productie om de opgave in circa 15 jaar te kunnen realiseren;*

De totale bouwopgave valt uiteen in een bouwproductie, van 300 a 500 woningen per jaar. Om die productie in verschillende woontypologiën en woonomgevingen, voor een breed publiek van nieuwe en terugkerende bewoners, te kunnen realiseren, moet je in de drie buurten tegelijk ontwikkelen en bouwen.

- *Spreiden om tijdens de verbouwing de buurten te laten door functioneren*

Sloop van woningen heeft niet alleen gevolgen voor de bewoners zelf, maar ook voor de bewoners in de rest van de buurt. Immers vertrek van bestaande en de komst van nieuwe bewoners betekent dat sociale en economische structuren zich hierop moeten kunnen aanpassen. De periode tussen het moment dat mensen afscheid nemen van hun huidige woning en nieuwe bewoners gesetteld zijn op een locatie betreft circa 4 à 5 jaar. Om de buurten tijdens de transitie leefbaar te houden kan dus maar een beperkt deel van de buurt tegelijk in transitie zijn en mede daarom moet de bouwproductie worden gespreid over de drie buurten.

Raakvlakken met het schaalniveau van Den Haag Zuidwest

Rondom Dreven Gaarden Zichten spelen ontwikkelingen, waar in de ontwikkelstrategie op is ingespeeld. De belangrijkste daarvan zijn de verkenning Sportpark van de toekomst, die onderzoekt hoe de sportparken meer toegankelijk kunnen worden gemaakt en van meer waarde voor de hele wijk kunnen worden, en de ondertunneling van de Lozerlaan, inclusief afkoppeling Melis Stokelaan. Daarnaast zijn ook ontwikkelingen in mobiliteit en investeringen in sociaal maatschappelijke programma's van invloed geweest op het moment waarop projecten voor uitvoering gepland staan.

Financiële haalbaarheid

Met het beschikbaar komen van Rijksmiddelen en gemeentelijke co-financiering is er financiële dekking voor een eerste fase van de opgave. Met oog op het bestuurlijk kunnen besluiten over een eerste fase, inclusief het besluit tot openen van een grex, werd bij het opstellen van deze versie van de ontwikkelstrategie. 3.0 gewerkt aan een fase 1 (financieel gedekt) en een latere fase 2. Bij het leggen van de knip tussen fase 1 en 2 is rekening gehouden met het zo goed mogelijk afronden van samenhangende bouwopgaven en optimalisatie in de grex.

Waardesturing

In de realisatie van het marktdeel van de woningen wordt gestuurd op een positieve waardeontwikkeling. Dit betekent dat de projecten (sociaal en fysiek) er direct vanaf het begin ingezet wordt op het steeds verbeteren van het imago van de buurten en het steeds beter waarderen van het wonen en leven in deze buurten. Ondersteund met een uitgekende participatie en communicatie strategie, moet het voor de diverse huidige en nieuwe doelgroepen duidelijk worden wat de veranderingen van de buurt voor hun betekent en waar kansen zijn om zich te settelen.

Haalbaarheid herhuisvesting en terugkeer

De plannen gaan uit van een vernieuwing en zelfs uitbreiding van het huidige aantal sociale woningen. Daarmee kan ook echt de belofte om terug te kunnen keren in de wijk worden waargemaakt. Daarnaast zal de nieuwbouw ook bestaan uit overig middelduur en duurder programma, om antwoord te geven op de vraag vanuit de sociale stijgers onder de huidige bewoners en de bredere vraag vanuit de Haagse woningmarkt.

Desondanks ligt er aan het begin van de herstructurering, wanneer de vervangende nieuwbouw nog moet worden opgeleverd terwijl er al wel wordt uit verhuisd, een opgave. (zie memo Staedion) . Projecten in de eerste fase zijn er op gericht om vervangende woningen te realiseren daar waar dit relatief weinig herhuisvestingen met zich meebrengt.

Haalbaarheid bouw- en civiele logistiek

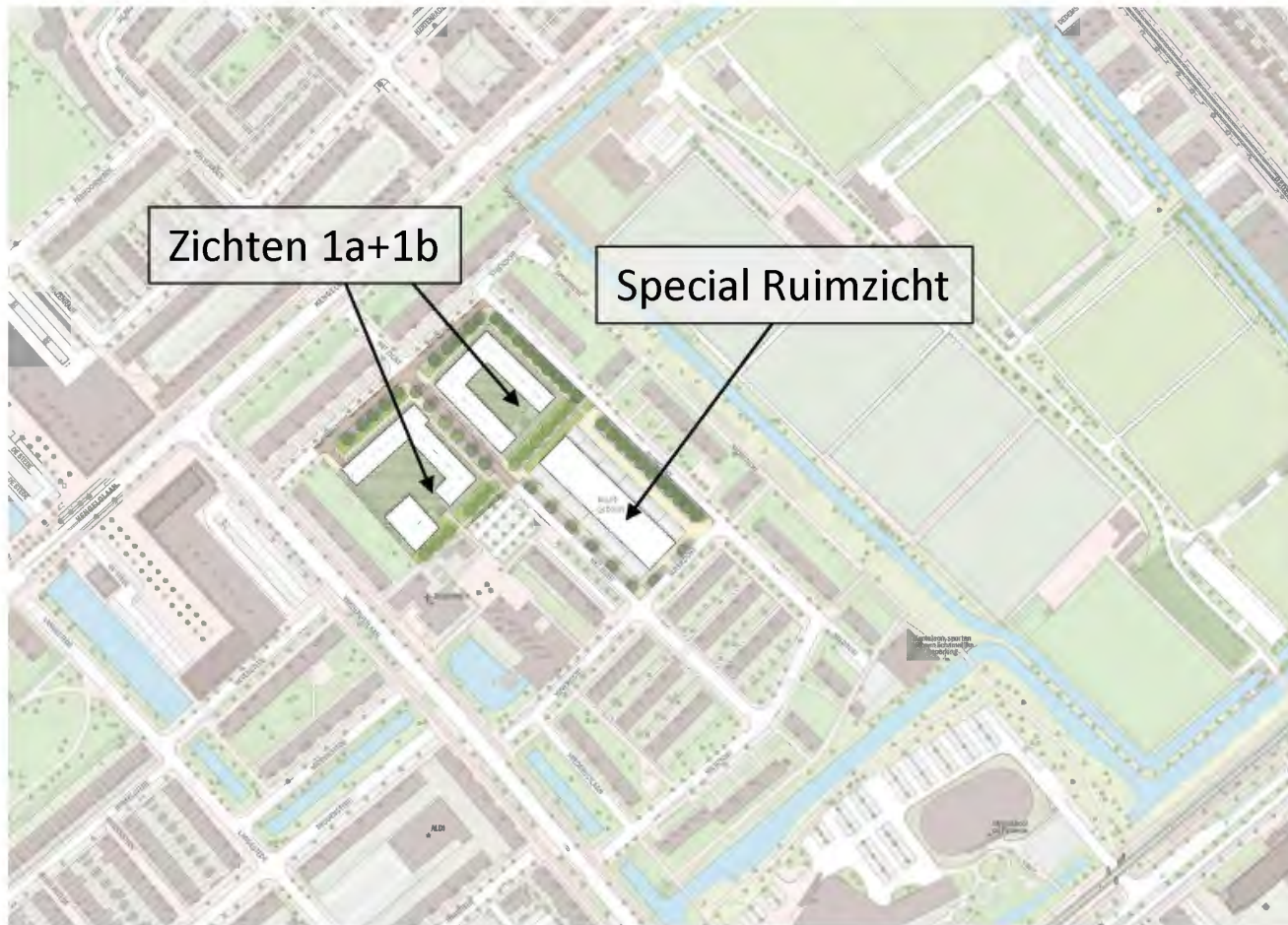
Ook met het oog op de eerdere genoemde leefbaarheid is het belangrijk om niet her en der in de buurten aan de gang te zijn. Een logische bouwvolgorde gericht op het “afmaken van de plek”, ook in de buitenruimte/ ondergrondse infra, is daarom nodig. Tevens zijn de bouwlogistiek en bouwverkeer versus bewoners verkeer belangrijke aspecten in het bepalen van de ontwikkelstrategie.

Haalbaarheid: recente investeringen en instandhoudingsinvesteringen

Bij het bepalen van de ontwikkelstrategie is ook gekeken naar complexen waar recent investeringen zijn gedaan of nog gedaan wordt. Recent gerenoveerde woningen staan dus juist achteraan in de fasering.

Urgentie

Op een aantal plekken is de achterstandswijken problematiek het sterkst merkbaar. Met name rondom de Dreef in de Dreven en bij het Zicht in de Zichten is de achteruitgang het sterkst terug te vinden in de overlast statistieken en de beleving van de bewoners (zie onderzoek HBG). Deze locaties staan daarom vooraan in de ontwikkelstrategie. Door juist deze plekken gelijk aan te pakken is het onderdeel van de boodschap dat er nu echt gewerkt wordt aan een betere buurt en onderdeel van de Place Making.



Zichten

Startbouw
2023-2024

Algemeen:

- Bouwen voor de herhuisvesting
- Aanpak gericht op de huidige bewoners en hun nieuwe toekomst in de wijk.

Zichten 1+1b

- Schuifruimte creëren door te starten met locatie met lage dichtheid in huidige situatie maar een groot bouwvolume in nieuwe situatie.
- Hiermee dubbele verhuisbewegingen beperken
- Afvlakken van de piek in de herhuisvestingsopgave zodat zoveel mogelijk mensen in de wijk kunnen blijven wonen.
- Door te starten met sociaal en middelduurprogramma laten zien wat huidige bewoners mogen verwachten van hun nieuwe woning.
- Elk bouwblok een eigen architect: verwachtingen managen over de diversiteit in verschijning.

Speciaal Ruimzicht

- Starten met voorziening met belangrijke buurtfunctie: ontmoeten, leren, werken
- Laten zien dat de herstructurering meer biedt dan alleen nieuwe woningen
- Huidige bewoners centraal: Voor de buurt en door de buurt; Zichtbaar maken/plek bieden aan de kwaliteiten van de huidige bewoners.



Zichten

Startbouw
2025-2027

Algemeen

- Invulling geven aan de nieuwe relatie tussen hoogstedelijke woonmilieu en het nieuwe sportpark
- Nieuwe doelgroepen voor de wijk interesseren.

Zichten 2+3

- Noordelijk deel van de nieuwe buurt afmaken
- Toevoegen duurdere woonsegmenten
- Ook nieuwe huishoudens van buiten de wijk aantrekken
- Moet in uitvoering meelopopen met herinrichting Sportpark



Zichten

Startbouw
Na 2027

Algemeen:

- Bouwen voor de volledige breedte aan doelgroepen.
- Ook de nieuwe voorzieningen realiseren

Zichten 4

- Parkrand en 'achterste deel' buurt afmaken

Zichten 5+6

- Hoogstedelijk en ook duurdere woningen
- Bevatten recent gerenoveerde complexen dus meer naar achter in fasering

Zichten 7

- Locatie voor school en parkeren. Kan pas gerealiseerd worden als er voldoende nieuwe vraag naar basisonderwijs is. Inpassing in totale fasering is hiervan afhankelijk

Uitbreiding Stede

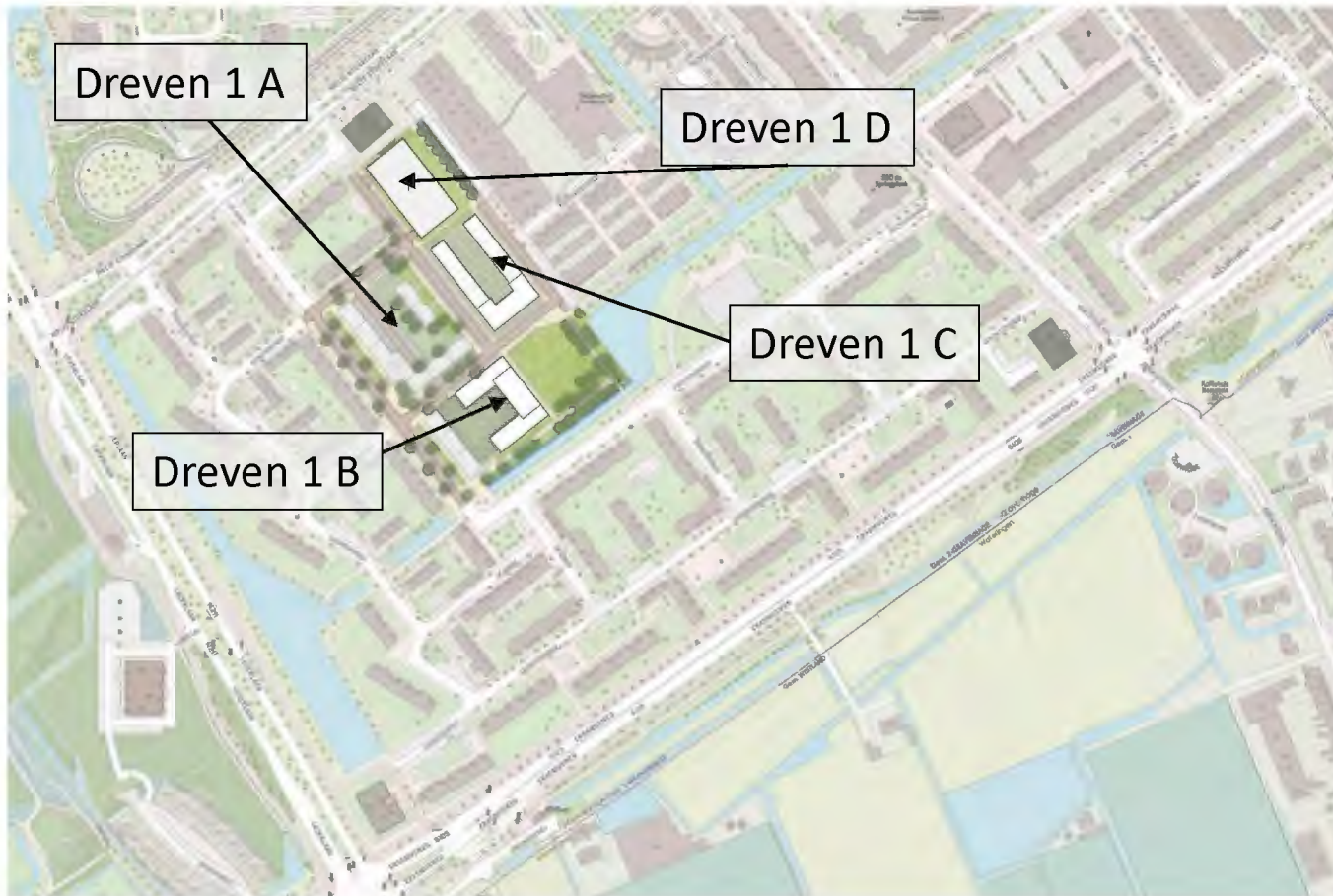
- Uitbreiding voorzieningencluster. Is afhankelijk van toegenomen vraag vanuit nieuwe woningen. Inspelen op nieuw ontstane behoeften in MOG en BOG door de toename van huishoudens

Dreven

Startbouw
Na 2023

Algemeen:

- Naast sloop-nieuwbouw ook renovatie.
- Geen toename parkeerdruk.
- Bestaande park beter ruimtelijk laten aansluiten

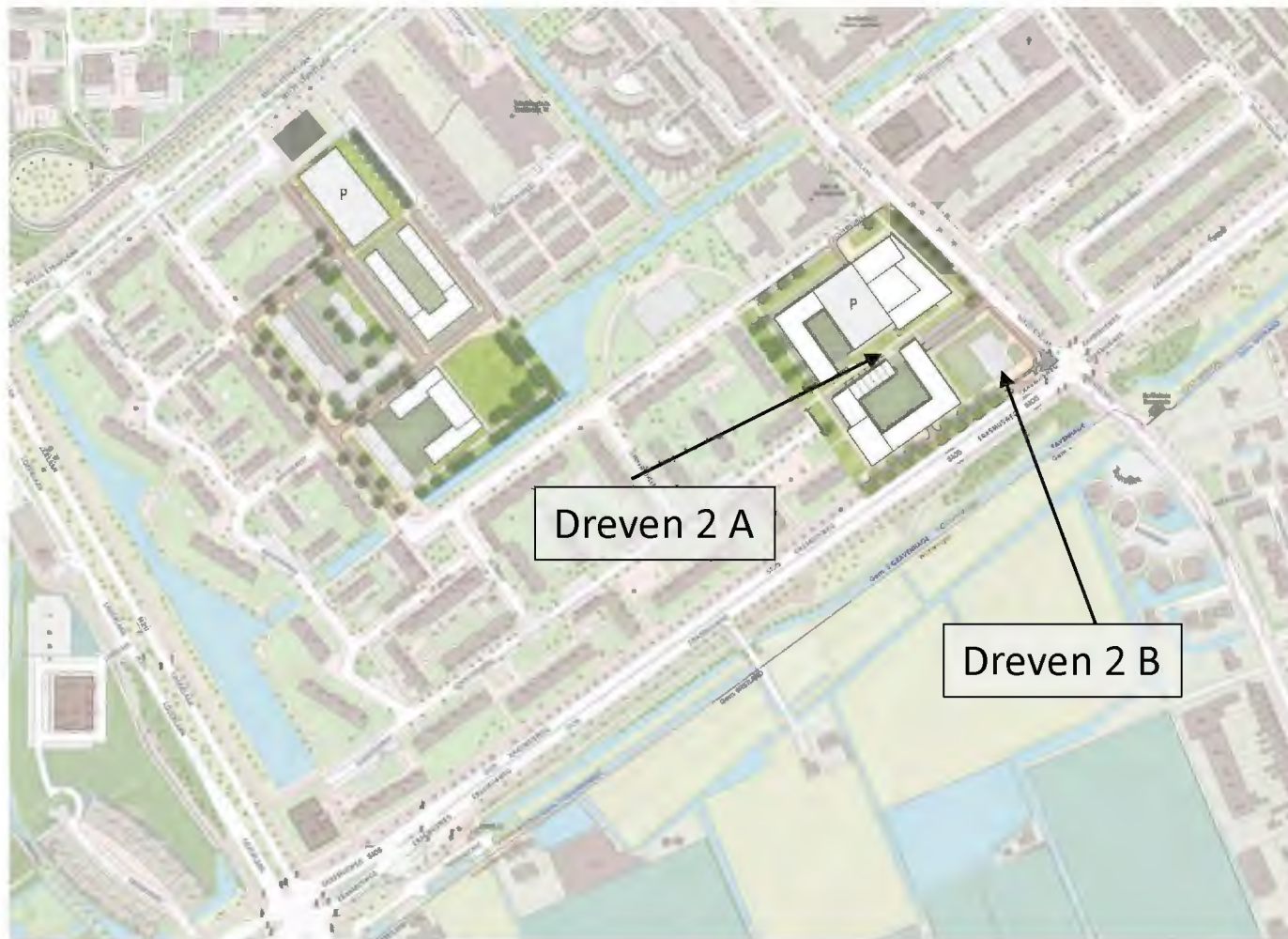


Dreven 1 A en B

- Gelijk starten met de renovaties
- Investeren in de historisch waardevolle Dreef
- Verwachtingen: niet alleen sloop en nieuwbouw
- Laten zien wat verwacht mag worden van de renovaties en te behouden BOG plinten
- 1B; het maken van een nieuwe “Kop aan het park” met parkeren en binnentuin

Dreven 1 C en D

- Kop aan het park met ggb woningen
 - Een (later te transformeerbare) parkeervoorziening treffen voordat dat de parkeerdruk agv de verdichting op straat komt.
 - Mogelijkheid voor wijkconomie in de plint
- Dreven 1D: wordt onderzocht of deze naar achter kan in planning als parkeerdruk dit toelaat



Dreven

Startbouw
Voor 2025

Algemeen:
Zichtbaarheid
langs de
Erasmusweg en
nieuwe
wijkontsluiting

Dreven 2A

- Starten lang de nntree van de wijk. Nabij voorzieningen.
- Zichtbaar maken dat er begonnen is
- Beresteinlaan krijgt meer functie door afkoppeling Melis Stokelaan
- Met een breed programma voor breed publiek sociaal middelduur en huur, voor grote en kleine huishoudens.
- Voor jonge, startende/ aankomende gezinnen.

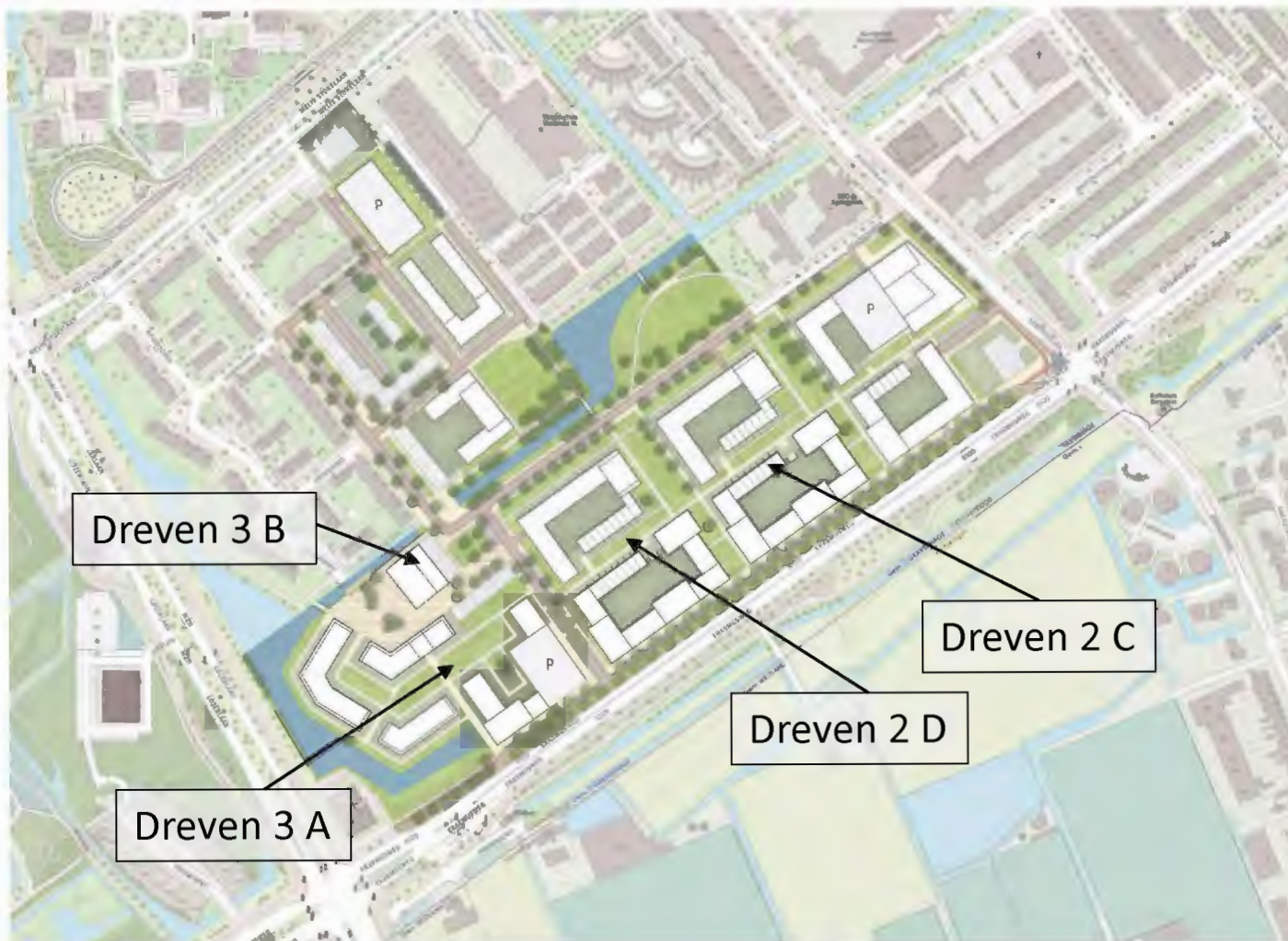
Dreven 2B

- Renovatie van beeldbepalend gebouw. Visite kaartje afgeven op zichtlocatie.

Dreven

Startbouw
Tussen 2025 -
2027

Algemeen:
- Bouwfases langs
Erasmusweg
afronden
- Starten bij de dan
nieuwe Lozerlaan

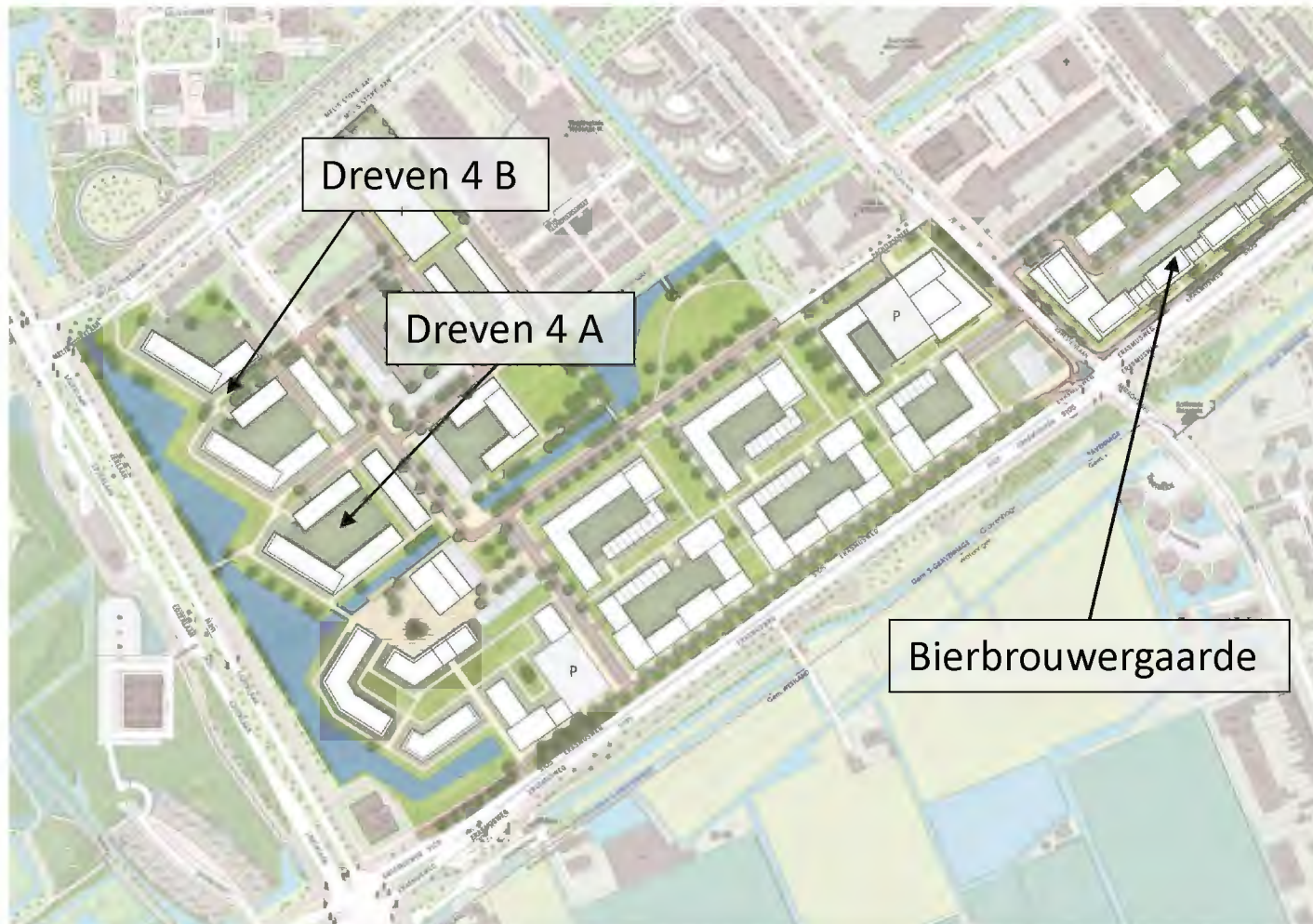


Dreven 2C en D

- Voortzetting aanpak langs de Erasmusweg
- Dit deel van de buurt afmaken
- Wijk aantrekkelijk maken voor jonge, startende/aankomende gezinnen.

Dreven 3A en B

- Afhankelijk en volgordelijk op uitvoering ongelijkvloerse kruising Lozerlaan
 - Nieuwe overgang naar een nu toegankelijk Uithofpark
 - Waterberging toevoegen
 - (Transformeerbare) parkeervoorziening en ruimtes voor bedrijvigheid
- Dreven 3B; Afronden renovaties lang de Dreef; nieuwe BOG in de plint. Plein aan achterzijde met locatie voor cultuuranker en/of kinderdagverblijf



Dreven

Startbouw
Na 2027

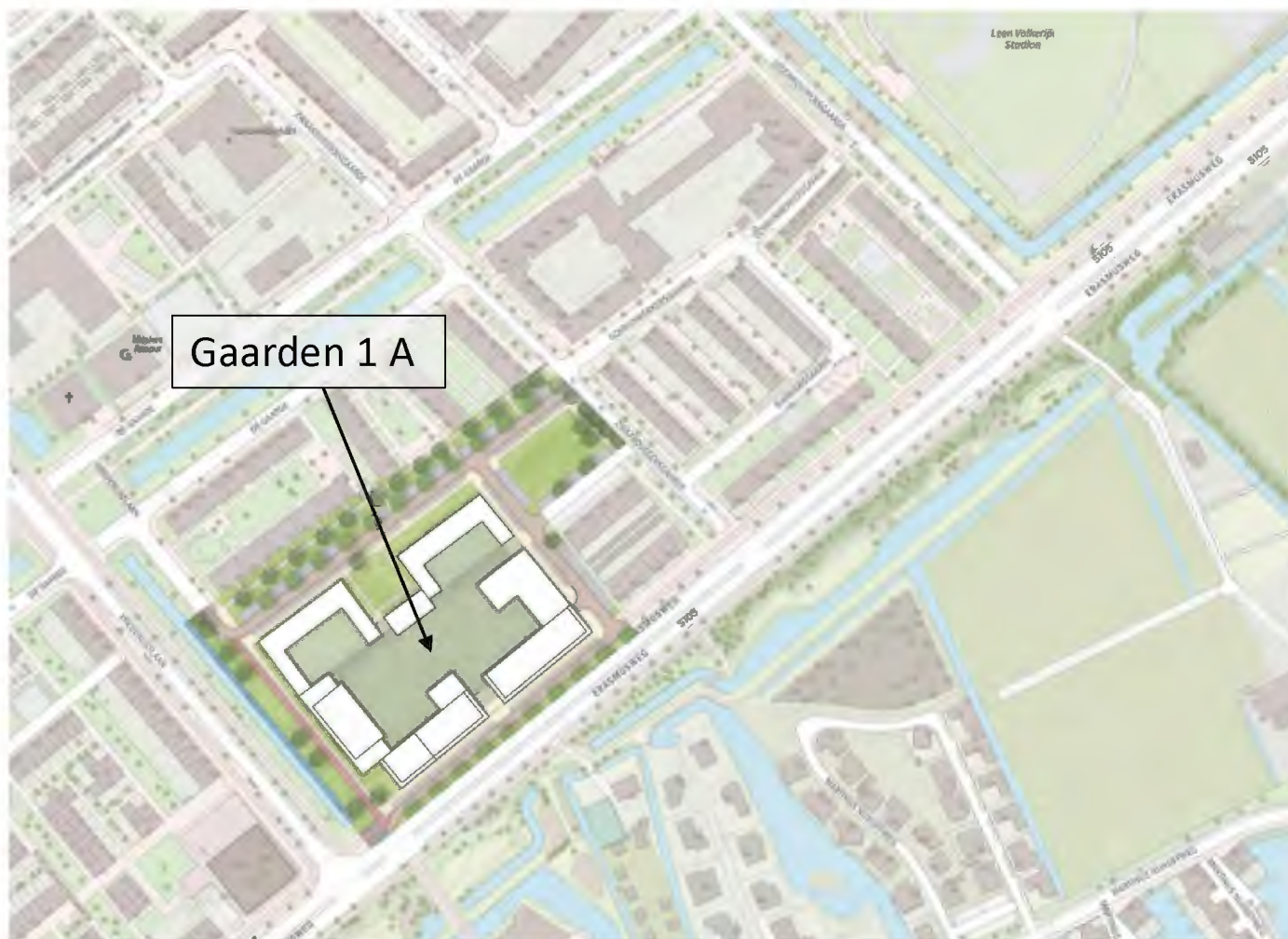
Algemeen:
Afronding
herstructurering
langs de
vernieuwde
Lozerlaan

Dreven 4A en B

- Voortzetting aanpak langs de Lozerlaan
- Dreven herstructurering afronden
- Woonmilieu speelt in op de nieuwe ontstane relatie met de Uithof
- Bouwplan ontwikkeling in samenhang beschouwen met eventuele afkoppeling Melis Stokelaan

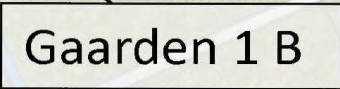
Bierbrouwersgaarde

- Renovatiebedrijfspanen
- Uitbreiding voorzieningencluster Beresteinlaan



Gaarden 1 A

- Start maken in aansluiting op de recent aangepakt buurt ernaast
- Stedelijke wand langs de Erasmusweg
- Geschikt voor diverse doelgroepen waaronder gezinnen



- Afronding in aansluiting op nieuw heringerichte Groene Assenkruis

[illegible]

Workshops De Zichten, Gaarden en Dreven



De Dreven **De Gaarden** **De Zichten**

**WE GAAN
BOUWEN
AAN EEN BETERE
BUURT**

Bekijk een sfeerimpressie van de workshops in de Zichten hier:

<https://www.youtube.com/watch?v=74nJsb-HEZ8>



**WE GAAN
BOUWEN
AAN EEN BETERE
BUURT**



Den Haag

Staedion

heijmans

Inhoudsopgave

WE GAAN
BOUWEN
AAN EEN BETERE
BUURT

Aanleiding	4
Doelstellingen en kaders participatie	5
Indeling workshops	7
Workshop 1 Openbare ruimte en binnentuinen	8
Workshop 2 Architectuur en ontwerp van de buurt	22
Workshop 3 Woningtypen, -plattegronden, gezamenlijke functies	26
Workshop 4 Parkeren, vervoer, bereikbaarheid	37
Workshop 5 Voorzieningen	45
Workshop 6 Afval	49
Kinderworkshops	51
In gesprek met jongeren	53
Algemene opmerkingen en zorgen	55
Conclusies	57
Actielijst	65

Aanleiding

WE GAAN
BOUWEN
AAN EEN BETERE
BUURT

Aanleiding participatie

Workshops in de de Zichten, de Gaarden en de Dreven ter voorbereiding op de ontwikkeling van het beeldkwaliteitsplan en plan openbare ruimte voor de buurten. Het toetsen van het projectplan van Steenzicht en Ruimzicht.

Participatievorm

- Workshops: meedenken/ participeren/ in gesprek/ live aan de slag met verschillende onderwerpen
- Raadplegen: Gelegenheid geven om ideeën, wensen en meningen naar voren te brengen of voorkeuren aan te geven.

Communicatie

- Digitaal mailbestand met bewoners en sleutelfiguren.
- Print nieuwsbrief door brievenbussen.
- Posters, zichtbaar in de buurt
- Website: eenbeterebuurt.nl, social media Staedion.

De Zichten: 7 workshops, 15 keer georganiseerd, kinderactiviteiten en mini-infomarkt, ca. 20 kinderen, 40 volwassenen, 8 ondernemers

De Gaarden: 6 workshops, 7 keer georganiseerd, kinderactiviteiten en mini-infomarkt, ca. 30 kinderen, 30 volwassenen en 7 jongeren

De Dreven: 6 workshops, totaal 10 keer georganiseerd, kinderactiviteiten en mini-infomarkt, ca. 20 kinderen en 40 volwassenen aanwezig

(ondernemers uit de Zichten zijn uitgenodigd voor deze workshops ivm timing Ruimzicht, ondernemers uit de Gaarden en de Dreven worden in november uitgenodigd om mee te denken over locaties en programmering in DGZ, samen met andere geïnteresseerde ondernemers in Den Haag Zuidwest.)



Den Haag

Staedion

heijmans

Doelstellingen en kaders Participatie

**WE GAAN
BOUWEN
AAN EEN BETERE
BUURT**

Doelstellingen

1. De plannen beter maken, samen met de buurt
2. Bewoners en ondernemers;
 - krijgen de gelegenheid om hun mening te geven
 - voelen zich betrokken/ zijn actief betrokken bij de ontwikkeling van hun buurt
 - zijn trots op de (nieuwe) buurt (in wording)

Kaders

Vast gestelde uitgangspunten en/of niet over participeren

- Verdichting
- Aantal nieuw te bouwen woningen (incl. % sociaal)
- Keuze sloop of renovatie (o.a. sloopopgave eengezinswoningen)
- Parkeerregime (er komt sowieso een parkeerregime)
- Bouwvolgorde

Ruimte voor participatie

- Ontwerp en uitstraling (beeldkwaliteit)
- Inrichting openbare ruimte
- Gebruik en inrichting binnentuinen
- Woonproducten (indeling, grootte en type woningen, binnen kaders)
- Wensen collectieve faciliteiten en beheer
- Parkeren & mobiliteit (auto, (bak)fietsen, scooters)
- Invulling voorzieningen (Ruimzicht plint en binnengebied)
- Afvalbeheer

Participatieaanpak de Dreven, Gaarden en Zichten

**WE GAAN
BOUWEN
AAN EEN BETERE
BUURT**

Hoe we communiceren en participeren in de Dreven, Gaarden en Zichten staat beschreven in de communicatie- en participatieaanpak.



De Betere Buurt kernwaarden

Positief

Opbouwend, vooruitkijkend, gericht op kansen voor de toekomst. We maken het zo leuk mogelijk.

Samen

Inclusief. De belevingswereld van de bewoners en ondernemers staat centraal. De dialoog aangaan in plaats van zenden.

Betrokken

Oprecht. Gemeente, B&W, Staedion en Heijmans zijn zichtbaar in de buurten. Bewoners en ondernemers voelen zich gehoord en betrokken.

Lef

Een gezonde dosis lef helpt om het samen te doen, buiten de gebaande paden te treden en kansen te creëren.



Den Haag

Staedion

heijmans

Indeling workshops

**WE GAAN
BOUWEN
AAN EEN BETERE
BUURT**

1. Openbare ruimte en binnentuinen

- Gebruik openbare ruimte (ontmoeten, spelen, sporten, looproutes)
- Overgang van gebouwen/ binnentuinen/ voortuinen naar de openbare ruimte
- Welke activiteiten wil men hier doen, waarvoor gebruikt men deze tuin, welke sfeer wil men hier ervaren.

2. Ontwerp van de buurt

- Uitgangspunten sfeer en architectuur (beeldkwaliteitsplan)
- Toelichting huidige keuzes in ontwerp Steenzicht en Ruimzicht; is dit de beste oplossing?

3. Woningtypen

- Toelichting verschillende woonproducten in aantallen en in indeling.
- Gesprek over indeling plattegronden en mogelijke gezamenlijke faciliteiten

4. Parkeren en mobiliteit

- Gesprek over huidige gebruik mobiliteit vervangen door: Gesprek over gevolgen verdichting op mobiliteit.
- Meedenken over invulling mobiliteit in nieuwe buurten

5. Voorzieningen

- Toelichting MAKE MOVE MEET concept voor Ruimzicht
- Toetsen concept en inventariseren wensen en behoeften voorzieningen in de buurt en in Project Ruimzicht

6. Afval

- Wat kan er worden gedaan aan de afvalproblematiek?

7. Workshop voor kinderen

- Welke ideeën hebben kinderen? Wat vinden ze belangrijk? Welke vragen hebben ze?

8. Mini-infomarkt

- Hoe zien de sociale netwerken van de bewoners eruit? Waar ontmoeten ze elkaar? Wat doen ze samen? Wat missen ze in de buurt?
- Algemene informatie verstrekken over de plannen
- In gesprek met bewoners

Workshop 1 openbare ruimte en binnentuinen

WE GAAN
BOUWEN
AAN EEN BETERE
BUURT

PROGRAMMA

1. Toelichting op plan

In het nieuwe plan komen grote gemeenschappelijke binnentuinen. Daarnaast komen er ook balkons, voortuinen en stukjes eigen tuin. De indeling hiervan is nog niet bekend. Wij zijn benieuwd wat voor activiteiten u graag in de binnentuin zou willen doen en wat u juist daarbuiten in de openbare ruimte buiten het complex zou willen doen?

2. In gesprek

- Wat voor activiteiten doet u buiten, in uw tuin/balkon, in de openbare ruimte of ergens anders?
- Welke activiteiten vindt u belangrijk om dicht bij huis te kunnen doen, bijvoorbeeld in een gezamenlijke binnentuin? En wat wilt u juist wat verder van huis?
- Wanneer en waarbij wilt u privacy? En wanneer/ waarbij wilt u juist mensen ontmoeten?
- Waar en hoe moeten kinderen kunnen spelen?
- Wat vindt u van de ontwerpen die er tot nu toe liggen?
- Wat spreekt u aan? Waarom?
- Wat spreekt u niet aan? Waarom?
- Is er sprake van overlast? Wat voor overlast?
- Welke beelden (sferen) spreken het meeste aan en waarom?

3. Moodboard maken

Een moodboard van de ideale binnentuin.

Openbare ruimte en binnentuinen

Opbrengsten 1

**WE GAAN
BOUWEN
AAN EEN BETERE
BUURT**

Binnentuin

- Natuurlijke ingerichte plek voor jonge kinderen om te spelen.
- Ontworpen zitelement voor ouders om toezicht te houden op spelende kleine kinderen en met elkaar te kletsen
- Aanlandplek voor ouderen in binnentuin en het faciliteren van spontane ontmoeting
- Kruidentuin in binnentuin zorgt voor interactie
- Deels verhard, plek om een gezamenlijke bbq te organiseren

Straat/ paden

- Mooie bestrating met groene borders voorzien van diverse beplantingen. Dit trekt insecten aan.
- Bedenk recreatieve route voor wandelingen/hond uitlaten

Speelplek

- Kunst en spelen gecombineerd
- Glad wegdek om te skaten

Waterkant

- De bruggen mogen best wat speelser worden gemaakt dan normaal, voorbeelden van stapstenen, een drijvende brug of een hangbrug.
- Inrichting als een oever met grind en speelplekken voor kinderen
- Pootje baden of zwemmen in de sloot bij warm weer, waarom niet?
- Ondiep water voor waterpret

Groen

- Kleurrijk maken met veel bloemen, verschillende bloeiperioden op elkaar afstemmen
- Maaibeleid: niet alles kort maaien, maar bijvoorbeeld alleen een wandelpad maaien tussen de bloemen in.
- Tuinen bij VVE flats zijn eigendom van Staedion, het zou mooi zijn als die ook heringericht kunnen worden, zo maak je een totaalplan voor de omgeving.

Speelplek oudere kinderen

- Skatebaan
- Zitelement of hoogte verschil met trappen waarop je kunt zitten/uitzicht hebt.

De Zichten – groep 1 - Workshop 1

WE GAAN
BOUWEN
AAN EEN BETERE
BUURT



Openbare ruimte en binnentuinen

Opbrengsten 2

**WE GAAN
BOUWEN
AAN EEN BETERE
BUURT**

Binnentuin

- Zorgvuldig vormgegeven binnentuin met groen van verschillende kleuren, mooie bestrating en zitelementen.
- Gezamenlijke moestuin/kruidentuin
- Bewoners aan het binnenterrein houden toezicht op het binnenterrein doordat zij een eigen buitenruimte hebben aan het binnenterrein.

Speelplek

- Zorg voor voldoende uitdaging: 'reis om de wereld'
- Graafmachine speelelementen, maar wel meerdere bij elkaar in verschillende varianten.
- Ontwerp van speelplekken met natuurlijke materialen.

Waterkant

- Inrichting met natuurlijke materialen

Groen

- Bloeiërs toepassen: magnolia en kersenbloesem
- Opbouw van de beplanting in bloeiperiode over het jaar heen
- Alleen groen = saai. Meer kleur!
- Niet allen groenen bomen maar ook kleurrijke bomen zoals gouden regen en kersenbloesem bomen

Speelplek oudere kinderen

- Liefst aan de zijde van het sportpark
- Speelplekken gericht op sport

Aandachtspunten

- Spelen, recreëren en BBQ'en geeft ook overlast! Niet te massaal zoals nu bij Martini park. Dit park wordt te intensief gebruikt en de omwonenden hebben er veel last van. Rommel blijft achter.
- Niet eenzijdig richten op speelplekken voor kinderen. Ook graag aandacht voor de behoeften van de oudere bewoners!
- Straat is de buitenruimte voor de arbeidsmigranten. Er is nu alcohol misbruik en het afval wordt in de openbare ruimte achtergelaten. Tip: stel een gedragscode op voor het uitzendbureau en betrek de eigenaar bij het bedenken van een oplossing voor het probleem. Bijvoorbeeld een eigen buitenruimte bij het hotel.
- Parkeeroverlast in de wijk door dubbel autogebruik arbeidsmigranten: privé auto en vervoer uitzendbureau

WE GAAN
BOUWEN
AAN EEN BETERE
BUURT



Openbare ruimte en binnentuinen

Opbrengsten 3

**WE GAAN
BOUWEN
AAN EEN BETERE
BUURT**

Binnentuin en openbare ruimte

- Gecombineerd vormgegeven binnentuinen met diverse functies: bv moestuintjes, speeltoestellen
- Combinatie van bestrating, veel groen en bankjes
- Multifunctioneel inrichten binnentuinen
- Multifunctioneel inrichten openbare ruimte
- Iets moois om naar te kijken, niet allemaal beton
- Groen en water voor binnentuin
- Beetje gezelligheid en contact met elkaar
- Moestuin / kruidentuin samen met de burens onderhouden
- Meanderende paden ipv rechte paden
- Ontmoetingsplekken maken

Speelplek

- Speelplekken met laag water, lekker nat worden met warm weer
- Niet te veel bedachte speeltoestellen. Laat kinderen zelf iets creëren bv met losse boomstammen

Waterkant

- Vakantie sfeer met ondiep water, keien en een natuurlijke oever

Groen

- Bloemen = gezellig en fleurig.

Speelplek oudere kinderen

- Fitpark voor de spierballen van de stoere jongens
- Plek om te skaten

Aandachtspunten

- Overlast van daklozen. Bewoners treffen geregeld daklozen in het portiek.
- Veiligheid kan beter. Een veilige woonomgeving hoort op de 1^e plek te staan.
- Idee: cameratoezicht
- Goed scheiden van spelen en rust. Voorkom overlast voor het wonen.

WE GAAN
BOUWEN
AAN EEN BETERE
BUURT

Openbare ruimte + binnentuinen

Groep 3

13-18
jarigen

STRAAT

OEVER

ONTMOETEN

SPEEL
PLEK

GROEN

BINNEN
TUIN

goed schuilen
over spelen en rust
voor het bouwen
wonen a. over last

schuilen spier
onder water
buiten → natuurlijke onderdelen
in

Klimaatplan ook voor de spelballen
van de streeke jongens

kinderen zelf een liden
for lessa bouwstenen

plek
om te skaten

lekker nu worden met warm water

beelden - kinderen bouwen
samen met de buren
vrijheid kinderen

combinatie met natuur
als basis voor de
open + water voor
binnenruimte
beelden

Verkenning de Zichten
OR / binnentuin
SPELEN - referentiebeelden
OR / binnentuin
OR / binnentuin
OR / binnentuin

Verkenning de Zichten
Openbare Ruimte



Openbare ruimte en binnentuinen

Opbrengsten

**WE GAAN
BOUWEN
AAN EEN BETERE
BUURT**

Binnentuin

- Veiligheid
- Hout en zand voor kleine kinderen
- Zitelementen en een mooi ingericht landschap

Straat/ paden

- Verkeersveiligheid
- Veiligheid

Speelplek

- Zicht op de kinderen
- Avontuurlijke speelplek, ontdekken
- Geen harde materialen

Groen

- Kleurrijk
- Diverse soorten beplanting
- Niet alleen maar gras

Speelplek oudere kinderen

- Fitness toestellen
- Tafeltennis

Aandachtspunten

- Voldoende aandacht voor veiligheid(s)gevoel in de wijk en in de binnentuinen. Voldoende verlichting helpt.
- Afval tussen het groen zorgt nu voor een rattenplaag. Zorgen voor goed beheer.

WE GAAN
BOUWEN
AAN EEN BETERE
BUURT



Openbare ruimte en binnentuinen

Opbrengsten 1

**WE GAAN
BOUWEN
AAN EEN BETERE
BUURT**

Binnentuin

- Moestuin
- Meerdere functies bij elkaar: spelen, zitten, en kijkgroen.
- Mooi vormgegeven, planten eilanden
- Er moet voldoende aandacht zijn voor goed onderhoud

Openbare ruimte

- Voldoende kunst in de openbare ruimte

Speelplek

- Natuurlijke en originele speelplaats
- Avontuurlijk
- Multi functioneel

Waterkant

- Contact met het water, ijsbaan in de winter
- Aandacht voor waterbeleving
- Natuurlijke inrichting

Groen

- Grasveld voor yoga matjes
- Afwisseling en bio diversiteit
- Kleur

Speelplek oudere kinderen

- Basketbal veldje

De Dreven – groep 1 – Workshop 1

WE GAAN
BOUWEN
AAN EEN BETERE
BUURT



Openbare ruimte en binnentuinen

Opbrengsten 2

**WE GAAN
BOUWEN
AAN EEN BETERE
BUURT**

Binnentuin

- Wintergroen

Openbare ruimte

- Meer bomen terug dan gekapt
- Kunst / foto's of beelden
- Fietsenstallingen of box
- Zitplek langs de wandelroute
- Werkplekken met Wifi en elektra

Speelplek

- Kinderen mogen zelf bouwen sus losse elementen (geen zware boomstammen). Vuur, water, zand en mogelijkheden om te bouwen.
- Houten speeltoestellen in de groenstroken tussen de flats
- Speelplek met natuurlijke materialen.
- Natuur beleven

Waterkant

- Ruimte langs de waterkant
- Contact met het water
- Waterspeeltuin bij nieuw water Dorpersdreef
- Vissen terug in het water
- Waterkwaliteit: schoon en levendig

Groen

- Sedum daken
- Mini keukenhof
- Geveltuin of voortuin
- Bloemenbollen onder het gras
- Diversiteit van beplanting
- Verkoeling door groen

Speelplek oudere kinderen

- Basketbal veldje

Aandachtspunten:

- Geen bestrating met losse stenen ivm vandalisme.

De Dreven – groep 2 – Workshop 2



**WE GAAN
BOUWEN
AAN EEN BETERE
BUURT**

Openbare ruimte en binnentuinen

Uit andere workshops

**WE GAAN
BOUWEN
AAN EEN BETERE
BUURT**

Kinderworkshop de Zichten

Kinderen hebben behoefte aan een combinatie van een speel- en ontmoetingsplek. Bij het inrichten van de openbare ruimte wordt dan ook vaak gekozen voor deze zogenaamde combinatie plekken. Enkele voorbeelden zijn: Een skateplek met moestuin en picknicktafels. Een fitcourt voor volwassenen en speeltuin voor kinderen. Een vlindertuin met bankjes voor de ouderen en boomhutten voor kinderen. De aanwezige ouders herkennen deze behoeften en zien ook meerwaarde in combinatie plekken. Dit is iets wat in de huidige situatie mist. In de binnentuinen tussen de flats staan hier en daar enkele gedateerde speelelementen die voor de kinderen niet uitdagend zijn. Ook is er een gebrek aan ontmoetingsplekken in de buurt.

Bij het spelen ligt de behoefte bij plekken om te skaten, hutten bouwen en parcours (freerunning) Het liefst met mogelijkheden voor verschillende sport en spel activiteiten. Een andere veel gehoorde behoefte is een plek om te voetballen. Er wordt door iedereen in de buurt gevoetbald, jong en oud voetbalt tot laat op straat. Het gaat hier om een zeer grote diverse groep. Door het ontbreken van een échte voetbalplek wordt er nu door kinderen in binnentuinen, en door hangjongeren voor de avondwinkel gevoetbald. Omwonenden geven aan dat dit vaak zorgt voor hinder. Opvallend is dat de kinderen een voetbalplek niet als combinatie noemen met andere voorzieningen. Kinderen vinden het belangrijk dat deze plek op zichzelf staat. Wel zien zij een combinatie van voetbal en basketbalveld. Dit heeft als reden dat bij deze activiteiten veel jongeren bij elkaar komen en zij willen voorkomen dat dit voor overlast voor andere gebruikers en omwonenden zorgt.

Jongeren uit de Gaarden en de Dreven

Ze vinden dat er te weinig gesport wordt in de wijk. Velen voetballen bij een club, maar in de openbare ruimte nodigt er niks uit tot bewegen.

Bezoekers Mini-infomarkt in de Dreven

Het gebrek aan buitenruimte voor kinderen om te spelen werd genoemd. De groene ruimte van Staedion wordt niet als 'hun (speel)ruimte' ervaren.

Een aantal heren waren buitengewoon sceptisch over het idee van collectieve tuinen: "dat wil je toch niet echt?!"

Workshop 2 architectuur en ontwerp van de buurt

1. Toelichting stedenbouw

- Waarom welke keuzes ('spoedcursus stedenbouw') > Aantal woningen toevoegen > Rekening houden met bezonning > Van laag tot hoog (randen van de wijk) > Wat zijn de randvoorwaarden?

2. In gesprek over opzet plan met bewoners aan de hand van maquette en artist impressies (Steenzicht en Ruimzicht)

3. In gesprek over beeldkwaliteit aan de hand van referentiebeelden en contouren beeldkwaliteitsplan

Architectuur en ontwerp van de buurt Opbrengsten

**WE GAAN
BOUWEN
AAN EEN BETERE
BUURT**

Aanwezigen

- Er kwamen bij workshop 2 relatief veel mensen uit 'complex Ruimzicht' die een kijkje kwamen nemen. Zij lijken zich neer te leggen bij het feit dat ze er uit moeten september 2022 (sommigen na daar 48-50 jaar te hebben gewoond) en vinden het jammer dat Steenzicht dan nog niet klaar is zodat ze direct binnen de Zichten kunnen verhuizen.
- Verder waren er een aantal mensen uit de vve-flats, een aantal mensen uit de eengezinswoningen en een aantal mensen uit de Dreven en de ruimere omgeving. Een bewoner uit een eengezinswoning aan Vijverzicht wil heel graag verhuizen. De eengezinswoningen zijn niet warm te krijgen volgens hem. En hij beklagde zich over de scheefwoners naast hem die er niet uit willen (meerdere alleenstaande burens van hem wonen in een 5-kamerwoning).
- Alle bezoekers gaven aan graag terug te willen keren in hun buurt.
- De sfeer was goed.

Input

- Vrijwel alle bewoners waren positief over de ontwikkelingen en de plannen. Positief: over het feit dat er meer koopwoningen worden toegevoegd, dat er koopwoningen komen en dat door deze variatie de buurt er hopelijk op vooruit gaat.
- Mensen reageerden positief tot zeer positief op de nieuwe stedenbouwkundige opzet, op de ontwerpen voor Steenzicht, op de groene routes, de mogelijkheid dat je naar het sportveld kunt en dat er minder auto's op straat komen te staan.
- Enige uitzondering (bewoner woning achter de kerk) die van mening is dat de nieuwbouw wel erg dicht bij zijn woning komt te staan (straks zo'n 22,5 meter en 3 à 4 lagen hoog ipv nu 12,5 meter en 2 lagen hoog). Ook een bewoner van de vve-flat aan de Hengelolaan merkte op dat zijn uitzicht wel minder werd met de hogere blokken. Beide bewoners pleiten voor verlaging aan hun kant en realiseerden zich op dat moment dat het zo eenvoudig niet is.

Architectuur en ontwerp van de buurt

Opbrengsten

**WE GAAN
BOUWEN
AAN EEN BETERE
BUURT**

- Er waren deels bewoners uit het plangebied, de eengezinswoningen en de portiekflats, en deels uit woningen direct daarnaast: vve-flats en Erasmuspark. Het leek of de bewoners enigszins gelaten zijn en zich hadden neergelegd bij het feit dat hun woning gaat verdwijnen. Ze hebben wel zorgen over het vinden van een nieuwe woning.
- Dat de nieuwe eengezinswoningen geen privétuin krijgen zoals nu, maar een kleinere buitenruimte aan een grotere gezamenlijke tuin, kan men zich wel voorstellen.
- Eigenaar-bewoners uit de vve-flats buiten het plangebied geven aan dat zij het jammer vinden dat hun woning niet gesloopt of opgeknapt wordt. Zij lijken niet altijd te begrijpen dat dit hun eigen bezit is waar ze zelf verantwoordelijk voor zijn. Deze woningen zijn in slechte staat geven zij aan. Er valt winst te behalen door deze bewoners/vve's te faciliteren in het zoeken naar (financierings)mogelijkheden om stappen te zetten.
- Bewoners bekijken de plannen maar men lijkt hier niet heel erg een mening over te hebben. Een enkeling (van buiten het plangebied) uit zorgen over de hoogbouw en de vermeende windhinder en schaduwwerking die dat met zich meebrengt. Deze zelfde bewoner vraagt ook aandacht voor de overgangszone: deze moet wel echt goed worden anders wordt het een zootje. Bewoners uit het plangebied vragen zich af wat het parkeren hen gaat kosten. Dergelijk extra kosten vormen een grote onzekere factor voor bewoners.
- Bewoners uit het plangebied gaven aan wel te willen terugkeren in hun buurt als hier voor hen een passende en betaalbare woning beschikbaar komt.

Architectuur en ontwerp van de buurt

Opbrengsten

**WE GAAN
BOUWEN
AAN EEN BETERE
BUURT**

- De sfeer was kritisch en bezorgd. Er waren vooral bewoners uit het plangebied, zowel uit de eengezinswoningen als de portiekflats, en deels uit woningen net buiten het plangebied. Er is een kleine groep die fel weerstand biedt aan het feit dat hun woning gesloopt moet worden. Deze groep vertrouwt het niet: 'we lazen dat het langs de Erasmusweg 40-60 meter hoog wordt, deze maquette klopt niet', en stelt dat je ook kunt verdichten door op te toppen. Een enkeling stelt het opheffen van het beschermd stadsgezicht aan de kaak.
- Het lijkt of er een grotere groep is die het feit sloop-nieuwbouw heeft geaccepteerd. Deze groep snapt dat dit nodig is voor Den Haag en heeft ook behoefte aan een kwalitatief betere woning maar maakt zich zorgen over wat er terug komt: blijft De Dreven wel zo'n rustige, groene woonbuurt als het nu is? Kunnen we nog wel in 'moeder aarde' (volle grond) tuinieren? Kunnen we het nog wel betalen? Wordt het niet veel te druk in de tram terwijl die nu al overvol is? Waarom blijven in de fasering de slechtste woningen het langst staan?
- Er worden veel vragen gesteld over de woningdifferentiatie, de betaalbaarheid en de programmering: komen er wel voldoende grotere woningen: bewoners hebben nu soms een 5-kamerwoning, of omgekeerd: komen er ook eenpersoonswoningen? Hoe zit dat met de huurprijs? Servicekosten? Parkeerkosten? Dergelijke extra kosten vormen een grote onzekere factor voor bewoners. Komen er wel genoeg voorzieningen bij en komen deze er wel tijdig want het is nu ontzettend druk in het winkelcentrum. Komt er nu een VO-school? Komt er ook een extra bibliotheek, etc.
- Er zijn planinhoudelijk vooral zorgen geuit over de hoogbouw en de vermeende windhinder en schaduwwerking die dat met zich meebrengt, of het allemaal niet te stedelijk wordt en of het niet veel te druk wordt op straat en in de tram. Als aandachtspunten worden meegegeven dat er voldoende goede en korte routes moeten worden gemaakt naar voorzieningen en OV-haltes. Men is positief over de geplande overgangszones voor de woningen.
- Verschillende mensen gesproken uit de flat boven de winkelstrip en niemand begreep waarom we dat niet gingen slopen. Hier leeft geen gevoel van cultuurhistorische waarde en die uitleg vonden ze ook belachelijk.
- Stedenbouw student die aan de Beresteinlaan woonde. Vragen op visie niveau. Waarom deze verdichtingshoeveelheden hier en niet daar? Wat is de strategie voor de OV? Hoe zit het met de HAVO/VWO? Doordat hier vanuit de visie nog weinig van getoond is ontstaat het idee dat er niet over nagedacht is.

Input uit de workshops mobiliteit:

- De openbare ruimte die 'vrij komt' door parkeren onder de binnentuinen/ in bebouwing willen de deelnemers graag inzetten voor meer groen en een ruimer straatprofiel om de wijk beter te ontsluiten.
- Een gemeenschappelijke en goed toegankelijke fietsenberging wordt als een 'must' gezien.
- Aan de toegankelijkheid in de wijk mag wel wat meer aandacht worden besteed. Zowel voor de gebouwen als de openbare ruimte.

Workshop 3 Woningtypen, -plattegronden, gezamenlijke functies

Doel

Feedback op plannen Steenzicht

Inzicht in behoeften qua plattegronden, plattegronden verbeteren indien mogelijk

Inzicht in bereidheid/ ideeën ophalen om functies te delen

Toelichting op plan

Er is een groot tekort aan woningen, daarom willen we woningen toevoegen. Waarbij we voor alle gezinssamenstellingen (alleen wonende tot 6 persoonshuishoudens) een optie hebben. We hebben een voorstel gemaakt voor een standaard indeling voor elk type woning. We zijn benieuwd wat jullie hiervan vinden en wat hier beter of anders aan kan. Daarnaast ligt er een eerste plan voor Steenzicht. *[toelichting VO, gebruiksrouting door het gebouw]*.

In gesprek over plattegronden en mogelijkheden gemeenschappelijke faciliteiten

- Wat vindt u van deze indeling?
- Wat spreekt u aan? Waarom?
- Wat zou u willen veranderen aan deze indeling? Waarom?
- Waarvoor heeft u ruimtegebrek in uw huidige woning? Of verwacht u ruimtegebrek in deze voorgestelde indeling?
- Zou het helpen als we dit buiten de woning zouden organiseren? En hoe moet dit er dan uit zien? (eventueel suggesties doen zoals studie- of werkplek, wasmachines)
- Wat zouden we weg kunnen laten uit deze woning? En gemeenschappelijk kunnen organiseren?

In gesprek over routes in Steenzicht

- Wat vindt u van het ontwerp van Steenzicht?
- Wat spreekt u aan? Waarom?
- Wat zou u willen veranderen aan deze indeling? Waarom?
- Hoe verwacht u naar de woningen te lopen?
- Wat spreekt u daaraan aan? Wat niet?

Woningtypen/ plattegronden/ gezamenlijke functies Opbrengsten 1

**WE GAAN
BOUWEN
AAN EEN BETERE
BUURT**

Aanwezigen

- Belangrijk om hier te zijn. Wat is uw eerste indruk? Zeer tevreden hoe wij te werk gaan.
- Bewoner 1: met 2 personen (alleenstaande vader met dochter) nu woonachtig op het Ruimzicht
- Bewoner 2: nu 4 slaapkamers en is alleenstaande vader met 3 kinderen. Ik wil echt terugkeren maar belangrijk is wel dat mijn kinderen een eigen kamer hebben.
- Bewoner 3: woont alleen met de hond maar in het weekend 2 kinderen die komen.
- Ik zou echt wel terug willen komen met mijn dochter. Zij is hier geboren en de omgeving is belangrijk. Echt nauw contact met de burens is er niet, wij hebben hier geen gezamenlijk iets. Wat gebeurt er als mijn situatie in de loop der tijd iets in mijn persoonlijke situatie verandert. Ik ben nu alleenstaand met mijn dochter en wat als ik een nieuwe partner krijg?

Huidige situatie

- Plek waar ik nu zit, de omgeving, is voor mij nu heel goed.
- Zonligging erg belangrijk, nu de hele dag in huis.
- Openbaar vervoer, paar stappen en ik zit in de tram, winkels in de buurt.
- Rustige omgeving, gebeuren geen gekke dingen.
- Wat een hele belangrijke plus is, is dat wij sinds kort een moestuin hebben en het contact nu door de moestuin is het contact met de burens.
- Maar ook bewoners van straten verderop. Voorheen geen of nauwelijks contact maar nu zo een fijne cohesie.
- De kinderen stellen vragen. Waar gaan we dan heen? Komen wij terug? School is niet in de buurt, zitten bij de Steden op school. Ik wil dus wel in de buurt blijven.

Woningtypen/ plattegronden/ gezamenlijke functies Opbrengsten 1

**WE GAAN
BOUWEN
AAN EEN BETERE
BUURT**

Looproutes

Als u naar het winkelcentrum gaat, welke route neemt u dan? Antw. Verschillende routes, maar wel vaak langs de eengezinswoningen.

Indeling woningen

Keuken: voor de ene persoon gesloten keuken belangrijk. De ander zegt maakt niet uit. Met name de mensen die veel en uitgebreid koken willen een gesloten keuken.

Kinderen doen huiswerk in de woonkamer, daar staat de pc

Belangrijk: een goede woonkeuken waar ik kan leven, lekker kan koken en tafelen.

Veel bergruimte mis ik in de woning. De bergruimte beneden is weer een balzaal.

Ruimzicht: kamers zijn echt te klein en niet alles past erin. Bureau past al niet meer. Woonkamer is groot en mooi. De maisonnette vind ik echt heel mooi.

Een derde slaapkamer is echt een must want er moet ergens gewerkt en of gestudeerd worden.

Wat bent u bereid om te betalen? Precies hetzelfde wat ik nu betaal.

Woningtypen/ plattegronden/ gezamenlijke functies Opbrengsten 2

WE GAAN
BOUWEN
AAN EEN BETERE
BUURT

Aanwezigen

- **Bewoner 1:** wij wonen in een VS woning Vijverzicht en willen weer terug naar een VS of koop. 5 personen, 3 kids. vinden het zorgelijk dat ze geen urgentie krijgen.
- **Bewoner 2:** 4 personen waarvan 2 kids. woont nu aan het ruimzicht.
- **Bewoner 3:** 5 personen waarvan 3 kids. wil terug komen naar Koop egw.
- **Bewoner 4:** ouder echtpaar die in het weekend af en toe de kleinkids over de vloer krijgen. Woont nu aan de Eindstede. Trappen lopen is nu moeilijk,, lift van belang. Wil niet perse terug naar een seniorenwoning. Woont hier al 40 jaar.

Indeling woningen

- Graag een halfopen keuken of gesloten keuken.
- Kids worden ouder, plattegrond 3 of 4 kamer is echt nog te klein voor de gezinnen met 3 kinderen
- Eigen wasmachine in de woning? Jazeker belangrijk, een algemene wasruimte willen we echt niet.
- Deelauto handig? Eigen auto is belangrijk. Ik wil een eigen auto en ik ga echt niet delen.

Woningtypen/ plattegronden/ gezamenlijke functies Opbrengsten 3

WE GAAN
BOUWEN
AAN EEN BETERE
BUURT

Aanwezigen

- **Bewoner 1:** ruimzicht: alleenstaande vader en zoontje komt een paar dagen per week. Heeft nu een 3 kamerwoning, woonkamer en 2 slaapkamers.
- **Bewoner 2:** Ruimzicht: mevrouw woont alleen. Heeft een woonkamer en een slaapkamer.
- **Bewoner 2:** ik werk de hele dag en na het werk ga ik naar mijn familie. Ik ben thuis als ik vrij ben maar in mijn cultuur is familie erg belangrijk. Doordat het nu gehorig is komt de familie niet bij mij, ik wil geen overlast veroorzaken.

Indeling woningen

- Keuken open of dicht: keuken dicht is fijn ivm gekruid koken. Een andere bewoner vind een open keuken prima, ik kook toch erg weinig.
- Een extra slaapkamer is belangrijk ivm familie die af en toe uit het buitenland komen logeren.
- Wasmachine in de woning of in een algemene ruimte? Nee ik wil graag mijn eigen wasmachine, uit hygiënisch oogpunt wil ik gewoon mijn eigen wasmachine in mijn woning.
- Waar wordt huiswerk nu gemaakt? Op dit moment in de woonkamer aan de eettafel. Wat vind u ervan als er een algemene ruimte komt waar kinderen bijvoorbeeld huiswerk kunnen maken? Ik vind een ruimte in het gebouw waar hij kan studeren in het gebouw echt goed en leuk. Ook om samen met zijn vriendjes huiswerk te maken.
- 3 kamer nieuwbouw: de kleinste kamer is 5.5 m2 en deze is echt heel klein. Ik heb nu in mijn huidige woning een slaapkamer van 7.5 m2 en die is al klein want hier past niet eens een kledingkast in.
- Berging wordt inpandig. Wat vinden jullie hiervan? Ik vind grotere slaapkamers belangrijker dan een berging in de woning. Dan loop ik liever naar beneden voor mijn spullen als ik maar goede slaapkamers heb waar ik iets mee kan.
- Komen er ook sociale koopwoningen? Ja, deze komen er. Hier zijn wij mee bezig.
- Toilet in de badkamer of in een badkamer: de mensen met kinderen vinden een apart toilet belangrijk.

Woningtypen/ plattegronden/ gezamenlijke functies Opbrengsten 4

WE GAAN
BOUWEN
AAN EEN BETERE
BUURT

Aanwezigen

- **Bewoner 1:** Woont nu Jonkersdreef. In een 3 voormalig 4 kamerwoning met 2 volwassenen. Ik heb het overwegend naar mijn zin. Woning is echt aan vervanging toe dus ik snap dat er gesloopt gaat worden. Binnenkort krijgen wij mechanische ventilatie, Helaas vind ik dat wel 8 jaar te laat.

Indeling woningen

- Ik verzamel teveel en ik mis eigenlijk wel nog een extra kamer.
- Woonomgeving: fijne buurt, het is groen, diversiteit is leuk. Dichtbij uitvalswegen. Ik heb een auto en een fiets. Fijne plek, fijne hoek van Den Haag. Al mijn voorzieningen zijn wel dichtbij.
- Deze bewoner kan zich een algemene wasruimte wel goed voorstellen. Alleen zijn vrouw is gehecht aan een eigen wasmachine en maakt niet graag contact met anderen.

Woningtypen/ plattegronden/ gezamenlijke functies Opbrengsten

**WE GAAN
BOUWEN
AAN EEN BETERE
BUURT**

Aanwezigen

- 2x 5 persoonshuishoudens wonende in een egw aan de Erasmusweg
- 4 persoonshuishouden (ouder en 2 kids) woont in een egw aan de barbiersgaarde
- Koopwoning schrijnwerkersgaarde. Mevrouw valt in de VVE: wat gaan ze met onze complexen doen als de omgeving straks is aangepakt. Aandacht voor de deze mensen want straks wordt het contrast heel groot.
- 2x Mevrouw uit een koopwoning Erasmuspark

Gesprek

- Hoe zit het met de voorrang? Uitleg gegeven hierover door Staedion.
- Wij missen speeltoestellen voor onze kinderen in de Gaarden. Heel weinig speelruimte in de omgeving voor onze kinderen. Graag in het nieuwe plan meenemen en terug laten komen.
- Huurders van de eengezinswoningen: ik ga mijn privé tuin echt missen. Mijn eigen privé buitenruimte is belangrijk voor mij.
- Wat voor type woningen komen er? Komen er woningen voor grote gezinnen want veel van ons hebben veel kinderen.
- Vraag die gesteld is? Waarom is voor deze plek gekozen om te bouwen? Antw: Staedion gaat over zijn eigen bezit en er zitten ook grote doelstellingen achter het plan. Meer huishoudens naar Zuid West halen. Technische kwaliteit van appartementen is slechter dan de eengezinswoning. Er komen meer woningen terug zodat mensen echt terug kunnen keren naar de wijk.
- Zijn de woningen betaalbaar? Jazeker, wij gaan betaalbare woningen in de sociale sector bouwen.
- Komen er ook vrije sector? Ja zowel huur als koop
- Groene ruimtes, worden door heel veel mensen gewaardeerd. Erg belangrijk dat groen blijft!

Woningtypen/ plattegronden/ gezamenlijke functies Opbrengsten

**WE GAAN
BOUWEN
AAN EEN BETERE
BUURT**

Indeling woningen

- **4 kmr standaard:** keuken te donker, keuken moet naar het raam toe. Ook ivm de luchtjes tijdens het koken. Slapen aan een galerij is niet gewenst. Aantal kamers is prima alleen een slaapkamer van 6m2 is erg klein.
- **4 kamer over 2 verdiepingen:** 2 verdiepingen is prettig ivm privacy. Fijn dat er boven en beneden een toilet aanwezig is. waar moeten wij onze 2 kinderen die apart moeten slapen kwijt? De woonkeuken is meegenomen als kamer en daardoor mis ik een slaapkamer.
- Belangrijk is dat er echt een grotere woning komt voor de gezinnen met minimaal 3 slaapkamers.
- Aparte keuken is wel belangrijk voor de luchtjes en vooral ook voor de privacy als er visite is.
- Het liefst wil ik beneden wonen en boven de slaapkamers.
- 2 heren met 5 persoonshuishouden in een eengezinswoning: Wij willen het liefst in 1 keer verhuizen en dat is belangrijker en het liefst naar de Zichten omdat wij het daar veel groener vinden.

Wat zeggen de jongeren?

- Een gemeenschappelijke huiswerkplek zou fijn zijn voor begeleiders. Heel belangrijk hierbij is dat deze niet te gezellig is en niet uitnodigdt tot hangen en spelen. Enige vorm van controle is wenselijk. Het moet er echt rustig zijn. Zou wel een goede oplossing zijn om huiswerk te maken, want in huis hebben ze last van ouders en kleine kinderen.

Woningtypen/ plattegronden/ gezamenlijke functies Opbrengsten 1

**WE GAAN
BOUWEN
AAN EEN BETERE
BUURT**

Aanwezig

- Moeder met 2 volwassen kinderen uit de Schoutendreef.
- Gezin met 1 kind schoutendreef:
- Mevrouw alleen met dochter Pachtersdreef
- Echtpaar met zoon uit dorpersdreef
- 4 x Echtpaar met kind pachtersdreef
- Gezin met 3 kids.

Gesprek

- Mensen zijn erg bang. Ik heb geld in mijn woning gestopt nadat jullie niet zo lang geleden de ramen en kozijnen hebben vervangen en wie gaat dat betalen?
- Klopt het dat wij zien dat er smalle binnentuinen straks zijn in vergelijking met wat wij nu hebben.
- Moestuin (Pachtersdreef) erg belangrijk, voor activiteiten en koffie drinken. Het contact met elkaar is echt belangrijk voor de wijk. Wij hebben nu grote grasvelden die een belangrijke functie hebben voor de wijk en bewoners en vooral ook voor alle kinderen uit de wijk.
- Als je de hoogte in gaat dan betekent dit ook dus minder zon in de binnentuinen?

Indeling woningen

- Badkamer moet groter. Grote gezinnen missen een voorraadkast in de woning. Wasmachines niet in de badkamer. Willen geen open keukens!!
- Wij willen bergingen in huis. Bergruimte in huis is belangrijk.
- Woonkeuken in de plattegrond van de 4 kamerwoning over 2 verdiepingen: niet handig want bij visite moet alles naar boven door de keuken. Woonkamer en keuken graag op 1 etage. En de slaapkamers op 1 aparte etage.

Woningtypen/ plattegronden/ gezamenlijke functies Opbrengsten 2

**WE GAAN
BOUWEN
AAN EEN BETERE
BUURT**

Aanwezig

- Eengezinswoning Vrije Sector Schependreef --> 5 personen
- Dorpersdreef mevrouw op leeftijd met inwonende oudere zoon (45 jaar): zij is ook pleegouder met 4 pleegkinderen in huis.
- Riddersdreef: mevrouw alleen in een ruime 2 kamer.

Gesprek

- Hoogbouw wil zeggen dat houdt de wel zon tegen, dat vind ik jammer. Ik vind het jammer dat ik dan meer in de schaduw kom te zitten.
- Ik woon in een eengezinswoning en ik heb een tuin die ook echt mijn leefruimte is. Wij gebruiken deze heel veel. Ik wil daarom dan ook graag dat er woningen gebouwd worden met een eigen privé tuin.
- Mevrouw die pleegmoeder is geeft aan dat de woning te duur gaat worden met alle servicekosten. Dat is haar zorg. Kan ik dat straks dan wel betalen?

Indeling woningen

- Slaapkamer liever niet aan de galerij.
- Open keuken is leuk, maar ik wil liever niet op de bank zitten en tegen het blok aan willen kijken.
- Ander gezin wil liever keuken apart ivm privacy als er visite aanwezig is.
- Liever toilet apart.
- Een 4 kamer appartement blijft klein voor gezinnen met minimaal 2 kinderen. Die slaapkamer van 6 m2 is onmogelijk om te gebruiken voor studerende kinderen.

Woningtypen/ plattegronden/ gezamenlijke functies Opbrengsten 3

**WE GAAN
BOUWEN
AAN EEN BETERE
BUURT**

Aanwezig

- Stel met 2 kids: geen bergruimte in de woning. Ik wil meer ruimte. Ik heb behoefte aan een eigen privé buitenruimte. En liever niet een buitenruimte om te delen.
- 4 persoonshuishoudens: moeder met 3 kids. 3 kamerwoning en heeft zelf een slaapkamer erbij gemaakt. Vind de wijk niet leuk, ik ben hier gedwongen komen wonen en zodra ik weg kan ga ik de wijk uit. Mijn kids spelen hier niet buiten. Ik vind het niet veilig en laat ze niet alleen buitenspelen.
- 5 persoonshuishouden: ik mis ruimte in mijn woning. Vrije sector inkomen. Ineke geeft gegevens van deze meneer aan Rachida voor een gesprek over de mogelijkheden.
- 1 persoon woont in een 4 kamer woning.
- Alleenstaande moeder met een kind uit de Drostendreef in een 3 kamer woning.
- Moeder met 3 kids in een eengezinswoning.
- Stel met 1 kind in een 3 kamerwoning en zelf een kamer extra erbij gemaakt. Liever privé buitenruimte.

Indeling woningen

- Liever kleine bergkast in de woning en berging buiten de woning.
- Liever dichte keuken
- 2 toiletten: 1 voor de visite buiten de badkamer zodat ze visite niet de badkamer in hoeft te komen.
- Mensen willen weten hoe hun nieuwe huis eruit komt te zien. Willen weten of ze grote ramen krijgen en of hun huis niet te donker wordt.

Workshop 4

Parkeren, vervoer, bereikbaarheid

Doel

Mensen meenemen in de plannen

- > Consequenties verdichten/ leefbaar en groen houden wijken ten opzichte van mobiliteit
- > Consequentie 'de wereld verandert', dus ook hoe we met vervoer omgaan

Mensen vragen wat hun behoeften en wensen zijn

Mensen mee laten denken in oplossingen

Mensen al een beetje meenemen in het meedenken over gebruik van duurzamere mobiliteitsvormen

Programma

- Inleiding
- Bewoners laten vertellen welke vervoersmiddelen ze het belangrijkst vinden aan de hand van afbeeldingen

Toelichting plannen en consequenties mobiliteit en parkeren

- Beeld straten en parkeren nu Wat zijn de gevolgen van verdichting en wat betekent dit voor mobiliteit?
- Toelichting waarom het anders wordt

Beeld van de toekomst bespreken

- Wat willen jullie mij meegeven als adviseur mobiliteit?
- Wat hebben jullie nodig?
- Wat is belangrijk?
- Wat moet veranderen?

Parkeren, vervoer, bereikbaarheid

Opbrengsten

**WE GAAN
BOUWEN
AAN EEN BETERE
BUURT**

Aanwezigen

- De opkomst was wel 'eenzijdig', vooral mensen uit koopflats.
- De sfeer was goed, deelnemers waren bereid tot meedenken.

Opbrengsten

- Enkele bewoners gaven aan bedenkingen te hebben bij de mate van verdichting, ze bleven wel in de meedenkstand staan.
- Opvallend was dat bij beide workshops een parkeerregime als onvermijdelijk werd beschouwd. Of de bestaande bewoners dan ook moeten gaan betalen voor een parkeervergunning was wel een discussiepunt in één van de sessies. Als voordeel van een parkeerregime werd het afdwingen van parkeren op eigen terrein genoemd. De openbare ruimte die hierdoor wordt vrij gespeeld willen de deelnemers graag inzetten voor meer ruimte voor groen en een ruimer straatprofiel om de wijk beter te ontsluiten. Het parkeren moest bij voorkeur op -1, zodat het bouwblokken niet verhoogd kwamen te liggen in verband met zicht.
- Over de inzet van deelmobiliteit werd verschillend gedacht. De ene groep zag hierin een grote kans en wilde graag deelfietsen, deelscooters en deelauto's in de openbare ruimte, de andere groep gaf aan dat Zuidwest niet de doelgroep heeft voor deze mobiliteitsvorm. Zij gaven aan dat het zeker wel geprobeerd moet worden, maar de omvang beperkt moet blijven. De auto is een statussymbool, mensen eten soms liever minder dan dat ze hun auto weg zouden moeten doen. Beide groepen vonden wel een gemeenschappelijke en goed toegankelijke fietsenberging als een 'must'. Aan de toegankelijkheid in de wijk mocht wel wat meer aandacht worden besteed. Zowel voor de gebouwen als de openbare ruimte.

Parkeren, vervoer, bereikbaarheid Opbrengsten

**WE GAAN
BOUWEN
AAN EEN BETERE
BUURT**

- Er waren vier bewoners aanwezig, drie van deze bewoners woonden in De Gaarden, de andere bewoner was een vertegenwoordiger van een sportclub. Iedereen heeft zich voorgesteld door middel van de mobiliteitskaartjes met vervoersmiddelen erop. Opvallend was dat voor bijna alle bewoners de auto een belangrijk vervoersmiddel is.
- Na het voorstelrondje hebben we gesproken over de aanstaande verdichting en welke gevolgen dit heeft voor de openbare ruimte.
- De bewoners waren geen voorstander van de invoering van een parkeerregime en wilde het aantal parkeerplaatsen in de openbare ruimte ongeveer hetzelfde houden. De bewoners staan wel positief tegenover een parkeerregime als dat geen lastenverzwaring voor hen betekent. Voor de extra bewoners moet er parkeercapaciteit in de gebouwen bij komen. Dit zou volgens de bewoners in een verhouding 1:1 moeten.
- Er was geen behoefte aan extra groen of speelplaatsen. Wel gaven de bewoners aan meer fietsparkeerplaatsen (fietsnietjes) te willen, dit geldt zowel voor de openbare ruimte als inpandig in de nieuwe gebouwen.
- Daarnaast zagen de bewoners kansen voor de inzet van deelmobiliteit, zowel deelfietsen, deelbakfietsen (wel inpandig) als deelauto's, maar deze moeten dan wel dichterbij en op logische plekken in de wijk worden aangelegd en duidelijk herkenbaar zijn. Er is één deelauto in de wijk, maar deze staat 'achteraf' en niet op een logische plek. Ook moet er meer aandacht komen voor oplaadpunten.
- Verder gaven de bewoners aan dat ze heel tevreden waren over het openbaar vervoer, maar nog wel de behoefte hebben aan een bus op de Erasmusweg, deze zouden ze graag naar Rijswijk en Naaldwijk zien rijden. De bewoners gaan graag naar winkelcentrum In de Boogaard en zwembad De Schilp in Rijswijk. Winkelcentrum Leyweg wordt minder gewaardeerd, maar De Stede is wel een fijn winkelcentrum.

Jongeren uit de Dreven en de Gaarden over deelvervoer

- Is voor de jongeren die we gesproken hebben echt alleen iets wat ze bij nood of spontaan gebruiken. Ze vinden vrijheid en zekerheid belangrijk en dat biedt deelvervoer in hun ogen niet.
- Daarnaast vinden ze deelvervoer op dit moment te duur (ze zeggen dat het duurder is dan een eigen auto hebben)

De Gaarden



**WE GAAN
BOUWEN
AAN EEN BETERE
BUURT**

Parkeren, vervoer, bereikbaarheid

Opbrengsten

**WE GAAN
BOUWEN
AAN EEN BETERE
BUURT**

- Bij de eerste workshop was slechts één bewoner aanwezig. Deze meneer is taxichauffeur en heeft vanwege de fiscale bijtelling daarnaast ook een eigen auto. Meneer was bezorgd of hij straks beide auto's nog wel kon parkeren in de wijk.
- Als hij door de invoering van een parkeerregime beide auto's in de wijk kon parkeren dan kon deze meneer wel leven met een parkeerregime, maar liever niet. Qua parkeeroplossing stelde hij voor om het aantal parkeerplaatsen in de openbare ruimte te handhaven en daarnaast inpandig te parkeren. Hij pleitte voor een parkeernorm van 1,5 per woning. De parkeergebouwen vond hij wel ver lopen. De Erasmusweg moet 2x2 blijven en de doorstroming bij verkeerslichten moet verbeteren. De Beresteinlaan is te smal, auto's kunnen elkaar nauwelijks passeren.
- Verder zag meneer kansen in het aanleggen van fietsnietjes in de openbare ruimte en ook bij de tramhalte. Meer ruimte voor groen was niet nodig, De Uithof is immers dichtbij. Een goede verbinding met De Uithof is wel erg belangrijk. Het handhaven van het aantal speelplekken vond meneer wel belangrijk vanwege kleine kinderen.

De Gaarden Deze dia is dubbel, waarschijnlijk moet dit een afbeelding van De Dreven zijn



**WE GAAN
BOUWEN
AAN EEN BETERE
BUURT**

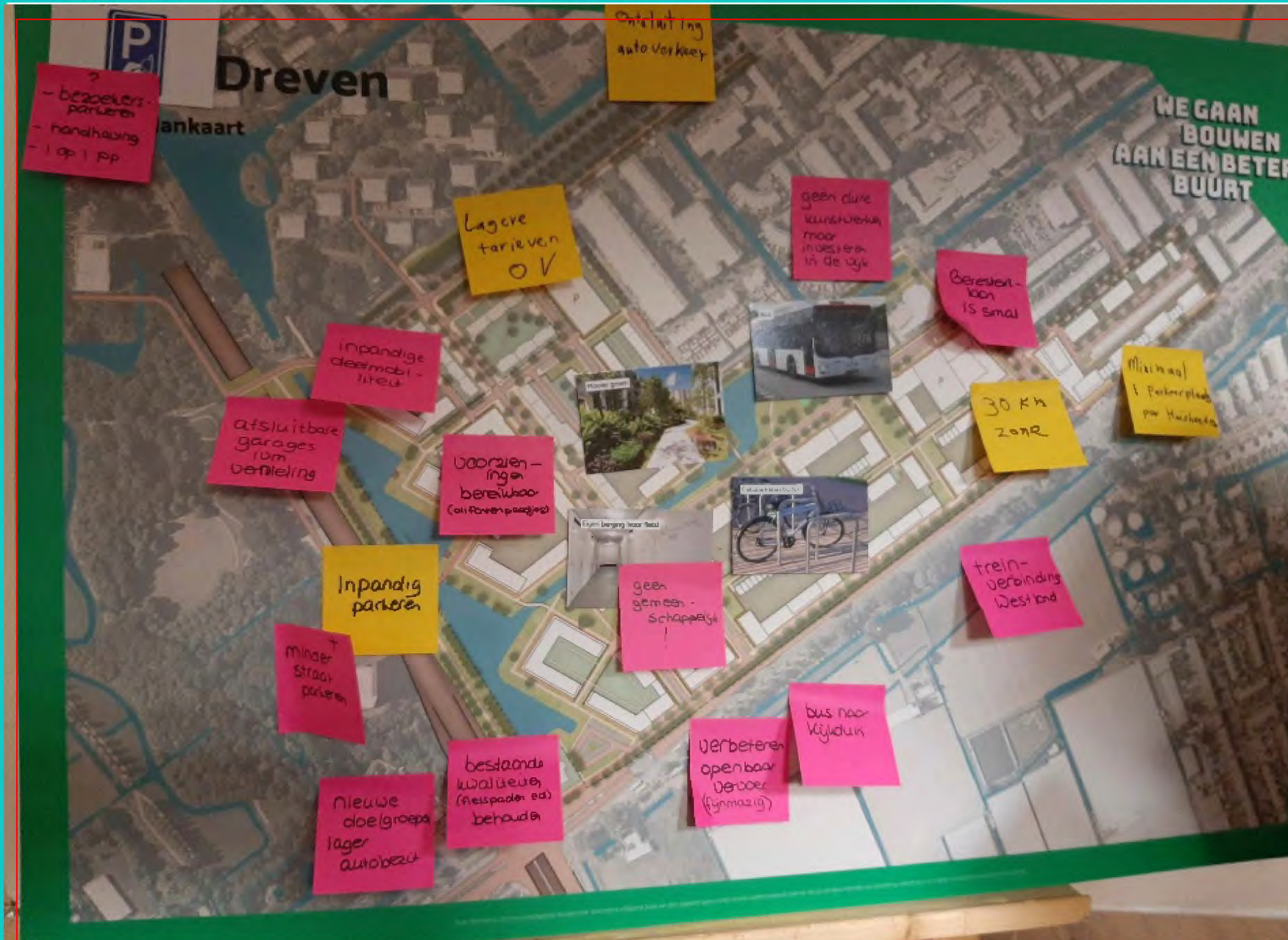
Parkeren, vervoer, bereikbaarheid

Opbrengsten

**WE GAAN
BOUWEN
AAN EEN BETERE
BUURT**

- De tweede workshop had vier deelnemers waarvan drie bewoners uit het gebied en één medewerker van Staedion. Deze bewoners waren meer gericht op het openbaar vervoer. Net zoals bij De Gaarden vonden ze een bus over de Erasmusweg erg belangrijk. Het openbaar vervoer in de wijk mag nog fijnmaziger worden. Voor deze bewoners waren het Westland en Kijkduin belangrijke bestemmingen. Er werd ook gesproken over een treinstation in de wijk. Aan de andere kant werd het openbaar vervoer wel als duur ervaren en mocht dit wel iets goedkoper.
- De bewoners twijfelden over de invoering van parkeerregime. Enerzijds vanwege de kosten voor de huidige bewoners en anderzijds de sociale component. Willen mensen nog wel op bezoek komen vanwege de kosten? Handhaving van de regeling is wel een belangrijke voorwaarde. Ook moet er goed gekeken worden naar de nieuwe doelgroepen. Bewoners zijn bang dat deze vanwege de gunstige ligging ten opzichte van de A4 hier komen wonen en dus een hoger autobezit hebben. Ook hier gaven de bewoners aan dat er voor iedere woning, 1 parkeerplaats moet komen. Daarnaast moeten er voldoende aansluitingen zijn op de wijkontsluitings- en hoofdwegen.
- Het straatparkeren mag eventueel iets minder als hierdoor meer ruimte komt voor groen, ook deze bewoners vonden een goede verbinding met de Uithof belangrijk. Het groen in de wijk mag over het algemeen wel wat mooier.
- Een belangrijk zorgpunt voor deze groep is het vandalisme. Ze geven dat veel dingen kapot gemaakt worden. Deelmobiliteit in de openbare ruimte zagen ze daarom ook niet als kans, in pandige deelmobiliteit zou eventueel wel kunnen. Garages moeten worden afgesloten en geen gezamenlijke fietsenberging, maar individuele fietsenberging. Dan ben je er zeker van dat spullen niet kapot gaan. Fietsnietjes in de openbare ruimte voor bezoekers zouden wel fijn zijn.
- De bewoners staan positief tegenover invoeren van 30 km/u muv de hoofdwegen. Ook in deze groep werd aangegeven dat de Beresteinlaan te smal is, deze mocht wel teruggebracht worden naar 30 km/uur volgens de bewoners. Hier wordt vaak te hard gereden en alle voorzieningen zijn aan de overzijde van de Beresteinlaan. De voorzieningen moeten goed bereikbaar zijn, en ook via korte routes, olifantenpaadjes hiervoor toestaan en niet allemaal dichtzetten. Ook werd aangegeven dat alle dure civieltechnische kunstwerken overbodig zijn, investeer het gereserveerde geld hiervoor liever in de wijk.

De Gaarden



**WE GAAN
BOUWEN
AAN EEN BETERE
BUURT**

Workshop 5 voorzieningen

Antwoorden van ondernemers op de volgende vragen:

Het ondernemersperspectief gaat wijzigen, wat betekent dat voor u als ondernemer?

Denk mee, wat vindt u ervan?

Binnen helder gestelde kaders.

Workshop met ondernemers in de Zichten

1. Wat is het kader?

Toelichting richtlijnen in Nederland. Wat mag wel en niet. Uitleggen dat niet zomaar alle bedrijven mogen op elke plek mogen. Wetgeving. Het moet een verrijking voor de buurt worden.

2. Toelichten concept idee voor project Ruimzicht (renovatie/transformatie en organisch 'dichtgroeien' binnengebied)

3. Moodboards Make Move Meet toelichten

4. Feedback vragen

Zie je kansen?

Wat betekent dit voor jou?

Wat voor rol zie je voor jezelf?

Wat is voorwaardelijk voor jou om succesvol te kunnen ondernemen?

Waar loop je nu tegenaan?

Wat heeft de gebiedsontwikkeling voor impact?

5. Gezamenlijke analyse maken

Wensen. Welke wensen heb je als het gaat om de gebiedsontwikkeling?

Zorgen. Welke zorgen heb je over de gebiedsontwikkeling?

Ambities. Welke ambities heb je met jouw bedrijf in deze buurt? Waar wil je naar toe groeien?

Uitdagingen. Welke uitdagingen heb je als ondernemer?

Workshop met bewoners

In gesprek over wensen op het gebied van ontmoeten, genieten, bewegen en leren.

Wat doen bewoners nu? Waar ontmoeten ze elkaar? Wat missen ze?

Wat doen ze als ze niet aan het werk zijn? Wat missen ze in de wijk?

Waar sporten bewoners? Wat zouden bewoners willen leren? In de vorm van hobby's, workshops of bijscholing?

Voorzieningen Opbrengsten ondernemers

**WE GAAN
BOUWEN
AAN EEN BETERE
BUURT**

Aanwezig

- 7 ondernemers, nu gevestigd aan Het Zicht (Fietsenzaak, Kapsalon Gudelste, De Kleinen Beurs, Bazaar Madina, Supermarkt Milan, Geschikt Groen VOF, Sudande Barber)

Huidige situatie

- Huurder Geschikt Groen: vooral mensen uit andere buurten. Vanuit buurt 't Zicht weinig behoefte aan workshops en cursussen Bloemschikken (huurder had eerst unit aan Loevesteinlaan). Als bevolkingssamenstelling verandert, dan meer kansen.
- Bazaar Madina: vooral de pakketservice (versturen en ontvangen pakketjes naar het buitenland) werkt heel goed in deze buurt.
- Kleine Beurs: verkoop en inkoop van 2^e hands, maar vooral ook buurtfunctie: hulp aan buurtbewoners op allerlei gebied (o.a. lezen NL-taal).
- Fietsenmaker ziet kansen om kleinschalig mensen (kinderen/volwassenen) te helpen met leren fietsen, liefst in samenwerking met een instelling/instantie.
- Kapsalon: werkt met stagiaires. Niet alleen om te leren knippen, maar ook om sociale aardigheden op te doen. Veel klanten uit de buurt. Ook leidt hij jongens op tot kapper, jongens die niet naar school willen gaan en ze dan vervolgens regelt dat ze ergens kapper kunnen worden. Hij ziet wel mogelijkheden iets met jongeren, een buurthuis. Hij heeft 19 jaar in de Zichten gewoond, hij kent al die jongens. Hij heeft wel ideeën maar bij wie moet hij zijn?

Sterkten

- Klantenkring opgebouwd in de buurt (bedrijf verhuizen niet makkelijk).
- Sterk buurtgevoel, leuke mensen.
- (fietsenzaak) groot verzorgingsgebied: van Westland tot Leyweg enige fietsenwinkel.

Zwakten

- Verloop van bepaalde hulpdiensten en wijkagenten.
- Je hebt tijd nodig om vertrouwen van de buurtbewoners op te bouwen. Als ze dat eenmaal hebben gaan ze alweer verhuizen.
- Ondernemers (bv Kleinen Beurs) zijn constante factor met vertrouwen in de buurt -> daarom hebben ze buurtfunctie (continuïteit).

Kansen

- Gemêleerd publiek in toekomst, ook meer bedrijven in project Ruimzicht (meer, verschillende bedrijven zorgt voor meer aantrekkingskracht).
- Plannen zien er goed uit. Uitstraling wordt beter. Zorg dat zichtbaarheid en bereikbaarheid verbeterd wordt.
- Bedrijfsruimtes moeten aangepast naar nieuwe functies: bedrijfje vergen grotere deuren, daardoor bruikbaarheid te verbeteren.
- Meer eenduidigheid in signing en uitstraling (overzichtelijke reclamemogelijkheden). Niet dichtplakken gevels.
- Plekken voor jongeren!

Bedreigingen/ zorgen

- Zichtbaarheid en bereikbaarheid is aandachtspunt (moet tijdens langdurige bouwperiode goed blijven). We zitten in bouwput voor langere tijd.
- Lang dicht (1,5-2 jaar).
- Bevoorrading garanderen, ook in bouwperiode
- Mensen trekken weg in eerste periode (uiteindelijk meer mensen, maar eerst minder mensen).
- Corona irt huur, huurverhoging valt koud op dak. We kunnen maar net hoofd boven water houden. Angst voor huurstijgingen in toekomst.

Voorzieningen (incl. inrichting openbare ruimte) Opbrengsten bewoners

**WE GAAN
BOUWEN
AAN EEN BETERE
BUURT**

- Hoe zorg je voor goede bedrijven? Diverse bedrijven die er nu zitten geven overlast. Hoe zorg je dat het straks wel lukt?
- Hoe zorg je dat na de oplevering het goed blijft gaan met de ondernemers en dat er geen overlast ontstaat?
- Problemen die er nu zijn, gaan niet weg in een nieuwe woning.
- Veel overlast van jongeren (+20 jaar) die hangen op straat, het zou goed zijn als zij een ontmoetingsruimte krijgen. Dan is het voor de nieuwe ondernemers ook prettiger.
- Fietsenwinkel wordt gewaardeerd.
- Wordt het een winkelcentrum? Neen, het wordt een bedrijfs- en voorzieningenverzamelgebouw rond het thema 'Make, Meet, Move'. Wel af te sluiten binnenterrein 's avonds, maar geen winkelcentrum. Risico op hangen op pleintjes.
- Worden de woningen ook aangepakt? Is het niet vreemd dat alle woningen weg moeten omdat ze zogenaamd zo slecht zijn en dat ze Ruimzicht laten staan? Keuze is gemaakt iom in het hart van de buurt woningen en voorzieningen te handhaven (wel ingrijpende renovatie), om voeling met verleden te waarborgen.
- Vanuit de gebiedsontwikkeling vanuit Ruimzicht ook de voorzieningen uitbreiden/aanpassen als er meer mensen komen wonen. Dat is de bedoeling. Meer bewoners kunnen de bestaande voorzieningen beter laten functioneren, maar geven ook kansen voor nieuwe ondernemers.
- Vanuit de gebiedsontwikkeling graag ook jonge doelgroepen aantrekken.
- Kun je als ondernemer ook wonen boven de bedrijfsruimte?
- Mixinn geeft veel overlast; waren eerst leerwerk jongeren maar dat is failliet gegaan. Er wonen nu 100 (Poolse) arbeiders, veelal met bus en auto. Een deel drinkt op straat als ze vrij zijn. Bewoner heeft met de eigenaar gesproken en gevraagd waarom hij niet regelt dat ze ergens (binnen) kunnen zitten. Maar daar kwam niet echt een antwoord op.
- Wat zouden we in het Nieuwe Ruimzicht allemaal kunnen doen. Veel jongens zijn met fitness bezig, een koffietentje waar je je telefoon kun laten repareren. Carwash? Het moeten wel uitnodigende functies zijn waar je mensen aan het werk ziet en mensen kunt ontmoeten.
- Bedrijfsruimtes in bijv. Wateringen zijn duur, 1800€ per maand voor 80m2. Hier is het nu mogelijk om voor 450€ per maand te huren, dan kun je als ondernemer wel starten. We doen ons best om het betaalbaar te houden. Er zullen goedkope en minder goedkope locaties komen.
- Overige punten die genoemd zijn is meer 'werken in de wijk', zowel door kantoren in de panden als werkruimte in de plinten, meer diversiteit in voorzieningen (Nederlandse bakker en slager, speelgoedwinkel e.d.), betere oversteekvoorzieningen en verbeteren verkeersveiligheid bij scholen.

Voorzieningen Opbrengsten bewoners

**WE GAAN
BOUWEN
AAN EEN BETERE
BUURT**

Belangrijk:

- Ontmoetingsplekken
- Plek voor jongeren
- Ontmoetingsplekken in de buitenruimte het is een wijk waar het buitenleven belangrijk is (ontmoetingsplekken met verschillende identiteiten)
- Sportschool in de wijk, bv fit for free, voor deze voorziening moeten bewoners nu de wijk uit. Moslim vrouwen zien hierin graag aparte voorzieningen voor vrouwen omdat zij niet gemengd sporten.
- Yoga studio
- Door toename van het aantal woningen (in de toekomst) meer winkels zoals: supermarkten, fietsenmaker, drogisterijen, printerette enz...maar ook terrasjes, restaurants en cafe's ontbreken op dit moment
- Goed voorgezet onderwijs HAVO VWO
- Plekken waar kinderen kunnen bouwen en ravotten
- Ruimte om te kunnen organiseren, minder vergunningen
- Zwembad (buitenbad)

Wat zeggen de jongeren?

Grootste wens is om een eigen buurthuis te hebben, om na school te kunnen chillen. Dit kan nu in Kleurrijk. De jongeren zeggen: 'dat is niet van ons'. Ze willen iets wat echt van hen is. Eigenaarschap, in eigen beheer. Waar ze kunnen tafelvoetballen/tennissen, kaarten, playstation spelen na school. En vanuit waar ze dingen kunnen organiseren. Een hangplek waar ook huiswerkbegeleiding georganiseerd kan worden. Het lijkt ze mooi om straks in een van de leegstaande panden te zitten tot deze gesloopt wordt en dan weer door te gaan naar de volgende.

Ze vinden dat er te weinig gesport wordt in de wijk. Velen voetballen bij een club, maar in de openbare ruimte nodigt er niks uit tot bewegen.

Ze vinden de eettentjes in de ambachtsgaarde en steden goed en divers. Wel missen ze een terrasje.

Uit de workshop mobiliteit

In de plinten van de nieuwe gebouwen zagen de bewoners kansen voor een koffietentje of kleinschalige horeca, een multi functionele ruimte (huiswerkbegeleiding, ontmoeting e.d.) en inpandige kantoorruimtes waar mensen rustig kunnen werken (grote gezinnen). Ook zagen ze kansen voor reisinformatie in de gezamenlijke hal en een Havo/VWO school in de buurt.

Uit de workshop 'ontwerp van de buurt'

De vraag leeft of er wel genoeg en tijdig voorzieningen bijkomen want het is nu ontzettend druk in het winkelcentrum.

Workshop 6 afval

Doel

Bewoners bewust maken van afvalproblematiek
Ideeën ophalen voor oplossingen
Bewoners betrekken bij oplossingen

Toelichting op plan

Een belangrijk, maar geen sexy onderwerp, afval inzameling! Bij de indeling van de nieuwe wijk en wooncomplexen moeten we ook nadenken over hoe we dit gaan organiseren. Aan de ene kant geeft de Gemeente aan dat ze erg veel last hebben van het bijplaatsen van afval bij openbare inzamelpunten. En aan de andere kant treft Staedion heel veel grofvuil in de portieken zelf aan. *[foto's laten zien van grofvuil in de portieken, toelichting door complexbeheerder]*. Hoe kunnen we het inzamelen van afval zo organiseren dat dit goed gebruikt wordt? Er zijn vele verschillende varianten van afvalinzamel punten, maar wat werkt nu wel en wat niet? *[foto's afval inzamelpunten laten zien en toelichting hierbij geven]*

In gesprek over....

Wat er nu niet goed met afval?
Hoe komt het dat grofvuil in portieken wordt geplaatst?
Zijn mensen op de hoogte van hoe ze dit aan zouden moeten bieden?
Wat belemmert hierin? Hoe zou dit makkelijker gemaakt kunnen worden?
Wat voor afval verzamelpunten werken goed volgens de bewoners en wat niet
Waarom?
Scheiden mensen op dit moment hun afval? Waarom wel of niet?
etc. Wat heeft u nodig om huisvuil te scheiden?
Hoe ziet u het liefst dat uw huisvuil opgehaald wordt?
Wat heeft u nodig?

Afval Opbrengsten

**WE GAAN
BOUWEN
AAN EEN BETERE
BUURT**

Problemen

- Veel last van bijplaatsing naast Orac's
- Teveel anonimiteit in de buurt
- Het voelt hier nu soms als 'het afvalputje van Den Haag'

Ideeën

- Plan maken om de instelling/ mentaliteit van bewoners veranderen? Gedrag moet al van jongs af aan aangeleerd worden
- GFT vuil ophaal terug
- Een meldpunt voor ideeën en vragen over afval
- Acties doen zoals Allekanten (gaat schoonprikacties doen)

Kinderworkshop Opbrengsten

**WE GAAN
BOUWEN
AAN EEN BETERE
BUURT**

Doel

Ook kinderen mee laten denken en betrekken bij hun buurt van de toekomst.

Programma

Samen met  en Kijklab een maquette ontwerpen met losse herkenbare elementen uit de leefwereld van de kinderen.

Aanwezig

Al ruim voor de start, tijdens de opbouw van de participatiebijeenkomst, zijn er nieuwsgierige enthousiaste kinderen die aangeven graag mee te willen doen. Ook opvallend is de enorme hechtheid van deze groep van zo'n 20 kinderen. Iedereen kent elkaar en zij gaan allemaal naar dezelfde basisschool. Deze kinderen zijn zich ervan bewust dat zij moeten verhuizen en dat deze groep uiteen zal vallen, verschillende kinderen geven aan dat zij dit moeilijk vinden.

Opvallend

Wanneer de eerste kinderen door hebben wat de bedoeling is wordt er druk geschetst en getekend waarna er flink geschoven wordt met de verschillende elementen in de maquette. Wat direct opvalt is dat kinderen tijdens de inrichting niet alleen oog hebben voor buitenspelen. Ook breder wordt er invulling gegeven en worden er verschillende elementen gebruikt om ontmoetingsplekken en groen toe te voegen aan de buitenruimte.

Opbrengsten

Kinderen hebben behoefte aan een combinatie van een speel- en ontmoetingsplek. Bij het inrichten van de openbare ruimte wordt dan ook vaak gekozen voor deze zogenaamde combinatie plekken. Enkele voorbeelden zijn: Een skateplek met moestuin en picknicktafels. Een fitcourt voor volwassenen en speeltuin voor kinderen. Een vlindertuin met bankjes voor de ouderen en boomhutten voor kinderen. De aanwezige ouders herkennen deze behoeften en zien ook meerwaarde in combinatie plekken. Dit is iets wat in de huidige situatie mist. In de binnentuinen tussen de flats staan hier en daar enkele gedateerde speelelementen die voor de kinderen niet uitdagend zijn. Ook is er een gebrek aan ontmoetingsplekken in de buurt.

Bij het spelen ligt de behoefte bij plekken om te skaten, hutten bouwen en parcours (freerunning) Het liefst met mogelijkheden voor verschillende sport en spel activiteiten. Een andere veel gehoorde behoefte is een plek om te voetballen. Er wordt door iedereen in de buurt gevoetbald, jong en oud voetbalt tot laat op straat. Het gaat hier om een zeer grote diverse groep. Door het ontbreken van een échte voetbalplek wordt er nu door kinderen in binnentuinen, en door hangjongeren voor de avondwinkel gevoetbald. Omwonenden geven aan dat dit vaak zorgt voor hinder. Opvallend is dat de kinderen een voetbalplek niet als combinatie noemen met andere voorzieningen. Kinderen vinden het belangrijk dat deze plek op zichzelf staat. Wel zien zij een combinatie van voetbal en basketbalveld. Dit heeft als reden dat bij deze activiteiten veel jongeren bij elkaar komen en zij willen voorkomen dat dit voor overlast voor andere gebruikers en omwonenden zorgt.

Kinderworkshop de Gaarden en Dreven 'Under construction'

**WE GAAN
BOUWEN
AAN EEN BETERE
BUURT**

43 kinderen hebben deelgenomen aan de activiteit die plaats vond in zowel de Gaarden als de Dreven.

Kinderen werden verleid om zelf hun huis van de toekomst te bouwen, hiervoor waren door Sander van Heukelom bouwpakketten van hout voorbereid. De losse onderdelen van de bouwpakketten waren met boorgaatjes voorbereid zodat ook de allerkleinsten gemakkelijk konden deelnemen.

Nadat de huisjes in elkaar waren gezet, konden zij worden aangekleed, doormiddel van verfstiften kregen de huisjes een persoonlijke tintje. Om de koppeling te maken met de bouwsector heeft Heijmans helmpjes en pionnen beschikbaar gesteld. Dit maakte dat de locatie voor de kinderen voelde als een échte bouwplaats!

Een grote groep van de kinderen die in de Gaarden aan de activiteit hebben deelgenomen zijn geen bewoners van Staedion. De herstructurering houdt hen dan ook niet bezig.

Ook aan de Dreef is er een enthousiaste groep kinderen die al vroeg klaar staat om deel te nemen aan de activiteit. Ook hier wordt hard gewerkt aan de huisjes, op wat kleine (sabotage) incidenten na verloopt de activiteit goed en worden alle huisjes in elkaar gezet. Het gesprek met de kinderen over de buurt komt lastig op gang. Wel wordt duidelijk in gesprekken met ouders dat zij het lang vinden duren voor er in hun omgeving actie komt. Het informeren en het betrekken bij de plannen maakt hen enthousiast, wat maakt dat zij graag op een kortere termijn actie zouden willen.

Verschillende bewoners geven aan dat zij de eerste bouwprojecten zullen volgen. Het merendeel van de bewoners die wij hebben gesproken wil in de buurt blijven. De voornaamst genoemde redenen zijn de kinderen, de school en familie en kennissen die in de buurt wonen

In gesprek met jongeren

**WE GAAN
BOUWEN
AAN EEN BETERE
BUURT**

Gesproken met 4 jongens tussen de 20 en 22 en 3 jongens van 11 a 12, onder begeleiding van jongerenwerker Achraf van Mooi Welzijn. Zij zien de Dreven en Gaarden als 1 wijk.

Voorzieningen/ openbare ruimte

Grootste wens is om een eigen buurthuis te hebben, om na school te kunnen chillen. Dit kan nu in Kleurrijk. De jongeren zeggen: 'dat is niet van ons'. Ze willen iets wat echt van hen is. Eigenaarschap, in eigen beheer. Waar ze kunnen tafelvoetballen/tennisen, kaarten, playstation spelen na school. En vanuit waar ze dingen kunnen organiseren. Een hangplek waar ook huiswerkbegeleiding georganiseerd kan worden. Het lijkt ze mooi om straks in een van de leegstaande panden te zitten tot deze gesloopt wordt en dan weer door te gaan naar de volgende.

Ze vinden dat er te weinig gesport wordt in de wijk. Velen voetballen bij een club, maar in de openbare ruimte nodigt er niks uit tot bewegen.

Ze vinden de eettentjes in de ambachtsgaarde en steden goed en divers. Ze missen eigenlijk niet echt winkels of horeca. Wel missen ze een terrasje.

Woningen

Een gemeenschappelijke huiswerkplek zou fijn zijn voor begeleiders. Heel belangrijk hierbij is dat deze niet te gezellig is en niet uitnodigt tot hangen en spelen. Enige vorm van controle is wenselijk. Het moet er echt rustig zijn. Zou wel een goede oplossing zijn om huiswerk te maken, want in huis hebben ze last van ouders en kleine kinderen. Ze hebben niet echt perspectief op een eigen woning.

Deelvervoer

Is voor de jongeren echt alleen iets wat ze bij nood of spontaan gebruiken. Ze vinden vrijheid en zekerheid belangrijk en dat biedt deelvervoer in hun ogen niet. Daarnaast vinden ze deelvervoer op dit moment te duur (ze zeggen dat het duurder is dan een eigen auto hebben)

Transformatie wijk

Overall positief, enthousiast over de ontwikkeling, ze kijken er naar uit dat er nieuwe woningen komen. Enige zorg is dat hun groep niet uit elkaar getrokken wordt. Ze willen een thuis houden. Ze willen absoluut niet weg uit de Dreven/Gaarden, dit is hun thuis, hier zijn hun vrienden en zijn ze gewend.

Algemene opmerkingen en zorgen

Opbrengsten

**WE GAAN
BOUWEN
AAN EEN BETERE
BUURT**

Leefbaarheid

Hoe houden we het leefbaar en hoe zorgen we dat het ook het komende jaar nog een prettige buurt blijft. De buurt verandert, bewoners verhuizen en tijdelijke huurders doen hun intrede. Bewoners hebben zorg over deze verandering en de leefbaarheid van de buurt.

Hulp bij het proces

Bewoners geven aan dat ondersteuning voor een soepele overgang naar de nieuwe woning erg waardevol zou zijn. Het gaat hier vooral om de praktische zaken als het vinden van een nieuwe huisarts, basisschool en regelen van huurtoeslag bij verandering in huur. Een aantal bewoners vertellen het lastig te vinden om deze zaken zelf te regelen.

Nieuwe energie

Nieuwe energie door tijdelijke bewoning stroomt de wijk in. Kamal, die huurt via Livable en de hapjes voor de bijeenkomst heeft verzorgd, is een mooi voorbeeld hiervan. En nieuwe bewoner Stefan die onlangs is afgestudeerd aan de HKU en zich graag wil inzetten voor de buurt.

Algemene opmerkingen en zorgen Opbrengsten

**WE GAAN
BOUWEN
AAN EEN BETERE
BUURT**

- Wat voor vervangende woonruimte krijgen we? 'Iedereen weet immers dat er geen woning te krijgen is'.
- Daarnaast vragen bewoners zich af of er wel weer voldoende eengezinswoningen terug komen. Op dat punt kunnen we ze gerust stellen. Veel mensen geven aan dat ze graag een eengezinswoning met tuin willen, vooral ook door huidig geluidsoverlast boven- en onderburen.
- Bewoners VVE portiekflats voelen zich achtergelaten nu ze niet in de plannen zitten. VVE lijken organisatorisch en financieel niet in staat om zelf opgave op te pakken en woningen op acceptabel niveau van comfort en duurzaamheid te brengen. Op zich niet verwonderlijk als wij concluderen dat sloop het beste is voor vrijwel identieke flats. Mensen plaatsen zichzelf buiten de VVE. "de VVE doet niets voor mij". Mensen kennen de weg niet naar voorzieningen die al bestaan bij gemeente (VVE balie, of verduurzamingssubsidies). In sommige VVE's is Staedion vertegenwoordigd, maar dat lijkt niet te helpen.
- Bewoners Erasmuspark (nieuwbouw in de Gaarden)

16 jaar geleden opgeleverd. Twee mensen die ik sprak hadden beiden nog inwonende kinderen die toe waren aan een eigen woning. Zij waren echt geïnteresseerd in mogelijkheden voor die kinderen om iets te vinden in onze nieuwbouw. Eén dame gaf zelfs aan dat ze dan ook iets voor haar en haar man zelf wilde vinden omdat ze dan wel kleiner konden gaan wonen. Eén EGW in Erasmuspark kan drie potentiële kandidaten voor woningen in de nieuwbouw van DGZ opleveren: 2 kleine appartementen voor de kinderen en een iets luxer appartement voor de ouders, en er komt weer een grote EGW vrij. Zo hebben we het ooit bedoeld!
- Veel vragen over wanneer het begint, wat precies de rechten zijn op een nieuwe woning en over hoe de terugkeergarantie werkt.
- Vragen over hoe het werkt met TKG als je bij actiegebiedaanwijzing naar een reguliere woning in een andere wijk gaat. Kun je dan toch weer aanspraak maken op een nieuwe woning in de buurten? En hoe lang dan nog?
- Klachten over huidige woningen zijn het bekende rijtje (en ook in deze volgorde): gehorig, veel trappen, schimmel en kou. Grote gezinnen zitten vaak krap.
- "Wat gaat Haagwonen doen?" kwam ook weer langs.

Algemene opmerkingen en zorgen

Opbrengsten

**WE GAAN
BOUWEN
AAN EEN BETERE
BUURT**

- In Dreven voelde echt meer achterdocht dan in De Gaarden. Wellicht doordat ze gevoed worden met verhalen die niet kloppen door raadsleden, maar wellicht ook door teleurstellingen uit het verleden. Hier moest je echt een beetje vertrouwen winnen voor je echt een gesprek kon voeren.
- Mensen hebben behoefte aan duidelijkheid: wordt er nu wel of niet gesloopt? Gaat het nu echt door? Grote behoefte aan een planning: wanneer zijn ze aan de beurt? Wanneer krijgen ze een gesprek met Staedion om alles in kaart te brengen.
- Ook veel vragen over de fasering en de motivatie hier achter.
- Mensen van de overkant van De Dreef vinden dat ze veel te lang moesten wachten.
- Meerdere mensen klaagde ook over de volledige uitzichtloosheid op een sociale huurwoning via de reguliere kanalen. Hier wonen is niet perse een keuze, maar er zijn geen andere opties. Dus ook veel inwonende volwassen kinderen. Hiermee wel meer begrip voor verdichtingsopgave.
- Zorgen over dat de Mengelmoestuin juist als eerste blok bij de Pachtersdreef in de fasering zit (Dreven fase 2). Helder plan maken hoe wij de toekomst van die tuin zien binnen onze fasering, om de bewoners gerust te stellen.
- Klachten over de woningen vergelijkbaar met de Gaarden. Ook hier klachten over gehorigheid, veel trappen, schimmel en kou.
- Bewoners willen weten of er nog meer workshops komen.

Algemene conclusies

- In de Zichten veel last van Mixxin (hotel met arbeidsmigranten). Alcoholgebruik op straat, overlast van parkeren. Hoe gaan we deze voorziening goed inpassen in de buurt? Wat kunnen we doen om dit verder te helpen? Er wordt intensief gehandhaafd als er meldingen zijn/ er zijn bijna geen meldingen.
- Actie gewenst op onderwerp VVE-flats rondom plangebied. Woningeigenaren in die flats begrijpen niet altijd hoe het proces van renovatie voor hen werkt. Mensen begrijpen niet goed waarom voor hun eigen VVE-flat geen plannen gemaakt worden.
- Veel vragen leven: komen er wel voldoende grotere woningen: bewoners hebben nu soms een 5-kamerwoning, of omgekeerd: komen er ook eenpersoonswoningen? Hoe zit dat met de huurprijs? Servicekosten? Parkeerkosten? Dergelijke extra kosten vormen een grote onzekere factor voor bewoners.

Conclusies

Openbare ruimte & binnentuinen

De workshops hebben veel input gegeven die gebruikt kan worden bij het uitwerken van de plannen voor de binnentuinen en de openbare ruimte.

- In het ontwerp rekening houden met alle leeftijdsgroepen: jonge kinderen, oudere kinderen, ouders en ouderen. Soms zijn de belangen tegenstrijdig. Het is vooral belangrijk dat het wonen geen overlast heeft van het ontmoeten. Verder rekening houden met ouders die toezicht willen houden op kinderen.
- Veel aandacht voor een meer natuurlijke en speelse omgeving, begroeiing en materialen. Omdat dit er aantrekkelijk uitziet, omdat het leuker is om te spelen en omdat het de biodiversiteit ten goede komt.
- Creëren van aaneensluitende recreatieve (wandeling, hond uitlaten, hardlopen) en praktische looproutes (naar het openbaar vervoer, school, winkels). Denk ook aan zitplekken langs de route.
- Behoefte aan meer kleur, speelsheid, kunst.
- Vaak worden ideeën geopperd die ontmoeting stimuleren (sociale cohesie ten goede komen). Rondom eten, zoals een gezamenlijke kruidentuin of bbq.
- Het beheer is wel een aandachtspunt/ zorg van bewoners. Nu trekt afval tussen het groen ratten aan. Wie zorgt ervoor dat iets dat kapot is weer gemaakt wordt.
- Veiligheid is een belangrijk aandachtspunt. Bij inrichting en indeling rekening mee houden. Bijvoorbeeld: geen donkere hoekjes creëren.
- Rekening houden met goede verlichting voor een veilig gevoel.
- Gaan we uit van stukje privetuin of is alles collectief? Balkon of terras op de begane grond is prive, de binnentuinen collectief. Uit de workshop plattegronden bleek dat mensen daar niet heel sterk een mening over hebben. Waarschijnlijk omdat de meeste bewoners nu geen eigen tuin hebben.
- Tip: veel groen in binnentuinen en een inrichting die tegenwicht biedt aan steen, beton en hoekige vormen. Ook groen in de winter. In de zomer biedt het groen in de binnentuinen verkoeling.
- Er leeft een wens om het water ook recreatief te gebruiken. Waterkwaliteit – uitzoeken hoe het met de waterkwaliteit zit. Is er een kans om het recreatief te gebruiken – Gemeente/ waterschap

Conclusies

Architectuur en ontwerp van de buurt

- Over het algemeen begrip voor verdichting en zijn mensen blij dat het woningaanbod diverser wordt; sommige bewoners maken zich wel zorgen over windhinder, schaduw en verkeersdruk. Het is belangrijk om dit goed te onderbouwen in de verdere uitwerking van de plannen.
- In de Dreven was een kleine groep aanwezig die tegen sloop zijn. Sommige van hen hebben verkeerde informatie over de bouwhoogtes en zijn wantrouwig over het verhaal dat verteld wordt.
- In zijn algemeenheid is de samenhangende visie Zuidwest met als onderdeel de mobiliteitsvisie en de visie op voorzieningen wel hard nodig om bewoners op die punten een samenhangend, geruststellend verhaal te kunnen vertellen.

Conclusies

Woningtypen, -plattegronden,

Type woningen

- Zorg bij de gezinnen die 2 of meer kinderen hebben. Komen er wel genoeg woningen die groot genoeg zijn is hun zorg, ook gezien de ouders of 1 van de ouders hybride gaat werken en dus ook een werkplek in huis nodig heeft

Indeling woningen

- De discussie open of gesloten keuken is 50/50. Keukens die makkelijk af te sluiten zijn is wens bij veel mensen met een niet Nederlandse achtergrond, maar een open keuken is vaak geen probleem.
- Aantal en grootte slaapkamers is een zorg bij gezinnen met kinderen.
- Een toilet apart van de badkamer wordt vaak positief gewaardeerd.
- Inhoudelijk: geen berging in de woning – maar liever beneden – meer m2

Gezamenlijke functies

- Wel aantrekkelijk op het gebied van ontmoeten, niet als het gaat om het delen van voorzieningen.
- Niemand wil wasmachines delen.
- Auto's (of andere vormen van mobiliteit) delen wordt vrijwel niet als optie gezien (te duur, vandalisme,).
- Wel bijvoorbeeld een gemeenschappelijke ruimte voor huiswerk/ thuiswerken met goede wifi/ bureaus
- Of een gezamenlijke ontmoetingsruimte/ fietsruimte met eigen beheer/ camera's

Conclusies Parkeren en vervoer

- Zeer wisselende reacties. Enkele bewoners pleiten voor een parkeerregime, andere bewoners maken zich zorgen over de eventuele kosten en sociale component (komt er dan nog wel bezoek?).
- De meeste bewoners reageren heel erg vanuit het hier en nu en vanuit de persoonlijke situatie/ het eigen belang.
- Heel belangrijk dat OV handig/ aantrekkelijk is, dat ze goed verbonden zijn
- Auto's (of andere vormen van mobiliteit) delen wordt vrijwel niet als optie gezien (te duur, vandalisme, de auto als statussymbool).
- Deelscooters – bang voor vandalisme. Meer interesse om binnen een complex iets te delen, dan open op straat.
- Jongeren geven in deze workshops iets anders aan dan in workshops voor de structuurvisie is opgehaald. De jongeren die in deze workshops hebben meegedacht geven aan dat ze deelmobiliteit te duur vinden.
- Mobiliteit moet betaalbaar blijven.

Conclusies Voorzieningen

- Input van workshops gebruiken bij invulling voorzieningen.
- De behoefte aan plekken om elkaar te ontmoeten in diverse vormen is de rode draad in de workshops.
- Aantal enthousiaste ondernemers in Het Zicht, die zich ook sociaal maatschappelijk in willen zetten.
- Veel horeca mag niet; zoals een foodhall, wel mogelijk tijdelijke horeca en 'lichte' horeca op een aantal plekken in de def. situatie. Maar wel voor en door de buurt. We zoeken ook een verbinder die bedrijven ondersteunt en helpt om initiatieven vanuit de buurt te realiseren, ook in de tijdelijke periode
- Bedrijfsruimtes in bijv. Wateringen zijn duur, 1800€ per maand voor 80m2. Hier is het nu mogelijk om voor 450€ per maand te huren, dan kun je als ondernemer wel starten. We doen ons best om het betaalbaar te houden. Er zullen goedkope en minder goedkope locaties komen.
- Regelmatig wordt de vraag gesteld of er een voortgezet onderwijs komt.

Conclusies Afval

- Plan maken om de instelling/ mentaliteit van bewoners veranderen? Gedrag moet al van jongs af aan aangeleerd worden
- GFT vuil ophaal terug?
- Een meldpunt voor ideeën en vragen over afval
- Acties doen zoals Allekanten (gaat schoonprikacties doen)

Kinderen en jongeren meer betrekken

- Een grote groep kinderen in de Zichten is makkelijk te mobiliseren om ze mee te laten denken met de plannen. Veel van deze kinderen worden door hun ouders betrokken bij de verhuisplannen. Ze maken zich soms zorgen of ze het wel kunnen betalen en of ze wel een nieuw huis kunnen vinden.
- Kinderen hebben behoefte aan een combinatie van een speel- en ontmoetingsplek. Bij het inrichten van de openbare ruimte wordt dan ook vaak gekozen voor deze zogenaamde combinatie plekken.
- Een klein groepje kinderen die wel in woningen van Staedion woont, geven aan niet of nauwelijks te weten van de plannen. Hierin verschillen zij van de kinderen in De Zichten, die hier wel mee bezig zijn en bewust zijn van de toekomstige veranderingen.
- Kinderen in de Gaarde en Dreven zijn nauwelijks bezig met de toekomstige herstructurering. Dit heeft te maken met de tijdsplanning, de verandering duurt voor hen nog erg lang.
Over het algemeen zijn kinderen betrokken bij de woon- en leefomgeving en bereid om mee te denken over toekomstige veranderingen.
- Een groep jongeren wil graag 'eigenaar' zijn van hun eigen jeugdhonk. Ze vinden het leuk om mee te denken met de plannen. Ze willen in leegstaande winkelplinten – een reizend jongerencentrum maken. Zo hebben de jongeren in de tijd van de herstructurering echt een eigen plek en zijn ze meer betrokken bij de toekomst van hun wijk.

Aandachtspunten voor vervolg

Openbare ruimte & binnentuinen	ACTIE
De input van de workshops gebruiken bij het uitwerken van de plannen voor de binnentuinen en de openbare ruimte.	Projectteam DGZ/ S&P/ IbDH
Er leeft een wens om het water ook recreatief te gebruiken. Uitzoeken hoe het met de waterkwaliteit zit. Is er een kans om het recreatief te gebruiken?	Gemeente/ Waterschap
Architectuur en ontwerp van de buurt	
Goede onderbouwing op het gebied van windhinder, bezonning en verkeer bij bouwplanontwikkeling.	Team Stedenbouw
Woningtypen/ woningplattegronden/ gezamenlijke functies	
Input uit workshops meenemen bij verder ontwikkelen plannen, indeling plattegronden en onderzoek naar gezamenlijke functies.	Heijmans
Staedion is net in een ander gebied met een app pilot gestart om de sociale cohesie te bevorderen – boormachine lenen, community, oppas/ diensten aanbieden. Kijken wat we van deze pilot en andere woningcorporaties kunnen leren over collectief beheer/ gemeenschappelijke functies.	Staedion/ Heijmans

Aandachtspunten voor vervolg

Parkeren, vervoer, bereikbaarheid	ACTIE
Input uit workshops samenvoegen met input uit Structuurvisie Zuidwest	Gemeente
Bereidheid om vervoer te delen komt wellicht pas als bewoners het daadwerkelijk uit kunnen proberen. Is het mogelijk om pilots te doen?	Gemeente
Bewoners meenemen in mobiliteitstransitie. Wat gaat er de komende jaren veranderen? Laten zien dat de huidige situatie in de toekomst niet houdbaar is. Uitleganimatie maken?	Gemeente / Betere Buurt Communicatieteam
Onderzoeken: kan deelmobiliteit betaalbaar zijn? Bewoners geven aan dat het duur is.	Projectorganisatie DGZ
Voorzieningen	
Een deel van de ideeën die zijn opgehaald worden meegenomen om te starten met placemaking/ placetesting. Ontmoeting als centraal thema is laagdrempelig om mee aan de slag te gaan.	Projectorganisatie DGZ
Veel horeca mag niet; zoals een foodhall, wel mogelijk tijdelijke horeca en 'lichte' horeca op een aantal plekken in de def. situatie. Maar wel voor en door de buurt. We zoeken een verbinder die bedrijven ondersteunt en helpt om initiatieven vanuit de buurt te realiseren, ook in de tijdelijke periode	Projectorganisatie DGZ
Afval	
Plan maken om de instelling/ mentaliteit van bewoners veranderen? Van jongs af aan ander gedrag aanleren.	Gemeente
Onderzoek of GFT vuil ophaal terug kan komen	Gemeente DSB/HMS
Inventariseren welke mogelijkheden er al zijn voor melden van ideeën en vragen over afval en onderzoeken of meldpunt toegevoegde waarde heeft	Gemeente
Acties doen zoals Allekanten (gaat schoonprikacties doen)	?

Aandachtspunten voor vervolg

Herhuisvesting	ACTIE
Veel vragen leven: komen er wel voldoende grotere woningen: bewoners hebben nu soms een 5-kamerwoning, of omgekeerd: komen er ook eenpersoonswoningen? Hoe zit dat met de huurprijs? Servicekosten? Parkeerkosten? Dergelijke extra kosten vormen een grote onzekere factor voor bewoners. <i>Actie:</i> <i>Duidelijke illustraties maken over aantallen woningen en passend toewijzen/ wat kost een woning -> plaatsen in nieuwsbrief van dit jaar</i> <i>Het Betere Buurt Team zal vanaf eind 2021 meer in de buurt aanwezig zijn (projectkantoor Ruimzicht + reizende Buurtkeet)</i>	Betere Buurt Communicatieteam en participatieteam
Wat voor vervangende woonruimte krijgen we? 'Iedereen weet immers dat er geen woning te krijgen is'. <i>Actie:</i> <i>Aandacht schenken in communicatie</i>	Betere Buurt Communicatieteam
Proces	
Mensen in de Dreven hebben behoefte aan duidelijkheid: wordt er nu wel of niet gesloopt? Gaat het nu echt door? Grote behoefte aan een planning: wanneer zijn ze aan de beurt? Wanneer krijgen ze een gesprek met Staedion om alles in kaart te brengen.	Wacht op bestuurlijke besluitvorming
Tijdelijke initiatieven	
Zorgen over dat de Mengelmoestuin juist als eerste blok bij de Pachtersdreef in de fasering zit (Dreven fase 2). Helder plan maken hoe wij de toekomst van die tuin zien binnen onze fasering, om de bewoners gerust te stellen.	????

Aandachtspunten voor vervolg

Jongeren	ACTIE
Grootste wens van jongeren is een eigen buurthuis. Overige bewoners geven aan veel overlast van jongeren (+20 jaar) die hangen op straat, het zou goed zijn als zij een ontmoetingsruimte krijgen. Idee: om een reizend buurthuis te maken, dat met de ontwikkeling van de buurt mee kan reizen in de tijdelijk leegstaande panden. Op deze manier lage investeringskosten (ze willen namelijk zelf de inrichting bepalen), en relatief eenvoudig te verhuizen. Het concept kan zo getest worden met een vrij laag risico profiel. Als dit een succes is, is het makkelijker om definitieve plek te vinden. Jongeren krijgen op deze manier echt een eigen plek. Stevigere sociale structuren creëren. Ze krijgen meer binding met de buurt en de ontwikkeling van hun toekomstige buurt. Plek voor jongeren in de sociale structuur, zodat ze echt een plek houden. Staedion denkt aan de Dreef – om daar te starten met jeugdhonk – ter beschikking stellen, eigen verantwoordelijkheid. Er wordt ook gekeken of er een Fitbox gebouwd kan worden (sport) Inspiratie: Staedion is bezig met Urban Sports Park op de Binkhorst, hoe dit een plek kan krijgen (klimmen, graffiti, stepjes, skaten etc, meehlepen met ontwerpen en bouwen nieuwe skatebaan, ervaring in horeca/ administratie/ ondernemen, ook bedrijfsfeesten organiseren. Jongerne van straat door sport. Sociale omgeving bieden waarin ze ook nog stages kunnen lopen.	Gemeente/ Staedion/ Heijmans
Jongeren vinden dat er te weinig gesport wordt in de wijk. De meeste jongeren voetballen bij een club, maar in de openbare ruimte nodigt er niks uit tot bewegen. Meer ongeorganiseerde sportmogelijkheden opnemen in de ontwerpen van de openbare ruimte.	Projectteam DGZ / S&P / IbDH
Kapsalon in Ruimzicht werkt met stagiaires. Niet alleen om te leren knippen, maar ook om sociale aardigheden op te doen. Ook leidt hij jongens op tot kapper, jongens die niet naar school willen gaan en hij helpt ze vervolgens met het vinden van een baan. De kapper ziet mogelijkheden om iets met jongeren te doen (een buurthuis). Hij heeft 19 jaar in de Zichten gewoond, hij kent al die jongens. Hij heeft wel ideeën maar bij wie moet hij zijn?	'Verbinder' Projectteam Ruimzicht
Fietsenmaker ziet kansen om kleinschalig mensen (kinderen/volwassenen) te helpen met leren fietsen, liefst in samenwerking met een instelling/instantie.	'Verbinder' Projectteam Ruimzicht

Aandachtspunten voor vervolg

Algemeen	ACTIE
In de Zichten veel last van Mixxin (hotel met arbeidsmigranten). Alcoholgebruik op straat, overlast van parkeren. Hoe gaan we deze voorziening goed inpassen in de buurt? Wat kunnen we doen om dit verder te helpen? Er wordt intensief gehandhaafd als er meldingen zijn, maar die worden vaak niet gedaan. Gesprek aangaan met eigenaar: mbt overlast, mogelijkheden voor activiteiten voor de bewoners verkennen, aankomend beleid parkeren.	Gemeente
Actie gewenst op onderwerp VVE-flats rondom plangebied. Woningeigenaren in die flats begrijpen niet altijd hoe het proces van renovatie voor hen werkt. Mensen begrijpen niet goed waarom voor hun eigen VVE-flat geen plannen gemaakt worden. <i>Ideeën:</i> VVE's leren om zelf plannen te maken – VVE balie ism Staedion? Staedion heeft bezit in veel van die flats. VVE's betrekken bij plannen openbare ruimte/ water direct om hen heen? Kunnen we de VVE's in eerste instantie bijstaan met organisatiekracht. Dan kun je ook makkelijk op zoek naar eventuele financiering van de verduurzaming van de woningen. Ook aandacht voor de collectieve buitenruimtes. Subsidie mogelijkheden onderzoeken in het kader van verduurzaming van het bestaande woning bezit.	Gemeente (VVE-balie?) Staedion voor zover nog vertegenwoordigd in VVE's.



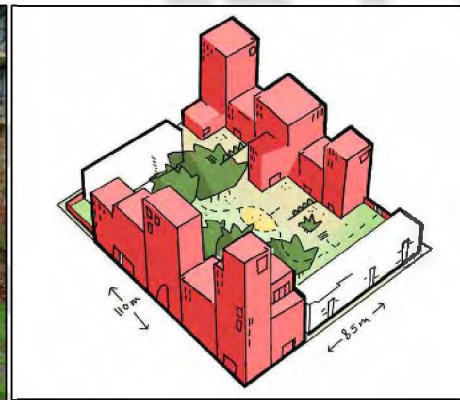
Haalbaarheidsstudie

Dreven-Gaarden-Zichten

Projectcode: 7001345

SBK-nummer: ES-156

7 januari 2021



Geheim op grond van artikel 55, lid 1 Gemeentewet, Juncto artikel 10 lid 2 sub b WOB

akkoord Afdelingsmanager Planeconomie (2E [REDACTED])

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
2.	Plangebied	3
3.	Beoogde ontwikkeling	5
4.	Planning	8
5.	Exploitatiebegroting	8
6.	Toelichting kosten en opbrengsten.....	9
6.1	Kosten	9
6.2	Opbrengsten	10
6.3	Resultaat	11
7.	Risico's en kansen.....	11
8.	Dekking.....	12

1. Inleiding

Dreven, Gaarden en Zichten zijn drie woonbuurten gelegen in Den Haag Zuidwest. Dreven en Gaarden liggen in de wijk Vredelust, Zichten maakt deel uit van de wijk Bouwlust. Zuidwest bestaat in totaal uit vier wijken. Naast Vredelust en Bouwlust zijn dit Morgenstond en Moerwijk.

In Zuidwest wonen in totaal ongeveer 67.000 inwoners. Daarvan wonen er bijna 30.000 in Vredelust en Zichten.

De gemeente heeft de dringende wens om het gebied ingrijpend te herstructureren. De ambitie is om de drie buurten te transformeren tot aantrekkelijke Haagse wijken met goede, comfortabele en energiezuinige woningen, aantrekkelijk voor verschillende doelgroepen: de blijvers, de stijgers en de nieuwkomers.

In juli 2020 heeft het college voor het totale plangebied Dreven-Gaarden-Zichten een Ambitiedocument vastgesteld. Dit Ambitiedocument lag aan de basis voor een businesscase die samen met woningcorporatie Staedion en beoogde ontwikkelaar Heijmans is opgesteld voor het hele gebied om aanspraak te kunnen maken op de subsidie Woningbouwimpuls van het Ministerie van Binnenlandse Zaken. In september 2020 heeft het ministerie voor fase 1 van het totale plangebied, met een looptijd van 10 jaar, een subsidie toegekend.

Inmiddels is het Ambitiedocument vertaald naar drie Nota's van Uitgangspunten (NvU's), voor iedere buurt één. Deze haalbaarheidsstudie vormt een bijlage bij deze drie NvU's. In de haalbaarheidsstudie wordt aangesloten bij de hiervoor genoemde businesscase. Dit betekent dat inzicht wordt gegeven in zowel de totale financiële haalbaarheid (op hoofdlijnen) van het totale plangebied als in de haalbaarheid van fase 1. Fase 1 bevat delen van zowel Dreven, Gaarden als Zichten.

In het vervolg op de NvU's zal een Projectdocument met gemeentelijke grondexploitatie worden opgesteld voor alleen fase 1 van het totale plangebied.

2. Plangebied

Het totale plangebied omvat drie buurten. In onderstaande afbeeldingen is voor iedere buurt het bijbehorende plangebied aangegeven. In (heldere) kleur is aangegeven wat herontwikkeld wordt. De grijs opgenomen vlakken worden gehandhaafd.

Plangebied Dreven:



Plangebied Gaarden:



Plangebied Zichten:



De delen van de plangebieden die vallen in fase 1 zijn in onderstaande afbeelding rose omkaderd.



In totaal is het plangebied ruim 34 hectare groot. Hiervan valt bijna 19 hectare in fase 1.

3. Beoogde ontwikkeling

Op basis van de businesscase zoals ingediend bij het Ministerie van Binnenlandse zaken ziet het bestaand en toekomstig ruimtegebruik in fase 1 er globaal als volgt uit:

	Bestaande situatie	Nieuwe situatie
	DGZ fase 1	DGZ fase 1
Plangebied	18,9	18,9
Te handhaven	1,1	1,1
Ontwikkelsegebied	17,8	17,8
Uitgeefbaar	8,8	8,1
Openbare ruimte	8,9	9,6
in ha		

Het overgrote deel van de bestaande woningen in het ontwikkelgebied wordt gesloopt. Het restant wordt gerenoveerd. Voor de gesloopte woningen komt een intensiever woonprogramma terug. Dit bestaat grotendeels uit appartementen en voor een klein deel uit grondgebonden woningen. Verder worden er m2 bedrijfsonroerend goed (BOG) en maatschappelijk onroerend goed (MOG) toegevoegd.

In onderstaande tabellen is weergegeven wat het huidige en het beoogde programma zijn. Allereerst voor het totale plangebied. Vervolgens voor fase 1 van Dreven-Gaarden-Zichten.

Totaal plangebied:

Programma	Dreven	Gaarden	Zichten	Totaal	%
Wonen					
Bestaand	1.224	339	497	2.060	
Sloop	1.008	339	431	1.778	
Nieuw Programma					
<i>Appartementen</i>					
Sociale huur	1.612	510	1001	3.123	55,9%
Middenhuur (< € 1.000)	481	139	363	983	17,6%
Vrije sector huur	109	46	119	274	4,9%
bereikbaar koop < 265.000	325	139	239	703	12,6%
betaalbaar koop 265.000- 310.000	104	46	60	210	3,8%
Vrij sector koop >310.000	104	46	60	210	3,8%
<i>Grondgebonden</i>					
Betaalbare koop <310.000	47			47	0,8%
Vrij sector koop >310.000	38			38	0,7%
Totaal wonen	2.820	926	1.842	5.588	
Netto toevoeging	1.596	587	1.345	3.528	
Verdichting	230%	273%	371%	271%	
Betaalbaar	2.522	834	1.663	5.019	
percentage betaalbaar	89%	90%	90%	90%	
percentage sociaal	57%	55%	54%	56%	

Voorzieningen	Zichten	Dreven	Gaarden	Totaal
Bestaand	3.030	3.865	0	6.895
Sloop	1.310	0	0	1.310
Renovatie				
BOG/MOG (oude plinten)*	4.076	2.519		6.595
BOG solitair (bierbrouwersgaarde)		1.346		1.346
Nieuw Programma				
BOG (in plint)	3.086	3.837	1.635	8.558
BOG solitair (combi met P-garage)		2.762		2.762
MOG (in plint)	3.086	1.528		4.614
Maatschappelijk (school)	2.508			2.508
Totaal voorzieningen	12.756	11.992	1.635	26.383

* Bij Zichten worden plinten doorverbonden waardoor renovatie meer m2's is dan bestaand

In de businesscase voor het totale plangebied worden er van de 2.060 bestaande woningen 1.778 gesloopt. De rest wordt gerenoveerd. Het totaal aantal nieuwe woningen (nieuwbouw en renovatie) bedraagt 5.588. Dit komt neer op een verdichting van 271%. Van de 5.588 woningen valt 56% in de categorie sociaal en 90% in de categorie betaalbaar.

De aanwezige voorzieningen kennen een omvang van 6.895 m2 bvo. Hiervan wordt 1.310 m2 gesloopt, de rest wordt gerenoveerd. Na renovatie resulteert er een programma van 7.941 m2 bvo. De nieuwbouw omvat 18.442 m2 bvo. Daarmee komt het totale oppervlak aan voorzieningen na herontwikkeling uit op 26.383 m2 bvo.

Fase 1:

Programma	Dreven	Gaarden	Zichten	Totaal fase 1	%
Wonen	Fase 1				
Bestaand	596	339	202	1.137	
Sloop	520	339	136	995	
Nieuw Programma					
<i>Appartementen</i>					
Sociale huur	825	510	414	1.749	53,6%
Middenhuur (< € 1.000)	306	139	218	663	20,3%
Vrije sector huur	41	46	59	146	4,5%
bereikbaar koop < 265.000	170	139	95	404	12,4%
betaalbaar koop 265.000- 310.000	41	46	30	117	3,6%
Vrij sector koop >310.000	41	46	30	117	3,6%
<i>Grondgebonden</i>					
Betaalbare koop <310.000	27			27	0,8%
Vrij sector koop >310.000	38			38	1,2%
Totaal wonen	1.489	926	846	3.261	
Netto toevoeging	893	587	644	2.124	
Verdichting	250%	273%	419%	287%	
Betaalbaar	1.342	834	757	2.933	
percentage betaalbaar	90%	90%	89%	90%	
percentage sociaal	55%	55%	49%	54%	

Fase 1 Voorzieningen	Zichten	Dreven	Gaarden	Totaal
Bestaand	1.720	1.553	0	3.273
Sloop	0	0	0	0
Renovatie				
BOG/MOG (oude winkel plint)*	4.076	1.553		5.629
BOG solitair				0
Nieuw Programma				
BOG (in plint)	0	2.013	1.635	3.648
BOG solitair (combi P-garage)		1.018		1.018
MOG (in plint)	0	669		669
Maatschappelijk (school)	0			0
Totaal voorzieningen	4.076	5.253	1.635	10.964

In de business case voor fase 1 van het plangebied worden er van de 1.137 bestaande woningen 995 gesloopt. De rest wordt gerenoveerd.
Het totaal aantal nieuwe woningen (nieuwbouw en renovatie) bedraagt 3.261. Dit komt neer op een verdichting van 287%. Van de 3.361 woningen valt 54% in de categorie sociaal en 90% in de categorie betaalbaar.

De aanwezige voorzieningen kennen een omvang van 3.273 m2 bvo. Deze worden volledig gerenoveerd. Na renovatie resulteert er een programma van 5.529 m2 bvo. De nieuwbouw omvat 5.335 m2. Daarmee komt het totale oppervlak aan voorzieningen na herontwikkeling uit op 10.964 m2 bvo.

4. Planning

Aan de door het ministerie toegekende subsidie aan de gemeente voor fase 1 zijn randvoorwaarden verbonden. Dit betekent onder meer dat voor 10 september 2023 gestart moet zijn met de bouw van de eerste woningen.

Belangrijke mijlpalen om dit te bereiken zijn:

- opstellen projectdocument en grondexploitatie fase 1 in april 2021;
- ondertekening samenwerkingsovereenkomst met woningcorporatie Staedion en beoogde ontwikkelaar/bouwer Heijmans in april 2021;
- ter visie legging nieuw bestemmingsplan voor de beoogde eerste ontwikkeling voor 1 januari 2022;
- aangaan van eerste deellovereenkomst voor de eerste ontwikkeling in december 2022;
- start sloop in het eerste kwartaal van 2023.

5. Exploitatiebegroting

Ten behoeve van de totale herontwikkeling van Dreven-Gaarden-Zichten is een financiële businesscase opgesteld. De totale (nominale) kosten zijn geraamd op ruim € 176 miljoen en de (nominale) opbrengsten op bijna € 70 miljoen.

Voor fase 1 zijn de bijbehorende bedragen bijna € 95 miljoen, respectievelijk bijna € 42 miljoen. Dit betekent een negatief saldo van € 106 miljoen voor het totale plangebied en € 53 miljoen voor fase 1.

	Totaal	Fase 1
Kosten	€ 176,1	€ 94,9
Opbrengsten	€ 69,9	€ 41,8
Saldo	€ -106,2	€ -53,1
Nominale bedragen in € mln.		

Verdeling van de geraamde kosten en opbrengsten over de drie buurten geeft onderstaand beeld voor het totaal en fase 1.

	Totaal			Fase 1		
	Dreven	Gaarden	Zichten	Dreven	Gaarden	Zichten
Kosten	€ 94,4	€ 30,2	€ 51,5	€ 49,6	€ 26,7	€ 18,6
Opbrengsten	€ 35,0	€ 11,8	€ 23,1	€ 19,8	€ 11,8	€ 10,1
Saldo	€ -59,4	€ -18,4	€ -28,4	€ -29,8	€ -14,8	€ -8,5

De kosten en opbrengsten in fase 1 zijn als volgt opgebouwd.

	Fase 1
	Totaal
KOSTEN	
Verwerving	€ 52,9
Sanering	-
Sloop	€ 5,0
Tijdelijke exploitatie	-
Bouwrijp maken	€ 3,9
Woonrijp maken	€ 9,7
Plankosten en kosten VTU (Voorbereiding, Toezicht en Uitvoering)	€ 17,2
Risicoreservering	€ 3,5
Bijdrage verstratingsfonds (onderhoud na oplevering)	€ 0,4
Verplaatsing sportvoorzieningen	€ 2,3
Subtotaal	€ 94,9
OPBRENGSTEN	
Appartementen sociale huur	€ 15,2
Appartementen middenhuur	€ 18,3
Appartementen vrije sector huur	€ 5,7
Appartementen vrije sector koop	€ 14,8
Eengezinswoningen vrije sector huur	€ -
Eengezinswoningen vrije sector koop	€ 3,5
Bedrijfs onroerend goed	€ -2,1
Maatschappelijk onroerend goed	€ -0,1
Parkeren (onrendabel)	€ -13,4
Subtotaal	€ 41,8
SALDO	€ -53,1

Nominale bedragen in € mln.

6. Toelichting kosten en opbrengsten

6.1 Kosten

Verwerving:

Onder deze post zijn de kosten voor verwerving van het onroerend goed van woningcorporatie Staedion opgenomen en de kosten gemoeid met het uitplaatsen van de huidige bewoners/gebruikers (inclusief huurderiving). Uitgangspunt is volledige verwerving, ongeacht of het vastgoed wordt gesloopt of gerenoveerd.

Voor de inbrengwaarde van het bezit van Staedion is een bedrag van € 30.000 per woning aangehouden. De kosten voor het uitplaatsen zijn ingeschat op € 14.500 per woning.

Voor verwerving en leegmaken van het aanwezig bedrijfs-onroerend goed is een stelpost van € 2 miljoen opgenomen.

Sanering:

De herstructurering betreft een woonwijk. Er is daarom geen bedrag voor saneringskosten opgenomen. Inmiddels is gebleken dat er zich in het plangebied toch een aantal te saneren locaties bevindt in verband met verontreinigingen vanuit het verleden. De saneringskosten worden in beeld gebracht en meegenomen bij het opstellen van de grondexploitatie voor fase 1.

Sloop:

Er is gerekend met een stelpost van € 5.000 per te slopen woning. Bekend is dat er in het te slopen vastgoed asbest aanwezig is.

Tijdelijke exploitatie:

In dit stadium is met dergelijke kosten nog geen rekening gehouden. Ingezet wordt op een snelle opeenvolging van voorbereiding en uitvoering van de sloopwerkzaamheden.

Bouwrijp maken:

Op basis van het Ambitiedocument is er met behulp van kengetallen een raming gemaakt voor onder meer de kosten van verwijderen van verharding en trafo's, van verwijderen en aanbrengen van kabel- en leidingenstroken én het vervangen van de riolering. Deze raming wordt geactualiseerd ten behoeve van de grondexploitatie voor fase 1 op basis van de NvU's. In deze actualisatie zal ook specifiek rekening worden gehouden met verwachte kosten in verband met maatregelen voor flora en fauna.

Woonrijp maken:

Op basis van het Ambitiedocument is er met behulp van kengetallen een raming gemaakt voor onder meer de kosten van de aanleg van straten, parkeerplaatsen, voet- en fietspaden en groen. Ook deze raming wordt geactualiseerd ten behoeve van de grondexploitatie voor fase 1.

Plankosten en VTU:

De plankosten voor het totale plangebied zijn geraamd op € 22,5 miljoen. Hierin zitten onder meer de kosten voor inzet van het gemeentelijk apparaat, de kosten voor benodigde stedenbouwkundige documenten, de kosten voor het opstellen van een MER en de kosten voor participatie/communicatie. Naar rato van het aantal woningen is een deel (afgerond 58%) hiervan toegedeeld aan fase 1. De kosten voor VTU zijn geraamd op 30% over de kosten voor bouwrijp maken en woonrijp maken. Voor de grondexploitatie voor fase 1 zal de Haagse plankostenscan worden toegepast.

Risicoreservering:

Omdat het Ambitiedocument verder verfijnd wordt in de NvU's wordt rekening gehouden met een onzekerheidsmarge van 20% over de geraamde kosten voor bouwrijp maken en woonrijp maken en de hiermee samenhangende kosten voor VTU.

Bijdrage verstratingsfonds:

Ten behoeve van een goede overdracht van heringerichte openbare ruimte is een afdracht nodig aan het verstratingsfonds van naar verwachting € 6,5 per m². Het bedrag voor het totale plangebied is naar rato van het aantal woningen (bijna 58%) toegedeeld aan fase 1.

Verplaatsing sportvoorzieningen:

In het Ambitiedocument wordt rekening gehouden met verplaatsing van bestaande sportvelden. Hiervoor is een financiële bijdrage bepaald voor het totale plangebied en verdeeld naar rato van het aandeel woningen. In het totale bedrag is tevens een bedrag opgenomen om een deel van deze sportvelden op een groene wijze in te richten.

6.2 Opbrengsten

Woningen:

Bij de bepaling van de opbrengsten uit woningbouw zijn de te renoveren woningen meegenomen als ware het nieuwbouwwoningen.

Met betrekking tot de opbrengsten van de sociale huurwoningen is aangesloten op de toen vigerende Grondprijzenbrief 2019. Dit betekent opbrengsten van € 101 per m² bvo.

Aan de opbrengsten voor het overige woningbouwprogramma ligt een residuele grondwaardebepaling van Heijmans ten grondslag. Voor het bepalen van de bouwkosten heeft Heijmans advies gevraagd aan IGG bouwkosten economie. In afwijking van dit advies heeft Heijmans de bouwkosten met 5% neerwaarts aangepast.

Voor de opbrengsten is bij de appartementen uitgegaan van een gemiddelde vrij op naam (VON) prijs van € 3.700 per m² gebruiksoppervlak (GO). Voor de opbrengsten bij de grondgebonden woningen is uitgegaan van een gemiddelde VON prijs van € 3.300 per m² GO. Beide VON prijzen kunnen voor een gebied als Zuidwest als ambitieus worden bestempeld.

Overig programma:

Bij de bepaling van de opbrengsten uit niet-woningbouw is het te renoveren onroerend goed meegenomen als ware het nieuwbouw.

Aan de opbrengsten voor het niet-woningbouw programma liggen eveneens residuele grondwaardeberekeningen van Heijmans ten grondslag. Deze berekeningen resulteren in negatieve grondwaardes voor de voorzieningen en een onrendabele top voor het parkeren. Dit laatste is op grond van de inmiddels nieuwe Grondprijzenbrief 2020 niet langer mogelijk. Bij het opstellen van de grondexploitatie voor fase 1 zal aansluiting worden gezocht bij de nieuwe Grondprijzenbrief.

6.3 Resultaat

Zoals onder paragraaf 5 al is aangegeven bedraagt het verwachte (nominale) resultaat voor het totale plangebied € 106,2 miljoen negatief en voor fase 1 van het gebied € 53,1 miljoen negatief.

De bijbehorende netto contante waarde voor fase 1 in het rekenmodel van het ministerie van BZK bedraagt € 53,6 miljoen negatief (prijspeil 1-7-2020).

7. Risico's en kansen

De grootste risico's worden op dit moment signaleerd aan de opbrengstenkant. Al aangegeven is dat door Heijmans gerekend is met lagere bouwkosten dan geadviseerd door een extern deskundig bureau. Ook de gehanteerde VON prijzen voor het niet-sociale woningbouwprogramma zijn ambitieus. Beide zaken zullen door de gemeente nader worden bekeken in aanloop naar de nog op te stellen gemeentelijke grondexploitatie voor fase 1. Daarbij wordt tevens aansluiting gezocht bij de nu vigerende Grondprijzenbrief 2020.

Aan de kostenkant is reeds vermeld dat er op een aantal locaties gesaneerd zal moeten worden.

Bureauonderzoek naar archeologie heeft opgeleverd dat er drie locaties in het plangebied zijn met een verwachtingswaarde. Op basis van vervolg onderzoek zal het risico op archeologische vondsten nader moeten worden bepaald.

Ook bestrijkt de ontwikkeling van het totale gebied zeker 15 jaar. De ervaring leert dat er in een dergelijke tijdspanne zeker één economische recessie plaatsvindt. Dit kan leiden tot een langere looptijd van de totale ontwikkeling met bijkomende plankosten en rentekosten. Ook de grondopbrengsten kunnen hierdoor onder druk komen te staan voor met name de niet-sociale woningen.

De risico's en kansen voor fase 1 van de ontwikkeling zullen bij het opstellen van de grondexploitatie uitgebreider in beeld worden gebracht.

Hier wordt vooralsnog volstaan met een aantal indicatieve bedragen voor fase 1.

Projectspecifieke risico's	Bedrag	Kans van optreden	Impactbedrag
Kosten sanering	€ 0,50	50%	€ 0,25
Kosten archeologie	€ 0,50	50%	€ 0,25
Marktrisico's	Bedrag	Kans van optreden	Impactbedrag
Extra plankosten a.g.v. 1 jaar langere looptijd	€ 1,72	50%	€ 0,86
Lagere grondopbrengsten van 10%	€ 4,45	50%	€ 2,23
	Bedrag		Impactbedrag
Totale risico's	€ 7,17		€ 3,59
Bedragen in € mln.			

De bedragen voor sanering en archeologie zijn stelposten.

Het bedrag aan extra plankosten is het gemiddelde bedrag inclusief VTU per jaar.

De lagere grondopbrengsten zijn berekend over het niet-sociale woningbouwprogramma en de voorzieningen.

8. Dekking

Voor fase 1 van de herstructurering van Dreven-Gaarden-Zichten is succesvol een subsidieaanvraag bij het ministerie van Binnenlandse Zaken in het kader van de Woningbouwimpuls gedaan. Dit betekent dat de helft van het verwachte tekort van € 53,6 miljoen (netto contante waarde) is gedekt.

In het collegebesluit over de Woningbouwimpuls gelden is voorgesteld om een deel van de verkoopopbrengst van Eneco aan te wenden ter dekking van de voorgeschreven 50% gemeentelijke cofinanciering, onder voorbehoud van goedkeuring van de gemeenteraad. Vanuit de gevormde reserve Verhogen kwaliteit in gebiedsontwikkelingen en sociale woningbouw onderdeel Zuidwest is € 25,3 miljoen beschikbaar en vanuit de reserve Extra impuls voor betaalbaar wonen € 1,5 miljoen.

Aanvullende dekking dient nog gevonden te worden voor de gesignaleerde risico's (projectspecifiek en marktrisico's). Deze zijn voor fase 1 in het stadium van de haalbaarheidsstudie nog indicatief geraamd op € 3,6 miljoen qua (te dekken) impactbedrag.

Voor het vervolg van de herstructurering in Dreven-Gaarden-Zichten (fase 2) is op dit moment (nog) geen dekking in zicht.

Colofon

Planeconomie, onderdeel van de directie Grondbedrijf binnen DSO, adviseert en begeleidt ruimtelijke ontwikkelingslocaties in de gemeente Den Haag vanuit financieel economische optiek.

De werkzaamheden van Planeconomie omvatten onder andere het opstellen van haalbaarheidsstudies, grondexploitaties en financiële analyses ten behoeve van bestuurlijke besluitvorming.

Contactpersonen Planeconomie

Planeconoom	: 2E [REDACTED]
E-mail	: 2E [REDACTED]@denhaag.nl
Telefoon	: 2E [REDACTED]

GEHEIM

Planproces Dreven-Gaarden-Zichten

Gebiedsniveau

Fase documenten
Staedion/Heijmans

Stedenbouwkundige
ontwikkeling

Maatvoering

Bouwplan-
ontwikkeling

Planontwikkeling
openbare ruimte

Besluitvorming GDH

Uithuizing

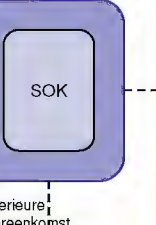
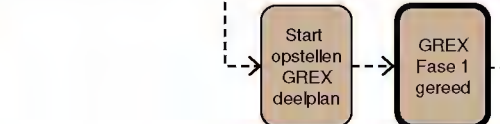
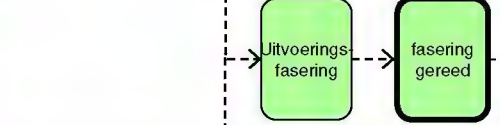
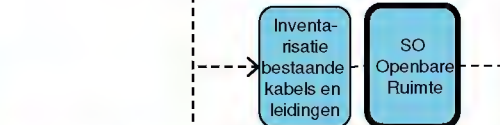
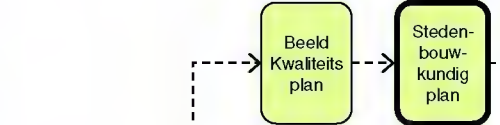
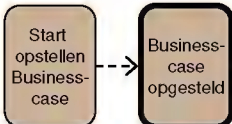
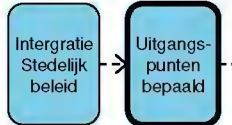
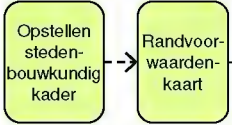
Sloop

Bodemonderzoek en
sanering

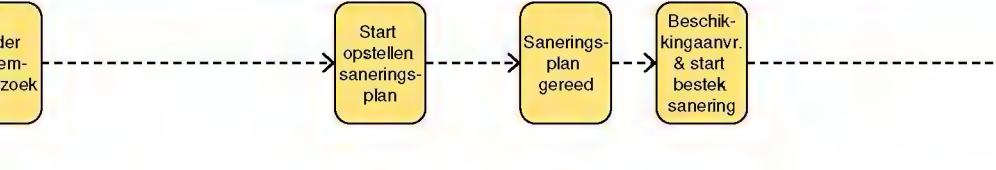
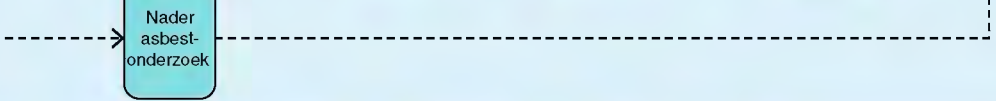
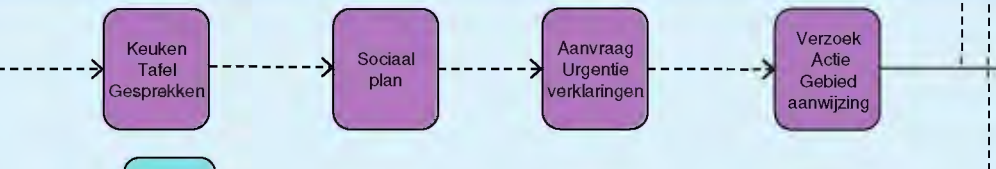
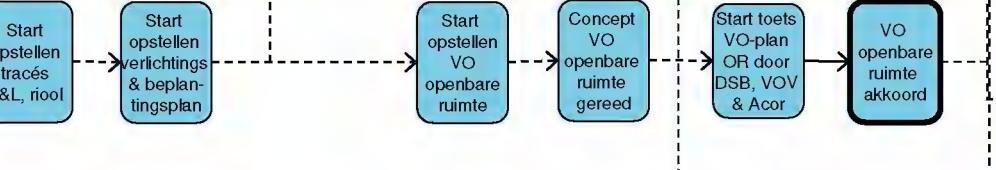
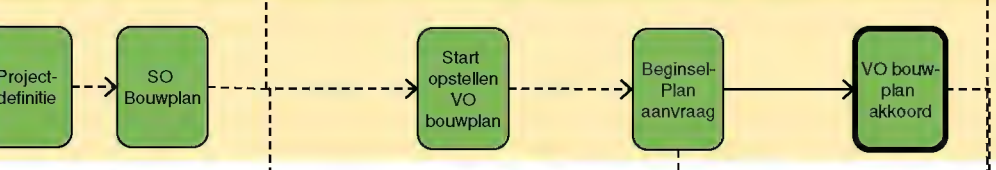
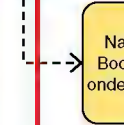
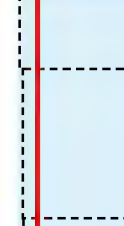
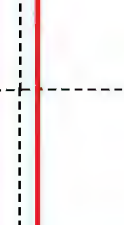
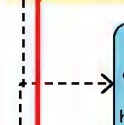
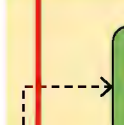
Planning

Grondexploitatie
(GREX)

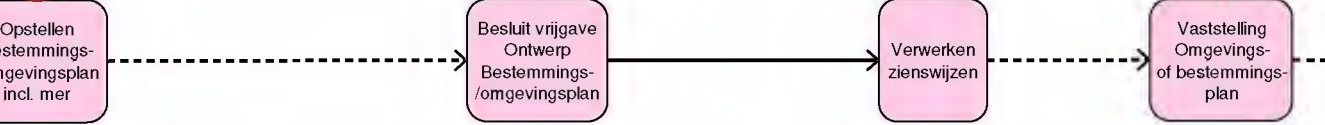
Planologisch

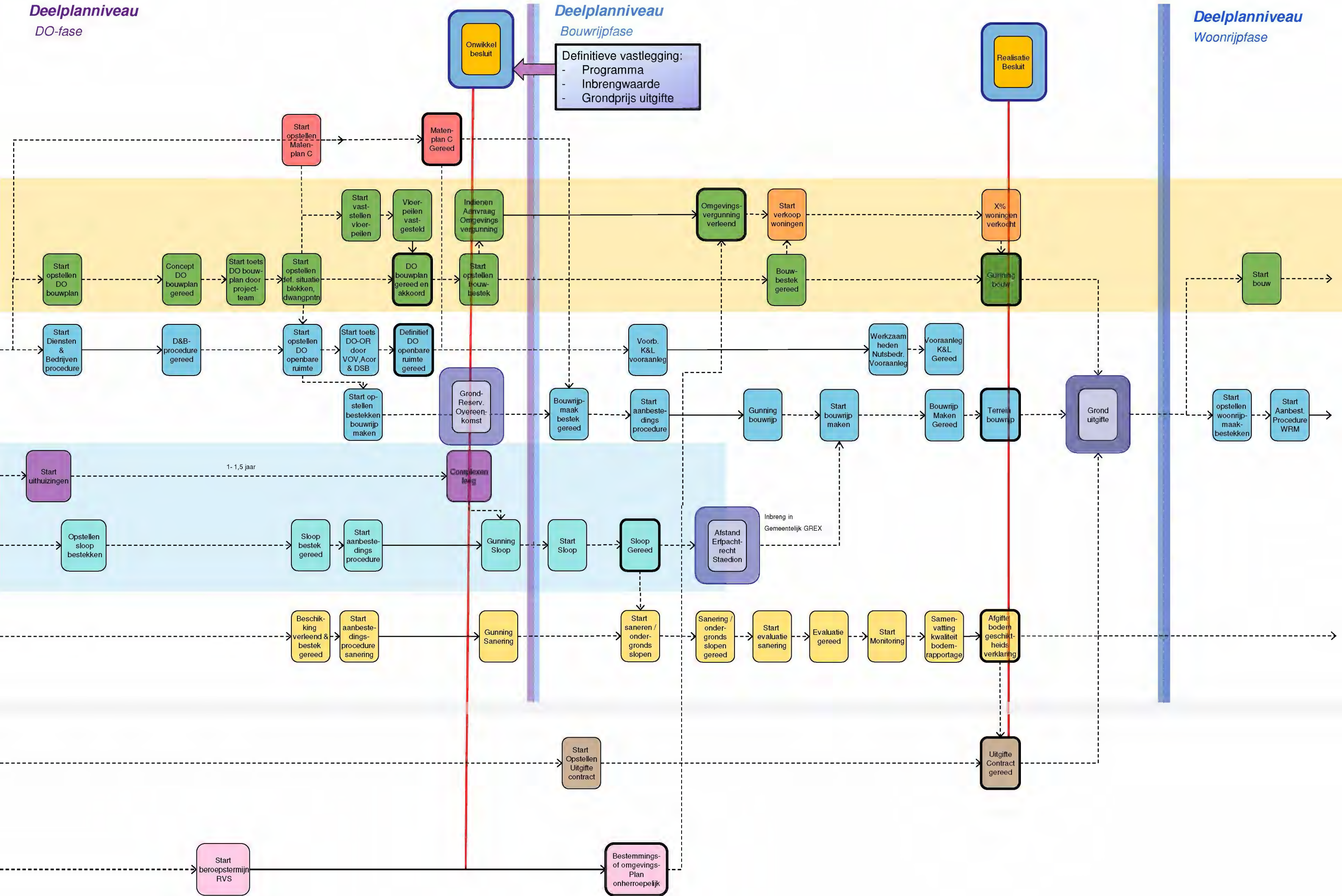


Deelplanniveau VO-fase



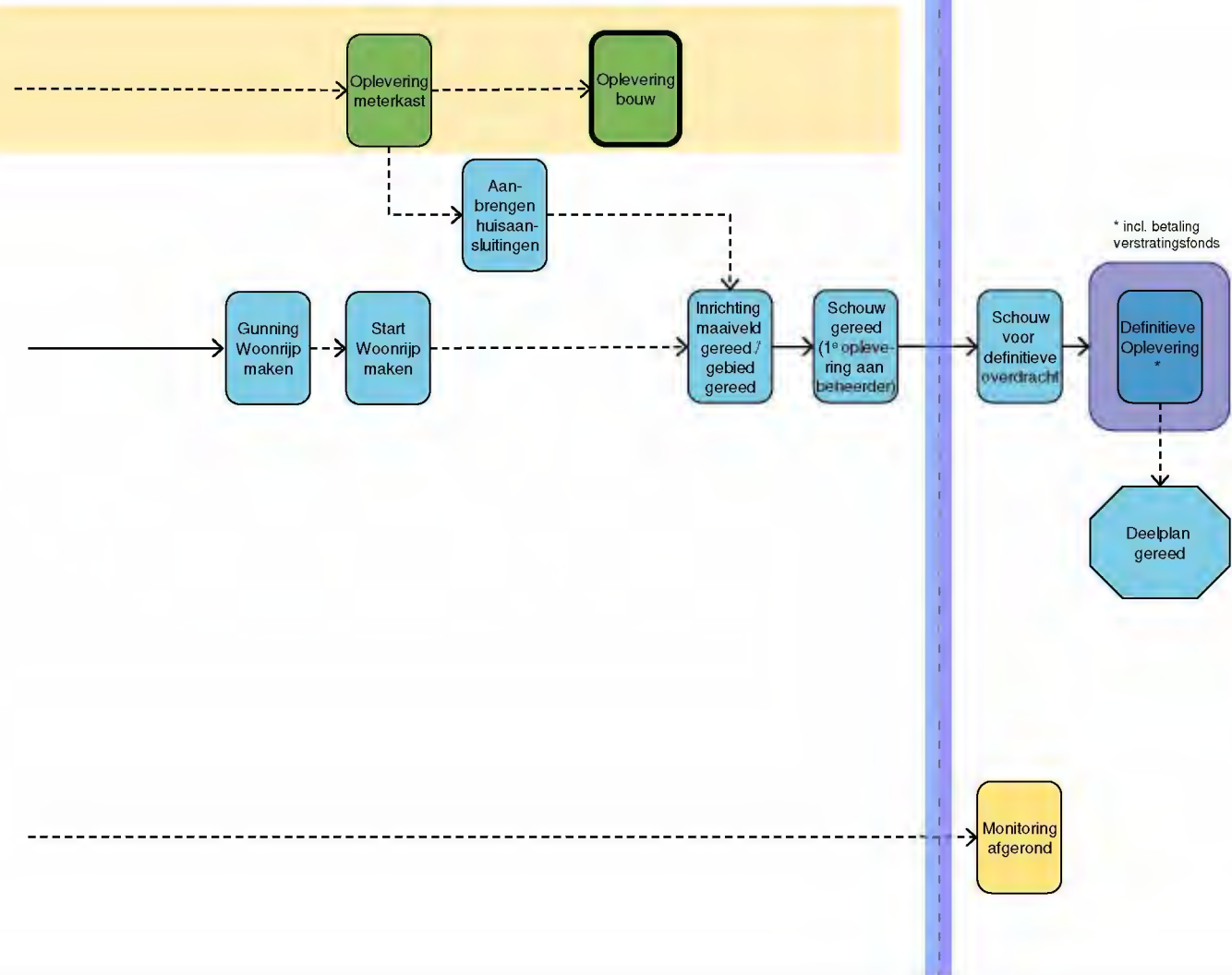
Legt op hoofdlijnen vast:
(max. 10% afwijking)
- Programma
- Inbrengwaarde
- Grondprijs uitgifte





Deelplanniveau
Woonrijpfase

Deelplanniveau
Overdracht en beheerfase



Gebiedsontwikkeling

Strategisch

Heijmans

Staedion

Gemeente Den Haag

Directeur Heijmans
Vastgoed

Bestuurder Staedion

Wethouder Den Haag

Bestuurlijk overleg

Bestuurlijke opdrachtgeving, inbedding, monitoring

Directeur Vastgoed
regio West

Directeur O&V
Staedion

Programmadirecteur
DHZW

Directie overleg

Besluitvorming, monitoring en evaluatie

Opdrachtgever voor de projectorganisatie

Tactisch

Projectorganisatie Staedion-Heijmans-Gemeente

Project-
management

Projectmanager
Heijmans
Gebiedsontwikkeling

Projectamanager
Staedion Ontwikkeling
en Vastgoed

Projetmanager
Gemeente Dienst
Stedelijke Ontwikkeling

Proces

Projectorganisatie

Integrale organisatie van de gebiedsontwikkeling

Opdrachtnemer van het directieoverleg. Organisator van de diverse gebiedsdossiers.
Interne opdrachtgeving in de lijnorganisaties.

Fysieke locatie: project bureau

Werkdossiers: Proces en programmamangement, herhuisvesting, energie en duurzaamheid, voorzieningen, leefbaarheid, gebiedscommunicatie, etc.

Manager Bouwplan
ontwikkeling

Technisch manager

Omgevingsmanager

Manager
projectbeheersing

Inhoud

Civiele projectleider

Communicatieadviseur

Planner/risicomanager

Projectmedewerker

Ondersteuning

Per dossier en per
organisatie 1 intern
eigenaar en
aanspreekpunt met
mandaat

Bezetting dossiers
nader uit te werken

Projectdefinitie
en kaders

Projecten

Operationeel

Heijmans

Heijmans Vastgoed

Heijmans Woningbouw

Staedion

Onderhoud en Vastgoed

Woonservice

Financiën

Gemeente

Grondzaken

Planjuristen

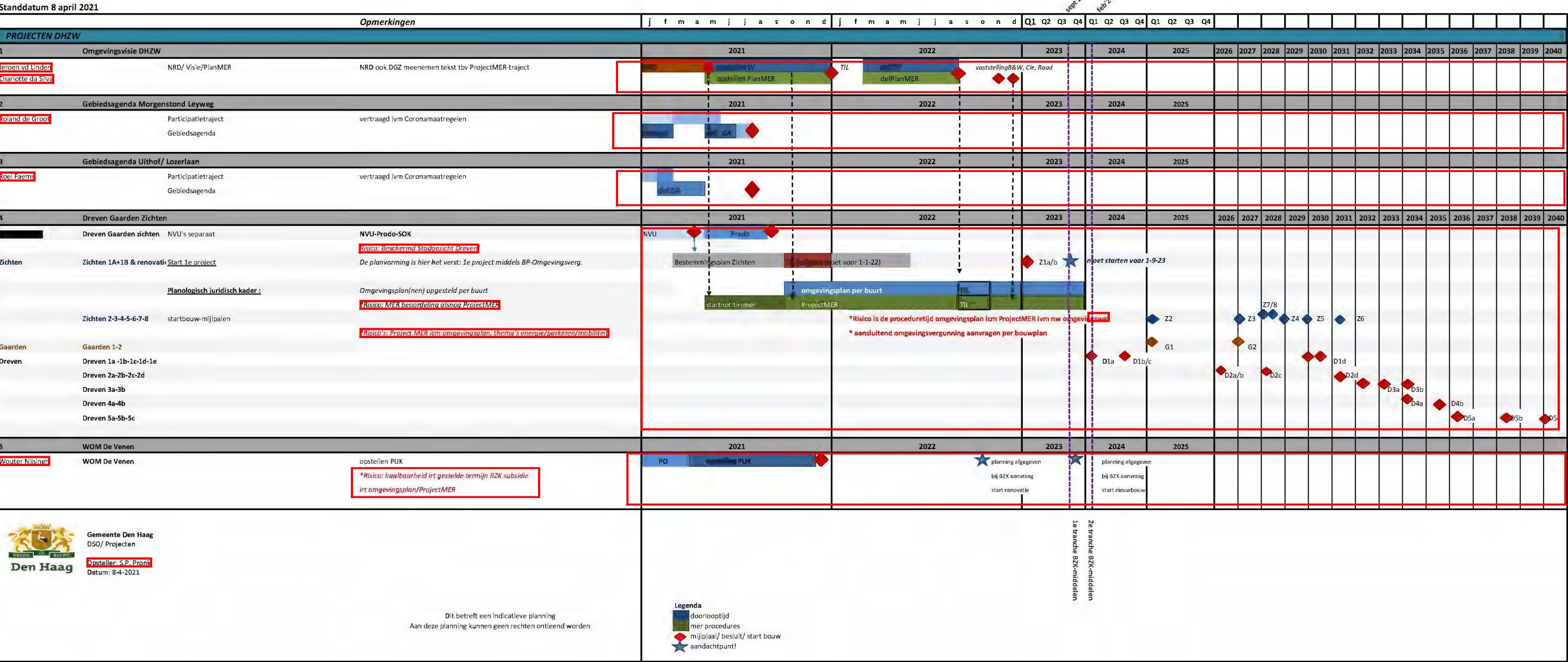
IbDH, Stedenbouw

Lijnorganisaties

Uitvoering geschiedt in de lijn: Staedion / Heijmans / Gemeente

Opdrachtnemer van de projectorganisatie

Conceptplanning op Hoofdlijnen Den Haag ZuidWest





Den Haag

Ons kenmerk
DSO/DSO/ 10182430
RIS000000

VRIJGAVE VOORDRACHT TOT INTREKKING BESLUIT AANWIJZING VAN DE DREVEN TOT GEMEENTELIJK BESCHERMD STADSGEZICHT

Het college van burgemeester en wethouders van Den Haag,

Besluit:

- I - Instemmen met concept voordracht tot intrekking van het besluit tot aanwijzing van De Dreven tot gemeentelijk beschermd stadsgezicht conform artikel 5:3 van de Monumentenverordening Den Haag 2019;
- II - deze concept voordracht voorleggen aan de Welstand en Monumenten Commissie voor advies;
- III - deze concept voordracht vrijgeven voor inspraak.

Den Haag,

Het college van burgemeester en wethouders,
de secretaris, de burgemeester,

Ilma Merx

Jan van Zanen

Aanleiding

De Dreven is een buurt in Bouwlust-Vrederust die kenmerkende is voor na-oorlogse uitbreidingswijken die vanwege zijn oorspronkelijke karakter en bijzondere verkaveling dusdanig cultuurhistorische waarden heeft, dat dit aanleiding was om deze buurt in 2004 aan te wijzen als gemeentelijk beschermd stadsgesicht (RIS120560).

De woningen verkeren nu in slechte staat, er zijn grote sociaal maatschappelijke problemen en er liggen opgaven in het kader van de energietransitie. In juli 2020 heeft het college het ambitiesdocument Dreven Gaarden Zichten vastgesteld (RIS305714). Hierin wordt de ambitie gesteld om een gedifferentieerdere, duurzamere en draagkrachtigere wijk te creëren waarbij huidige bewoners in de wijk kunnen terugkeren of doorstromen. Het comfort in de woningen moet op een peil gebracht worden dat past bij deze tijd, de woningen moeten van het gas af en er moet een bijdrage worden geleverd aan het draagvlak voor voorzieningen. De absolute hoeveelheid sociale woningen mag niet afnemen, en moet zelfs worden uitgebreid, maar er is ook behoefte aan woningdifferentiatie door de toevoeging van woningen in verschillende marktsegmenten.

Hiervoor zijn meerdere stedenbouwkundige oplossingen onderzocht, ook varianten die rekening hielden met de huidige verkavelingsstructuur. Conclusie was dat het niet mogelijk is om de gewenste woningdifferentiatie aan te brengen met behoud van het huidige sociale huurprogramma zonder een aanzienlijk sloop-/nieuwbouwprogramma. Daarom is een plan ontwikkeld dat uitgaat van een grootschaliger herstructurering waardoor met name de cultuurhistorische waarde van de openverkavelingsstructuur deels zal verdwijnen, maar wel wordt ingezet op het behoud van een aantal essentiële kwaliteiten van het beschermd stadsgesicht. Dit plan is opgenomen in de Nota van Uitgangspunten (RIS308508).

Advies over intrekking beschermde status

Als onderdeel van deze voordracht is er, vanuit het perspectief van de bescherming van cultureel erfgoed, een advies opgesteld die nader ingaat op de waarde van de status van de bescherming, precedentwerking, de tijdsgevoeligheid van waardestellingen, en de rol van participatie en het maken van politieke keuzes (**bijlage 1**). Conclusie is intrinsiek vanuit monumentenzorg er gepleit wordt voor behoud van elk beschermd stadsgesicht, maar dat de buurt, hoewel kenmerkend als voorbeeld voor wederopbouw in Den Haag, niet uniek is. De maatschappelijke ontwikkelingen in dit deel van Zuidwest zijn wel onderscheidend met andere wederopbouwijken en vereisen en rechtvaardigen thans grootschalige herstructureringen. Temeer omdat de onderhavige woningen van een zeer slechte kwaliteit zijn en zonder buitensporig hoge kosten niet rendabel kunnen worden gerenoveerd. Het is uiteraard te betreuren dat deze ontwikkelingen een zodanige herstructurering vergen dat niet langer binnen de context en structuur van het beschermde stadsgesicht kan worden gewerkt. Met de beoogde stedenbouwkundige ingrepen en het aanwijzen van een van de meest aansprekende blokken tot gemeentelijk monument wordt echter wel zo veel mogelijk rekening gehouden met de oorspronkelijke waarden en wordt de wijk tegelijkertijd getransformeerd naar een toekomstbestendige woonomgeving die de forse Haagse woningopgaven zo goed mogelijk faciliteert.

Preadvies Welstand en Monumentencommissie

De plannen voor de Dreven zijn meerdere malen in de Welstand en Monumentencommissie besproken. De commissie heeft grote zorgen over de plannen voor verdichting die op gespannen voet staan met, in het bijzonder, de beschermde waarde van de openverkavelingsstructuur. Daarom heeft de commissie op eigen initiatief, vooruitlopend op de nota van uitgangspunten, een preadvies uitgebracht. De commissie pleit voor een nieuw stedenbouwkundig plan ontwikkelen dat de kaders van het beschermde stadsgesicht in De Dreven respecteert (**bijlage 2**). Dit preadvies is verzonden naar het college.

Het preadvies heeft geleid tot aanpassingen en aanvullingen bij de besluitvormingsstukken van de Nota van Uitgangspunten:

- In het preadvies wordt op basis van een concept wegingsnotitie, ten onrechte gesteld dat alleen een grootschalig renovatie scenario tegenover het huidige scenario is gewogen. Er zijn ook meerdere tussenvarianten uitgewerkt en onderzocht. De omschrijving van deze tussenvarianten zijn naar aanleiding van het preadvies toegevoegd aan de omschrijving van het onderzoek naar de heroverweging status beschermd stadsgezicht (**bijlage 3**).

- Het preadvies vraagt, in aanvulling op de toelichting bij het aanwijzingsbesluit tot beschermd stadsgezicht, om een cultuurhistorische analyse van de buurt gericht op de transformatie. Bij het besluit over de NvU's is een uitgebreide wegingsnotitie toegevoegd van stedenbouwkundig bureau Palmhout, zelf betrokken bij de waardestelling van de oorspronkelijke aanwijzing (**bijlage 4**), alsmede een onafhankelijk onderzoek naar de toekomst vastheid van het vastgoed (**bijlage 5**). Verder zijn de adviezen over procedure en aandacht voor precedentwerking meegenomen in de besluitvormingsstukken.

De Welstand en Monumentencommissie zal op basis van deze voordracht gevraagd worden een definitief advies uit te brengen.

Weging om over te gaan tot voordracht

Bij het besluit over de nota van uitgangspunten voor de Dreven zit een uitgebreide wegingsnotie tussen de verschillende varianten voor verdichten en vernieuwen binnen het beschermd stadsgezicht (RIS308508, bijlage 8), waarvan de verschillende onderdelen zijn toegevoegd aan deze voordracht (**bijlage 3 t/m 6**). Hierbij zijn de belangen op het gebied van sociaal maatschappelijke problemen, volkshuisvestelijk opgave, terugkeermogelijkheden voor de huidige huurders, wooncomfort, duurzaamheid, effectiviteit van corporaties investeringen, financiële haalbaarheid en de aantasting van de cultuurhistorische waarde gewogen. De conclusie van het college was dat het wenselijke was om een voordracht te doen tot intrekking van het besluit tot aanwijzing van De Dreven tot gemeentelijk beschermd stadsgezicht conform artikel 5:3 van de Monumentenverordening Den Haag 2019.

Vervolg procedure

Met dit besluit wordt deze concept voordracht vrijgeven voor inspraak, en naar de Welstand en Monumentencommissie gestuurd voor definitief advies. De resultaten hiervan kunnen voor het college aanleiding om de voordracht aan te passen of te heroverwegen. Het college verwerkt zienswijzen in de definitieve voordracht of motiveert waarom zij van mening is dat de zienswijzen geen aanleiding geven om van voordracht tot intrekking af te zien.

De definitieve voordracht wordt, bij voorkeur gelijktijdig met het uitvoeringsbesluit (het projectdocument), behandeld in college en ter besluitvorming voorgelegd aan de gemeenteraad. Dit borgt dat het beschermd stadsgezicht niet wordt opgeheven zonder dat een uitvoeringsbesluit voor de nieuwbouw genomen is. Naar verwachting zal dit in december 2021 gebeuren.

Indien de gemeenteraad besluit tot intrekking kunnen belanghebbenden eventueel bezwaar aantekenen tegen dit besluit.



VERSLAG – MZ-overleg

13 januari 2021

Aanwezig:

2E [redacted]

Monumentenzorg & Welstand

2E [redacted]

Monumentenzorg & Welstand

2E [redacted]

Monumentenzorg & Welstand

[redacted]

Welstands- en monumentencommissie

2E [redacted]

Welstands- en monumentencommissie

2E [redacted]

Welstands- en monumentencommissie

Secretaris:

2E [redacted]

Monumentenzorg & Welstand

Vrederust-West (Drevenbuurt)

Reactie:

De conclusie dat een herontwikkeling van de Drevenbuurt enkel mogelijk is na intrekking van de status van beschermd stadsgezicht is zwart-wit. De opgave van herontwikkeling dient te beginnen met een analyse van de waarden. Vervolgens, met de uitkomsten van die analyse, een analyse van het laadvermogen van de wijk. (Financiële) haalbaarheid als bepalende factor is de verkeerde volgorde.

Herontwikkelen en verdichten in een beschermd stadsgezicht met behoud van de (kern)waarden is goed mogelijk. Plannen die op voorhand uitgaan van het intrekken van de status van beschermd stadsgezicht zijn een stad als Den Haag onwaardig. Juist in de Drevenbuurt – een cultuur- en sociaalhistorisch uniek stadsgezicht onder de 21 Haagse stadsgezichten – moet en kan getoond worden dat de toekomst van de stad te verenigen is met de cultuurhistorische waarden. Alleen dan is een vakinhoudelijk discussie over herontwikkelen en verdichten mogelijk.

Moties n.a.v. collegebesluit NuU's Dreeven-Gaarden-Zichten

stuk nr	RIS	Partij	Titel motie	Dicturn: verzoekt college...	Advies	Stemming	Hoe afhandelen	Status	Tussenbericht	Verwacht	Tekst afdoening motie
L03	RIS	HSP	Monitor en onderzoek terugkeergarantie	- Om gedurende de looptijd van de Dreeven-Gaarden-Zichten onafhankelijk onderzoek te laten doen, bij voorkeur met wetenschappelijke inbedding, naar de effecten van de terugkeergarantie, de percentages en de motivering van de bewoners daarbij; - Hierover halfjaarlijks aan de raad te rapporteren zodat de raad hierin kan bijsturen als dit nodig is.	overstreept	Aangenomen 29 voor 11 tegen	- gebruik van terugkeergarantie wordt geresporteerd in projectrapportage aan de raad - indien er al een terugkeergarantie voor is, dan niet	loopt		okt-21	
L06	RIS	PvdD	Ing. voorzieningen Zuidvest vast	- In het projectdocument is op een aangepaste NVU op te nemen - hoeveel voorzieningen worden gerealiseerd en hoe deze zich verhouden tot de referentienormen en waaruit blijkt welke voorzieningen wanneer en waar gerealiseerd worden en hoe deze worden gefinancierd; - dat het aantal vierkante meters aaneenliggende (groene) ruimte in het gebied minimaal gelijk blijft en bij de toepassing van de kwantitatieve norm voor de openbare ruimte af te sluiten parkeerdekken van private partijen (zoals corporaties) niet als openbaar groen mee te tellen	overstreept	Aangenomen 40 voor 0 tegen	- overzicht komt in projectdocument - Vragen zijn grotendeels al afgedaan met commissiebrief (013025448)	loopt		okt-21	
L09	RIS	SP	Kom met een sloopkader	- Met een voorstel te komen voor een gemeentelijk sloopkader, met het doel vergunningaanvragen voor woningonttrekking door sloop te toetsen aan de hand minimaal van de volgende criteria: - de bouwtechnische noodzaak - de visie van bewoners - de gevolgen voor de sociale samenhang van de buurt - de gevolgen voor de cultuurhistorische, architectonische en stedenbouwkundige identiteit van de buurt; - Of het voorstel in het najaar van 2021, in ieder geval voor de behandeling van het projectdocument en de samenwerkingsovereenkomst Dreeven-Gaarden-Zichten, als raadsvoorstel aan de raad te doen toekomen	overstreept	Aangenomen 21 voor 19 tegen	Vorstel voor sloopkader in lijn brengen met Amsterdam. Dus niet alleen de vier criteria uit de motie, maar meer: - Schaalniveau plannen - Bouwtechnische staat woningen - Woontechnische staat (wooncomfort) - Doelruimte en uitvoeringsaspecten herstructurering - Financiële aspecten - Sociale effecten en bewonersinvaliden - Effecten op woningsomgeving - Identiteit, imago en cultuurhistorisch belang - Tijdsbeeld en marktomstandigheden - Energie en duurzaamheid - Woningdifferentiatie en doelgroepen	loopt, voorstel is generiek en niet één op één aan project DGZ: schappeld	okt-21		
L11	RIS	GL	10% bijzondere woonvormen in de Dreeven, Gaarden en Zichten	- Om voor de Dreeven, Gaarden en Zichten uit te werken op welke wijze inwoning gegeven wordt: aan de afspraak om 10% van de nieuwe te bouwen betaalbare woningen te gebruiken voor verschillende woonvormen zoals wooncoöperaties, groepswoningen, CPO of tiny houses; - En de raad hierover te informeren bij de vaststelling van het projectdocument Dreeven, Gaarden en Zichten.	overstreept	Aangenomen 40 voor 0 tegen	- NuU heeft een plan van aanpak in de Dreeven, Gaarden en Zichten - De raad heeft in het projectdocument Dreeven, Gaarden en Zichten een plan van aanpak in de Dreeven, Gaarden en Zichten - De raad heeft in het projectdocument Dreeven, Gaarden en Zichten een plan van aanpak in de Dreeven, Gaarden en Zichten	loopt		okt-21	
L12	RIS	GL	De bewoner centraal in de monitoring	Om in de voortgangsrapportage ook de menselijke kant in beeld te brengen door te monitoren op de tevredenheid van de bewoners, het wonenot, de leefbaarheid, veiligheid en de sociale verbanden in de wijken en buurten.	overstreept	Aangenomen 40 voor 0 tegen	- Zal verwerkt worden in voortgangsrapportages naar de raad - Na de zomer over een samenwerking bereken over inbrenggegevens voortgangsrapportage. Het voorgenomen format voor de projectrapportage zal bij het projectdocument worden gevoegd.	loopt		okt-21	
L13	RIS	GL	Houd de sociale koopwoningen zo lang mogelijk sociaal	- Maakt regelen te treffen om te borgen dat de sociale koopwoningen zo lang mogelijk sociaal blijven, net als sociale huurwoningen; - Zo nodig de doelgroepenverdeling hiernaast aan te passen; - En de raad bij de vaststelling van het projectdocument te informeren op welke wijze dit wordt geborgd.	overstreept	Aangenomen 27 voor 13 tegen	nader onderzoeken, resultaat opnemen in ProDe	loopt		okt-21	
L14	RIS	GL	Kindvriendelijke Dreeven, Gaarden en Zichten	- Kindvriendelijke Dreeven, Gaarden en Zichten te geven in het participatieproces voor de herstructurering van de Dreeven, Gaarden en Zichten, bijvoorbeeld door een plan voor kindparticipatie op te stellen en dit uit te voeren; - De raad te informeren over de uitkomsten van deze kindparticipatie.	overstreept	Aangenomen 38 voor 2 tegen	Onderdeel participatie maken (is al mee begonnen)	loopt		okt-21	
L16	RIS	CU/SGP	Laat mensen met fluctuerende inkomsten niet buiten de sociale boot vallen	De inkomsten van de afgelopen jaren en de verwachte inkomsten op de middellange termijn mee te wegen bij het passend toewijzen van woningen, zodat bewoners ongeveer gelijk woonlasten kunnen houden	overstreept	Aangenomen 40 voor 0 tegen	- Gebeurt al voor zover mogelijk binnen passend toewijzen - Indien ruimte nodig in huishoudens met een laag inkomen	loopt		okt-21	
L17	RIS	GDM	Studentenwoningen in Zuidvest	De mogelijkheden onderzoeken om studentenwoningen op te nemen in de woningprogrammering van het projectdocument	overstreept	Aangenomen 36 voor 4 tegen	Studentenwoningen kunnen zeker een toegevoegde waarde voor de wijk hebben, maar het is wel de vraag is wel hoe groot de markt voor studentenwoningen is op deze locatie, die vrij ver verwijderd is van het meeste HBO onderwijs. Aandacht vragen bij de toepassing van de kwantitatieve norm voor de openbare ruimte, deze vraag moet de kwantitatieve norm voor de openbare ruimte	loopt		okt-21	
L18	RIS	PvdA	Behoud sociale cohesie Dreeven Gaarden Zichten	- Bij de herstructurering en sloop/nieuwbouw van de wijken Dreeven, Gaarden en Zichten rekening te houden met de sociale cohesie in de wijk; - En de raad te informeren over hoe het college dit gedaan heeft of gaat doen;	overstreept	Aangenomen 32 voor 8 tegen	- Steden houdt bij toewijzingen zoveel mogelijk rekening houden met bestaande sociale structuren, voor zover dit past binnen "passend toewijzen". - Binnen de reguliere rapportages aan de raad wordt bijzondere aandacht besteed aan de resultaten van herstructurering en toewijzen in de wijk.	loopt		okt-21	
L19	RIS	D66	Haagse pracht in Dreeven, Gaarden, Zichten	Test te zien op een moderne vertaling de architectuur en ruimtelijke inrichting van Haagse prachtwijken in de formulering van beeldkwaliteitsplannen, schetsontwerp openbare ruimte en het projectdocument voor Dreeven, Zichten, Gaarden en geïntegreerd te nemen met minder uit kostenbesparende overwegingen.	overstreept	Aangenomen 35 voor 5 tegen	- Bij projectdocument zullen schetsontwerpen OK en beeldkwaliteitsplannen per buurt gevoegd worden. - Kanttekeningen bij overwegingen: - Bouwkostenniveau zal in Zuidvest niet vergelijkbaar met Centrum - Openbare Ruimte is "Residentie kwaliteit plus" en niet "Hofstad kwaliteit" zoals in het centrum - De vergelijking met die andere Haagse buurten uit de overwegingen zijn niet in lijn met beeldkwaliteitsplannen. Deze na ontzorgde buurten hebben andere eisen en kwaliteiten, maar er zijn niet direct passende Haagse alternatieven. Dat komt doordat er nog weinig voorbeelden zijn van een verdichte naoorlogse wijk in Den Haag. Het is eenvoudiger parallel te zoeken met Amsterdam of Parijs. - De BPS erkennen dat het in alle drie de buurten door het toenemend aantal inwoners des te belangrijker is dat de gedeelde ruimte er compromissloos goed uitvalt. Dangaat het om de binnentruinen, entreehallen, fietsparkeerplekken en de openbare ruimte. De druk daarop wordt hoog, en het is de plek waar de samenleving vorm krijgt en mensen elkaar ontmoeten. - En dat betekent dat zowel aan de architectuur als de buitenruimte hoge	loopt		okt-21	
L20	RIS	PvdD	Laat ecologische zone met rust	als uitgangspunt bij de planvorming te hanteren dat de ecologische zone niet verdwijnt	overstreept	Aangenomen 31 voor 9 tegen	De ecologische zone niet verdwijnt maar verschuift gedeeltelijk. De zone blijft gemitteerd minimaal 30m breed. Bij de inrichting krijgt de zone een hogere ecologische waarde dan in de huidige situatie	loopt		okt-21	

RIS	Motie	Inhoudelijk akkoord	In IRIS	Datum Cie
309737	Monitor en onderzoek terugkeergarantie			
309740	Leg voorzieningen Zuidwest vast			
309743	Kom met een sloopkader			
309745	10% bijzondere woonvormen in De Dreven, Gaarden en Zichten			
309746	De bewoner centraal in de monitoring			
309747	Houd de sociale koopwoningen zo lang mogelijk sociaal			
309748	Kindvriendelijke Dreven, Gaarden en Zichten			
309750	Studentenwoningen in Zuidwest			
309751	Behoud sociale cohesie Dreven, Gaarden, Zichten			
309752	Haagse Pracht in Dreven, Gaarde, Zichten			
309753	Laat ecologische zone met rust			
309754	Laat mensen met fluctuerende inkomsten niet buiten de sociale boot vallen			
307689	Tweede verhuiskostenvergoeding voor terugkeerders			
307699	Jeugdhonken in Dreven, Gaarden, Zichten			

DT+

<i>afdeling</i>	<i>opmerking</i>	<i>Status</i>
Mobiliteit	- FAQ qua taalgebruik aanpassen Voor publiek gebruik	gereed
PSO	- Check woningaantallen op verschillende plekken in stukken	gereed
PSO	- Risico's in proces en tijd beter in beeld brengen (m.n. in relatie tot BZK-subsidie). Beheersmaatregelen benoemen	gereed
Grondzaken	- Aanmelding mogelijke staatssteun bij Europese commissie toevoegen aan besluit	gereed
Bestaande Stad	- Scherper in stuk onderscheid tussen fase 1 (= gedekt en wordt grex) en fase 2 aangeven	gereed
Bestaande Stad	- Voor participatie meer doorzicht naar toekomst geven	gereed
Bestaande Stad	- Aanpassing tekst over duurzaamheid in § 4.4 waarbij ruimte gesuggereerd wordt voor de ontwikkelaar om invulling te geven aan de verduurzaming	gereed
Economie	- Duidelijker in beeld brengen of parkeren van voorzieningen en VVE-complexen is meegenomen in parkeerbalans	gereed
Control	- Omschrijving inzet Eneneco middelen afstemmen met Control	gereed
Control	- "Fase 1 uitwerken in projectdocument" onderdeel van de te nemen besluiten maken	gereed
PmDH	- minimale afstand bebouwing en georganiseerde sport benomen in NvU	gereed
Wonen	- beeld geven van hoe omgegaan wordt met tijdelijkheid	gereed



	Toezeggingen wethouder uit de commissie en raad	Verwerking in NvU	Status
1	- Een uitgebreidere terugkoppeling van de doorlopen participatie en hoe de resultaten verwerkt zijn in de de NvU	- Bijlage samenvatting participatie toegevoegd - Tijdslijn overzicht doorlopen participatie toegevoegd	gereed
2	- Specifiekere informatie over woningtypologieën en doelgroepen analyse, met specifieke aandacht voor voldoende huisvesting voor gezinnen	- Woonparagraaf uitgebreid met verdeling typologieën en doelgroepen	gereed
3	- Nadere specificatie hoe de terugkeergarantie wordt vormgegeven	- tekst opgenomen in besluit NvU	gereed
4	- Benoemen welke maatregelen we nemen om de betaalbare koopwoningen betaalbaar te houden (zelf-bewoningsplicht, anti-speculatiebeding)	- tekst opnemen in besluit NvU (overnemen uit SV)	gereed
5	- Een toelichting over de weging die gemaakt is tussen sloop en renovatie	- zit in tekst besluit en nieuwe bijlage onderbouwing beschermd stadsgezicht	gereed
6	- Een nadere onderbouwing waarom beschermd stadsgezicht niet te handhaven is.	- bijlagen memo, Palmbout boekje en KBNG onderzoek	gereed
7	- In NvU ingaan op hoe slechte complexen die nog langere tijd blijven staan voorzien worden van kwaliteitsimpuls	- tekst passage opnemen in besluit over investeringsprogramma Staedion (€ 15 mln.). Communicatie richting bewoners toelichten	gereed
8	- In NvU nader ingaan op noodzaak parkeerregiem	- In NvU staat noodzaak parkeeregiem omschreven - extract nieuwe parkeerbalans Maarten/Marloes opnemen in NvU	gereed
9	- in NvU nader ingaan op mobiliteitstransitie	- In § 5.4. wordt uitgebreid op de mobiliteitstransitie in gegaan, en bij alle andere thema's wordt hier expliciet een verbinding naar gelegd.	gereed
10	- Een andere onderbouwing van de fasering en de motivatie hierachter	- algemene toelichting + nadere onderbouwing per buurt toevoegen	gereed
11	- In de eerste helft van 2021 komt het openbaar ruimteplan naar de raad.	- NIET: Opstellen SO Openbare Ruimte wordt nu parallel aan het projectdocument opgestart. Is vermoedelijk rond de zomer 2021 gereed	wordt opgestart
12	- In de projectdocumenten zal een risicoanalyse zijn bijgevoegd	- NIET: onderdeel van financiële paragraaf projectdocument	in bewerking
13	- Per wijk een begeleidingscommissie inrichten	- Vanuit DPZ en Regiodeal wordt traject opgestart om georganiseerde vertegenwoordiging in Bouwlust-Vrederust te activeren. In het participatieplan bij de NvU's van DGZ staat omschreven waarom er voor gekozen wordt om niet één vaste begeleidingscommissie voor de buurt als vaste gesprekspartner te hanteren, maar per thema wisselende begedingsgroepen in te richten waarin mensen deelnemen met affiniteit voor dat thema. Deelname wordt hiermee laagdrempeliger en diverser.	wordt opgestart. Participatieplan DZG in concept gereed.
14	- Wethouder Bredemeijer wordt gevraagd informatie naar de raad te sturen wanneer meer bekend is over de Erasmusvaart.	- NIET: geen onderdeel van projectscope.	n.v.t.

Moties

	RIS	Partij	Titel motie	Voorstel	Stemming	Hoe afhandelen	Status
N01	RIS307684	P vd Dieren	Zuidwest mist voorzieningen!	• bij publicatie van de 'nota's van uitgangspunten concreet te maken wat de (te verwachten) behoefte is aan voorzieningen in de plannen zoals groen, zorg, welzijn, onderwijs, sport, cultuur, OV en spelen. • aangeven op welke manier hier ruimtelijk rekening een wordt gehouden in de plannen en welke partijen verantwoordelijk zijn voor het realiseren van deze voorzieningen • hierbij een globale tijdslijn te presenteren in relatie tot de woningbouw.	Aangenomen 40 voor 3 tegen	theoretische vraag uit referentienormen is in beeld gebracht. Ruimtelijk zonen hoe onderdelen zijn verwerkt in NvU's. Toekomstige investeringsvraag uit andere programma's wordt in NvU geagendeerd maar zal niet via da besluit geborgd kunnen worden. Hierbij verwijzen naar RIS307513 waren in id VII besloten is een generiek onderzoek te zullen starten naar huidige gemeentelijke financieringsystematiek voor maatschappelijke voorzieningen in relatie tot de groei van de stad	Ruimte reservering plus indicatie belangrijkste investeringen zit in NvU's. Uitwerking voorzieningen-programma volgt in ProDo
N10	RIS307693	HSP	Laat tekort van schaarste woningen niet verder oplopen	• Om harde afspraken te maken met Staedion en Heijmans zodat het aanbod van woningtypen, waar momenteel een schreeuwend tekort aan is, niet verder afneemt door deze plannen. • Om inzichtelijk te maken op welke wijze de gemeentelijke bijdragen worden ingezet binnen dit project;	Aangenomen 37 voor 7 tegen	is essentie van het plan en is opgenomen in NvU	gereed
N14	RIS307697	HSP	Waar gaat ons geld naartoe?	• Daarbij in ieder geval aan te geven of het besteed wordt aan meer sociale woningen, de openbare ruimte, het groen en/of hogere kwaliteit gebouwen; • Daarbij aan te geven welke betrokken partijen het geld ontvangen en dus mede-verantwoordelijk zijn voor het realiseren van de doelstellingen	Aangenomen 44 voor 0 tegen	Uitleg is opgenomen in de haalbaarheidstudie van de NvU	gereed
N15	RIS307698	D66	Ambitie voor Dreven-Gaarden-Zichten	• Zoveel mogelijk afwisselende stadsstraten met diverse woningtypes; • Waar mogelijk privé-tuinen/ buitenruimte voor de benedenwoningen in de Dreven en Gaarden; • Ruimte voor moestuinen in de Dreven Zichten en Gaarden; • Ruimte voor ontmoeting d.m.v. uitnodigende parken, plantsoenen en pleinen in de drie buurten; • Specifieke markante gebouwen en diversiteit in architectuur in de Zichten;	Aangenomen 36 voor 8 tegen	Uitgangspunten hiervoor zijn gormuleerd in NvU worden nader uitgewerkt in BKP	gereed
N16	RIS307699	D66	Jeugdhonken in Dreven-Gaarden-Zichten	• In overleg met de welzijnsorganisaties te bekijken of huidige middelen anders kunnen worden ingezet om de gewenste jeugdhonken te creëren en/of; • Dit op te nemen in het Rijksprogramma "Zuidwest op z'n best"	Aangenomen 44 voor 0 tegen	Ruimtelijk opgenomen in NvU. Moet opgenomen worden in welzijnsbegroting DPZ. Hiervoor moeten extra middelen vrijgemaakt. Dekking via claim op het programma rijksprogramma Leefbaarheid en Veiligheid "Zuidwest op z'n Best".	Niet afdoen via NvU.
N03	RIS307686	SP	Openheid over sloopvolgorde	• Een uitgebreide onderbouwing te geven van de voorlopige volgorde van sloop-nieuwbouw in de Zichten, Gaarden en Dreven; • Aan te geven in hoeverre de bouwtechnische staat van de complexen, het draagvlak voor sloop-nieuwbouw, maar ook de schaarste van bepaalde typen woningen (denk aan woningen voor grote gezinnen) een rol hebben gespeeld in deze planning; • Te onderzoeken wat de mogelijkheden zijn om bovenstaande aspecten een grotere rol te geven binnen de planning; • De resultaten hiervan samen met de nota van uitgangspunten naar de gemeenteraad te sturen	Aangenomen 39 voor 3 tegen	Toelichting wordt toegevoegd als aparte bijlage bij besluit NvU.	gereed
N06	RIS307689	SP	Tweede verhuisvergoeding voor terugkeerders	• In de nota van uitgangspunten een voorstel op te nemen voor een tweede verhuiskostenvergoeding voor oorspronkelijke bewoners die na sloop-nieuwbouw vanuit een tijdelijke woning terug willen verhuizen naar de Zichten, Gaarden of Dreven.	Aangenomen! 24 voor 20 tegen	Is strijdig met wetgeving en geen taak gemeente. Staedion gaat dit niet doen en financiering uit een grondexploitatie is ook niet toegestaan. Er kan dus geen invulling worden gegeven aan de motie. Wellicht kan worden toegelicht in welke gevallen de bijzondere bijstand een oplossing kan bieden voor mensen die in de problemen komen Vanuit DPZ en Regiodeal wordt traject opgestart om georganiseerde	?. Kan niet in NvU
N07	RIS307690	GdM/ HvDH	Zet in op bewonersorganisaties Dreven, Gaarden en Zichten	• In te zetten op het inrichten van een bewonersorganisatie in Zichten, Gaarden en Dreven waaronder de begeleidingscommissies werken.	Aangenomen 43 voor 1 tegen	vertegenwoordiging in Bouwlust-Vrederust te activeren. Vanuit het project DGZ wordt per thema begedingsgroepen opgericht waarin mensen deelnemen met affiniteit voor dat thema om participatie zo laagdrempelig mogelijk te houden..	Opgestart. Niet afdoen via NvU
N08	RIS307691	Groen Links	Groene ambities Dreven, Gaarden en Zichten	• Parallel aan de nota van uitgangspunten een natuurkansenscan voor het gebied op te stellen waarbij naast de in de nota stadsnatuur beschreven onderdelen zoals diversiteit beplanting, kwaliteit natuurlijke en culturele biotopen, ook nadrukkelijk aandacht wordt besteed aan hoe de verdichtingsambities zo groen mogelijk kunnen worden ingevuld; • Hierbij in te gaan op de mogelijkheden voor natuurinclusief bouwen en de ambitie om 40% van de footprint van de gebouwen in te vullen met biodivers (dak)tuinen; • Deze (nieuwe) integrale werkwijze zodanig op te zetten dat hij ook geëvalueerd kan worden en toegepast op andere verdichtingsopgaven in de stad.	Aangenomen 43 voor 1 tegen	- binnen project wordt ecologische kansen scan gedaan als onderdeel van het SO openbare ruimte (gereed zomer 2021) - integrale werkwijze opzetten is opgave voor BAS en wordt afgedaan door Bredemeile	Opgestart. Niet afdoen via NvU
N02		P vd Dieren	Houd Zuidwest groen!	• in de nota's van uitgangspunten vast te leggen dat het aantal vierkante meter groen per gebied minimaal gelijk blijft.	Afgewezen 9 voor 33 tegen		
N04		SP	Woonlastengarantie voor terugkeerders	• Samen met Staedion een woonlastengarantie uit te werken voor huidige bewoners die tot de sociale doelgroep behoren en na de sloop of renovatie van hun huidige woning terug wensen te keren naar een woning in dezelfde prijs categorie in de Zichten, Gaarden of Dreven; • Hierbij het uitgangspunt te hanteren dat men in de nieuwe woning maandelijks bij elkaar opgeteld niet meer aan huur en energiekosten kwijt is dan in de oorspronkelijke woning;	Afgewezen 10 voor 32 tegen		

Pieter/Danica

N05		SP	Draagvlakmeting voor sloop	- Voor de woningen die in het Ambitiëdocument Dreven-Gaarden-zichten in de planning staan om gesloopt te worden per complex of straat een meting van het draagvlak voor sloop uit te voeren onder de huidige huurders; - Voor de complexen / straten waar een meerderheid tegen sloop is samen met Staedion en Heijmans alternatieve varianten uit te werken – denk aan groot onderhoud en renovatie – en deze gelijktijdig met de nota van uitgangspunten aan de bewoners en de gemeenteraad voor te leggen.	Afgewezen 18 voor 25 tegen		
N09		HSP	Beschermd stadsgezicht niet heroverwegen	Geen voordracht aan de raad voor te leggen om het besluit tot aanwijzing van de Drevenbuurt tot beschermd stadsgezicht in te trekken,	Afgewezen 17 voor 27 tegen		
N11		HSP	Eerst bouwen dan slopen	Om samen met Staedion de planning zodanig aan te passen zoveel mogelijk bewoners slechts eenmaal binnen de wijk hoeven te verhuizen en kunnen terugkeren.	Afgewezen 11 voor 33 tegen		
N12		HSP	Geen leegstandsverhuur zonder goedgekeurde plannen	- Om de verleende leegstandsvergunningen in te trekken; - Bij Staedion aan te dringen de huidige bewoners met een flexcontract een vast contract aan te bieden; - Om voortaan geen leegstandsvergunningen te verlenen zonder concrete, door de gemeenteraad goedgekeurde plannen met een realistische tijdsplanning.	Afgewezen 9 voor 35 tegen		
N13		HSP	Zet de kracht van architectuur in	Om harde afspraken te maken met Staedion en Heijmans om samen met architecten, andere ontwerpers én bewoners per wijk alternatieven voor complete sloop en nieuwbouw te ontwikkelen.	Afgewezen 19 voor 25 tegen		

DSB-Portaal

Opmerking	Reactie	Verwerking NvU	Status
Er liggen gevorderde voorstellen voor uitgangspunten voor de Dreven, Gaarden en Zichten, waar de Visie op Zuidwest nog niet klaar is.	De urgentie voor DGZ, en een plan om dit aan te pakken, liep al voordat er besloten is een visie Zuidwest op te stellen. Bij de planvorming van DGZ is gebruik gemaakt van de kennis en de inhoud van de visie en anderzijds is bij de visie gebruik gemaakt van de kennis die voortkomt uit een concretere uitwerking. Zo verstereken ze elkaar. Om te borgen dat plannen ruimtelijk in elkaar passen is ervoor gekozen de strategisch-ruimtelijke visie Zuidwest en de stedenbouwkundige opzet voor Dreven-Gaarden-Zichten beide door Palmbout uit te laten voeren. DGZ is afhankelijk van een zeer grote subsidie met een harde deadline. Deze kan niet wachten op de visie die	Geen. Staat al beschreven in besluit	gereed
De NVU's geven een beeld van vooral het gebouwde programma voor DGZ. Voor de openbare ruimte is geen programmering uitgewerkt.	De kwalitatieve uitgangspunten voor vergroening staan omschreven in §4.3, de ruimtelijke programmering op de randvoorwaarden kaart. In §5.3 staan voor buitenruimte de uitgangspunten omschreven voor: - Huidige en toekomstige gebruikswaarde - Klimaatadaptiviteit en biodiversiteit (inclusief waterbergingsberekeningen en kaarten met afwateringsprincipes) - Typering en samenhang buitenruimte - Inrichtingsprincipes, inclusief programmatische kaart van het groen - Wind en bezonning - Spelen, bewegen en sporten - Eigenaarschap over de buitenruimte - Ecologie, natuurinclusiviteit flora en fauna - Ondergrondse kabels en leidingen - Riolerings	NvU wordt aangevuld met een kwantitatieve overzicht van het ruimtegebruik in de oude en nieuwe situatie.	Gereed
Zin over toeëigenen van informeel eigenaarschap leidt tot onduidelijkheid over verantwoordelijkheden mbt beheer en eigenaarschap	Zin is inderdaad verwarrend	Zin is aangepast	gereed
Milieuparagraaf is onvolledig. Geluidontbreekt en er ontbreekt informatie over de MER	Via welke procedure de milieueffecten gaan worden beoordeeld is nog niet zeker. Dit staat omschreven in § 6.2. Voor geluid zal een globale knelpunten analyse worden toegevoegd maar daadwerkelijke berekening zal pas in een volgende fase als er meer duidelijkheid is over concrete programma's en ruimtelijke invulling	Geluidsparagraaf toevoegen	gereed
Hoofdstructuren. NvU's lopen voor op oriëntatie assenkruis en gaan wel uit van een verschuiving van de Ecozone voor deze plannen gereed zijn	Dat klopt, maar voor de verder uitwerking van het assenkruis is meer tijd nodig dan DGZ heeft. De ruimtelijke kaders benodigd voor de NvU's van Zichten en Gaarden zijn meegegeven bij de uitvraag voor het ontwerp van de heroriëntatie van Sportpark Escamp I en II, inclusief de eco-zone. OCW, DSO en Lola (die het plan maken) zijn positief dat de gewenste programmering is in te passen. In het besluit zit wel een voorbehoud dat op de NvU kan worden teruggekomen als dit niet lukt. Met OCW is hier nu overeenstemming bereikt.	In besluit is de volgende tekst opgenomen: "Deze verkenning loopt in tijd achter op de NvU's. De stedenbouwkundige opzet van de Zichten, met groene wiggen die uitmonden op het sportpark en een rooilijnverschuiving richting de velden, is dusdanig dat deze uitgaat van een herindeling van het sportpark. In de haalbaarheidsstudie van de NVU's is dan ook rekening gehouden met een bijdrage van de grondexploitatie aan deze heroriëntatie. De eerste tekenen vanuit de verkenning Sportpark Escamp I en II zijn, dat het kansrijk is om binnen deze parameters tot een succesvol nieuw sportpark te komen wat voor alle partijen meerwaarde biedt. De resultaten van de verkenning zullen hier pas definitief uitsluitsel over geven. Deze worden op z'n vroegst pas over een half jaar verwacht." De minimale breedte voor de eco-zone wordt aangepast naar 30m.	gereed

De minimale breedte voor de eco-zone moet 30m zijn	Klopt dit wordt aangepast. Die ruimte moet sowieso worden gehouden tussen bouwplannen en sport vanuit geluidsoverwegingen	Minimale breedte van 30 m opnemen, en ook communiceren naar projectgroep Sportpark voor de Toekomst	gereed
Hoeveel groen is er voor de ingreep en hoeveel groen na de ingreep? Een uitgewerkte balans wordt gemist. Het uitgangspunt is behoud van groen. Graag aansluiten bij het ambitiedocument dat de hoeveelheid groen gelijk blijft (niet: ongeveer)	Er is een groenbalans uitgewerkt. Hieruit blijkt dat openbaar groen (daar ging de zin in het ambitiedocument over) zelfs toeneemt. Het totaal van bebouwing, verharding en parkeerterreinen neemt zelfs iets af (en dus totale groen+water iets toe). De exacte cijfers geven gezien de planfase een schijnnaauwkeurigheid en zijn niet geschikt voor publicatie. De totale ruimte gebruik diagrammen wel.	Ruimtegebruik diagrammen toevoegen aan NvU's	gereed
Parkeren: Een parkeerregime met als uitgangspunt 'in principe' (maakt het al wat zwakker) geen extra parkeren op straat. Gaat dit dan ten koste van groene binnenterreinen? Wat is 'zo min mogelijk'?	De uitgangspunten voor parkeren zijn omschreven in § 5.4 Er zijn parkeerbalansen uitgerekend, maar de onzekerheden over programma's, ontwikkeling van parkeernormen, etc. maken deze niet geschikt voor publicatie. Wel kan duidelijk in beeld worden gebracht dat parkeren op straat afneemt ondanks de verdichting	Diagrammen over parkeeroplossingen opnemen in NvU	gereed
De Zichten is nu voorzien als de eerste buurt waar gestart wordt in 2023. Het is zaak om hierover zo snel als kan in contact te treden met Team Bereikbaarheidsregie om samen de tijdvensters te bepalen	Zal gebeuren zodra NvU's zijn vastgesteld	n.v.t.	n.v.t.
Deze herinrichting zou een proefgebied zijn voor diverse mobiliteitstransitie plannen. In de NvU worden daar niet veel woorden aan gewijd	? In §5.4. wordt hier uitgebreid op in gegaan, en bij alle andere thema's wordt hier expliciet een verbinding naar gelegd.	Geen extra toevoeging nodig	n.v.t.
Graag ondertekening collegebesluit aanpassen.	terechte opmerking	wordt aangepast	Gereed

Voorvisie OCW

Opmerking	Reactie	verwerking NvU besluit	Status
Rooilijn verschuiving NvU's loopt vooruit op verkenning Sportpark van de Toekomst	Dat klopt, maar voor de verder uitwerking van het assenkruis is meer tijd nodig dan DGZ heeft. De ruimtelijke kaders benodigd voor de NvU's van Zichten en Gaarden zijn meegegeven bij de uitvraag voor het ontwerp van de heroriëntatie van Sportpark Escamp I en II, inclusief de eco-zone. Projectteam en opdrachtnemer Lola zijn positief dat de gewenste programmering is in te passen. In het besluit zit wel een voorbehoud dat op de NvU kan worden teruggekomen als dit niet lukt.	In besluit is de volgende tekst opgenomen: "Deze verkenning loopt in tijd achter op de NvU's. De stedenbouwkundige opzet van de Zichten, met groene wiggen die uitmonden op het sportpark en een rooilijnverschuiving richting de velden, is dusdanig dat deze uitgaat van een herindeling van het sportpark. In de haalbaarheidsstudie van de NvU's is dan ook rekening gehouden met een bijdrage van de grondexploitatie aan deze heroriëntatie. De eerste tekenen vanuit de verkenning Sportpark Escamp I en II zijn, dat het kansrijk is om binnen deze parameters tot een succesvol nieuw sportpark te komen wat voor alle partijen meerwaarde biedt. De resultaten van de verkenning zullen hier pas definitief uitsluitsel over geven. Deze worden op z'n vroegst pas over een half jaar verwacht."	OCW akkoord
Door toename in woningen groeit de vraag naar voorzieningen. Deze aan de hand van Haagse referentie normen in beeld brengen. Benodigde groei van budgetten voor onderwijshuisvesting, welzijnswerk, cultuur, etc. in beeld brengen, en deze agenderen bij	Theoretische toename wordt op basis van toegevoegde huishoudens in beeld gebracht. Dit wil niet zeggen dat dit ook voor alle voorzieningen ook de werkelijk benodigde toename is. Een reden voor verdichting is juist meer draagvlak creëren voor aanwezige voorzieningen in buurten die steeds dunner bevolkt zijn geraakt, en minder draagkrachtig.	Overzicht toevoegen van welke onderdelen van de theoretische vraag ruimtelijk binnen de buurten wordt opgevangen. Toekomstige investeringsvraag uit andere programma's wordt in NvU geagendeerd maar zal niet via dat besluit geborgd kunnen worden. Hierbij verwijzen naar RIS307513 waren in lid VII besloten is een generiek onderzoek te zullen starten naar huidige gemeentelijke financieringssystematiek voor maatschappelijke voorzieningen in relatie tot de groei van de stad.	Gereed