



Den Haag

Projectdocument

Herstructurering Dreven, Gaarden en Zichten

Datum
December 2021

Versie
versie 2.1

Status
Definitief

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	4
2.	Maatschappelijke effecten	6
3.	Projectkader/randvoorwaarden	6
4.	Programma en ruimtegebruik.....	10
4.1.	Wonen	10
4.1.1.	Woonprogramma Fase 1	10
4.1.2.	Woningtypologieën.....	12
4.1.3.	Betaalbaarheid van woningen	14
4.2.	Voorzieningen.....	14
4.2.1.	Bedrijvigheid, horeca en retail.....	15
4.2.2.	Maatschappelijk vastgoed	16
5.	Mobiliteit en parkeren	19
5.1.	Analyse verkeersontsluiting.....	20
5.2.	Parkeren	20
6.	Milieu/Duurzaamheid	21
6.1.	Groen	21
6.2.	Ecologie	22
6.3.	Klimaatadaptiviteit	23
6.4.	Energie.....	23
7.	Stedenbouwkundige ontwerp	24
7.1.	Stedenbouwkundig kader.....	24
7.2.	Beeldkwaliteitsplannen	25
7.3.	Kwaliteitsborging.....	25
7.4.	Ontwerpen Openbare Ruimte	25
8.	Omgeving.....	26
8.1.	Participatie.....	26
8.2.	Communicatie en placemaking	277
8.3.	Herhuisvesting.....	29
8.4.	Leefbaarheid tijdens de transitie.....	30
8.5.	Rapportage aan de raad	300
8.6.	Onafhankelijke bemiddelaar	31
9.	Uitvoeringsaspecten Grondexploitatie	32
9.1.	Grondeigendommen	32
9.2.	Archeologie.....	32

9.3.	Sloop	32
9.4.	Bodem	32
9.5.	Flora en fauna	33
9.6.	Stikstofdepositie	34
9.7.	Kabels, leidingen en riolering	34
9.8.	Bereikbaarheid en bouwlogistiek	35
10.	Uitvoeringsmodel	36
10.1.	Samenwerkingsvorm	36
10.2.	Risicobeheersing: gefaseerde uitvoering.....	37
10.3.	Uitvoeringsorganisatie.....	37
10.4.	Staatssteun een aanbestedingsregels	37
11.	Financiële paragraaf	38
11.1.	Grondexploitatie.....	38
11.2.	Dekkingsvoorstel	38
12.	Planologische procedures.....	39
	Bijlagen.....	40

1. Inleiding

De Dreven, De Gaarden en De Zichten zijn drie buurten in Den Haag Zuidwest waar de woningvoorraad sterk is verouderd en die buurten kampen met grote sociaal-maatschappelijke problemen. Dit vraagt om een krachtige integrale aanpak zoals voor Zuidwest is afgesproken in het college-akkoord 'Samen voor de Stad'. Een aanpak waarbij de toekomst van de bewoners centraal staat.

De huidige woonvoorraad, die binnen de plangrenzen valt, bestaat vrijwel geheel uit Staedion bezit uit de jaren '50 en is aan grootschalige, ingrijpende renovatie of vernieuwing toe. De gemeente, Staedion en haar ontwikkelaar Heijmans hebben een plan ontwikkelt om deze opgave aan te pakken. Centraal bij deze aanpak staat dat er voor alle bewoners die nu in de buurten wonen plek moet zijn in de nieuwe buurten. De sociale voorraad wordt geheel gecompenseerd en zelfs uitgebreid, en er wordt ook een significant en divers programma aan betaalbare koop- en huurwoningen toegevoegd. Die kunnen niet alleen nieuwe mensen naar de buurten trekken, maar ook een wooncarrière in de eigen buurt mogelijk maken. Deze aanpak van differentiatie en uitbreiding van de sociale voorraad vraagt om een aanzienlijke verdichting. In het totale plan worden ca. 2000 woningen gesloopt of gerenoveerd en in totaal ca. 5.500 nieuwe woningen in het gebied gebouwd. Naast het woonprogramma wordt ca. 15.000m² aan bedrijfsruimte toegevoegd om de wijk economie te versterken en wordt voorzien in ca. 7.000m² maatschappelijke voorzieningen. De herstructurering gaat gepaard met een opwaardering van de openbare ruimte en de groenvoorzieningen. De nieuwbouw levert een belangrijke bijdrage aan de energietransitie in Zuidwest.

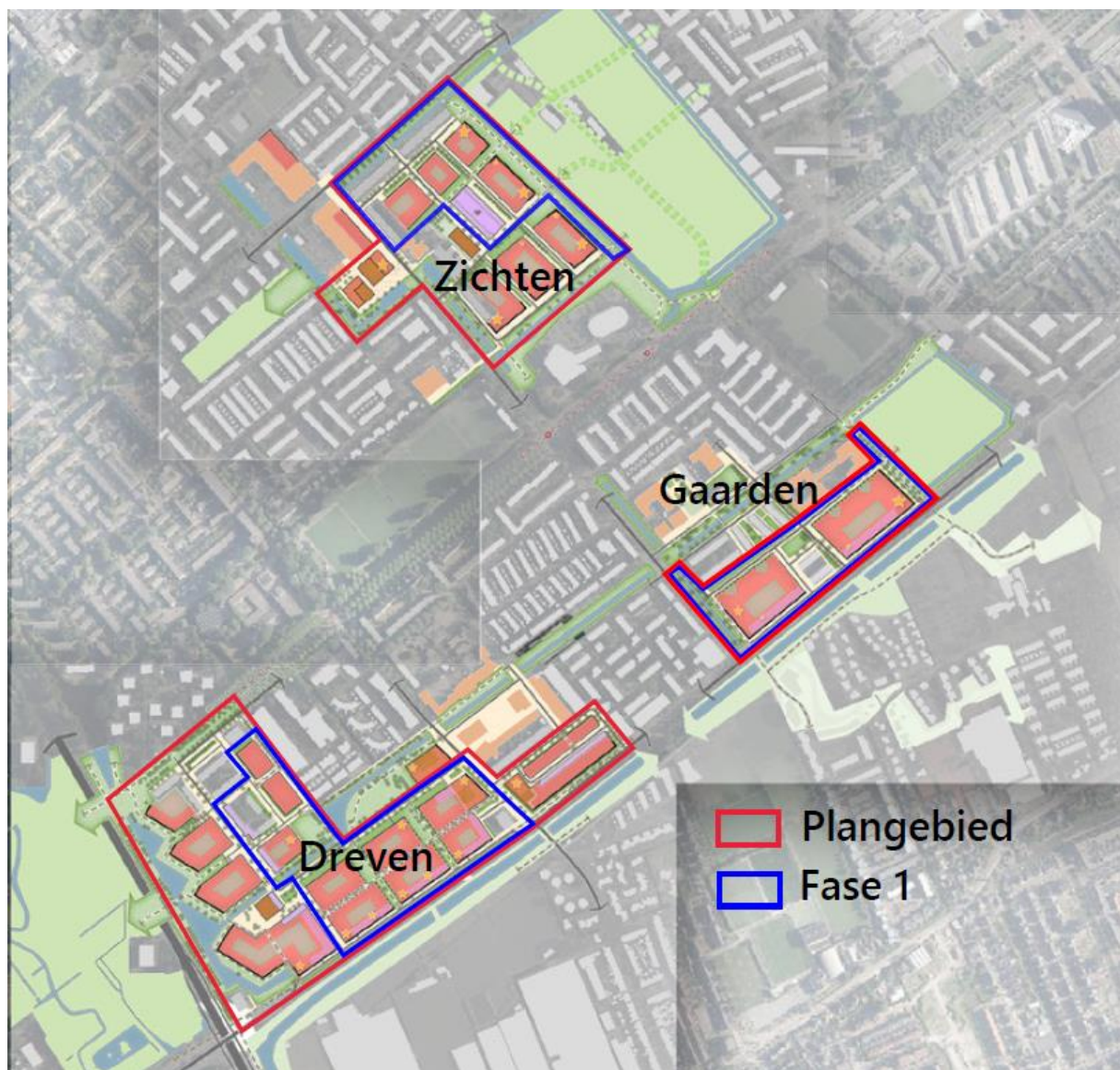
Deze ambities zijn juli 2020 vastgelegd in het ambitiedocument Dreven-Gaarden-Zichten (RIS305714). Voor de samenwerking tussen de partijen tijdens de planontwikkelingsfase is een overeenkomst gesloten (RIS305715).

Op 20 april 2021 zijn de nota's van uitgangspunten voor de drie buurten vastgesteld door het college (RIS308508).

De benodigde investeringen in deze buurten kennen een grote onrendabele top. Ter dekking van de onrendabele top in de eerste 10 jaar van deze gebiedsontwikkeling (ca. 50% van het programma) is een bijdrage uit de woningbouwimpulsgelden bij BZK aangevraagd van ca. €27 mln. Deze aanvraag is toegewezen waarmee er een harde deadline voor de start bouw is gesteld, namelijk 10 september 2023. Dit projectdocument is een uitvoeringsbesluit voor de eerste 10 jaar van deze ontwikkeling; Dreven-Gaarden-Zichten Fase 1. De afbakening is op onderstaande figuur te zien en gedetailleerder weergegeven in **bijlage 1**.

Samenhang met structuurvisie Zuidwest

De structuurvisie Den Haag Zuidwest is nog in ontwikkeling. De planvorming van Dreven-Gaarden-Zichten loopt parallel met die van de structuurvisie. Het vertrekpunt van het proces van de structuurvisie is de gebiedsverkenning Bestemming Zuidwest (RIS 302569). Momenteel wordt gewerkt aan het opstellen van de integrale structuurvisie Zuidwest waarbij het accent ligt op ruimtelijk-fysieke maatregelen, maar die komen wel voort uit sociaal-economische ambities en opgaven die bij het programma Zuidwest centraal staan. In de recent gepubliceerde Notitie reikwijdte en detailniveau van de structuurvisie staat omschreven dat het milieueffectrapport dat met de ontwerp-Structuurvisie ter inzage wordt gelegd ook zal worden gebruikt voor het omgevingsplan Dreven, Gaarden en Zichten. Het is naast een plan-MER bij de structuurvisie Zuidwest een project-MER bij de ontwikkeling in Dreven, Gaarden en Zichten en als basis te gebruiken voor eventuele vervolgbesluiten binnen het plangebied.



2. Maatschappelijke effecten

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 in Zuidwest en de achterstand op het gebied van wonen, inkomen en onderwijs om te buigen naar het G4 gemiddelde. Buurten worden 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 plannen voor Dreven-Gaarden-Zichten moeten zorgen dat het fijnere buurten worden voor de huidige bewoners en bieden ook kansen voor nieuwe bewoners op de woningmarkt.

De concrete doelstellingen zijn:

- voorkomen dat buurten verder in een neerwaartse spiraal komen
- bijdragen aan een evenwichtigere bevolkingsopbouw in Den Haag Zuidwest, met een grotere differentiatie in inkomensopbouw
- het wooncomfort van de bestaande voorraad sociale woningen naar een niveau brengen die past bij deze tijd.
- een bijdrage wordt geleverd aan het terugdringen van het tekort aan betaalbaar wonen in Den Haag, zowel sociaal, als middenhuur als betaalbare koop.
- de gebruikswaarde, belevingswaarde en ecologische waarde van het groen in de wijk verbeteren
- met ruimtelijke ingrepen bijdragen aan ontmoeting en sociale cohesie
- bijdrage aan de leefbaarheid en veiligheid in de buurten
- verduurzamen van de woningvoorraad en vormgeven van de noodzakelijke energietransitie
- bijdragen aan het versterken van de wijk economie
- zorgdragen voor meer draagvlak voor voorzieningen zodat deze behouden of uitgebreid kunnen worden
- bijdragen aan de mobiliteitstransitie

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

Uitgangspunt voor de hele herontwikkeling is dat er voor iedereen die in de buurten woont en wil blijven wonen, ook in de getransformeerde buurt een betaalbare en betere woning moet terugkomen. Daarom garandeert Staedion bewoners die (tijdelijk) moeten verhuizen vanwege sloop of ingrijpende renovatie van hun woning, allemaal de mogelijkheid om terug te keren in de vertrouwde omgeving. Voor alle typen huishoudens is plek in de toekomstige buurten. Ook voor (grote) gezinnen komen meer woningen terug dan in de huidige situatie. Wel zullen de typologieën vaak anders zijn dan de woningen die nu in de buurten staan: er komen onder meer één- of twee-laags appartementen met voldoende slaapkamers en een eigen buitenruimte, rondom openbaar toegankelijke, kindvriendelijke, collectieve binnentuin, maar ook een aantal grondgebonden eengezinswoningen.

3. Projectkader/randvoorwaarden

Geïntegreerd beleidskader

In april 2021 is er voor elk van de drie buurten een nota van uitgangspunten (NvU) vastgesteld. Deze NvU's vormen een geïntegreerd beleidskader. Bij de totstandkoming is een uitgebreid participatietraject ingezet om inbreng uit de buurten op te halen (zie §8.1). Deze NvU's zijn onverkort van toepassing bij dit projectdocument, met uitzondering van de hieronder genoemde aanpassingen.

Nieuwe randvoorwaardenkaarten

Sinds deze vaststelling is er door gewerkt aan een verdere verfijning van het stedenbouwkundig plan. Naar aanleiding van nadere bevindingen op het gebied van windhinder, bezonning, input uit de participatie en nieuwe inzichten van architecten die aan de eerste bouwplannen werken zijn er een aantal aanpassingen doorgevoerd in de randvoorwaarden kaarten. De aangepaste randvoorwaardenkaarten zijn bijgevoegd in **bijlage 2**.

De belangrijkste aanpassingen staan omschreven in hoofdstuk 7.

Randvoorwaarden buiten scope besluit projectdocument

Sociaal maatschappelijke investeringen

De herstructurering van de drie buurten is een integrale opgave waarvan het succes mede bepaald zal worden door investeringen in sociaal maatschappelijke programma's op het gebied van werkgelegenheid, onderwijs, sociale cohesie, veiligheid en gezondheid. Om de achterstanden die op dit gebied aanwezig zijn weg te werken is bij het Rijk hiervoor het programma Leefbaarheid en Veiligheid opgezet. Het rijk heeft 15 gemeenten gevraagd om een programma hiervoor op te zetten. Den Haag doet dit voor Zuidwest. De onderdelen van dit programma die in Bouwlust-Vrederust zullen landen moeten in nauwe samenwerking met de fysieke aanpak van Dreven-Gaarden-Zichten worden ontwikkeld.

Invoering 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 een kwalitatief goede en groene openbare ruimte van belang is voor de leefbaarheid, zal het niet langer mogelijk zijn deze behoefte volledig 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 waterbedeffer te voorkomen. Bewoners in de bestaande flats krijgen de mogelijkheid om een parkeervergunning aan te vragen om op straat te parkeren. Bewoners van nieuwbouw, met eigen parkeervoorzieningen krijgen geen recht voor een vergunning op straat, maar wel op een bezoekersvergunning. Het parkeren van bezoekers vindt grotendeels op straat plaats, hiervoor kunnen bewoners een bezoekersvergunning aanvragen. Hierdoor 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 bewustwordingscampagne worden opgestart om mobiliteitsgedrag te beïnvloeden. Ook zal een mobiliteitsvisie worden opgesteld die zich richt op het betaalbaar houden van de mobiliteitsbehoefte van bewoners.

Intrekken status beschermd stadsgezicht De Dreven

De Dreven is een buurt die kenmerkende is voor na-oorlogse uitbreidingswijken. De nog grotendeels in oorspronkelijke staat zijnde architectuur, in combinatie met het unieke bouwsysteem en de bijzondere verkaveling was aanleiding om deze buurt in 2004 aan te wijzen als gemeentelijk beschermd stadsgezicht (RIS120560).

De bebouwing voldoet echter niet meer aan de huidige wooneisen, er zijn grote sociaal maatschappelijke problemen en er liggen opgaven in het kader van de energietransitie. Veel woningen zijn niet meer op het kwaliteitsniveau van nu te brengen. In het ambitedocument (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. In eerste instantie zijn

twee varianten in de geest van de oorspronkelijke open verkavelingsstructuur onderzocht: Een 'minimale tuinstadvariant' met weinig sloop en veel renovatie (toevoeging ca. 350 woningen) en een 'maximale tuinstadvariant', waar binnen de open verkavelingsstructuur 600 woningen werden toegevoegd. Deze 'tuinstad-max' variant viel af omdat deze ondanks de open verkavelingsstructuur geacht werd de cultuurhistorische waarden nog teveel aan te tasten, maar gelijktijdig ook vanwege de grote investering in verhouding tot een gering extra realiseerbaar programma voor Staedion dat derhalve onvoldoende volkshuisvestelijk rendement opleverde. Het zou een onvoldoende kwalitatief en onvoldoende gedifferentieerd betaalbaar programma opleveren.

Ook beleidsmatig bleven er twijfels of het kleine aandeel marktwoningen wat toegevoegd kon worden, wel genoeg impact op de buurt had om hier een daadwerkelijk sociaal-maatschappelijke verandering te laten optreden. Deze variant werd dus door niemand als wenselijk gezien. 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 ook bij deze variant vraagt de ingreep om een dergelijk aantal woningen uit te huizen, gecombineerd met het financiële resultaat, teveel in verhouding tot wat deze variant oplevert. Het resultaat laat nauwelijks ruimte om woningen toe te voegen en levert als resultaat een eenzijdig programma, dat te veel lijkt op de huidige situatie: 76% zou sociale huurwoningen zijn, en hiervan zou 70% bestaan uit gerenoveerde portiekflats.

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 zonder een aanzienlijke verdichting. Daarom is een plan ontwikkeld dat uitgaat van een grootschalige herstructurering waardoor met name de open verkavelingsstructuur en de bestaande bebouwingstypologie voor een belangrijk deel zal transformeren. Daarbij wordt ingezet op het behoud van een aantal kwaliteiten van het huidige beschermde stadsgezicht;

- bestaande bouw en nieuwbouw 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. Er is door de gewenste verdichting sprake van een grootschalige herstructurering waardoor een aantal kernkwaliteiten die in 2004 aanleiding waren om de Drevenbuurt aan te wijzen tot gemeentelijk beschermd stadgezicht zullen verdwijnen. Dit betreft met name de open verkavelingsstructuur en de architectuur en het bouwsysteem van de huidige portiekflats. Dit staat omschreven in de vastgestelde nota van uitgangspunten (RIS308508)

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, 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 echter 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 verduurzaming van de woningvoorraad. Bovendien komt zo een uiterst betaalbaar en kwalitatief woningprogramma tot stand, waarmee huidige bewoners – blijvers, stijgers en doorstromers – kunnen worden bediend. Een woonprogramma dat weer minstens een halve eeuw mee kan. 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.

Sportpark Escamp

De Zichten en de Gaarden grenzen aan het ‘groene assenkruis’ van Zuidwest, waarop het Sportpark Escamp I en II gevestigd zijn. De sportcomplexen zijn geen openbaar terrein en zodoende door sloten en hekken grotendeels afgesloten. De entrees van het Sportpark zijn dusdanig gesitueerd dat het sportpark vanuit de Zichten en de Gaarden niet direct toegankelijk. In de plannen voor de gebiedsvisie en het ambitiedocument Dreven-Gaarden-Zichten (RIS305714) is de ambitie gesteld om het sportpark, zonder dat dit ten koste gaat van de bestaande georganiseerde sport toegankelijker te maken voor voetgangers uit de buurten en qua programmering beter te laten aansluiten op de sport- en beweegbehoeften van omwonenden. Door het sportpark ook geschikt te maken voor recreatief sporten, bewegen, spelen en ontmoeten, wordt het sportpark van grotere waarde voor alle mensen in de wijk, ook die niet lid zijn van een vereniging.

Inwoners van Den Haag Zuidwest kampen met meer en grotere gezondheidsachterstanden dan andere inwoners van Den Haag. 55 % van de inwoners van Zuidwest voelt zich gezond tegenover 69 % in Den Haag. Sporten, bewegen én ontmoeten kunnen een bijdrage leveren aan het verbeteren van de gezondheidsbeleving. Mensen aanzetten tot sporten, bewegen en ontmoeten vraagt om een beweegvriendelijke omgeving en een meer divers aanbod van georganiseerde sport. Hiertoe is verkend hoe op het sportpark ruimte gevonden kan worden voor recreatief (ook wel: ongeorganiseerd) sporten, bewegen, spelen en ontmoeten. Uit de verkenning blijkt dat de bestaande ruimte en ruggengraat op het sportpark benut kunnen worden om diverse voorzieningen voor georganiseerd sporten toe te voegen (o.a. bootcamp, een tiktok-podium, calisthenics, padel, basketball courts en outdoor gym) en loop- en fietsroutes én betere aansluitingen op de omliggende wijken te realiseren. Bovendien bestaat de mogelijkheid om aanvullende maatschappelijke voorzieningen te combineren met de (nieuwbouw van) club-/kleedgebouwen. En tot slot worden de mogelijkheden onderzocht om de georganiseerde sport via intensiveringsmaatregelen meer divers te maken. Bijvoorbeeld door een hockeyvereniging te huisvesten binnen Escamp I of II.

Om het bovenstaande te realiseren is voor het totale sportpark een aanzienlijke kwaliteitsimpuls noodzakelijk. Niet alleen om de intensiveringsmaatregelen te kunnen realiseren, maar ook om de voorzieningen voor de georganiseerde sport mogelijk te maken. De stedenbouwkundige opzet van de Zichten zoals opgenomen in de nota van uitgangspunten (RIS308508), bevat een rooilijnverschuiving richting de velden om halfgesloten bouwblokken mogelijk te maken in plaats van de huidige schijf bebouwing. Tussen de bouwblokken in komen groene wiggen die uitmonden op het sportpark waarmee met voorzieningen voor informeel sporten en bewegen het sportpark ook de wijk ingetrokken kan worden. Gezien het feit dat in Zuidwest een uitbreiding met 10.000 woningen plaatsvindt en er geen mogelijkheden zijn om nieuwe ruimte voor georganiseerde sport, conform referentienormen, toe te voegen c.q. te compenseren, is het belangrijk om voldoende ruimte voor sport te blijven faciliteren. Een deel van de velden is nu weliswaar niet in vast gebruik is door een vereniging, maar door de toestroom van nieuwe bewoners kunnen bestaande clubs groeien (wat nu al het geval is bij rugby) en ontstaan kansen om sportdeelname te verhogen bij onder andere meisjes/vrouwen door nieuwe sporten zoals hockey te introduceren en promoten.

De kwaliteitsimpuls en herindeling van velden is inhoudelijk geen onderdeel van de scope van Dreven-Gaarden-Zichten maar er wordt wel een financiële bijdrage geleverd van € 4mln.. De aanpassing van het sportpark is namelijk essentieel voor de nieuwe Zichten buurt omdat:

- De nieuwe woningen zo dicht op de sloot komen dat verplaatsing van de sloot wenselijk is om de woningen fatsoenlijk te kunnen ontsluiten;
- De groene strook tussen de sloot en de huidige bebouwing een ecologische zone is. Bij de rooilijn verschuiving moet deze gecompenseerd worden;
- Vanuit geluidsnormen een afstand van 30m tussen sportvelden en woningen wordt aangehouden. De eco-zone kan samenvallen met deze bufferzone;
- De groene wiggen, als verbinder tussen het sportpark en de buurt, uitgaan van een doorzetting van (loop)routes in het park en niet kunnen doodlopen op een hek of sloot;
- De grote dichtheid aan woningen maken het noodzakelijk dat deze open groene ruimte betekenis krijgt voor de hele buurt, en niet alleen voor verenigingsleden.

Het sportpark een aantrekkelijke en goed toegankelijke plek te maken waar de mensen willen zijn om te sporten, bewegen en ontmoeten wordt onderdeel van het programma Zuidwest en zal worden opgenomen in de structuurvisie.

4. Programma en ruimtegebruik

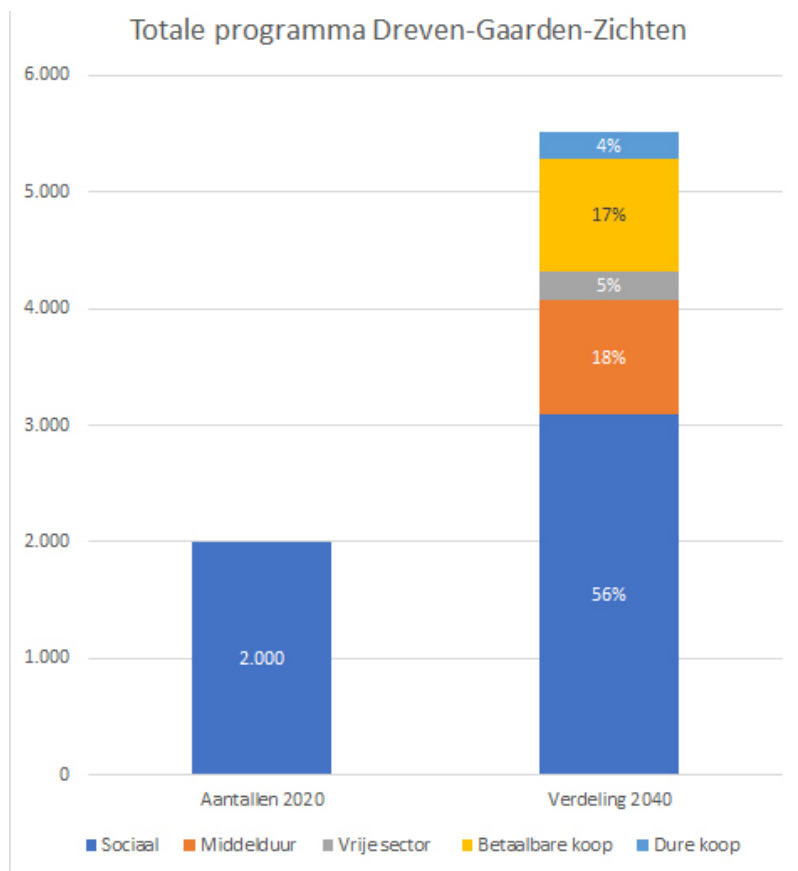
4.1. Wonen

De opgaven voor Zuidwest zijn ingezet met Agenda Ruimte voor de Stad (RIS 295016) en nader uitgewerkt in de Verkenning Zuidwest (RIS 302569). In de met het rijk gesloten Woondeal Zuidelijke Randstad (RIS 302724) worden Dreven, Gaarden en Zichten expliciet genoemd als locatie waar ingezet wordt op het intensiveren van het woningbouwprogramma en de aanpak van sociaal maatschappelijke achterstand. Het uitgangspunt is om netto 10.000 woningen in Den Haag Zuidwest toe te voegen in de komende 15-20 jaar. De nota's van uitgangspunten voor Dreven-Gaarden-Zichten voorzien in een netto toevoeging van circa 3.500 woningen voor het totale plangebied. Bij de invulling hiervan wordt het beleid uit de woonagenda 2019-2023 gevolgd (RIS 301880).

De woningvoorraad in Dreven-Gaarden-Zichten is nu erg eenzijdig. Binnen het plangebied zijn vrijwel alle woningen Staedion bezit. Ca. 90% zijn portiek flats en ca. 10% eengezinswoningen. Doelstelling is om een veel gedifferentieerder woningvoorraad in de buurten te creëren zonder dat dit ten koste gaat van de hoeveelheid sociale huur en de huidige bewoners. De absolute hoeveelheid sociale huurwoningen neemt significant toe maar, door een groot aanbod aan verschillende andere woning categorieën toe te voegen, verkleurt het plangebied door deze gebiedsontwikkeling van vrijwel geheel sociale huur in 2020, naar 56% sociaal en 44% marktwoningen in 2040. 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.

4.1.1. Woonprogramma Fase 1

In de nota's van uitgangspunten (RIS308508) staat een uitgebreide omschrijving van de verdeling van het woningbouwprogramma en de verdeling naar typologie en categorie. Onderstaande figuren uit de nota's geven een overzicht van het totale woonprogramma van Dreven-Gaarden Zichten van ca. 5.500 woningen, waarvan ruim 3.000 sociaal en veel andere in betaalbare categorieën. Volgens de door het ministerie gehanteerde definities valt ca. 90% onder de noemer 'betaalbaar wonen'.



Fase 1 behelst meer dan de helft van de totale productie. Het betreft de sloop van ca. 1.100 woningen, renovatie van ca. 150 woningen en de bouw van ca. 3.200 woningen. Dit betekent een netto toevoeging van ca. 2.100 woningen.

Binnen de kaders van de nota's van uitgangspunten is een proefverkaveling gemaakt die als basis dient voor de grondexploitatie. Tabel 4.1 geeft de woningaantallen weer volgens deze proefverkaveling. Bij deze verkaveling is de verdeling van de woningbouw categorieën, als percentage van het netto toegevoegde aantal woningen, als volgt:

- Sociale huur 29%
- Middenhuur 31 %
- Betaalbare koop 26%
- Vrije sector huur 7%
- Vrije sector koop 7%

Voor de sociale huur zit in de uitwerking dus nog een optimalisatie opgaaf om ca. 20 middenhuur of betaalbare koopwoningen om te zetten naar sociale huur.

Programma DGZ totaal	Dreven	Gaarden	Zichten	Totaal fase 1	%
Wonen	Fase 1				
Bestaand	596	339	202	1.137	
Sloop	520	339	136	995	
Renovatie					
<i>Appartementen</i>					
Sociale huur	76		72	148	4,5%
Nieuw Programma					
<i>Appartementen</i>					
Sociale huur	748	509	348	1.605	49,2%
Middenhuur (< € 1.000)	306	139	218	663	20,3%
Vrije sector huur	41	46	59	146	4,5%
betaalbare koop < € 325.000	214	182	95	491	15,0%
Vrij sector koop > €325.000	37	0	59	96	2,9%
<i>Grondgebonden</i>					
Betaalbare koop <325.000	27	27		54	1,7%
Vrij sector koop >325.000	38	22		60	1,8%
Totaal wonen	1.487	925	851	3.263	
Netto toevoeging	891	586	649	2.126	
Verdichting	249%	273%	421%	287%	
Betaalbaar	1.371	857	733	2.961	
percentage betaalbaar	92%	93%	86%	91%	
percentage sociaal	55%	55%	49%	54%	

Tabel 4.1 Woningbouwprogramma conform proefverkaveling en grex

4.1.2. Woningtypologieën

Het is een duidelijk streven om niet alleen in categorie, maar ook in typologie, een grote differentiatie aan te bieden. In de nota's van uitgangspunten wordt uitgebreider ingegaan op de doelgroepen voor zowel de markt woningen als de sociale huurwoningen.

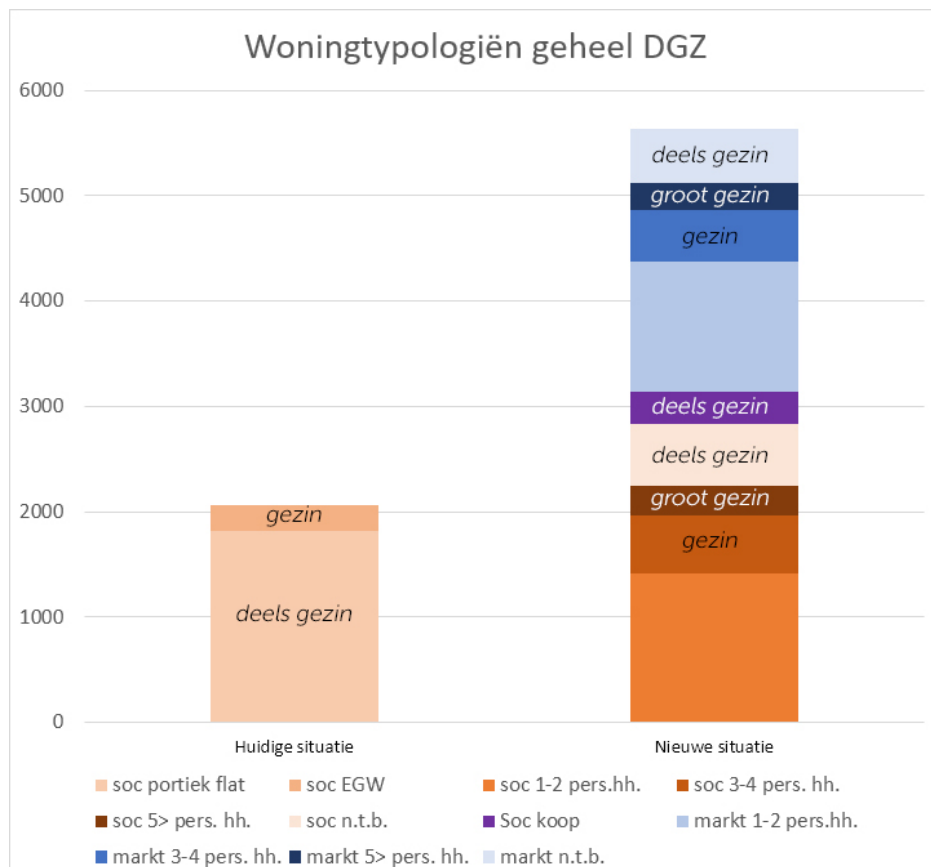
Woningen voor gezinnen

Voor gezinnen komen o.a. twee-laagse maisonnettes van 80-100 m² met drie slaapkamers, gelijkvloerse appartementen die geschikt zijn voor gezinnen en een beperkt aandeel grondgebonden eengezinswoningen beschikbaar. In totaal houden we er rekening mee dat mogelijk ca. 30% van de nieuwbouwwoningen geschikt moet zijn voor gezinnen.

Woningen voor grote gezinnen

Binnen fase 1 zijn er in het gehele plangebied 155 eengezinswoningen en ca. 50 appartementen voor grote gezinnen die worden gesloopt. Deze worden op dit moment deels geliberaliseerd verhuurd, voor een (beperkt) deel nog aan grote gezinnen. Staedion gaat bij het nieuwe programma uit van ca. 10% nieuwbouwwoningen voor grote gezinnen (4 kamers of meer en > 80m²). Volgens het huidige programma zouden dit ca. 170 sociale

huurwoningen in fase 1 worden. Ook in de middeldure huur en betaalbare koop komen er 90 grotere (een)gezinswoningen en in de vrije sector nog eens ca. 170 appartementen voor grote gezinnen en ca. 115 grondgebonden eengezinswoningen. Van de actief zoekende huishoudens zijn ongeveer 1,1% een groot gezin.



Kleine woningen

De exacte woningverdeling per typologie moet nog bepaald worden en zal enige flexibiliteit nodig hebben om in de tijd te kunnen meebewegen met de vraag. Op dit moment is er gerekend met minder dan 10% van de woningen in kleine woningen, of “studio’s”, voor doelgroepen zoals studenten of starters. Dit is ruim onder het plafond gesteld op 20% in de woonagenda.

Bijzondere woonvormen

De Woonagenda stelt tot doel om een aandeel van de 20% betaalbare woningen (10%) te realiseren in de vorm van bijzondere woonvormen zoals (collectief) particulier opdrachtgeverschap, groepswonen, ouderenhuisvesting, coöperatiehuur, huurkoop of kluswoningen. Het betreft een minimaal percentage met een inspanningsverplichting om dit te realiseren. Het college en Staedion hechten er belang aan deze woonvormen ook te faciliteren voor de doelgroepen die zijn aangewezen op de sociale huur. Daarom is in de Nota van Uitgangspunten ruimte gemaakt om naast bijzondere woonvormen in de betaalbare markt sector, ook maximaal 8% van het totale sociale segment te realiseren in deze bijzondere woonvormen. Er is dus geen sprake van een kleinere hoeveelheid woningen voor de doelgroep, alleen meer keuzevrijheid in woonproducten. Mochten de projecten voor bijzondere doelgroepen/ woonvormen niet van de grond komen dan zullen die worden gerealiseerd als reguliere sociale huurwoningen.

4.1.3. Betaalbaarheid van woningen

Staedion realiseert sociale huurwoningen onder de liberalisatiegrens en onder zowel de eerste als de tweede aftoppingsgrens. Van de 1.750 sociale huurwoningen in fase 1 wordt in de businesscase nu gerekend met circa 70% onder de 2e of 1e aftoppingsgrens. In absolute aantallen neemt dit aanbod flink toe ten opzichte van de huidige situatie.

De middeninkomens kunnen huren bij een corporatie voor geliberaliseerde huurprijzen >€752,33, in de particuliere huursector €752,33 - €1.000 of een betaalbare koopwoning kopen <€325.000 (prijspeil 2021).

Om te borgen dat de betaalbare koopwoningen ook voor langere tijd beschikbaar blijven voor de juiste doelgroep worden verschillende maatregelen genomen. De betaalbare koopwoningen (woningen onder de NHG-grens) worden als woningbouwcategorie opgenomen in het omgevingsplan, met daaraan gekoppeld het zelfbewoningsbeding en de verkoopprijs onder NHG-grens. Bij uitgifte van grond voor nieuwe woningen, of wijziging erfpacht bij transformaties, wordt het zelfbewoningsbeding bekrachtigd in de erfpachtvoorwaarden. Deze is voor onbepaalde duur. De woning mag wel verkocht worden, zolang de nieuwe eigenaar er maar in gaat wonen. Voor de betaalbare koopwoningen wordt in het de erfpachtvoorwaarden een anti-speculatiebeding opgenomen. Hierin wordt afgedwongen dat de woning niet boven de dan geldende NHG-grens mag worden verkocht.

4.2. Voorzieningen

Een gezonde buurt bestaat niet alleen uit woningen en openbare ruimte, maar ook uit een mix van bedrijvigheid, dienstverlening, winkels, horeca en sociaal-maatschappelijke voorzieningen. Welke in deze buurten beleidsmatig wenselijk zijn staat nader omschreven in de nota's van uitgangspunten. Een gezonde wijk economie geeft kansen op de arbeidsmarkt, draagt bij aan de leefbaarheid, zorgt voor sociale controle en helpt de mobiliteitstransitie. 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.

Voor fase 1 is het volgende programma aan bedrijfsonroerend goed (BOG) en maatschappelijk onroerend goed (MOG) opgenomen:

Fase 1 Voorzieningen	Zichten	Dreven	Gaarden	Totaal
<i>Bestaand</i>	1.852	1.553	0	3.405
Sloop	0	0	0	0
<i>Renovatie</i>				
BOG/MOG (oude winkel plint)	1.852	1.553		3.405
BOG solitair				0
<i>Nieuw Programma</i>				
Uitbreiding Ruimzicht	2.225			2.225
BOG (in plint)	0	2.751	1.635	4.386
BOG solitair (combi P-garage)		1.280		1.280
MOG (in plint)	0	669		669
Maatschappelijk (school)	0			0
Totaal voorzieningen	4.077	6.253	1.635	11.965

In **bijlage 3** is een overzicht opgenomen waar in de plannen de locaties voor bedrijfsonroerendgoed en maatschappelijk onroerend goed nu voorzien zijn. Daarnaast staat per locatie weergegeven: planning, omvang, profiel locatie, branchering/programma en locatiemarkeringen.

4.2.1. *Bedrijvigheid, horeca en retail*

Kleinschalige bedrijvigheid

Een speerpunt van een gezonde wijk economie is 'kleinschalige bedrijvigheid', zoals omschreven in het actieprogramma kleinschalige bedrijvigheid (RIS297199). Hiermee bedoelen we bedrijvigheid in de ambachtelijke sector, dus de sector waarbij er veel gemaakt wordt, eventueel ook met een verkoopfunctie, zoals loodgieters, elektriciens, fietsmakers, meubelmakers, timmerbedrijven, etc. Aan huisvestingsmogelijkheden van dit type ondernemers is een groot tekort, terwijl deze belangrijk is voor Zuidwest; juist in deze sector komen namelijk veel praktisch opgeleide banen voor die de mensen uit de buurt ten goede kunnen komen. Voor dit segment worden mogelijkheden gezien in de plinten van collectieve parkeervoorzieningen, renovatie van de huidige bedrijfshuisvesting en transformatie van voormalige winkelplinten.

Staedion is voornemens een intentieovereenkomst te sluiten met Stichting Het Goed over de mogelijke realisatie van een vestiging van Het Goed ergens in de wijk. Het Goed is een organisatie die streeft naar duurzaam hergebruik van huishoudelijke goederen, boeken en kleding. Het Goed werkt bij de uitvoering van deze activiteiten veel met mensen die -om welke reden dan ook- een achterstand hebben op de arbeidsmarkt. Het Goed zoekt een ruimte voor een sorteercentrum en distributiepunt (winkel) in Den Haag Zuidwest, mogelijk in combinatie met een circulair ambachtscentrum. Gezamenlijk zullen de partijen de mogelijke locaties voor de vestiging van een sorteercentrum en distributiepunt ter hand nemen. Zeker de goed bereikbare locaties aan de Erasmuslaan lijken mogelijkheden te bieden. Daarbij wordt ook de concentraties van soortgelijke bedrijven en voorzieningen onderzocht waardoor ene "Social Hub" zou kunnen ontstaan. Tevens worden de mogelijkheden verkend voor een tijdelijke locaties, vooruitlopende op definitieve huisvesting.

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. Deze twee blokken worden middels een casco-renovatie weer toekomstbestendig gemaakt. In het middengebied wordt "organisch bebouwen" gefaciliteerd. Stapsgewijs en in lijn met de ontwikkeling van de buurt wordt programma gerealiseerd in het middengebied. In het beginstadium worden er in de ruimte tussen de bouwblokken mogelijkheden geboden voor activiteiten en evenementen voor de buurt. Gaandeweg zal er echter meer bedrijfs- en maatschappelijke ruimtes worden toegevoegd en kunnen de plinten van beide bouwblokken aan elkaar groeien. In de eindsituatie zal er ca. 3.500 m² beschikbaar zijn voor kleinschalige bedrijvigheid en voorzieningen. Deze ruimtes worden door Staedion verhuurd aan ondernemers, met een binding met de wijk binnen een concept van 'make, move meet'. "Make" bestaat uit kleinschalige maak- en reparatie bedrijfjes, bij "Move" kan gedacht worden aan kleine ondernemers rond sport, beweging en voeding en onder "Meet" valt onder andere de ruimte voor begeleiding van een leerwerktraject, een infocentrum DGZ, kleinschalige (dag)horeca en ruimte voor buurtactiviteiten. Het gebouw zal een woon/werk/leerconcept faciliteren: Skills in de Stad. De ondernemers committeren zich bij het aangaan van een huurcontract om binnen hun bedrijf ruimte te bieden aan jongeren uit zo'n traject. Op de eerste verdieping transformeert Staedion een aantal portiekwoningen tot studio's om deze jongeren te huisvesten. Binnen het Skills concept komen gemeenschappelijke ruimte(s) waar de jongeren naar toe kunnen komen voor begeleiding, in combinatie met een ontmoetingsfunctie voor de buurt. De gemeente en Staedion zullen gezamenlijk hierover afspraken maken met welzijns- en onderwijsinstellingen. De taken en verantwoordelijkheden hierbinnen en de bijbehorende businesscase, zullen naar verwachting medio 2022

worden verankerd in de betreffende deellovereenkomst die gesloten wordt conform de SOK Dreven-Gaarden-Zichten.

Retail en horeca

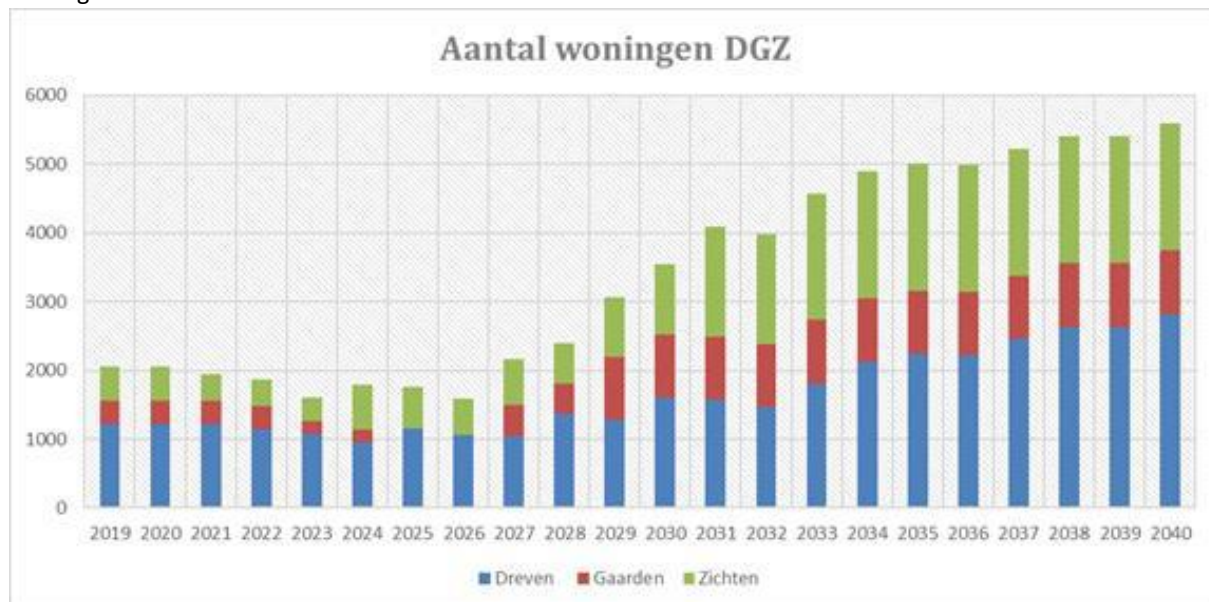
Het retailbeleid van de gemeente gaat uit van het versterken van de 'hoofdwinkelstructuur'. Winkelcentrum De Stede en Ambachtsgaarde vallen onder deze structuur. De toevoegingen van nieuwe woningen en daarmee nieuwe inwoners zal de bestaande ondernemers in de winkelcentra meer 'vet op de botten' geven. Bij deze winkelcentra kan desgewenst ruimte worden gereserveerd om winkelruimte uit te breiden als er sprake is van voldoende vraag.

De Dreven, Gaarden en Zichten zijn geen aangewezen horecagebieden. Middelzware en zware horeca zijn hier dan ook niet toegestaan. Wel is horeca in de categorie 'licht' rond de winkelgebieden toegestaan. De buurten hebben nu een beperkt aanbod aan koffiezaken, lunchrooms en terrassen. Met hun wijkverzorgende karakter kunnen deze de leefbaarheid van de directe woonomgeving vergroten. 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.

In de nota's van uitgangspunten worden horeca en retailbeleid nader toegelicht.

4.2.2. Maatschappelijke voorzieningen

Naast het toevoegen van woningen en bedrijfsonroerendgoed is het nodig ook het voorzieningenniveau op peil te brengen en te houden, om zodoende zorg te dragen voor een leefbare en aantrekkelijke stad. In **bijlage 4** is een overzicht opgenomen waar het maatschappelijk voorzieningenprogramma wordt gespiegeld aan de 'Haagse Referentienormen Maatschappelijke Voorzieningen' (RIS307513). In fase 1 zullen ruim 2.100 woningen worden toegevoegd, maar het zal tot ca. 2027 duren voor er daadwerkelijk sprake is van een netto toename van woningen.



Zorg en Welzijn

Volgens de Haagse referentienormen is er in de eerste fase behoefte aan ca. 765m2 BVO voor huisartsen, tandartsen, fysio's, verloskundigen en apotheken. In fase 1 is voorzien in ruim 2.000 m2 MOG in de Dreven, maar ook de BOG in de plinten van woongebouwen (zoals in de Gaarden langs de Erasmusweg) kan prima

ingezet worden voor eerste-lijnszorg omdat zorgpartijen vaak huurprijzen kunnen opbrengen die passen bij nieuwbouw onder woningen. De vierkante meters maatschappelijk onroerendgoed bieden voldoende ruimte voor de geprognostiseerde zorgvoorzieningen zoals huisartsen, tandartsen, fysio's en apotheken. Het initiatief voor de daadwerkelijke stichting hiervan ligt bij de markt.

In de directe omgeving is er in winkelcentrum Ambachtsgaarde een apotheek en aan de Goudsmitgaarde is een gezondheidscentrum.

In Den Haag zijn acht Centra voor Jeugd en Gezin (CJG). Twee hiervan zijn in Escamp. Er zijn geen plannen voor een derde CJG in Escamp.

Uit de participatie blijkt dat er een grote behoefte is aan ontmoetingsruimtes, buurthuizen en voorzieningen voor de jeugd. In de Zichten wordt hier vorm aangegeven binnen het eerder omschreven Ruimzicht concept. Hier komt het programma waarbij kwetsbare jongeren, zonder huis, zonder werk of opleiding, worden gehuisvest op een plek waar ze ook kunnen werken, leren, leven en sporten, om vandaaruit met betere papieren en ervaringen de juiste vervolgstappen te kunnen nemen in hun leven. Binnen dit concept is ook een centrale ruimte waar niet alleen de jongeren terecht kunnen voor begeleiding maar die ook als een ontmoetingsplek voor de buurt moet dienen. Een plek waar activiteiten samenkomen en waar verbindingen worden gelegd, voor en door de buurt. Binnen het Skills concept in Ruimzicht wordt er rekening gehouden met ca. 12 studio's en 4 friends-woningen (3 jongeren per woning) om de deelnemers aan het leer-/werktraject te huisvesten. Uitgangspunt is dat de gemeenschappelijke ruimte(s) door de gemeente en/of eventuele welzijnsorganisatie wordt gehuurd, gefaciliteerd en 'bemenst'. De gemeente zorgt voor de coaching van de jongeren enerzijds en voor de programmering van deze ruimte(s) anderzijds. De aanloopkosten zijn gedekt uit regiodealbudgetten. De onrendabele toppen op het vastgoed zijn onderdeel van de grondexploitatie. Voor de structurele exploitatiekosten (begeleiding werken en wonen) moeten nog middelen gezocht worden.

In de Gaarden wordt meer ingezet op ontmoetingsruimtes op complexniveau in de vorm van een collectieve ruimte zoals een 'buurt huiskamer'. De collectieve tuinen kunnen ook een belangrijke bijdrage geven aan ontmoeting, met bijvoorbeeld gezamenlijke moestuinen. In de Dreven wordt in de plint van de renovatiepanden rekening gehouden met buurtontmoetingsfuncties zoals Pandje 4 en zijn plannen voor een eigen jeugdhonk. Om snel al iets voor de jeugd te kunnen betekenen wordt binnen vrijkomend vastgoed gekeken of dit jeugdhonk al een plek kan krijgen in een tijdelijke vorm vooruitlopend op de transformatie. Bij succes van het concept kan deze doorverhuizen naar één van de permanente MOG locaties.

Onderwijs

Voor basis onderwijs wordt ruimtelijk rekening gehouden met een nieuwe school in de Zichten (2.700m² BVO en 1.200m² buitenruimte). Als dit in combinatie gaat met een kinderdagverblijf is er nog 500m² extra nodig. Volgens de huidige prognose is deze rond 2033 nodig. Daarom zit de realisatie ook pas in fase 2 en niet in deze grondexploitatie. De uitgangspunten voor deze school staan omschreven in de nota van uitgangspunten Zichten (RIS308508). De stichtingskosten (ca. € 6,6 mln.) zullen met een eigen besluitvormingstraject in het volgende IHP worden opgenomen, maar zijn nu nog niet beschikbaar.

In de Gaarden staan twee basis scholen die in het IHP 2020-2030 als onderzoeklocatie benoemd zijn: de Petrus Dondersschool en de Erasmusschool. Bij eventuele nieuwbouw zal qua capaciteit rekening gehouden worden met de bevolkingsgroei in de Dreven en de Gaarden. Tussen deze scholen bevindt zich de brede buurtschool voorziening 'Kleurrijk' met onder andere een buitenschoolse opvang, kinderdienstencentrum, peuterspeelzaal en jeugd- en jongerenwerkers. Binnen de Dreven is een locatie benoemd (D10) die geschikt is voor uitbreiding van het aanbod van kinder- of buitenschoolse opvang eventueel in combinatie met een culturele functie. Het initiatief voor een dergelijke voorziening ligt bij de markt. In de Zichten kan een opvanglocatie gecombineerd

worden met de basisschool om zo als brede buurtvoorziening te functioneren. Dit is ruimtelijk inpasbaar. Ook combinaties met programmering in sportpark Escamp zijn denkbaar om kinderen ook overdag een actief sportaanbod te bieden en het gebruik van de sportvoorzieningen te stimuleren en optimaliseren.

Een brede voortgezet onderwijschool 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.

Sport en spelen

De toename in bevolking genereert volgens de referentienormen een vraag naar ca. 0,35 sporthal (0,2 in fase 1). In de commissiebrief "Op weg naar een Integraal Huisvestingsplan Sport" (RIS309471) wordt geconcludeerd dat een extra sporthal nodig is in Zuidwest. Binnen het plan Dreven-Gaarden-Zichten zijn twee locaties die hiervoor in aanmerking komen; de nieuwbouw op de kop van winkelcentrum de Stede (ST1) of de nieuwbouw op Erasmusweg Beresteinlaan (D12). Beide locaties gaan uit van een ontwikkeling met woningen boven de sporthal en zijn onderdeel van fase 2 en hiermee nog niet van de voorliggende grex en uitvoeringsbesluit. In het IHP zal op basis van de concrete planvorming en behoefte tot 2032 de komst van nieuwe sporthallen worden uitgewerkt. Indien hieruit blijkt dat de behoefte voor Zuidwest al voor 2030 groot is kan een aanpassing van de fasering worden overwogen. De stichtingskosten van een sporthal zijn ca. € 10 mln. en dit is met een normale bezetting een rendabele investering.

De huidige bespelingsgraad van de vereniging op Sportpark Escamp I en II is laag. De deelname aan georganiseerde sport gaat gepaard met organisatiegraad/draagkracht/vitaliteit van de vereniging. Het huisvesten van sterkere schouders in de buurten verhoogt de kans op stabiele organisatie van verenigingen en een stijging van het aantal spelende leden. Op Escamp III (langs de Melis Stokelaan) is de bezetting groter met een vitale rugbyclub die graag zou uitbreiden. Er loopt vanuit de eerder genoemde verkenning Sportpark Escamp onderzoek naar de mogelijkheid om de monocultuur van voetbal te doorbreken door andere vormen van georganiseerde sport te plaatsen in Escamp I of II. Het inwonertal van Den Haag Zuidwest is sinds de jaren '60 afgenomen van ruim 100.000 naar ca. 70.000 in 2020. De nieuwe huishoudens bieden een kans om de huidige verenigingen meer levensvatbaar te maken en efficiënter gebruik te kunnen maken van de georganiseerde buitensportaccommodaties. Daarnaast biedt de revitalisatie van Sportpark Escamp I en II en de herinrichting van de openbare ruimte binnen de buurten, kansen om het sportaanbod breder te maken en beter te laten aansluiten op de veranderde vraag vanuit de buurten. Omdat deze heroriëntatie van het sportpark een essentiële voorziening vormt voor de nieuwe, dichter bevolkte buurten wordt vanuit de grondexploitatie een bijdrage van € 4 mln. geleverd aan de herindeling van het sportpark. Daarnaast wordt er in de openbare ruimte binnen de buurten, meer ruimte gemaakt voor individueel en ongeorganiseerd sporten (ca. 3.500m², waarvan ca. 2.000 m² in fase 1, exclusief het te handhaven Crujff Court aan de Pachterdreef). Deze investeringen voor ongeorganiseerde sport in de openbare ruimte zijn onderdeel van de grondexploitatie.

Binnen Dreven, Gaarden Zichten worden de locatiemogelijkheden onderzocht voor de realisatie van een Centre for Urban Sports (skateboarden, free-running, steppen) and Arts (DJ-studio's, hip-hop, graffiti, kunst). Dit zijn voorzieningen die aansluiten bij de interesses van jongeren in de wijk en waarbij samenwerking wordt gezocht met ROC en Sportcampus (Olympisch Programma Skateboarden). In dit concept zijn werkervaringsplekken voor jongeren te creëren op het gebied van ontwerp en realisatie van urban sports- en artsvoorzieningen, maar ook administratieve taken en ondersteunende horeca (hospitality).

Daarnaast is Staedion in gesprek met de YETS (Youth Empowerment Through Sports) foundation; een stichting die in de regio Rotterdam actief is om sport in te zetten als middel om kwetsbare jongeren te ondersteunen in hun ontwikkeling en te begeleiden naar een positieve rol in hun gemeenschap.

Speelvoorzieningen zullen worden aangebracht conform de geldende referentienormen. In principe gebeurt dit in de openbare ruimte. Een deel van de speelvoorzieningen voor de allerkleinste (0-6 jaar) kunnen landen in de openbaar toegankelijk, maar uitgegeven collectieve binnentuinen. Hier is goed zicht op de kinderen vanuit de woningen. Een deel van de 'speelvoorzieningen' voor oudere jeugd (13-18 jaar) zal een overlap hebben met de individuele sportvoorzieningen, bijvoorbeeld een basketbalveld of skatebaan. Investerings in speelvoorzieningen komen uit de grondexploitatie of uit de vastgoedexploitatie als deze zich in de binnentuinen bevinden.

Kunst en cultuur

In Bouwlust/Vrederust zijn nu nog weinig cultuurvoorzieningen. Aan de Zuid Larenstraat in Morgenstond is Zuid 57 (met theater Dakota en het filmhuis) het cultuuranker voor Zuidwest, maar voor veel bewoners van Bouwlust-Vrederust is de afstand te groot. Om de creatieve rijkdom te delen en de culturele activiteiten toegankelijker te maken voor deze buurten, is het voornemen om in de Dreven een satellietlocatie van dit cultuuranker te realiseren in De Dreven (ca. 600m²). Op het plein voor deze voorziening kan een laagdrempelige podium gerealiseerd worden in de vorm van een muziekkoepeel, of iets gelijkwaardigs. Een beoogde locatie hiervoor bevindt zich aan het nieuwe centrale pleintje in het hart van de wijk (D10) in fase 2 van de ontwikkeling. Als er op kortere termijn behoefte is zou ook locatie aan de Beresteinlaan tegenover het winkelcentrum Ambachtsgaarde geschikt zijn (D2). De investeringen in gemeentelijke cultuurpanden komen niet uit de grondexploitatie maar zullen incidenteel ter beschikking gesteld moeten worden. Hiervoor zal een apart plan, inclusief dekking, ter besluitvorming voorgelegd worden aan het college.

In de tweede fase de ontwikkeling zou in de nieuwbouw bij de Stede (locaties ST1 of ST2) kunst naar de wijk gebracht kunnen worden door plaats te bieden aan een dependance van het Kunstmuseum Den Haag, die de bewoners van Den Haag Zuidwest een plaats wil bieden waar zij hun creativiteit kwijt kunnen én geïnspireerd kunnen worden.

Aan de Eekhoornrade is recent een nieuwe bibliotheek Bouwlust/Vrederust geopend. Hiermee wordt voorzien in de vraag voor Dreven, Gaarden of Zichten.

5. Mobiliteit en parkeren

De stad de komende decennia bereikbaar, leefbaar en verkeersveilig bij de beoogde verdichting maakt het noodzakelijk om anders om anders om te gaan met de mobiliteitsbehoefte; "de mobiliteitstransitie". De opgave behelst niet alleen in ruimtelijke inpassing of gedragsverandering, maar ook het voor iedereen financieel bereikbaar houden van diverse mobiliteitsvormen. Hoe in Dreven, Gaarden en Zichten wordt omgegaan met de mobiliteitstransitie staat uitgebreid omschreven in §5.4 van de nota's van uitgangspunten.

Basis principe is dat bij de indeling van ruimte voor infrastructuur voorrang wordt gegeven aan lopen, fietsen, deelmobiliteit en openbaar vervoer boven autoverkeer. Bij organiseren van mobiliteit wordt de gebruiker centraal gesteld en de verschillende mobiliteitsoplossingen worden integraler en van deur-tot-deur georganiseerd.

5.1. Analyse verkeersontsluiting

Zowel bij De Zichten als bij Dreven en Gaarden zijn veel basisvoorzieningen zoals winkels, scholen, openbaar vervoer en sport op loop en/of fietsafstand aanwezig. In het project kijken we naar de kwaliteit van deze loop- en fietsroutes en waar nodig worden deze routes verbeterd. In de verschillende nieuwbouwblokken wordt aandacht besteed aan het parkeren van de fiets en de ontsluiting van deze fietsparkeervoorziening op straat en het netwerk. De Melis Stokelaan is een sterfietsroute en de Hengelolaan en Erasmusweg zijn hoofdfietsroutes. Het plangebied sluit in alle wijken aan op één van deze hoofdfietsroutes.

Het openbaar vervoer netwerk is in Bouwlust/Vrederust relatief fijnmazig met de aanwezigheid van de tramlijnen 4, 9 en 16 en diverse buslijnen.

Tijdens de participatie hoorden wij van bewoners dat wijkaansluitingen op de hoofdwegen vaak voor opstoppen zorgt. De bewoners zijn bezorgd dat extra woningen zorgen voor een verslechtering van de verkeerssituatie. In de huidige situatie lijken de verkeersproblemen vooral te ontstaan door het langsparkeren op bijvoorbeeld Vijverzicht. Hierdoor wordt de aansluiting versmald en moet in- en uitrijdend verkeer op elkaar wachten. Bij de inrichtingsplannen voor de openbare ruimte wordt hiermee rekening gehouden en voldoende breedte voor toegangswegen gerealiseerd. Ook wordt een verkeersonderzoek uitgevoerd om te bepalen of de omliggende wegen het extra verkeersaanbod kunnen verwerken. Daarnaast zetten we in op de mobiliteitstransitie om het aantal extra verkeersbewegingen met de auto te minimaliseren.

5.2. Parkeren

Uitgangspunt is dat parkeren voor de bewoners van de nieuwbouw wordt opgelost binnen het bouwblok, onder de collectieve tuinen. Deze mensen hebben dan ook geen recht op een vergunning op straat. De aanwezige plekken op straat zijn bedoeld voor bezoekers, bijzondere plekken (algemene gehandicapten, laden & lossen, deelauto, etc.) en voor de te handhaven bebouwing (particuliere woningen of renovaties). Binnen de deelplannen met een grote hoeveelheid woningen is het niet mogelijk om de volledige parkeeropgave op te lossen binnen de bouwblokken. Daarom is in de plannen rekening gehouden met enkele solitaire collectieve parkeergarages met in de plint voorzieningen. Deze parkeergebouwen moeten tijdig worden gerealiseerd zodat wordt voorkomen dat er tijdelijk een te hoge parkeerdruk op de openbare ruimte ontstaat. Hiermee wordt flexibiliteit in de plannen ingebouwd om mee te kunnen bewegen met de werkelijke ontwikkelingen rond autobezit. De parkeergebouwen kunnen getransformeerd worden tot andere functies indien overbodig, of anders geprogrammeerd worden als autobezit drastisch afneemt. Door de collectieve garages voor zowel bewoners- als bezoekersparkeren in te zetten kan de bezetting door dubbelgebruik worden geoptimaliseerd.

Bovenstaande parkeeroplossing is alleen mogelijk met invoering van een parkeerregime waar door middel van vergunningen gestuurd kan worden op het gebruik van de verschillende parkeeroplossingen. Om investeringsmiddelen te genereren voor de bouw van de collectieve garage wordt onderzocht hoe binnen het project een parkeerfonds ingericht kan worden waaraan de verschillende plannen met een parkeertekort moeten bijdragen.

Voor alle buurten zijn voorlopige parkeerbalansen opgesteld, die bij elke deelplanontwikkeling worden bijgesteld. Hierbij is voor alle buurten het uitgangspunt dat er een fors aandeel deelmobiliteit wordt gerealiseerd. Dit is alleen haalbaar bij invoering van een parkeerregime. De inzet van een deelbakfiets heeft ook invloed (max 10% reductie parkeerbehoefte in gebieden met parkeerregime), maar is nu nog buiten beschouwing gelaten. Per bouwblok mag niet meer dan 50% deelmobiliteit worden toegepast. Bij het invoeren van (vormen van) deelmobiliteit wordt ingezet op keuzevrijheid, betaalbaarheid van alternatieven en voorzien in de mobiliteitsbehoefte van bewoners. De invulling hiervan zal door partijen nader worden onderzocht en uitgewerkt.

6. Milieu/Duurzaamheid

6.1. Groen

Zuidwest is één van meest groene wijken van de stad, met haar ruime opzet van lanen, singels, parken en pleinen. Tijdens alle fasen van de participatie over de buurten naar voren gekomen dat het vele groen één van de belangrijkste kwaliteiten van de Dreven, Gaarden en Zichten is. Daarom is 'de buurt groen houden' binnen een verdichtingsopgave, een centraal thema geworden in de plantontwikkeling. De kwaliteit van onderhoud en gebruikskwaliteit van een groot deel van het groen, worden echter niet positief beoordeeld. Hier valt winst te behalen door het groen van grotere waarde voor de gebruikers te maken. Groen speelt een belangrijke rol bij ontmoeten, bewegen en spelen. Daarnaast is het groen ook van belang voor waterberging, voor klimaatadaptatie, voor het voorkomen van hittestress en voor ecologie.

In de nota's van uitgangspunten staat omschreven hoe een aantal stedenbouwkundige principes zijn doorgevoerd om te zorgen dat de wijk bij de grote verdichting niet versteend. Door meer te variëren met bouwhoogten, met gemiddeld meer dan de huidige vier verdiepingen, kan het verschil in ruimtegebruik tussen de oude en nieuwe bebouwing beperkt blijven. Door halfgesloten bouwblokken te maken rond collectieve binnentuinen kan meer verbinding tussen groen en de woningen worden gemaakt en een groter gevoel van eigenaarschap gecreëerd worden. De auto's kunnen onder deze binnentuinen parkeren zodat minder auto's op straat geparkeerd staan. Zo ontstaat er meer ruimte voor groen in de straten, waar het principe "alleen verharderen waar nodig" wordt toegepast. Het dak van de parkeervoorziening wordt zo gemaakt dat de tuinen die hierop uitkomen met volwaardig groen kunnen worden ingericht. Deze principes, en het belang van een groene buitenruimte voor leefkwaliteit in een verdichtende buurt, staan uitgebreid omschreven in de nota's van uitgangspunten (RIS 308508).

In tabel 6.1 is een analyse van het ruimtegebruik gemaakt op basis van de verdere uitwerking van de plannen openbare ruimte en bouwblokken, onderverdeeld naar functie en eigendom. Hieruit valt af te leiden dat de hoeveelheid ruimtegebruik voor groen en water in de nieuwe situatie licht toeneemt (van ca. 143.000m² naar 145.000m²) ten opzichte van de huidige situatie. Het openbaar groen neemt met ca. 24.000m² toe en het oppervlakte water met 10.000m². De collectieve tuinen, die mogelijk worden door meervoudig ruimtegebruik, zijn meegerekend. De collectieve tuinen krijgen een deklaag van 1 meter grond zodat het groen daar goed in kan wortelen. Hiermee kunnen ze zich ook echt ontwikkelen tot weelderige groene tuinen met bomen tot 10 à 15 meter, heesters of een moestuin. Grotere bomen kunnen op maaiveld in de volle grond worden geplant terwijl hun kronen boven de collectieve tuinen uitsteken via gaten in het parkeerdek. De collectieve tuinen zullen deels samen met de bewoners worden ingericht en kunnen gebruikt worden door bewoners om naar te kijken, elkaar te ontmoeten, in te recreëren of in te bewegen. De tuinen zullen overdag openbaar toegankelijk zijn. Overeenkomstig het geadviseerde in de nota Haagse referentienormen maatschappelijke voorzieningen streven we in de verdichtingsgebieden naar optimalisatie door dubbel ruimtegebruik en natuurinclusief bouwen (bijvoorbeeld met groenvoorzieningen op daken).

Grondgebruik Dreven, Gaarden Zichten											
	totaal plangebied	bebouwd (excl binnentuinen)	verharding	parkeer-plaatsen	privétuinen	water openbaar	groen openbaar	corporate groen	m ² 's groen in collectieve binnentuinen	Totaal Verharding & Bebouwing	Totaal groen en water
Huidige situatie	345.084	61.814	98.140	20.400	21.543	14.700	51.144	76.717	626	180.354	143.187
Nieuwe situatie	345.084	87.986	79.120	12.300	18.564	24.296	74.769	0	48.049	179.406	147.114
Verskil	0	26.172	-19.020	-8.100	-2.979	9.596	23.625	-76.717	47.423	-948	3.927

Tabel 6.1

Voor de toetsing aan de maatschappelijke referentienormen voor gebruikersgroen is het uitgangspunt gehanteerd dat alleen het daadwerkelijke groen van de binnentuinen als volwaardig groen mag worden

meegerekend en niet de paden, of verharde zitplekken. Daarnaast is een reductie in het openbaar groen toegepast omdat een deel van het speel- en informele sportprogramma in het openbaar groen zal worden opgenomen. Met deze uitgangspunten wordt binnenplans voldaan aan de gestelde norm van 16.000m² groen per woning (tabel 6.2).

Toetsing maatschappelijke referentienormen gebruikersgroen			
16.000 m ² per 1.000 woningen (gemengd stedelijk)			
Inclusief openbaar toegankelijke collectieve tuinen, exclusief omgevingsgroen			
5.938 woningen in het plangebied			
m ² Openbaar groen	74.769		
Aftrek verharde speelvoorzieningen	-7.517		
Collectief groen	48.049		
Aftrek verharding binnentuinen	-16.016		
Subtotaal	99.285		
m ² groen per 1000 woningen		16.720 m ²	

Tabel 6.2

Toetsing maatschappelijke referentienormen gebruikersgroen			
16.000 m ² per 1.000 woningen (gemengd stedelijk)			
Inclusief omgevingsgroen, exclusief openbaar toegankelijke collectieve tuinen			
5.938 woningen in het plangebied			
m ² Openbaar groen	74.769		
Aftrek verharde speelvoorzieningen	-7.517		
openbaar groen > 1 ha binnen 500 meter buiten plangebied	155.000		
Subtotaal	222.252		
m ² groen per 1000 woningen		37.429 m ²	

Tabel 6.3

Daarnaast wordt met het nieuwe openbaar groen ingezet op betere verbindingen met de grotere groenstructuren in de omgeving zoals het Uithofpark, het Sportpark Escamp (welke meer openbaar toegankelijk wordt) en het Marinipark. Volgens de definitie van 'de brede welvaart monitor' voldoet openbaar groen dat tot max. 500 meter buiten het plangebied over de weg bereikbaar is, aan een gewenste kwaliteit van leven. Bij voorgaande berekening is nog niets van deze omliggende groenstructuren meegerekend. Door het aanleggen van nieuwe verbindingen vanuit de buurten naar het groene assenkruis en over de Lozerlaan naar het Uithofpark, komt een grote hoeveelheid groen binnen het bereik van de gestelde 500 meter. Als, in plaats van de collectieve binnentuinen, de omliggende groenstructuren meegerekend worden, is er ca. 37.000 m² groen per woning beschikbaar (tabel 6.3).

Behalve het realiseren van m²'s groen en het beter bereikbaar maken van de grotere groenstructuren in de nabijheid van het plan, kan conform de nota Haagse Referentienormen Maatschappelijke Voorzieningen ook worden geïnvesteerd in extra kwaliteit van het groen. De ambitie is in Dreven, Gaarden Zichten de kwaliteit van het groen op een veel hoger niveau te brengen: ecologische verbindingzones zullen ecologischer worden ingericht, met natuurvriendelijke oevers zonder beschoeiingen en met ecologischer beplanting, het openbaar groen zal met minder gras en meer vaste planten en bloemen worden ingericht. Het bomenbestand zal diverser worden voor meer biodiversiteit en om ziekteverspreiding onder bomen te voorkomen en de collectieve binnentuinen zullen, in plaats van de huidige grasveldjes tussen de flats worden heringericht met meer beplanting, bloemen, bomen en ruimte voor moestuinen.

6.2. Ecologie

De buurten worden omgeven door meerdere grote groenstructuren en alle buurten zelf worden geflankeerd door een ecologische verbindingzone. In de nota van uitgangspunten van de Dreven wordt ten onrechte gesteld dat de ecologische verbindingzone in de Dreven verplaatst moet worden. Dit is per abuis gekopieerd uit de Nota van Uitgangspunten van De Zichten. De ecozone langs de Lozerlaan wordt niet bebouwd maar zelfs uitgebreid. Dit is al bevestigd in een commissiebrief (RIS309489). Deze ingrepen vinden pas plaats in fase 2, dus na 2030.

De ecozone langs de Gaarden blijft ook behouden. Het verkeersluw maken van de Steenhoudersgaarde biedt ook hier kansen voor versterking of vergroting van de ecozone. Dit zal in samenhang met de ontwikkelingen op Sportpark Escamp moeten worden beschouwd.

Langs de Zichten, aan de zijde van het sportpark, zal de ecozone moeten opschuiven om de plannen te kunnen realiseren. De ecozone wordt minimaal 30m breed. De verplaatsing van de sloot in de ecozone biedt kansen

om natuurvriendelijke oevers te realiseren, waarbij er nu nog sprake is van harde beschoeiing. Deze ingreep valt binnen fase 1. Ook tussen de Zichten en het revalidatie centrum is sprake van een ecologische zone. In het SO Openbare Ruimte Zichten¹ wordt nader ingegaan op de inrichting hiervan.

Gelet op de grootschalige ontwikkelingen die de deelgebieden ondergaan, kan er plaatselijk veel druk komen te staan op de huidige natuur. De ontwikkelingen bieden ook veel kansen om de situatie te verbeteren ten opzichte van de huidige situatie. Adviesbureau ECOlogisch heeft een visie opgesteld waarin de kansen in beeld gebracht worden om de in de nieuwe situatie specifieke natuurwaarden te behouden en biodiversiteit te vergroten (**bijlage 6**).

De ontwikkelingen moeten conform het besluit over het Puntensysteem Groen- en Natuurinclusief Bouwen (RIS 301953) worden uitgevoerd.

6.3. Klimaatadaptiviteit

Klimaatadaptatiemaatregelen zijn zowel in de openbare ruimte als in en op de bebouwing nodig om de wijk klimaatadaptiever te maken, dat wil zeggen om wateroverlast en hittestress te voorkomen.

In de NvU's wordt uitgebreid benoemd welke maatregelen mogelijk en nodig zijn. De herontwikkeling moet voldoen aan het gestelde in de afspraken gemaakt in het 'convenant Klimaatadaptief Bouwen Zuid-Holland' (RIS 300633) ondertekend door o.a. gemeente, Hoogheemraadschap van Delfland en Heijmans, en aan de uitgangspunten zoals gesteld in de recent vastgestelde 'Wegwijzer Den Haag Klimaatbestendig' (RIS308745). Dat wordt onder andere gedaan door principes te hanteren als 'groen inrichten tenzij verharding noodzakelijk is', het aanleggen van natuurvriendelijke oevers, het aanleggen van groene daken, waterbergingsfaciliteiten, etc. In totaal zal in Dreven, Gaarden Zichten tussen de 8.000 en 10.000m² extra oppervlakte water worden aangelegd.

Ook in de beeldkwaliteitsplannen staat benoemd daken waar mogelijk groen in te richten in verband met klimaatadaptatie, natuurinclusiviteit en biodiversiteit maar ook voor een vanuit de woningen zichtbaar aantrekkelijk en deels toegankelijk daklandschap.

De maatregelen in de openbare ruimte en de bebouwing hangen nauw met elkaar samen en kennen een wederzijdse afhankelijkheid. In de nadere uitwerking zal worden verkend welke aspecten vragen om maatregelen op privaat terrein, maatregelen op openbaar gebied, of om een combinatie van beide. Doelstelling is om voor de waterberging gezamenlijk het grootst mogelijke maatschappelijk rendement te bereiken qua waarde, onderhoud, gezondheid, biodiversiteit en sociale aspecten.

Er worden, ook binnen vve-kaders, afspraken worden gemaakt over beheer en onderhoud van privaat terrein, om te borgen dat het collectieve aangelegde groen en andere vasthoudmaatregelen duurzaam in stand worden gehouden. Deze afspraken dienen notarieel te worden vastgelegd.

6.4. Energie

In de nota van uitgangspunten is gesteld dat alle nieuwbouw zelfvoorzienend moet zijn in warmte. Hiervoor zullen lokale WKO-netwerken worden ingericht. Omdat de verantwoording voor de warmtevoorziening bij de ontwikkelende partijen komt zal Staedion de marktbenadering en aanbesteding van de warmteleverantie

¹ SO Openbare Ruimte Zichten (bijlage 5) volgt op korte termijn als nazending

verzorgen. De gemeente levert de randvoorwaarden zoals een bodemenergieplan, mogelijk een warmteplan en de toegestane tracés in de openbare ruimte.

De gemeente gaat met Staedion in gesprek om de te bepalen of het haalbaar is om de te handhaven bebouwing mee te nemen in de marktbenadering.

7. Stedenbouwkundige ontwerp

7.1. Stedenbouwkundig kader

In de nota's van uitgangspunten worden de ruimtelijke uitgangspunten en principes voor de Dreven, Gaarden en Zichten uitgebreid omschreven. Ten opzichte van de nota's is er in de stedenbouwkundige opzet een aantal wijzigingen doorgevoerd:

Zichten

- Vanuit ontsluitingslogica, routes door de buurt, uit bezonningsoverwegingen, om verblijfsklimaat in de binnentuinen te verbeteren en om stedenbouwkundig rekening te houden met de bestaande vrijstaande woning achter de kerk, zijn de openingen tussen de bouwblokken in het eerste blok langs Steenzicht andersom georiënteerd.
- Om de onderlinge afstanden tussen de hoogteaccenten aan de oostrand van Zichten gelijkwaardiger te maken, is het hoge volume in het middelste blok langs Sportzicht iets anders gepositioneerd
- Om een beter verblijfsklimaat te creëren is de groene wig aan Het Zicht, tussen Vijverzicht en Veldzicht, omgewisseld met de rijbaan. Het nieuwe bruggetje aan de Vrederustlaan is hierdoor enkel voor langzaam verkeer.

Gaarden

- De rooilijn aan de Erasmusweg is plaatselijk iets naar achteren verschoven om een differentiatie in de gevels te bereiken en meer ruimte te bieden aan het nieuwe ventwegprofiel met groene berm en breed trottoir.

Dreven

- Andere oplossing hoek Lozerlaan/Erasmusweg/Schoutendreef/Riddersdreef:
 - Betere bereikbaarheid en parkeergelegenheid voor de bestaande toren op de hoek Lozerlaan.
 - Het nieuwbouwvolume op de hoek voegt zich zowel in de reeksen van bouwblokken aan de Lozerlaan en aan de Erasmusweg en is daarmee een beter pastuk geworden.
 - De bebouwing staat aan de Lozerlaanzijde minder dicht op het water, waardoor de volwaardig groene oever niet onderbroken wordt en de ecozone meer ruimte krijgt.
 - Meer eenduidige binnentuin in het hoekblok; langzame doorsteek directer gekoppeld aan de pleintjes rond de hoek De Dreef-Pachtersdreef en aan de groene route richting Ambachtsgaarde, tussen Pachtersdreef en Erasmusweg.
 - bijkomende formele straat zorgt dat nieuwe bebouwing ten westen van De Dreef beter ontsloten kan worden.
- De rooilijn aan de Erasmusweg is plaatselijk iets naar achteren verschoven om een differentiatie in de gevels te bereiken en meer ruimte te bieden aan het nieuwe ventwegprofiel met groene berm en breed trottoir.
- Iets andere spreiding van hoogteaccenten langs de Erasmusweg: consequenter ritme en betere integratie van bestaande hoektorens
- Andere positionering van het parkeergebouw langs de Dreef/Erasmusweg. Deze ligt daardoor centraler in het gebied dat het bedient en staat in tweede lijn achter de Erasmusweg. Hierdoor verstoort het parkeergebouw de beoogde ritmiek en herhaling aan de Erasmusweg niet.

- Aanpassing positionering openingen in bouwblokken langs de Pachtersdreef: alle toegangen aan de autoluwe kanten. Dit maakt ook de schakeling van ruimtes helderder: binnentuin naar kleinere openbare groene ruimte naar grote openbare groene ruimte (singelplantsoen).

Deze wijzigingen zijn doorgevoerd op de randvoorwaardenkaarten in **bijlage 2**

7.2. Beeldkwaliteitsplannen

Na de vaststelling van de nota's van uitgangspunten is per buurt een beeldkwaliteitsplan (BKP) opgesteld. Het beeldkwaliteitsplan doet uitspraken over principes voor architectuur, materialisatie, inpassing van bouwplannen in de openbare ruimte, de binnentuinen, gevelindelingen, overgangen privé-openbaar, en met name de samenhang tussen de bebouwing onderling en met de openbare ruimte. De beeldkwaliteitsplannen moeten tot een gezamenlijk beeld leiden over de gewenste kwaliteiten van de buurten en hoe deze te realiseren. De BKP's zullen als toetsingskader voor de welstand dienen bij het beoordelen van bouwplannen. Hierover heeft afstemming met de welstand plaatsgevonden. De BKP's zijn gezamenlijk tot stand gekomen met Heijmans en Staedion en gelijktijdig opgesteld met het Schetsontwerp voor de Openbare Ruimte en met de uitwerking van de eerste twee bouwblokken door architecten. Dat heeft geleid tot breed gedragen en realistische BKP's. De beeldkwaliteitsplannen zijn bijgevoegd in **bijlage 7**

7.3. Kwaliteitsborging

De ruimtelijke kwaliteit in Dreven, Gaarden Zichten wordt, behalve vanuit het bestemmingsplan, geborgd door de Beeldkwaliteitsplannen (BKP's) en bewaakt vanuit een nog op te richten kwaliteitsteam Zuidwest volgens de werkwijze met kwaliteitsteams bij grote gebiedsontwikkelingen zoals Den Haag Zuidwest is aangekondigd in de commissiebrief ruimtelijk kwaliteitssysteem (RIS307136, december 2020). Het kwaliteitsteam begeleidt, beoordeelt en adviseert bij de ontwikkeling van bouwplannen en inrichtingsplannen voor de buitenruimte op basis van de uitgangspunten van het BKP en doet dit vanaf de initiatief fase. De inbreng van het kwaliteitsteam aan de voorkant van het ontwerpproces vormt een waardevolle aanvulling op de formele toetsing door Welstand en ACOR. Kwaliteitsteam Zuidwest zal bestaan uit ambtelijke deskundigen op gebied van ruimtelijke kwaliteit plus de opsteller van de BKP's voor de Dreven, Gaarden, Zichten. Het kwaliteitsteam zal worden ingesteld in samenhang met de besluitvorming over de genoemde BKP's. Op termijn zal het werkgebied van het kwaliteitsteam worden uitgebreid tot geheel Zuidwest, wanneer daarvoor de kwaliteitskaders worden vastgesteld.

7.4. Ontwerpen Openbare Ruimte

Voor de Zichten heeft ten opzichte van het de nota van uitgangspunten een verdiepingsslag plaatsgevonden voor de inrichting van de openbare ruimte. Hiervoor is een schetsontwerp openbare ruimte opgesteld (**bijlage 5**). Hier zijn onder andere uitwerkingen van de volgende thema's te vinden:

- visie op verschillende sferen binnen openbare ruimte
- openbaar groen
- ontsluiting en parkeren
- fietsers en voetgangers
- spelen
- huishoudelijk afvalverwerking
- een boombalans
- sfeerbeelden
- ruimtelijke inpassing en profielen
- materialisatie en verharding

Voor de Dreven en de Gaarden is het SO openbare ruimte nog in ontwikkeling.

8. Omgeving

8.1. Participatie

Een belangrijke doelstelling van de aanpak voor de Dreven, Gaarden en Zichten is het maken van betere en fijnere buurten om in te leven voor huidige en nieuwe bewoners. Maar ook betere buurten om in te werken voor ondernemers of andere mensen die hier actief zijn. De sleutel tot dit succes ligt in een nauwe samenwerking, met bewoners, met maatschappelijke organisaties, met strategische partners zoals andere woningcorporaties en ontwikkelaars én met elkaar. Maar ook in oprechte aandacht en waar nodig het bieden van maatwerk.

Al in 2017 is Staedion, vooruitlopend op de planontwikkeling, het gesprek aangegaan met haar bewoners. Om te onderzoeken wat zij belangrijk vinden bij herontwikkelingsplannen voor hun buurten en hoe zij de toekomst van hun woning zien. In 2019 hebben de gemeente, Staedion, Heijmans en bureau HBG gezamenlijk in alle drie de buurten identiteitsessies 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. Signalen die in zijn terug gekomen zijn fundamenteel geweest voor het formuleren van de ambities voor de hele herstructurering:

- Pak de woningen aan. Ze voldoen niet meer qua wooncomfort;
- De wens om in de buurt te kunnen blijven of terugkeren en hierbij aandacht voor sociale netwerken;
- De behoefte aan betaalbare en levensloopbestendige woningen;
- De wens om door te kunnen stromen naar een koopwoning in de buurt;
- De waardering voor het groen. Een kwaliteit die niet verloren mag gaan;
- Zorgdragen voor voldoende parkeergelegenheid;
- De behoefte aan meer plekken voor ontmoeting (ook voor de jongeren);
- Zorgen over de grote hoeveelheid mensen met problemen in de wijk.

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 wensen bij verdere uitwerking. 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 bij de negen bijeenkomsten 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.

Half oktober is de hele wijk ook schriftelijk 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.

Vanaf 27 juli 2020 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

Het participatie proces tot en met de vaststelling nota van de van uitgangspunten staat uitgebreid omschreven in hoofdstuk 2 en bijlage 5 van de nota van uitgangspunten (RIS308508). In bijlage 6 van het NvU-besluit "*Communicatie- en participatieaanpak herstructurering de Dreven, Gaarden en Zichten*" staat de aanpak voor het vervolg van de participatie omschreven.

Na de vaststelling van de nota's van uitgangspunten is een drietal webinars, één per buurt, georganiseerd waarin de inhoud van de NvU's is gepresenteerd en is toegelicht hoe is omgegaan met de input vanuit het doorlopen participatietraject tot dusver. Bewoners hadden de gelegenheid om in de chat vragen te stellen of te reageren.

Na de webinars zijn per buurt workshops georganiseerd om het gesprek aan te gaan over meerdere inhoudelijke thema's. Het doel van deze gesprekken was om input op te halen voor deze thema's, te weten beeldkwaliteitsplannen, de inrichting van de openbare ruimte en het groen, de bouwplanontwikkeling, woningplattegronden en de sociale cohesie. Tevens was het doel om reacties op te halen voor de al wat concreter bouwplannen van Steenzicht en Ruimzicht. Deze inbreng is deels al geland in de beeldkwaliteitsplannen en het SO Openbare Ruimte en zal ook deels een pech krijgen inde nog te ontwikkelen ontwerpen voor bouwplannen en openbare ruimte. Daarnaast zijn veel signalen opgehaald die helpen om het proces van uithuizen en herhuisvesten beter in te richten naar de wensen van bewoners. Ook zijn er aandachtspunten opgehaald die niet direct binnen de scope van het project vallen maar wel opgenomen worden in actielijsten voor in andere domeinen.

Een overzicht van het doorlopen participatietraject richting dit projectdocument, de uitkomsten, conclusies en acties is opgenomen in **bijlage 8**.

Na vaststelling van dit projectdocument is de participatie niet afgelopen. 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 het ontwikkelen van bouwplannen en ontwerpen van de openbare ruimte maar ook bijvoorbeeld voor het leefbaar houden van de buurten tijdens de transitie of het organiseren van tijdelijke initiatieven.

Co-creatie en meedenken

Gaande weg organiseren we kleine themagerichte activiteiten om een specifiek onderwerp te bespreken met bewoners (huidige en toekomstige) om 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.

8.2. Communicatie en placemaking

De communicatie met, en participatie van, bewoners is essentieel. Om dit vorm te geven is een communicatie & participatieaanpak opgesteld (RIS308508, bijlage 6). 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.

Uitgangspunt is dat we altijd duidelijke informatie verstrekken. Hiermee hebben we als doel om:

- Helderheid te geven over het proces van uitverhuizen.
- De planning & fasering van het bouw helder en eenvoudig uit te leggen.
- Visuele weergaven van veel gestelde vragen te maken, omdat een beeld meer zegt dan 1000 woorden. Daarom werken we met artist impressions om een concreet toekomstbeeld te scheppen.
- We communiceren over placemaking en andere initiatieven in de drie buurten om de buurten levendig en leefbaar te houden.

Om herkenbaar te maken waar de komende wijkvernieuwing voor staat, is de merknaam 'Een Betere Buurt' gelanceerd. Hiervoor is een betere buurt website ingericht, waar alle informatie te vinden is. We hebben het Betere Buurt Team opgericht, dat zoveel mogelijk naar mensen toe gaat in plaats van andersom. Het doel is om te bouwen aan vertrouwen, vragen te beantwoorden, mensen uit te nodigen om het gesprek aan te gaan en zo betrokkenheid te creëren. Dit doen we op de volgende wijzen:

Een vaste plek in iedere buurt

In de drie buurten is een vaste plek waar bewoners en ondernemers terecht kunnen. Dat begint met gesprekken met medewerkers van Staedion op de wijkkantoren van Staedion. Dit zal 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 Betere Buurt Team een bezoek aan de buurt. Bij nieuwe informatie en nieuwe participatierondes om mensen zo goed mogelijk te informeren en te betrekken. Maar ook bij belangrijke mijlpalen zoals besluiten, start sloop, start bouw om grote en kleine successen samen met bewoners en ondernemers te vieren. We organiseren een opvallende tentoonstelling Het Kijklab, waar bewoners terecht kunnen. Met het betere buurtbakkie fietsen we met een bakkie koffie en een bakfiets in de buurten op vaste tijden. We nodigen bewoners uit voor een kop koffie en bivakkeren 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-op1 en het bouwen aan sociale netwerken

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. Door aansluitend regelmatig activiteiten en bijeenkomsten te organiseren versterken we de community en bouwen we nieuwe communities op.

Feestelijke momenten samen vieren

Belangrijke momenten, zoals de start bouw, oplevering woonblok, ontwerp binnentuin is klaar etc., worden feestelijk gevierd. Denk aan een etentje met de buurt, een (balkon-)muziekoptreden, ijsjes uitdelen, nieuwe planten voor de moestuin etc.

Placemaking

Om de buurten levendig te maken en daarmee de leefbaarheid in de buurten te vergroten zetten we ook in op placemaking. We starten in de Zichten met het uitwerken van het thema Make, Meet en Move. Hiervoor worden activiteiten uitgewerkt die hierin passen, zoals het Kijklab. Een ruimte waar mensen elkaar kunnen ontmoeten, elke dag welkom zijn en aan de hand van verhalen en foto's afscheid kunnen nemen van hun buurt. Andere activiteiten zijn:

Masterpeace	eerste muurschildering gerealiseerd, 17 november 2021 feestelijke opening
Gebruik kopgevels	schildering kindervredesverdrag gerealiseerd november 2021 (kopgevel Erasmusweg Beresteinlaan)
Project Devjo	Tijdelijke huisvesting voor economische daklozen. Staedion wil dit faciliteren, wachten is op vergunning van de gemeente, bouwen tinyhouses op sportterrein
Pop-up museum	Gesprekken zijn lopend met Haags kunstmuseum om in tijdelijkheid een klein museum in de wijk te realiseren
Haags gemeente archief	op verzoek van het Haags gemeente archief, willen geschiedenis van de wijk in verhaal en beeld in de wijk brengen, eerste verhalen huis heeft in de shalomkerk plaatsgevonden. Willen ook de migratie geschiedenis in beeld brengen.
Stadslandbouw	aanleg wijkmoestuin samen met bewoners (groene matties)
Inspiratiebijeenkomst placemaking	digitale bijeenkomst voorjaar 2021 om placemaking binnen Den Haag een podium te geven

8.3. Herhuisvesting

Uitgangspunt voor de hele herontwikkeling is dat elk huishouden dat in de wijk woont en wil blijven, moet kunnen terugkeren als de bewoners dit willen. Staedion biedt via het sociaal plan al haar huurders, die moeten verhuizen vanwege sloop of ingrijpende renovatie van hun woning, de garantie om te mogen terug te keren in een nieuwe woning in de vertrouwde omgeving. 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. Bewoners hebben altijd voorrang, ook op de vrije sector huurwoning of koopwoning.

Als men in de wijk wil blijven wonen, is het bij voorkeur mogelijk om in één keer naar een nieuwe definitieve woning te verhuizen. Dit zal in het begin van de ontwikkeling nog niet mogelijk zijn omdat er nog geen nieuwe woningen zijn opgeleverd. Voor mensen die in de buurt willen blijven, maar waar nog geen nieuwe woning voor beschikbaar is, wordt een mogelijkheid geboden 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. De fasering is wel zo opgezet dat de benodigde hoeveelheid dubbele verhuisbeweging zoveel mogelijk wordt beperkt. Terugkeer is ook mogelijk voor bewoners die op basis van de urgentie verhuisd zijn naar een reguliere woning buiten de wijk.

Bewoners die terug willen keren, maken schriftelijk met Staedion afspraken over de terugkeergarantie. Mensen die terugkeren naar de nieuwbouw hoeven ook de laatste maand huur van de woning, waaruit zij vertrekken, niet te betalen om dubbele huur te voorkomen. Of dit nu vanuit een reguliere woning of vanuit een wisselwoning is maakt hierin niet uit. Staedion hanteert de wettelijke verhuisvergoeding.

Alle huishoudens die hun woning moeten verlaten krijgen een persoonlijke begeleiding en maatwerkoplossing waar nodig. Ruim twee jaar voor sloop komt Staedion langs voor een “keukentafelgesprek”. In dit gesprek

wordt verteld wat er gaat gebeuren, wat de bewoner kan verwachten (verhuiskostenvergoeding, voorrangsverklaring, zoeken naar andere woning, etc) en wordt een klankbordgroep geformeerd. Met deze klankbordgroep wordt het sociaal plan doorgenomen en vastgesteld. Binnen een jaar komt Staedion weer langs om alle documenten voor de aanvraag van de voorrangsverklaring op te halen. Dan wordt helder voor welk type woning de bewoner in aanmerking komt en wordt voorgesorteerd om maatwerk daar waar nodig is te leveren. Als door de gemeente actiegebiedaanwijzing is gegeven gaat Staedion helpen bij het zoeken naar een andere woning. Meestal zoekt een bewoner zelf via Woonnet Haaglanden, bij vrije sector huurwoningen of specifieke huishoudens, zoals grote huishoudens of een huishouden dat regelmatig pleegkinderen opvangt, leveren we maatwerk. Voor elk huishouden wordt apart gemonitord dat dit goed verloopt.

8.4. Leefbaarheid tijdens de transitie

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 het aanbrengen van dubbelglas. De bewoners hebben hier in maart 2021 een brief over ontvangen en de planning is om de werkzaamheden de komende drie jaar uit te voeren. Bewoners zijn altijd welkom op de spreekuren om vragen te stellen over het onderhoud dat door Staedion uitgevoerd wordt.

Tijdelijke leegstand moet tijdens de herstructurering geen voorbode voor achteruitgang zijn, maar wordt benut als kans om ruimte te bieden aan nieuwe doelgroepen en partijen die waarde toevoegen in een wijk. Daarom wordt samen met o.a. Stadmakers en vele organisaties die actief zijn in de wijk onderzocht hoe we de tijdelijkheid als kans kunnen benutten. Hiermee kunnen we onder andere bottom-up initiatieven een kans op huisvesting geven die weer positief kunnen bijdragen aan de transformatie van de wijk. Door het tijdelijke karakter kunnen ze experimenteren en inspirerend werken naar toekomstige ontwikkelingen en verbindend werken tussen omgeving en transformatie.

8.5. Rapportage aan de raad

De voortgang van de herhuisvesting zal half jaarlijks worden gerapporteerd aan de raad.

Per project zal worden aangegeven:

- Naam project en aantal woningen
- Planning start actiegebied aanwijzing
- Aantal huishoudens bezocht bij keukentafel gesprekken
- Aantal grote gezinnen, aantal senioren
- % hulp nodig en contact geregeld
- Aantal bewoners dat heeft aangegeven terug te willen keren naar de nieuwbouw
- Aantal bewoners dat sociaal blijft wonen (passend inkomen)
- Aantal bewoners dat naar vrije sector of koop moet (hoger inkomen)

Daarnaast komt er een totaal actueel overzicht van:

- Aantal huuropzeggingen
- Aantal huishoudens verhuisd
- Aantal woningen bij leegstandsbeheerders (tijdelijke huurovereenkomst of beheerovereenkomst)
- Woontevredenheidscijfer

8.6. Onafhankelijke bemiddelaar

College en Staedion hechten er aan dat herhuisvesting en terugkeergarantie op een goede manier worden ingevuld. Mocht er bij bewoners onverhoopt toch onduidelijkheid of ontevredenheid over zijn moeten bewoners terecht kunnen bij een onafhankelijke bemiddelaar. Deze kan de bewoners bijstaan met advies en kan bemiddelen wanneer er een conflict dreigt te ontstaan of ontstaat met de gemeente, Staedion en/of Heijmans. Uitgangspunt daarbij is het principe van passend toewijzen, de terugkeergarantie en behoud van de sociale samenhang in de buurten. Het oordeel van deze onafhankelijke bemiddelaar in geval van een geschil, geldt als een gekwalificeerd advies.

9. Uitvoeringsaspecten Grondexploitatie

9.1. Grondeigendommen

De nieuw uit te geven kavels vallen voor een groot deel samen met de huidige verkaveling, waarbij alle uitgegeven grond nu in erfpacht is uitgegeven aan Staedion. Er zullen echter op meerdere plekken kleine aanpassingen nodig zijn. Op een aantal plekken (zoals rond de Schoutendreef) wordt het straatpatroon aangepast en zijn grotere aanpassingen aan de kadastrale grenzen nodig. In de nieuwe situatie zal een deel worden nieuwe erfpachtrechten gevestigd voor de nieuwe woningen voor de Staedion portefeuille en voor de marktwoningen. De binnentuinen worden mee uitgegeven met de woningen en zullen via een VVE-constructie beheerd worden. De Delftse stoepen, of eventuele voortuinen, worden mee uitgegeven met de woningen. Alle ander ruimte buiten de bouwblokken wordt openbaar.

9.2. Archeologie

Voor zowel het deelgebied Gaarden als Dreven zijn 'Bureauonderzoek archeologische waarde en Inventariserend veldonderzoek – boringen' uitgevoerd. Uit het bureauonderzoek komt naar voren dat beide deelgebieden een archeologische verwachting heeft; deelgebied Zichten overigens niet.

De booronderzoeken zijn uitgevoerd conform protocol 4003 IVO (landbodems). De uitgevoerde booronderzoeken maken duidelijk dat de archeologische verwachting grotendeels gehandhaafd blijft.

Voor (vrijwel) de gehele deelgebied Gaarden en Dreven geldt dat een karterend booronderzoek wordt geadviseerd.

9.3. Sloop

Staedion brengt de kavels gesloopt in de grondexploitatie. Hiervoor wordt een vergoeding inrekening gebracht vanuit de grex.

Vanaf circa 1900 tot 1993 is asbest toegepast in bebouwing. Voor deze saneringskosten van deze asbest is een bedrag opgenomen in de berekende sloopkosten op basis van de tot nu toe verrichtte onderzoeken en ervaringen bij vergelijkbare opstallen. Alleen een volledige asbestinventarisatie in een lege woning kan uitsluitend geven over de werkelijk te verwachten kosten voor een asbestsanering. Ten tijde van de bouw uit de jaren zestig is bekend dat er volop asbesthoudende materialen werden toegepast.

9.4. Bodem

Uit bureauonderzoek blijkt dat in het gehele plangebied (diffuse) verontreinigingen met zware metalen, minerale olie, PAK en PCB worden verwacht in de toplaag van de bodem. 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.

Op de onderzoekslocatie kan asbest worden aangetroffen in de (puinhoudende) toplaag van de bodem. De locatie wordt beschouwd als verdacht voor verontreiniging met asbest in de toplaag van de bodem.

Op de onderzoekslocatie kunnen ook verhoogde gehalten aan PFAS voorkomen in de (boven)grond. De locatie wordt beschouwd als verdacht voor verontreiniging met PFAS in de (boven)grond. Met het oog op de beoogde planontwikkeling op de locatie dient er rekening mee gehouden te worden dat een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd moet worden in het gehele plangebied.

Vooruitlopende op de verkennende bodemonderzoeken zijn al indicatieve boringen uitgevoerd.

Dreven:

Het inmiddels uitgevoerde indicatieve booronderzoek geeft voor dit gebied twee vervuilde deellocaties aan, verontreiniging met olie, PAK en metalen. Voor deze herontwikkeling dient de bodem op de gehele onderzoekslocatie nog onderzocht te worden volgens daarvoor geldende normen (NEN protocol 5740 en NEN 5707). Verder dient rekening te worden gehouden met het saneren van de bodem op de bovengenoemde twee verdachte deellocaties.

Indien het voornemen bestaat tot grondverzet (overschot of herschikken) op de locatie gelden mogelijke beperkingen ten aanzien van het hergebruik van vrijkomende grond. Bij grondverzet is het Besluit bodemkwaliteit van toepassing. De wijze waarop en de locatie waarheen de grond wordt afgevoerd, dient te worden gemeld bij en akkoord bevonden door het bevoegd gezag

Gaarden:

Het inmiddels uitgevoerde indicatieve booronderzoek geeft voor dit gebied weinig risico's aan, dus naar verwachting is geen sanering noodzakelijk. Ook voor deze herontwikkeling dient de bodem op de gehele onderzoekslocatie nog onderzocht te worden volgens daarvoor geldende normen (NEN protocol 5740 en NEN 5707). Voor grondverzet gelden dezelfde voorwaarden als omschreven bij de Dreven.

Zichten:

Op het inmiddels plaatselijke uitgevoerde verkennend bodemonderzoek bij de deelgebieden 1A en 1B geeft voor dit gebied weinig risico's aan, dus geen sterke verontreiniging aanwezig en naar verwachting geen sanering noodzakelijk. Ook voor deze herontwikkeling dient de bodem op de gehele onderzoekslocatie nog verder onderzocht worden volgens daarvoor geldende normen (NEN protocol 5740 en NEN 5707).

Voor grondverzet gelden dezelfde voorwaarden als omschreven bij de Dreven.

9.5. Flora en fauna

Voor alle buurten is een ecologische scan in het kader van de flora en fauna wet verricht. Binnen het projectgebied zijn mogelijk verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig in de bebouwing en in boomholtes. Daarnaast kunnen in delen van de bebouwing, of in bomen, in het projectgebied jaarrond beschermde nestlocaties van de meerdere beschermde vogelsoorten aanwezig zijn. Algemene amfibieën en zoogdieren zijn mogelijk aanwezig in de groenstructuren en in het water binnen het projectgebied.

Per deellocatie wordt aanvullend onderzoek naar verblijfplaatsen van vleermuizen en nesten van beschermde vogels aanbevolen om deze aan te tonen, dan wel uit te sluiten. Indien verblijfplaatsen of nesten van beschermde soorten worden vastgesteld, zullen nader te specificeren mitigerende maatregelen getroffen dienen te worden. E.e.a. wordt nader omschreven in de rapporten van de ecologische quickscans. Hierin zijn ook aanbevelingen opgenomen voor de uitvoeringsmethodiek van maaien en struweel verwijderen.

Er zijn mogelijk exemplaren van de schubvaren aanwezig op bebouwing met bakstenen. Indien aanvullend onderzoek de aanwezigheid van deze soort aantoont, dienen mitigerende maatregelen te worden getroffen.

Voor het hele plan gebied is een bomenscan verricht.

Er zijn 962 bomen in het projectgebied aanwezig. Hiervan bevatten 43 bomen gebreken, aantastingen van schimmels of infecties. Het overgrote deel van de bomen heeft een normale conditie en een toekomstverwachting van > 15 jaar. Meer dan de helft van de bomen is slecht verplantbaar.

Wanneer per straat of deelproject een bomeneffectenanalyse (BEA) wordt uitgevoerd, kan in een vroeg stadium inzichtelijk worden gemaakt of en hoe de bomen kunnen worden ingepast in de nieuwe situatie en

waar eventuele knelpunten liggen met ondergrondse infrastructuur. Bomen veroorzaken op veel plaatsen opdruk van trottoirs en trottoirbanden door oppervlakkig groeiende wortels. In verband met de uitvoeringsbreedte en de locaties van trottoirs en rijbanen moet dit worden meegenomen in de bomeneffectenanalyse (BEA). Als in een vroegtijdig stadium inzicht is in welke bomen niet gehandhaafd kunnen blijven, maar wel verplantbaar zijn, wordt aanbevolen tijdig met de voorbereidingen voor eventuele verplanting te starten.

9.6. Stikstofdepositie

In het kader van de Wet natuurbescherming moet beoordeeld worden of het voornemen een verslechterend of significante gevolgen kan hebben op de nabijgelegen Natura 2000-gebieden. Daarbij wordt onder meer gekeken naar de effecten van het voornemen op de stikstofdepositie in nabijgelegen Natura 2000-gebieden. Uit een eerste berekening uitgevoerd met AERIUS Calculator blijkt dat de verkeersbewegingen als gevolg van de herontwikkeling van Dreven, Gaarden en Zichten gecumuleerd toeneemt met maximaal 0,18 mol/ha/jr op Natura 2000-gebieden Solleveld & Kapittelduinen en Westduinpark & Wapendal.

Dit betekent dat significante effecten op Natura 2000 niet op voorhand zijn uit te sluiten. Een 'Passende Beoordeling' moet worden opgesteld. Aangezien er voor Zuidwest (waar Dreven, Gaarden en Zichten onderdeel van zijn) een m.e.r.-procedure wordt doorlopen, wordt de Passende Beoordeling parallel daaraan opgesteld. Hierin wordt onderzocht welke mogelijkheden er zijn om intern of extern stikstofdepositie te salderen. Het vervangen van gasgestookte woningen door gasloze BENG-woningen kan zeker een afname van de totale stikstofdepositie teweeg brengen, maar of dit voldoende is kan worden onderzocht in de Passende Beoordeling. Alleen als de stikstofpuzzel opgelost kan worden is het mogelijk vergunningen te verlenen voor de beoogde ontwikkeling. Mocht intern salderen onvoldoende blijken en zijn er ook geen mitigerende maatregelen meer voorhanden, dan zou dit kunnen leiden tot aanpassing van de ontwikkelambities.

9.7. Kabels, leidingen en riolering

Om alle ontwikkelingen aan te kunnen moet zal een groot deel van de ondergrondse infrastructuur vernieuwd of verzaamd moeten worden. Concreet betekent dit dat er veel kabels en leidingen moeten worden vervangen of bijgelegd zoals bijvoorbeeld warmteleidingen. Dat heeft grote invloed op de ondergrondse ruimte die hiervoor nodig is. In de ontwerpen van de openbare ruimte wordt hier rekening mee gehouden. 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.

Nutsbedrijven zijn gevraagd om de huidige ondergrondse infrastructuur in beeld te brengen en te toetsen op de toename van de hoeveelheid woningen in deze gebieden. Deze gevraagde informatie is op dit moment nog niet voorhanden. Aandachtspunt is het intact houden van de huidige netwerken bij de ontwikkeling van een deelgebied, om de woningen buiten het onderhanden deelgebied van de nuts te blijven voorzien. Dit geldt, ondanks het gasloos bouwen bij de herontwikkeling van een nieuw deelplan, ook voor het huidige gasnet. Om deze netwerken in werking te houden, is daarom bij het onderdeel Bouwrijp maken per deelplan een bedrag opgenomen voor het aanpassen van Kabels en Leidingen.

Hoe dan ook zullen er ingrepen in de bodem plaatsvinden, waardoor onderzoek naar kabels en leidingen noodzakelijk is. In dit geval dient een Klic-melding te worden gedaan, om de mogelijke aanwezigheid van kabels en leidingen te inventariseren.

De huidige riolering is aangelegd in de jaren zestig van de vorige eeuw en heeft op zich voldoende capaciteit om de toename van 3500 woningen te kunnen opvangen. De huidige riolering is qua levensduur nog niet direct 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. Uitgangspunt is om nog voor de start van de nieuwbouw de hoofdstructuur van het gescheiden rioolstelsel aan te leggen.

9.8. Bereikbaarheid en bouwlogistiek

Alle drie de deelgebieden zijn op meerdere locaties direct aangesloten op hoofdwegen zoals Gaarden op de Erasmusweg en Vrederustlaan, Dreven op Erasmusweg en Melis Stokelaan en Zichten op Hengelolaan en Vrederustlaan. Dit zorgt voor een snelle afwikkeling van bouwverkeer zonder belasting van (andere) woonwijken. De maatregelen, qua bebording en aanpassingen wegen, voor de bouwlogistiek zijn daardoor beperkt.

De wegstructuur binnen de drie deelgebieden blijft grotendeels gehandhaafd. Omwille van flexibiliteit in de uitvoering (volgorde van deelplannen) en continuïteit voor de bereikbaarheid tijdens de uitvoering worden deze te handhaven wegstructuren apart en voorafgaand geprepareerd tot bouwwegen met plus kwaliteit (ook wel te noemen: ruggengraat van de wijk). Dit betekent dat wij voorafgaand het gescheiden rioolstelsel in deze wegen al aanbrengen, met uitleggers naar de nieuwe deelplannen. Hierdoor hoeft de wegverharding van deze ruggengraat niet steeds voor nieuwe aansluitingen te worden opgebroken. Anderzijds zijn geen tijdelijke rioolconstructies nodig, maar functioneert elk nieuw deel van het gescheiden rioolstelsel direct bij oplevering op de gewenste wijze.

Vanwege de hogere voertuigbelasting met bouwverkeer rusten wij de rijwegen van de ruggengraten robuust uit met her te gebruiken betonstraatstenen of asfalt (keuze nader uit te werken op basis van kosten, milieu effecten en technische eisen).

Onverhoopt noodzakelijke ingrepen voor tijdelijke weg- en rioolaansluitingen en bijvoorbeeld tijdelijke parkeerplaatsen zijn gezien het voorgaande beperkt gehouden en in de ramingen voor het bouwrijp maken en woonrijp maken opgenomen onder faseringskosten.

10. Uitvoeringsmodel

10.1. Samenwerkingsvorm

Voor de realisatie van deze grote integrale opgave is een intensieve duurzame samenwerking nodig tussen gemeente, corporatie en ontwikkelaar. De fysieke opgave bestaat een sociaal woonprogramma marktwoningen, maatschappelijk vastgoed, bedrijfsonroerendgoed, parkeeroplossingen en een complete herinrichting van de openbare ruimte. Voor de realisatie hiervan is gezocht samenwerkingsvorm waarbij partijen zoveel mogelijk hun kerncompetenties benutten, risico's dragen die zij zelf het beste kunnen beheersen en elkaar versterken voor een optimaal resultaat voor de buurt. Een samenwerkingsvorm waarmee partijen zich voor een lange termijn aan de opgave committeren maar die ook voldoende flexibiliteit heeft om mee te kunnen bewegen met maatschappelijke en economische ontwikkelingen in de tijd.

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-Gaarden-Zichten Heijmans als haar ontwikkelpartner geselecteerd. Heijmans treedt op als gedelegeerd ontwikkelaar voor het Staedion programma en voor eigen rekening en risico als ontwikkelaar van het marktprogramma. Mocht Staedion er voor kiezen om in een deelplan zelf haar eigen vastgoed te ontwikkelen, is de gemeente ook vrij om de gronden voor marktwoningen aan andere partijen uit te geven. Het principe is één ontwikkelaar per blok.

Nagenoeg alle gronden die nodig zijn voor het realiseren van de herstructurering van het plangebied (met uitzondering van de openbare ruimte) heeft de Gemeente in eeuwigdurende erfpacht uitgegeven aan Staedion. Om tot herstructurering te komen zal Staedion tegen een kostenvergoeding voor de boekwaarde en uitplaatsings- en sloopkosten, afstand doen van hun erfpachtrechten. De woningen worden gesloopt en ingebracht in een gemeentelijke grondexploitatie (grex). Om deze grex haalbaar te houden zal Staedion fors afboeken (ca. € 80 mln.) op het te slopen vastgoed.

Na het verder bouwrijp maken van de kavel worden deze deels uitgegeven aan Staedion voor de ontwikkeling van hun nieuwe portefeuille en deels aan partner Heijmans voor de ontwikkeling van het marktprogramma. De gronden voor sociale huur worden uitgegeven conform de vastgestelde normgrondprijs. Bij de gronden voor de marktwoningen wordt gewerkt met marktconforme grondprijzen (residuele grondwaarde systematiek). In afwijking van de huidige grondprijzenbrief kan dit voor gebouwde parkeerplaatsen tot negatieve grondwaarden leiden. Voor een aantal woningtypes wordt met de huidige residuele grondwaarden berekeningen niet de minimale grondwaarden uit grondprijzenbrief gehaald en zal nog een optimalisatie plaats vinden. Ondanks deze afwijkingen van de grondprijzenbrief is al zonder deze optimalisaties sprake van een haalbaar plan.

De gemeente doet vanuit de grondexploitatie de herinrichting van de openbare ruimte (het woonrijp maken).

Voor de uitvoering wordt een gezamenlijke projectorganisatie opgericht waarin partijen gezamenlijk ontwerpprocessen, bouwplantontwikkeling, uitvoeringszaken, tijdelijk beheer, participatie en communicatie aansturen en afstemmen.

De manier van samenwerken wordt vastgelegd in een concept samenwerkingsovereenkomst die ter kennisname is bijgevoegd bij dit projectdocument (**bijlage 15**). Deze wordt voorafgaand aan ondertekening voor definitieve vaststelling voorgelegd aan het college.

10.2. *Risicobeheersing: gefaseerde uitvoering*

De totale ontwikkeling is opgedeeld in deelplannen per ontwikkelveld (zie **bijlage 9 – Ontwikkelstrategie**). Per deelplan wordt een deelopereenkomst gesloten waarin partijen afspraken maken over het programma, de condities waaronder grond wordt ingebracht en de condities waaronder wordt uitgegeven (dus ook de uitgifteprijs). Pas na het sluiten van een deelopereenkomst kan nieuwe grond in de grondexploitatie worden ingebracht. Hiermee wordt de investering waarover de gemeente risico loopt beperkt tot de investeringen gedaan tussen het sluiten van de overeenkomst en de daadwerkelijke uitgifte en een aantal overkoepelende voorinvesteringen zoals bouwwegen of waterberging voor de hele buurt.

Bij het sluiten van elke deelopereenkomst kan opnieuw herijkt worden in hoeverre de resultaten van dit deelplan het totale project zowel financieel als programmatisch op koers houden voor het gewenste eindresultaat. In **bijlage 10** is te zien hoe het planproces per deelopereenkomst verloopt, wat de rollen van partijen hierbinnen zijn, en welke besluitvormingsmomenten hierbij doorlopen worden.

10.3. *Uitvoeringsorganisatie*

Partijen streven er naar om voor de uitvoering van het project te werken in een gezamenlijke projectorganisatie. Binnen de vastgestelde kaders is deze organisatie verantwoordelijk voor de realisatie van de projectdoelstellingen. De organisatie stuurt bewaking van de voortgang, integraliteit, de programmatische kaders, kwaliteit en de financiën. De projectorganisatie zorgt voor inbedding in de omgeving en stuurt communicatie en participatie processen aan en bewaakt dat de uitvoering zo min mogelijk tot overlast leidt in de omgeving. Ze zijn fysiek in de wijk aanwezig en aanspreekbaar voor de omgeving. De projectorganisatie zorgt voor de afstemming van de processen die intern bij de verschillende partijen plaatsvinden in het kader van het project.

De projectorganisatie is tactisch operationeel en treedt in deze rol opdrachtgevend op richting de backoffice in de eigen lijnorganisaties. Deze projectorganisatie legt verantwoording af aan een directieteam, met een directie vertegenwoordiging van alle drie de partijen. Het directieteam is het besluitvormend orgaan binnen de bestuurlijk vastgestelde kaders.

Half jaarlijks vindt een bestuurlijk overleg plaats waarin voortgang en bijdrage aan bestuurlijke doelstellingen wordt bewaakt. Als er vanuit het project aanleiding wordt gezien om te vragen om aanpassingen van bestuurlijke kaders wordt dit via het bestuurlijk overleg geagendeerd. Daadwerkelijke aanpassingen zullen altijd via de reguliere bestuurlijke besluitvormingsprocedures moeten lopen.

In **bijlage 11** staat een visualisatie van de uitvoeringsorganisatie.

10.4. *Staatssteun een aanbestedingsregels*

Er is sprake van compensatie van een grondexploitatietekort met overheidsmiddelen. Het deel van het exploitatietekort dat aan het Staedion programma is toe te wijzen is vrijgesteld van aanmelding van de Europese Commissie. Het deel van het tekort dat is toe te wijzen aan het marktprogramma dient zekerheidshalve aangemeld te worden bij de Europese Commissie ter goedkeuring gelet op de feiten en omstandigheden in dit specifieke project alsook het belang daarvan. Het traject van aanmelding wordt in gang gezet.

De rol van de gemeente in de samenwerking constitueert geen aanbestedingsplichtige *overheidsopdracht voor werken* of *concessieopdracht voor werken*, het betreft veeleer niet-aanbestedingsplichtige gronduitgiften.

Een recente uitspraak van de Hoge Raad (van 26 november jl.) handelt over gronduitgiftes. De uitspraak gaat kort gezegd over een casus waarbij een gemeente onderhands (zonder aanbesteding/het bieden van gelegenheid voor andere marktpartijen om mee te dingen) grond uitgeeft aan een marktpartij.

De Hoge Raad meent dat onderhandse gunning wel mogelijk is als bij voorbaat vaststaat, of redelijkerwijs mag worden aangenomen, dat op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor de aankoop. In dat geval dient het overheidslichaam zijn voornemen tot verkoop tijdig voorafgaand aan de verkoop op zodanige wijze bekend te maken dat een ieder daarvan kennis kan nemen, waarbij het dient te motiveren waarom naar zijn oordeel op grond van de hiervoor bedoelde criteria bij voorbaat vaststaat of redelijkerwijs mag worden aangenomen dat er slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt.

Naar verwachting verzet de uitspraak van de Hoge Raad zich niet tegen het sluiten van de SOK. In het onderhavige geval beschikt Staedion over de gronden/huidige erfpachtrechten. Staedion is niet gebonden aan het bestuursrechtelijke gelijkheidsbeginsel. Het feit dat de Gemeente Den Haag hier nieuwe erfpachtrechten aan Heijmans kan uitgeven is uitsluitend omdat Staedion daaraan medewerking verleent. Wel dient er (zeer) waarschijnlijk een publicatie te worden vormgegeven. Nu dit een van de eerste projecten is waarin deze nieuwe jurisprudentie een rol speelt, wordt dit nader afgestemd met de juridische adviseurs.

11. Financiële paragraaf

11.1. *Grondexploitatie*

Een grondexploitatiebegroting is de financiële vertaling van voorgenoemde plankaders, waarbij de kosten en opbrengsten gefaseerd zijn in de tijd. De grondexploitatiebegroting wordt na bestuurlijke vaststelling jaarlijks geactualiseerd via de programmabegroting. De totale kosten zijn begroot op € 97,9 mln. (nominaal), de totale grondopbrengsten op €45,2 mln. (nominaal). Het nominale saldo komt hiermee op € 52,7 mln. negatief (nominaal). Deze grote onrendabele top is de consequentie van het realiseren van een groot sociaal en betaalbaar woonprogramma en het ontwikkelen in een sociaal/economisch achterblijvende wijk. Voor de dekking is een rijkssubsidie toegekend vanuit de woningbouwimpuls regeling van € 26,8 mln. Rekeninghoudend met deze bijdrage en de faseringsinvloeden tot einddatum (indexering, rente en discontovoet) bedraagt het saldo van de grex op eindwaarde € 32,5 mln. per 31-12-2032 negatief. De NCW (Netto Contante Waarde) per 1-1-2021 komt hierbij uit op € 26,7mln. negatief. Hiervoor wordt gemeentelijke dekking ingezet.

De grondexploitatie en bijbehorend risicoprofiel wordt gedetailleerd omschreven in **bijlage 13** Grondexploitatie fase 1, openbare deel en de vertrouwelijke **bijlage 14** Grondexploitatie fase 1, geheim deel.

11.2. *Dekkingsvoorstel*

Op 10 september 2020 heeft het ministerie de subsidieaanvraag goedgekeurd waarmee een bijdrage van € 26,8 miljoen is toegekend aan Dreven-Gaarden-Zichten. Voorwaarde voor de rijkssubsidie is een 50% cofinanciering door de gemeente. 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 € 25,2 miljoen beschikbaar en vanuit de 'reserve Extra impuls voor betaalbaar wonen € 1,5 miljoen'. Voor de verplichte gemeentelijke cofinanciering van € 26,7 mln. wordt een dekking beoogd vanuit voorgenoemde reserves.

In de vertrouwelijk **bijlage 14** is op basis van een risicoanalyse bepaald dat er een negatieve impact op het benodigd weerstandsvermogen van de reserve grondbedrijf is van € 3,6 mln. Hiervoor is een bijdrage aan de Reserve Grondbedrijf toegekend van 3,6 mln. middels de begrotingsretraite 2021.

12. Planologische procedures

Voor de structuurvisie Den Haag Zuidwest wordt een m.e.r.-procedure doorlopen. Als onderdeel van deze procedure is recent de Nota Reikwijdte en Detailniveau gepubliceerd. Hierin is opgenomen dat het milieueffectrapport (plan-MER) dat met de ontwerp-Structuurvisie ter inzage wordt gelegd, ook gebruikt wordt voor het omgevingsplan Dreven, Gaarden en Zichten. Het is naast een plan-MER bij de Structuurvisie Zuidwest een project-MER bij de ontwikkeling in Dreven, Gaarden en Zichten en is als basis te gebruiken voor eventuele vervolgbesluiten binnen het plangebied. Naar verwachting zullen in het eerste kwartaal van 2022 de planMER en de ontwerp-structuurvisie worden gepubliceerd. Dit impliceert dus ook dat dan de project-MER voor Dreven-Gaarden-Zichten gepubliceerd wordt.

Voor de projecten Steenzicht en Ruimzicht wordt vooruitlopend op de structuurvisie een apart bestemmingsplan opgesteld. Er wordt voor dit bestemmingsplan een m.e.r.-beoordeling uitgevoerd in de vorm van een zgn. aanmeldnotitie. Uitkomsten uit dit onderzoek hebben een signaalfunctie voor het ontwikkelen van andere deelgebieden in Dreven, Gaarden, Zichten. De verwachting is echter dat deze m.e.r.-beoordeling geen knelpunten zal opleveren. Het ontwerp-bestemmingsplan Steenzicht en Ruimzicht zal nog voor de beoogde inwerkingtreding van de Omgevingswet (1 juli 2022) ter inzage worden gelegd.

Bijlagen

- 1 – Plangrenskaart Dreven-Gaarden-Zichten fase I
- 2 – Randvoorwaardenkaarten november 2021
- 3 – Overzicht BOG en MOG in Dreven-Gaarden-Zichten
- 4 – Maatschappelijke voorzieningenprogramma gespiegeld aan Haagse referentienormen
- 5 – Schetsontwerp openbare ruimte Zichten (volgt als nazending)
- 6 – Ecologische visie Dreven-Gaarden-Zichten
- 7 – Beeldkwaliteitsplannen december 2021
- 8 – Opbrengsten participatie workshops De Zichten, Gaarden en Dreven
- 9 – Ontwikkelstrategiekaartjes (met fasering en programma)
- 10 - Hoofdpijnen planproces uitvoering DGZ
- 11 – Voorstel projectorganisatie uitvoering DGZ
- 12 – Hoofdpijnen procesplanning Dreven Gaarden Zichten
- 13 – Grondexploitatie fase 1, openbare deel

Geheime bijlagen

- 14 – Geheime bijlage bij grondexploitatie Dreven-Gaarden-Zichten fase 1
- 15 – Geheime Bijlage Concept Samenwerkingsovereenkomst Dreven-Gaarden-Zichten