



NOTA'S VAN UITGANGSPUNTEN DREVEN-GAARDEN-ZICHTEN

Het college van burgemeester en wethouders van Den Haag,

overwegende dat:

- corporatie Staedion in de buurten Dreven, Gaarden en Zichten grootschalig sociaal woningbezit heeft dat sterk verouderd is en toe is aan ingrijpende renovatie of vernieuwing. Staedion heeft aangegeven te willen investeren in het aanpakken hiervan;
- in de buurten een grote sociaal-maatschappelijke opgave ligt op het gebied van werkgelegenheid, armoede, veiligheid, gezondheid en sociale cohesie;
- het eenzijdige woningaanbod tot een bevolkingssamenstelling met steeds kleinere financiële draagkracht, waardoor het draagvlak voor voorzieningen en onderwijs verschaalt;
- de gemeente en het rijk in de Woondeal Zuidelijke Randstad (RIS302724) hebben afgesproken om, o.a. in deze drie buurten, in te zetten op het intensiveren van het woningbouwprogramma en de achterstand op het gebied van wonen, inkomen en onderwijs om te buigen naar het G4 gemiddelde;
- de gemeente in Den Haag Zuidwest daarnaast ambities heeft op het gebied van energietransitie, mobiliteitstransitie en wijk economie;
- Parkeerstrategie Den Haag 2021-2030, 'Parkeren in een leefbare en bereikbare stad' nog niet door het college en de gemeenteraad is vastgesteld, maar wel randvoorwaardelijk is voor de realisatie van de ambitie in Dreven, Gaarden en Zichten;
- de gemeente, Staedion en haar ontwikkelpartner Heijmans gezamenlijk de ambities hebben geformuleerd voor de herstructurering van deze drie buurten, vastgesteld in het Ambitiedocument Dreven-Gaarden-Zichten (RIS305714);
- partijen als onderdeel van dit ambitiedocument een businesscase hebben doorgerekend om haalbaarheid aan te tonen;
- de eerste fase van Dreven-Gaarden-Zichten onderdeel is van de aanvraag voor de eerste tranche van de regeling Woningbouwimpuls 2020 van BZK, en deze aanvraag in september 2020 is toegekend;
- met het ambitiedocument een uitgebreid communicatie- en participatietraject gestart is;
- per buurt het beoogde eindbeeld, en de randvoorwaarden en condities waarbinnen plannen kunnen worden ontwikkeld, nader uitgewerkt zijn in drie nota's van uitgangspunten;
- de ambities voor de verdichting in de Dreven dusdanig zijn dat deze conflicteren met de cultuur historische waarden gedefinieerd in de aanwijzing tot gemeentelijk beschermd stadgezicht (RIS120560);

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk
DSO/10097256

besluit:

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

Den Haag, 20 april 2021

Het college van burgemeester en wethouders,
secretaris, burgemeester,

Ilma Merx

Jan van Zanen

Toelichting

Aanleiding

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

De woningvoorraad in de Dreven, Gaarden en Zichten is sterk verouderd en aan een ingrijpende renovatie of vernieuwing toe. De huidige woningen zijn van zeer slechte kwaliteit, de energielasten zijn bovengemiddeld hoog, de voorzieningen niet op gewenst niveau en de wijk is niet klaar voor de energietransitie en nieuwe mobiliteitsvormen. Binnen het plangebied is dit vrijwel geheel Staedion-bezit.

De buurten hebben echter veel potentie. Veel bewoners houden van hun ruim opgezette groene buurt met al zijn levendigheid en verschillende culturen, maar willen deze niet zien afglijden. Daarom hebben gemeente en Staedion, samen met ontwikkelpartner Heijmans, de handen ineen geslagen voor de aanpak van deze buurten. Doelstelling hierbij is:

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

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

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

Positie binnen integrale aanpak Zuidwest

Gemeente en Rijk hebben samen een overeenkomst gesloten over de integrale aanpak van het woningtekort en sociaal-maatschappelijke problemen in de regio: de Woondeal Zuidelijke Randstad (RIS302724). Binnen dit partnerschap is afgesproken om in te zetten op het intensiveren van het woningbouwprogramma en de achterstand op het gebied van wonen, inkomen en onderwijs om te buigen naar het G4 gemiddelde.

Als onderdeel van deze herstructurering worden de buurten aardgasvrij gemaakt en de woningen verduurzaamd. Hierbij worden allianties met marktpartijen en maatschappelijke ondernemers gesloten om zo, in samenhang met het programma van de regiodeal (RIS301876), te komen tot een integrale sociaaleconomische en ruimtelijke aanpak. De opgaven voor Zuidwest staan nader omschreven in de Agenda Ruimte voor de Stad (RIS295016) en de Verkenning Zuidwest (RIS302569).

De visie Den Haag Zuidwest is nog in ontwikkeling. De planvorming van Dreven-Gaarden-Zichten loopt parallel op met die van de visie Zuidwest. Basis voor de visie is de gebiedsverkenning Bestemming Zuidwest (RIS302569). Momenteel wordt gewerkt aan de integrale visie Zuidwest in de vorm van brede (ruimtelijk-fysiek, maar ook sociaaleconomische) ambities en opgaven. Bij de planvorming van Dreven-Gaarden-Zichten is gebruik gemaakt van de kennis en de inhoud van de visie die op onderdelen gereed is. Om te borgen dat plannen ruimtelijk in elkaar passen is ervoor gekozen het beleidsvoorbereidende werk voor de visie Zuidwest en de stedenbouwkundige opzet voor Dreven-Gaarden-Zichten aan hetzelfde stedenbouwkundige bureau te gunnen; Palmbout Urban Landscapes. Dit beleidsvoorbereidende werk wordt uitgewerkt in de visie.

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

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

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

Participatie

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

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

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

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

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

Vanaf 27 juli 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. Deze vragen worden door de gemeente, Staedion en Heijmans gezamenlijk beantwoord. Er is gezamenlijk een 'Veel gestelde vragenlijst' opgesteld die op de projectsite zal worden geplaatst (bijlage 4). Half oktober is de hele wijk ook schriftelijk geïnformeerd over het ambitiedocument en uitgenodigd voor drie digitale 'wandelingen'. Tijdens deze wandelingen kon dieper ingegaan worden op bepaalde thema's zoals behoud van de kracht van de huidige buurt, meerwaarde geven aan het groen, een buurt beter inrichten voor ontmoeting en sociaal contact, voorzieningenbehoefte, en het stimuleren van bewegen en spel.

De omgeving is geen homogene groep met één mening. Bewoners van portiekflats zijn doorgaans zeer kritisch over de toestand van hun woning en zien sloop-/nieuwbouw als een wenselijke oplossing. Zij willen vooral zien dat snel tot actie wordt overgegaan. Veel bewoners van de grondgebonden eengezinswoningen van Staedion zijn bang dat ze bij sloop- en nieuwbouw niet een vergelijkbare woning terug zullen krijgen. Zij hebben het gevoel dat hier in de nieuwe plannen minder ruimte voor is, of zijn bang hier vanwege gewijzigde gezinssamenstelling of inkomenssituatie niet meer voor in aanmerking te komen. Ook deze groep bewoners zal echter begeleid worden naar een betere woning, passend bij de huishoudsamenstelling en de portemonnee. Voor veel ouderen zal bijvoorbeeld een aanmerkelijk toegankelijker woning opleveren, op grotere huishoudens wordt ingespeeld met grotere woningen in de nieuwbouwplannen en voor mensen wier inkomen is toegenomen komen er doorstroommogelijkheden via voorrang op middeldure huurwoningen of sociale of betaalbare koopwoningen. Individueel wordt met bewoners gekeken welke toekomstige woningen passend zijn.

Een groep die voor de participatie nog onderbelicht was, zijn de particuliere eigenaren van de VVE-complexen. Velen hebben aangegeven ook mee te willen in de plannen. In de volgende fase zal worden bekeken hoe vanuit de gebiedsontwikkeling de VvE's gesteund kunnen worden om hun eigen onderhouds- of renovatieplannen op te zetten. De inhoudelijke resultaten die tot nu toe zijn opgehaald zijn verwerkt in de Nota's van Uitgangspunten. Bijlage 5 geeft een overzicht van wat er in 2020 is opgehaald en waar dit in de NvU's een plek heeft gekregen.

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

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

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

Aanpak

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

Om betaalbare woningen betaalbaar te houden, nemen we bij koopwoningen een zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding op. Dit om te voorkomen dat de betaalbare woningen opgekocht worden door een belegger, die ze mogelijk gaat verhuren (buy-to-let).

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

De ambitie om enerzijds in absolute hoeveelheden de sociale voorraad niet af te laten nemen, maar uit te breiden en anderzijds een significant gevarieerd en betaalbaar woningaanbod aan de buurten toe te voegen, vraagt om een nieuwe stedenbouwkundige opzet. Daarnaast zijn voor veel woning de huidige problemen met geluid, toegankelijkheid (geen liften) en indeling niet volledig op te lossen met renovatie, en ook de duurzaamheidsresultaten zijn suboptimaal. Deze combinatie van volkshuisvestelijke en sociale ambities samen met de staat van de huidige woningen maakt het noodzakelijk om in te zetten op grootschalige sloop/nieuwbouw.

In de herhuisvestingsopgave wordt ingezet op iedereen die in het gebied woont de mogelijkheid te geven om terug te keren of te blijven. Het nieuwe programma bevat ruim voldoende woningen voor alle huidige huishoudens, ook (grotere) gezinnen. Bij de uitbreiding van dit woonprogramma zal ook een uitbreiding van het voorzieningenprogramma worden gerealiseerd. Naast maatschappelijke voorzieningen zal ook een aanzienlijk programma aan bedrijfsomroerendgoed worden gerealiseerd om de wijk economie te versterken. Belangrijk onderdeel hiervan is kleinschalig bedrijvigheid in de ambachtelijke sector.

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

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

Aandachtspunten

Parkeerregime

In de huidige situatie wordt de volledige parkeerbehoefte van de buurten opgelost in de openbare straten. Omdat in de wijken drie tot vier keer zoveel woningen komen, en hiermee een kwalitatief goede en groen openbare ruimte van belang is voor de leefbaarheid, zal het niet langer mogelijk zijn deze behoefte op straat op te vangen. Daarom is het uitgangspunt om de parkeerbehoefte voor de nieuwbouwwoningen vrijwel volledig op te lossen binnen de bouwblokken of in centrale collectieve gebouwde voorzieningen. Parkeren op straat is primair bedoeld voor bezoekers, deelauto's, speciale plekken en voor de bestaande woningen die geen gebouwde oplossing hebben. Om te kunnen sturen op het beoogde gebruik van een groot aandeel private gebouwde voorzieningen is het invoeren van een parkeerregime in geheel Den Haag Zuidwest voorwaardelijk, om een waterbedeffect te voorkomen. Bewoners in de bestaande flats parkeren op straat, maar krijgen wel de mogelijkheid om een parkeervergunning aan te vragen. Bewoners van nieuwbouw, met eigen parkeervoorzieningen krijgen dan 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. Hiervoor zal t.z.t. een apart besluit met dekkingsvoorstel aan het college worden voorgelegd.

Druk op de openbare ruimte

Door de geplande verdichting neemt de druk op de inrichting van de openbare ruimte toe. Niet alleen maken meer mensen gebruik van de openbare ruimte, ook is er relatief meer ruimte nodig voor onder andere spelen, afvalinzameling, groen en mobiliteit. Om dit allemaal te kunnen accommoderen én de leefbaarheid te vergroten is het noodzakelijk dat op een nieuwe, integrale manier wordt nagedacht over gangbare oplossingen en normen die vanuit de verschillende sectoren bestaan. Om de leefbaarheid in de openbare ruimte te garanderen bij een de groeiende vraag aan mobiliteit in een verdichtende stad wordt ontworpen volgens het STOMP-principe. Dit betekent dat bij elke ontwerpstap de prioriteit uitgaat naar de volgorde voetganger, fietser, het openbaar vervoer en 'MaaS'. Het faciliteren van de privé-auto vormt het sluitstuk. De extra druk op de openbare ruimte zal mogelijk ook vragen om een intensiever beheer.

Relatie met heroriëntatie Sportpark Escamp

De Zichten en de Gaarden liggen aan het 'groene assenkruis' van Zuidwest, waarop het Sportpark Escamp I en II gevestigd zijn. De sportcomplexen zijn door sloten en hekken grotendeels afgesloten van de omliggende wijken. In de plannen voor de gebiedsvisie en het ambitiedocument Dreven-Gaarden-Zichten (RIS305714) is de ambitie gesteld om het sportpark van grotere waarde te maken voor alle mensen in de wijk, ook die niet lid zijn van een vereniging, door het park meer openbaar toegankelijk te maken en ook geschikt voor recreatief bewegen, spelen en ontmoeten.

Hiervoor loopt een traject buiten de scope van Dreven-Gaarden-Zichten (verkenning Sportpark Escamp I en II) waar in nauw overleg met sportverenigingen en omwonenden onderzocht zal worden, hoe het sportpark meer open, multifunctioneel en doorwaadbaar kan worden ingericht. Omgekeerd kan het sportpark ook de wijk in getrokken worden door in de groene ruimtes voorzieningen voor individueel sporten en bewegen door te zetten in de wijk. Deze verkenning loopt in tijd achter op de NvU's. De stedenbouwkundige opzet van de Zichten, met groene wiggen die uitmonden op het sportpark en een rooilijnverschuiving richting de velden, is dusdanig dat deze uitgaat van een herindeling van het sportpark. In de haalbaarheidsstudie van de NVU's is dan ook rekening gehouden met een bijdrage van de grondexploitatie aan deze heroriëntatie. De eerste tekenen vanuit de verkenning Sportpark Escamp I en II zijn, dat het kansrijk is om binnen deze parameters tot een succesvol nieuw sportpark en eco- zone te komen wat voor alle partijen meerwaarde biedt. De resultaten van de verkenning zullen hier pas definitief uitsluitsel over geven. Deze worden op z'n vroegst pas over een half jaar verwacht.

Maatschappelijke voorzieningenprogramma

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

De m2's maatschappelijk onroerend goed bieden voldoende ruimte voor de geprognoseerde zorgvoorzieningen zoals huisartsen, tandartsen, fysio's en apotheken. Het initiatief voor de daadwerkelijke stichting hiervan ligt bij de markt. Dit geldt deels ook voor kinderdagverblijven. Voor basis onderwijs wordt ruimtelijk rekening gehouden met een nieuwe school in de Zichten. In de Gaarden staan twee basis scholen die in het IHP 2020-2030 als onderzoeklocatie benoemd zijn. Bij eventuele nieuwbouw zal qua capaciteit rekening gehouden worden met de bevolkingsgroei in de Dreven en de Gaarden. Een brede VO school is nog niet opportuun omdat scholen in de omgeving forse leegstand hebben. Wel draagt de verdichting bij aan draagvlak voor een toekomstige nieuwe VO school in Den Haags Zuid West. De toekenning van middelen loopt via het programma Onderwijshuisvesting, dat jaarlijks door het college wordt vastgesteld binnen de kaders van de begroting. Het betreffen onrendabele investeringen die voortkomen uit de wettelijke taak van de gemeente.

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

In hart van de Dreven is voorzien in een satellietlocatie voor een cultuuranker. De investeringen in gemeentelijke cultuurpanden komen niet uit de grondexploitatie maar zullen incidenteel ter beschikking gesteld moeten worden. Hiervoor zal een apart plan, inclusief dekking, ter besluitvorming voorgelegd worden aan het college.

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

Om deze financiële opgave scherp te krijgen zal de opgave per type voorziening op stedelijk niveau in beeld worden gebracht in integrale huisvestingsplannen per type voorziening. Deze programma's zullen in aparte voorstellen, inclusief dekking, ter besluitvorming voorgelegd worden aan het college.

Voor heel Den Haag Zuidwest wordt een voorzieningenprogramma ontwikkeld, maar richting projectdocument zal voor Dreven-Gaarden-Zichten het voorzieningenprogramma ook separaat uitgewerkt worden, gekoppeld aan de tijdlijn van de woningbouwontwikkeling. Daarmee ontstaat input voor een “uitvoeringsagenda” voor het maatschappelijk vastgoed, die later uit te werken is in de eerder genoemde IHP's.

Beschermd stadsgezicht de Dreven

De Dreven is met 1224 woningen in het plangebied veruit de grootste van de drie buurten. Het is een van de fraaier vormgegeven buurten in Bouwlust-Vrederust die nog grotendeels in oorspronkelijke staat verkeert. In combinatie met het unieke bouwsysteem en de bijzondere verkaveling was dit reden om deze buurt in 2004 aan te wijzen als gemeentelijk beschermd stadsgezicht (RIS120560). Aanvankelijk is onderzocht of een nieuwe opzet voor de wijk mogelijk was die grotendeels uitging van renovatie. Dit bleek niet het geval. In het ambitiedocument is al geconstateerd dat het niet mogelijk is om de gewenste woningdifferentiatie aan te brengen met behoud van het huidige sociale huurprogramma zonder een aanzienlijk sloop-/nieuwbouwprogramma. Grootschalige renovatie blijkt ook financieel niet haalbaar en het levert niet de woningkwaliteiten op die in deze tijd gewenst zijn. Een uitgebreidere onderbouwing is te vinden in bijlage 8.

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

Herhuisvesting en fasering

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

Terugkeer is ook mogelijk voor bewoners die, op basis van de urgentie verhuisd zijn naar een reguliere woning. Staedion biedt deze huurders de garantie dat zij, indien gewenst, terug kunnen keren naar de nieuwbouw binnen de Dreven, Gaarden en Zichten. Het kan bij terugkeer gaan om een sociale huurwoning, vrije sector huurwoning of om een koopwoning. Dit hangt af van de samenstelling van het huishouden en het gezinsinkomen op het moment van terugkeer. De terugkeergarantie wordt geborgd in het sociaal plan.

Voor de complexen in de Zichten die volgens de voorgestelde fasering het eerst zouden moeten worden gesloopt heeft Staedion al met alle huishoudens persoonlijke gesprekken gevoerd met bewoners om uitleg te geven, de woonsituatie te inventariseren en hun wensen en belangen bij toekomstige verhuizing te bespreken; de zogenaamde “keukentafelgesprekken”. Iedereen is gevraagd of men wil deelnemen aan een klankbordgroep. Met deze klankbordgroep is het sociaal plan doorgenomen en vastgesteld op 14 oktober 2020. Staedion helpt alle bewoners persoonlijk bij het aanvragen van voorrangsverklaringen en na een besluit ‘actiegebiedaanwijzing’ wordt voor iedereen het proces naar vervangende woonruimte gemonitord en waar nodig persoonlijk begeleid. Deze maatwerk persoonlijk benadering zal voor alle te slopen woningen gevolgd worden.

Voor bewoners uit de wijken die geen recht (meer) hebben op een sociale huurwoning geeft Heijmans aan voorrang te bieden bij koopwoningen en de vrije sector huurwoningen. Zij kunnen zich als eerste inschrijven, daarna wordt pas de verkoop of verhuur gestart voor mensen buiten de wijken. Bewoners worden hierin actief begeleid door hen via mailings op de hoogte te houden van de voortgang van de nieuwbouw.

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

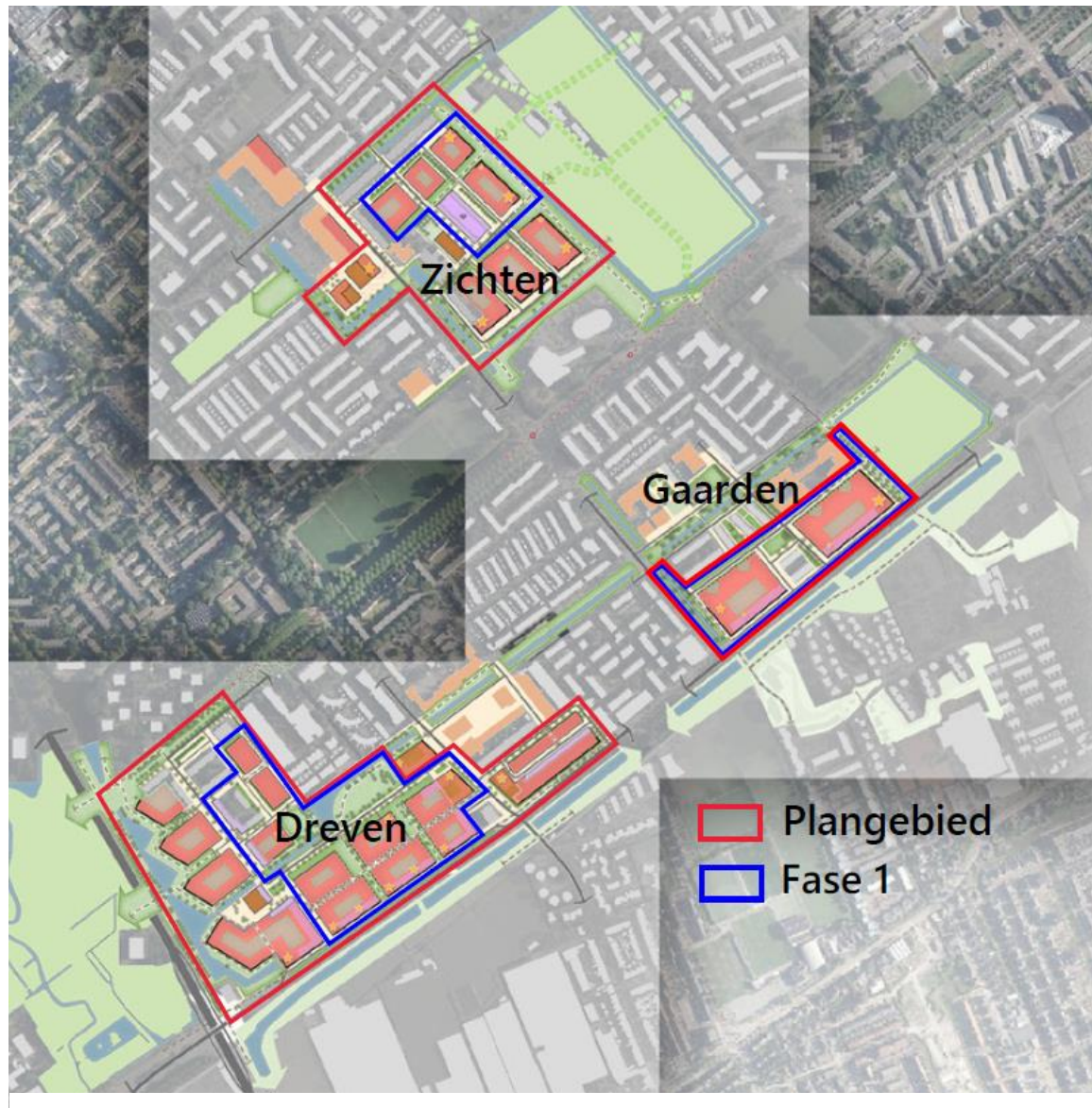
Financiële haalbaarheid

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

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

Verder wordt er bijna 11.000 m2 aan bedrijfsruimte en maatschappelijke voorzieningen gerenoveerd en toegevoegd.

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



Figuur 1 Contour Fase 1 ten opzichte van totale plangebied

De realisatie en exploitatie van de eerder genoemde nieuwe maatschappelijke voorzieningen zijn geen onderdeel van de haalbaarheidsanalyse en zullen ook niet in de grondexploitatie voor fase 1 worden opgenomen. Hierover zijn dus nog geen middelen gereserveerd en zal op termijn aparte besluitvorming plaats moeten vinden.

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

Risico's

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

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

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

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

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

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

Samenwerkingsmodel

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

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

Planning en vervolgprocedure

Na vaststelling van de nota's van uitgangspunten kan verder gewerkt worden aan een projectdocument voor fase 1. Uitgangspunten voor een constructieve samenwerking tussen alle betrokken partijen worden uitgewerkt in een samenwerkingsovereenkomst (SOK). Deze wordt gelijktijdig met het projectdocument, een beeldkwaliteitsplan en bijbehorende gemeentelijke grondexploitatie, voorzien van een definitief dekkingsvoorstel, voorgelegd aan college en raad. Doelstelling is om in het derde kwartaal 2021 de SOK over de realisatie te sluiten.

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

Gelijktijdig met het opstellen van het projectdocument zal worden gestart met de benodigde onderzoeken voor de aanpassing van het juridisch-planologische kader, en het voorbereiden van een actiegebied-aanwijzing voor de Zichten. De Zichten is nu voorzien als de eerste buurt waar gestart wordt in 2023, zoals opgenomen in de subsidieaanvraag, maar ook de Dreven en de Gaarden volgen binnen een jaar. Voornemen is om voor de Zichten fase 1a+b en Ruimzicht een aparte bestemmingsplanprocedure op te starten volgens de huidige WRO. Deze zou dan in Q2 2022 voor definitieve vaststelling voorgelegd kunnen worden aan de raad. Voor de overige plandelen zal het planologisch kader vermoedelijk via de nieuwe omgevingswet worden aangepast na het doorlopen van de planMER voor de visie Zuidwest. Hierin worden ook de milieueffecten van Zichten 1a+b en Ruimzicht meegenomen alleen als een autonome ontwikkeling. Het eerste nieuwe omgevingsplan zal naar verwachting pas eind 2023 aan de raad kunnen worden voorgelegd.

De totale aanpak van de drie buurten zal 15 tot 20 jaar in beslag nemen.