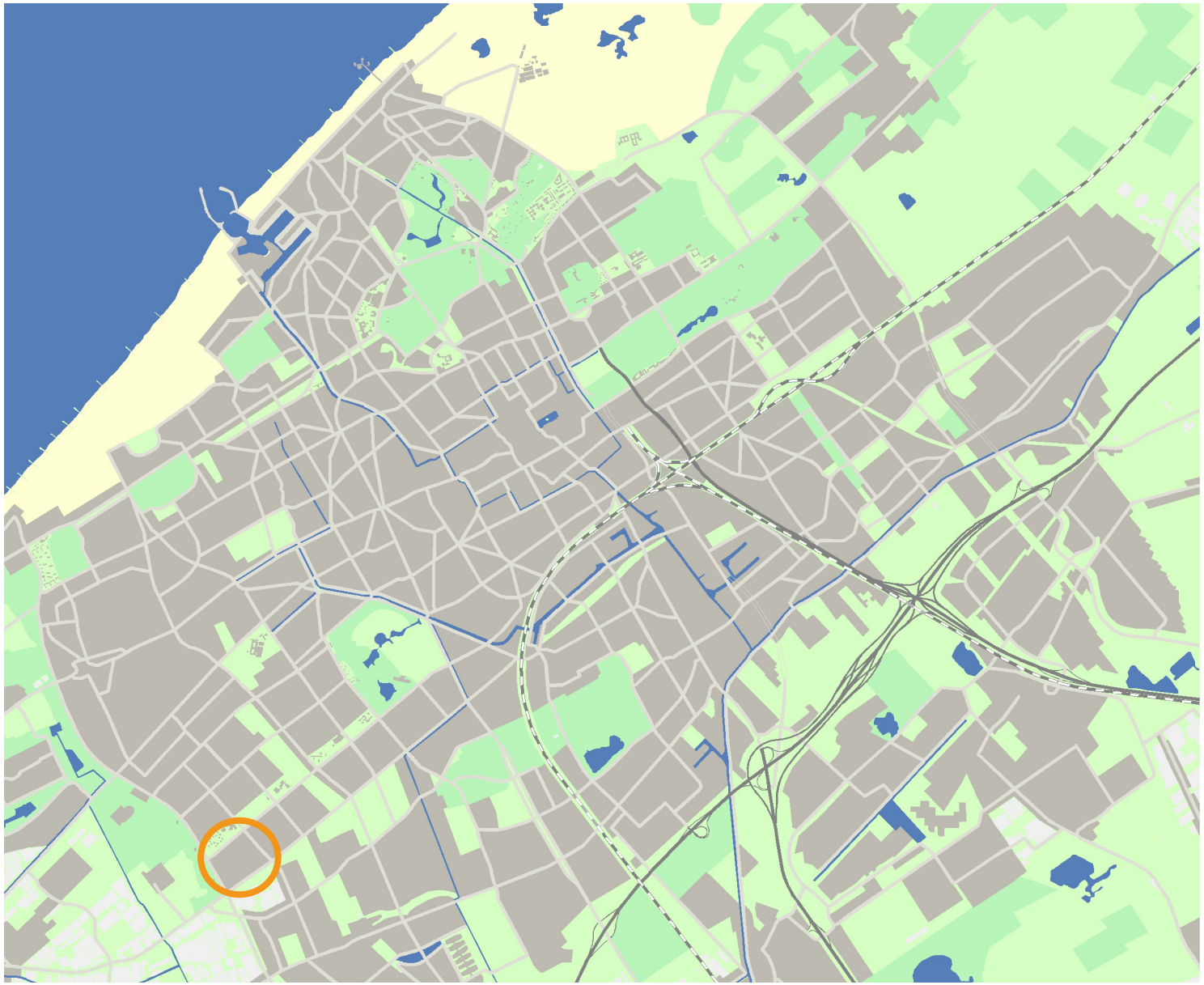
Den Haag

Nota van Uitgangspunten Dreven

April 2021



Dreven

INHOUD

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

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.2 Leeswijzer

Deze NvU bevat 6 hoofdstukken:

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

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

1.3 Status en doelstelling

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

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

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

1.4 Opgave

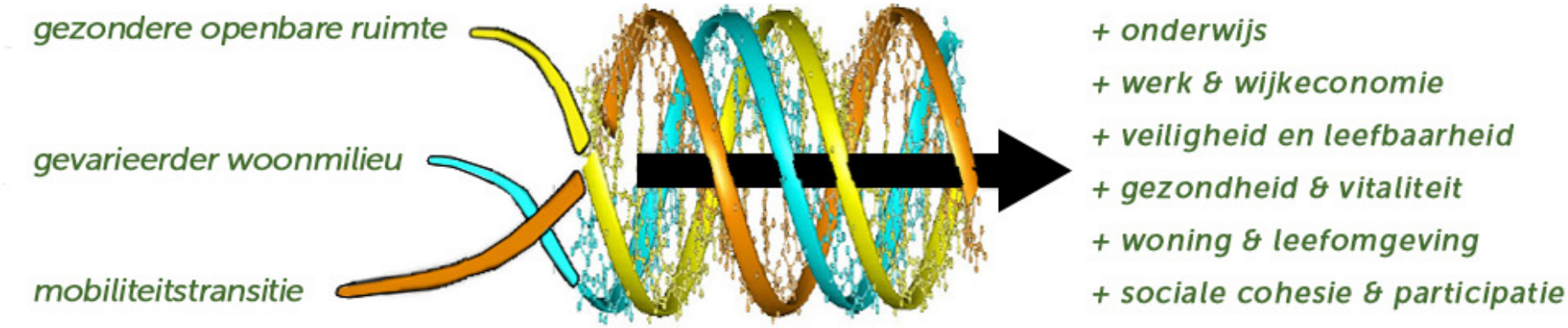
Het sociale woningbezit is toe aan grootschalige, ingrijpende renovatie of vernieuwing. De sociale huurwoningen binnen het plangebied zijn eigendom van Staedion. De huidige woningen zijn niet toekomstbestendig. De huidige inrichting van de openbare ruimte draagt vaak niet bij aan een prettig leefklimaat.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

- Een betere mix van woningen in verschillende betaalbaarheidscategoriën.
- Een kwaliteitssprong in woningprogramma, duurzaamheid en energieverbruik (aardgasloos).
- Een hoger voorzieningenniveau.
- Een vitale wijkeconomie.
- Een nieuwe benadering van mobiliteit.
- Een veilige, gezonde, groene, klimaatadaptieve en natuurinclusieve openbare ruimte die uitnodigt tot eigenaarschap en ontmoeting.

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

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

Onderdeel van de integrale aanpak is vanaf het begin en tijdens de planvorming en het proces goed te luisteren naar bewoners zo dat bewoners zich gehoord en betrokken voelen en ook in 2040 blij zijn in Zuidwest te wonen.



1.5 Maatschappelijke effecten door integraliteit en synergie

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

Om de gewenste ‘kanteling’ van de sociaal-economische positie van bewoners in de Dreven-Gaarden-Zichten tot stand te brengen is het essentieel ‘gebiedsgericht’ te werken. Dat wil zeggen dat we met bewoners en ondernemers een integraal plan maken waarbij er door de diverse fysieke, sociale en buurteconomische ingrepen sprake is van synergie: geen optelsom van diverse beleidsdisciplines maar een zoektocht naar hoe de verschillende onderdelen en disciplines elkaar kunnen versterken. Dat vraagt om een meer dan gebruikelijke, integrale samenwerking op alle niveaus: ambtelijk, ruimtelijk, bestuurlijk en financieel zowel intern de gemeente als met Staedion, haar ontwikkelpartner, marktpartij Heijmans en maatschappelijke partijen.

Zonder integraliteit en synergie bereiken we in Dreven-Gaarden-Zichten geen kanteling. In een stad zijn onderdelen immers sterk onderling van elkaar afhankelijk: de oriëntatie van woningen bijvoorbeeld ten opzichte van de straat of collectieve ruimte en de kwaliteit daarvan bepaalt bijvoorbeeld de mate van sociale controle en de mate van ‘eigenaarschap’ over deze ruimte. Dat bepaalt op haar beurt de kans op sociale cohesie en het gevoel van veiligheid. Routes binnen de wijk kunnen bepalen of iemand te voet gaat, de fiets neemt, het OV gebruikt of de auto pakt. De manier waarop afvalverwijdering is georganiseerd kan de mate van afvalscheiding beïnvloeden. De transitie naar een klimaatneutrale stad lukt niet zonder een mobiliteitstransitie: een andere manier van denken over mobiliteit; het klimaatadaptief maken van de stad lukt niet alleen in de openbare ruimte, etcetera. Alles hangt met elkaar samen. Ook financieel en beheerstechnisch zal integraal en creatief moeten worden gedacht en samengewerkt om de beoogde synergie en kanteling te bereiken. Belangrijk is dat het beoogde resultaat voorop staat, vóórdat er afspraken worden gemaakt over wie wat betaalt of beheert.

Gebiedsgericht werken betekent voor dit project dus denken vanuit de bewoners en gebruikers in het gebied in plaats van vanuit het sectorale belang of het belang van afzonderlijke partijen. De invoering van de Omgevingswet is hier ook op gericht: goed integraal werken levert meer op voor hetzelfde geld: synergie. Hetzelfde geldt voor een goede samenwerking met bewoners aan een gebied.

1.6 Projectomschrijving

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

Een flink aantal van de te slopen woningen voldoet niet meer aan de eisen van deze tijd. Ze zijn energetisch slecht, hebben last van vochtproblematiek, indelingen passen niet meer bij de huidige eisen en hebben geluidsproblemen. De ambitie om een gevarieerder woningaanbod creëren, mensen een nieuwe plek te bieden in hun buurt en meer sociale woningen voor de stad te bouwen maakt verdichting noodzakelijk. Door ook de woningen te vervangen die wellicht nog wel 10 of 15 jaar mee zouden kunnen is er nu de kans deze extra hoeveelheid betaalbare woningen te realiseren én een gewijzigde verkavelingsopzet te kiezen die beter aansluit bij de hedendaagse behoefte en betekenis van de openbare ruimte in relatie tot gebruik, ontmoeting, veiligheid en beheer.

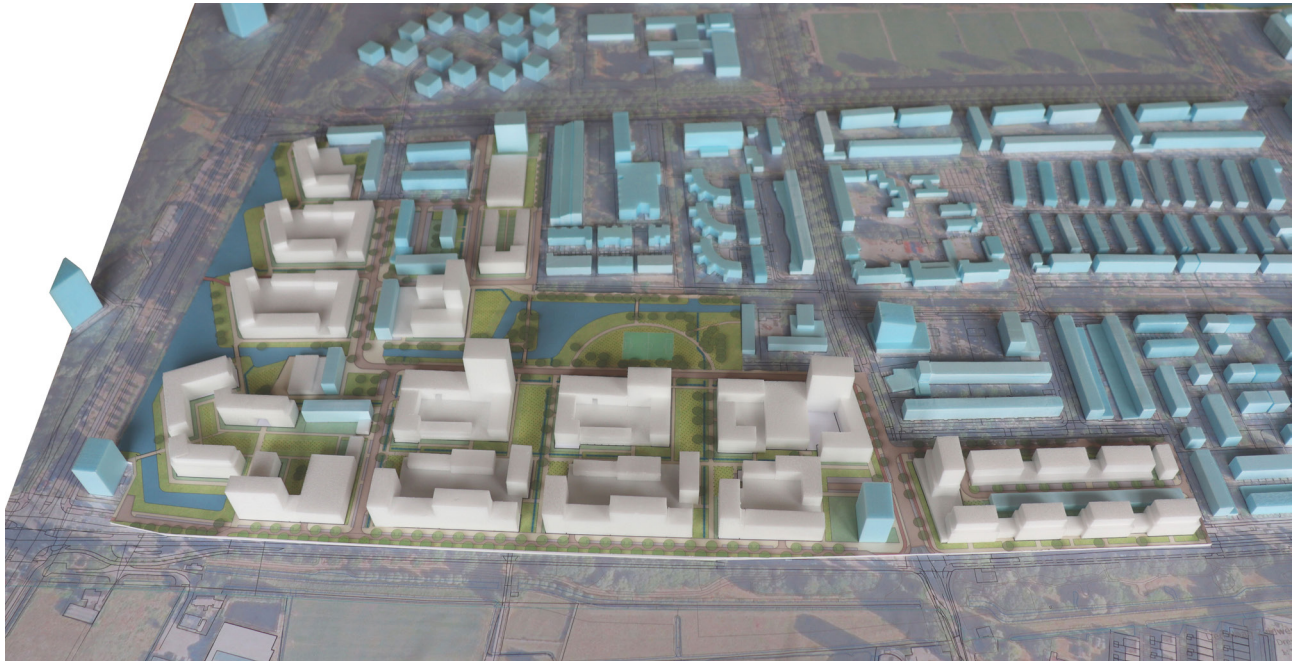
Herontwikkeling vindt plaats met behoud van de essentiële kwaliteiten van het beschermd stadsgezicht: de karakteristieke voormalige winkelbebouwing met portiekwoningen langs De Dreef, het orthogonale straten- en bebouwings patroon met groene ruimte tussen de gebouwen en diagonale zichtlijnen, de fraaie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

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

Door het toevoegen van woningen en het vergroten van diversiteit van inkomensgroepen neemt het draagvlak voor voorzieningen toe. Deze voorzieningen zullen zoveel mogelijk worden geconcentreerd bij het winkelcentrum de Ambachtsgaarde om versnippering te voorkomen en de levensvatbaarheid van de voorzieningen te vergroten. In totaal wordt in De Dreven ca. 10.000m2 extra voorzieningen in de vorm van Bedrijfs-Onroerend Goed en Maatschappelijk Onroerend Goed (BOG/MOG) gecreëerd, zie blz. 42-43.

De bestaande karakteristieke bedrijfsruimtes aan de Bierbrouwersgaarde zullen worden gerenoveerd om de kleinschalige bedrijvigheid in het gebied te behouden en de buurteconomie te versterken. Deze bedrijfsruimtes liggen in de Gaarden maar zijn in de NvU De Dreven opgenomen in verband met de nabije ligging van de Ambachtsgaarde en de fysieke relatie die we daarmee willen aangaan.

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



WE GAAN
BOUWEN
AAN EEN BETERE
BUURT
De Dreven
De Gaarden
De Zichten

2. SAMEN DE STAD MAKEN

2.1 Ambitie

Van plan tot oplevering- gemeente, Staedion en haar ontwikkelpartner Heijmans bouwen samen met huidige en nieuwe bewoners, ondernemers en stakeholders aan een mooiere, betere en leefbare buurt. De sleutel tot succes ligt in een nauwe samenwerking, met elkaar, met bewoners, met maatschappelijke organisaties én met strategische partners zoals andere woningcorporaties en ontwikkelaars. Maar ook in oprechte aandacht en waar nodig maatwerk te bieden. Niet alle wensen kunnen vervuld worden, maar gemeente, Staedion en Heijmans kunnen wel altijd een luisterend oor bieden, begrip tonen voor de ingrijpende situatie en mensen laten weten dat hun mening en hun situatie ertoe doen.

In het gehele participatietraject staan de belevingswereld en persoonlijke drijfveren van bewoners en ondernemers centraal. In iedere buurt worden bewoners, ondernemers en sleutelfiguren uitgenodigd om mee te denken en mee te doen. Deze groep zal gedurende de ontwikkeling organisch groeien. Onofficiële communities, zonder verplichtingen, om enthousiasme en eigenaarschap leidend te laten zijn. Te denken aan denktanks, die meedenken over de communicatie, planvorming en participatie. Maar ook ‘doegroepen’ die meewerken aan initiatieven zoals moestuinen en (tijdelijke) speeltuinen of een schonere buurt. Deze groepen worden gestimuleerd en gefaciliteerd. Aan het begin van een traject wordt helder gemaakt in welke mate kan worden geparticipeerd (raadplegen, adviseren, co-produceren).

Er wordt al jaren gesproken over een herontwikkeling, maar tot nu toe hebben bewoners en ondernemers nog (vrijwel) geen actie gezien. Concrete gebaren en acties op korte termijn zijn nodig om met name de bewoners te laten zien dat er dit keer werkelijk een verandering komt én dat er echt iets gedaan wordt.

Doen in plaats van praten, waarbij verbeteringen nu al zichtbaar worden in de wijk. Zodat bewoners en ondernemers zien dat er aandacht is voor hun buurten. Zodat bewoners en ondernemers zich meer eigenaar gaan voelen van de buurten en er (ook) in de toekomst graag willen wonen.

2.2 Aanpak

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

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

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

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

2.3 Participatie & communicatie richting NvU

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

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

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

Welke voorzieningen wilt u in uw buurt?

De Gaarden
HEGAAN BOUWEN AAN EEN BETERE BUURT

HEGAAN BOUWEN AAN EEN BETERE BUURT

Wat wilt u doen met al het groen?
Aantrekkelijk groen voor spelen, ontmoeten en sporten. Daktuin, sportveld, gezamenlijke binnentuin, water, kleine parkjes met wandelpaden, moestuin of speelplekken.
Wat voor soort groen ziet u graag in uw buurt? Plak er een sticker bij!

Welke voorzieningen wilt u in uw buurt?

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

2.4 Resultaten

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

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

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

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

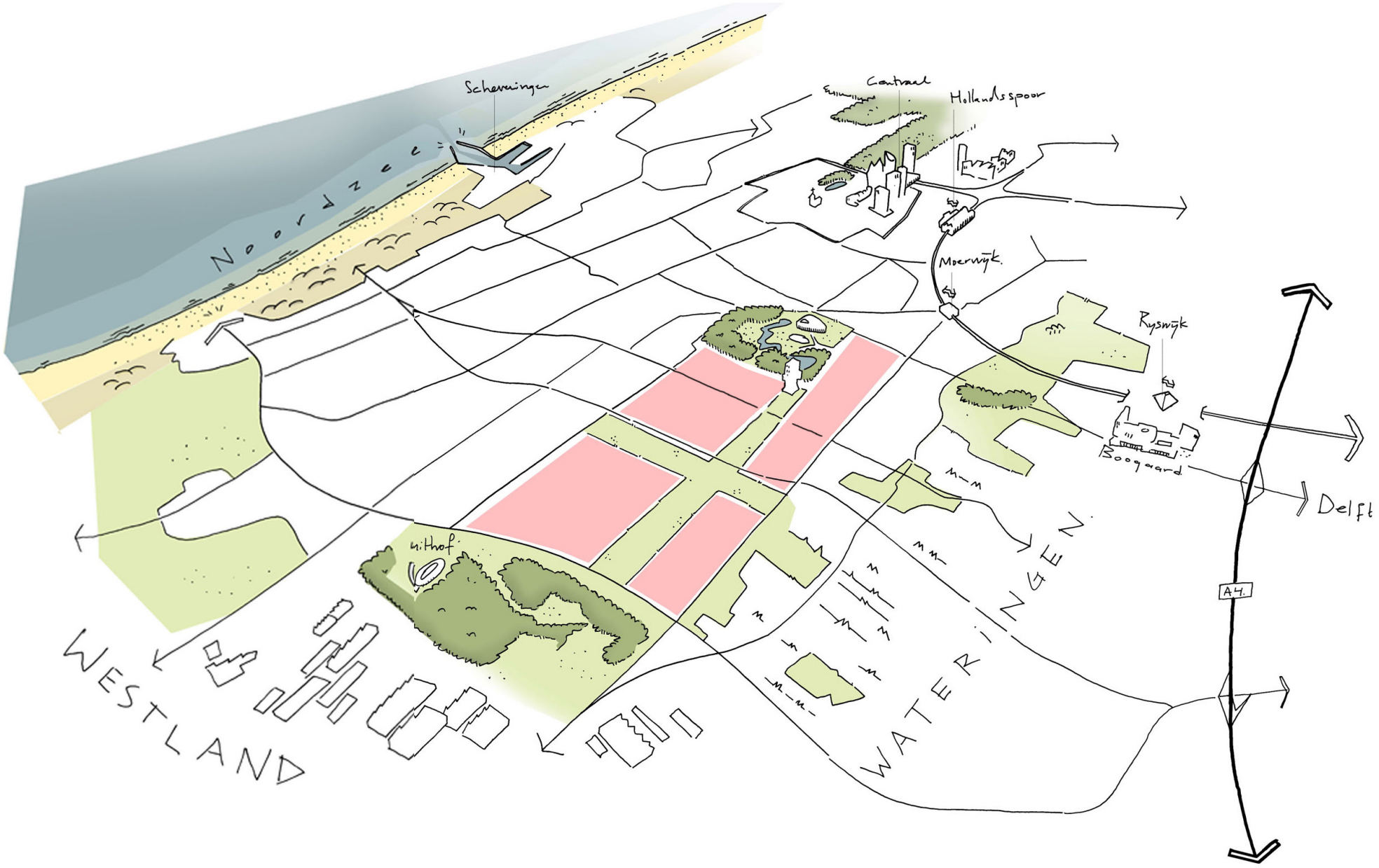
2.5 Vervolg

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

De leidende principes hierbij zijn:

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

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


Noordzee
Scheveningen
Centraal
Hollandsspoor
Moerwijk
Rijswijk
Boogaard
Delft
A4
Mithof
WESTLAND
WATERINGEN

3. LOCATIE

3.1 Positie in de stad

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

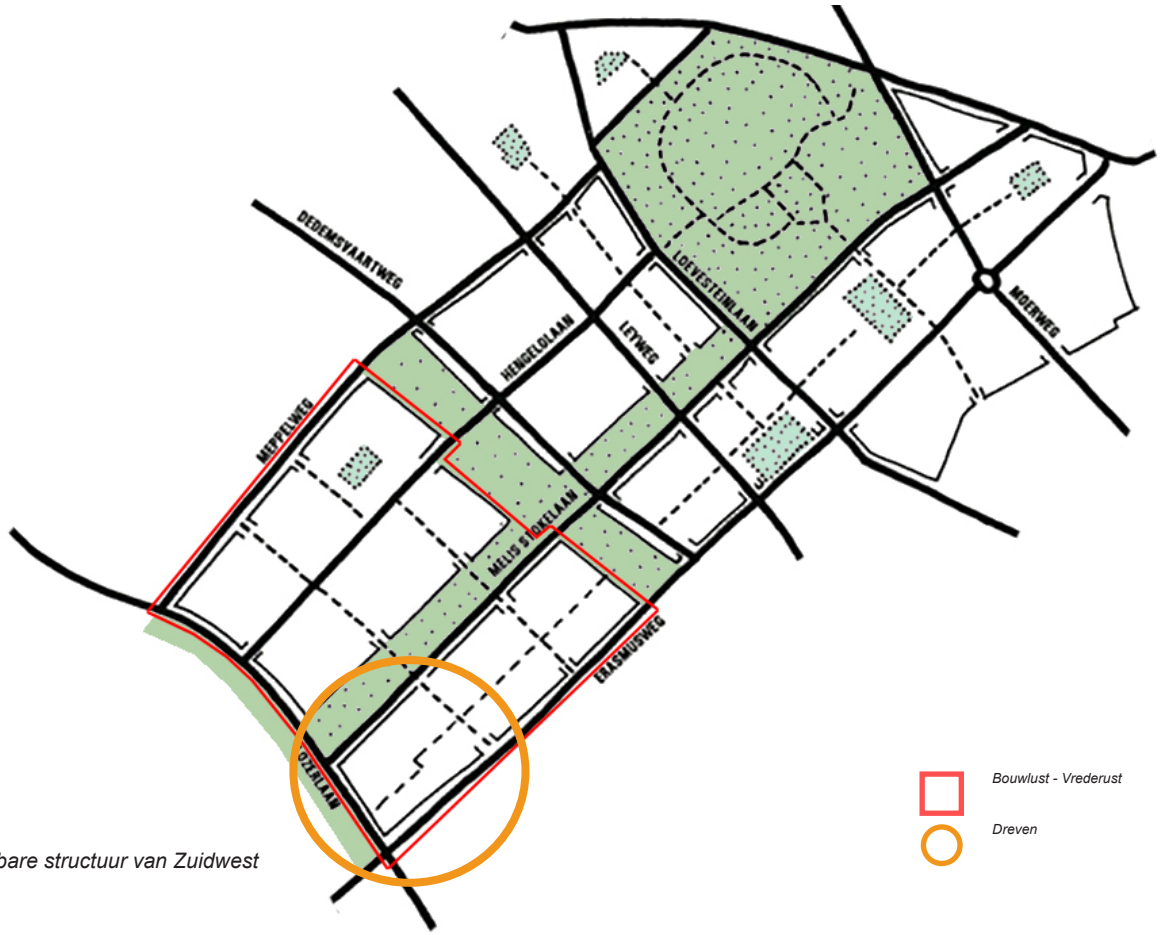
Den Haag Zuidwest wordt ervaren als een perifeer gebied, aan de rand van de stad, grenzend aan buurgemeenten Westland en Rijswijk. Het vormt een eiland in de stedelijke regio, omdat het o.a. qua leefbaarheid, werkgelegenheid en waarde van de woningen sterkt afwijkt van de aangrenzende wijken. De verbindingen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

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

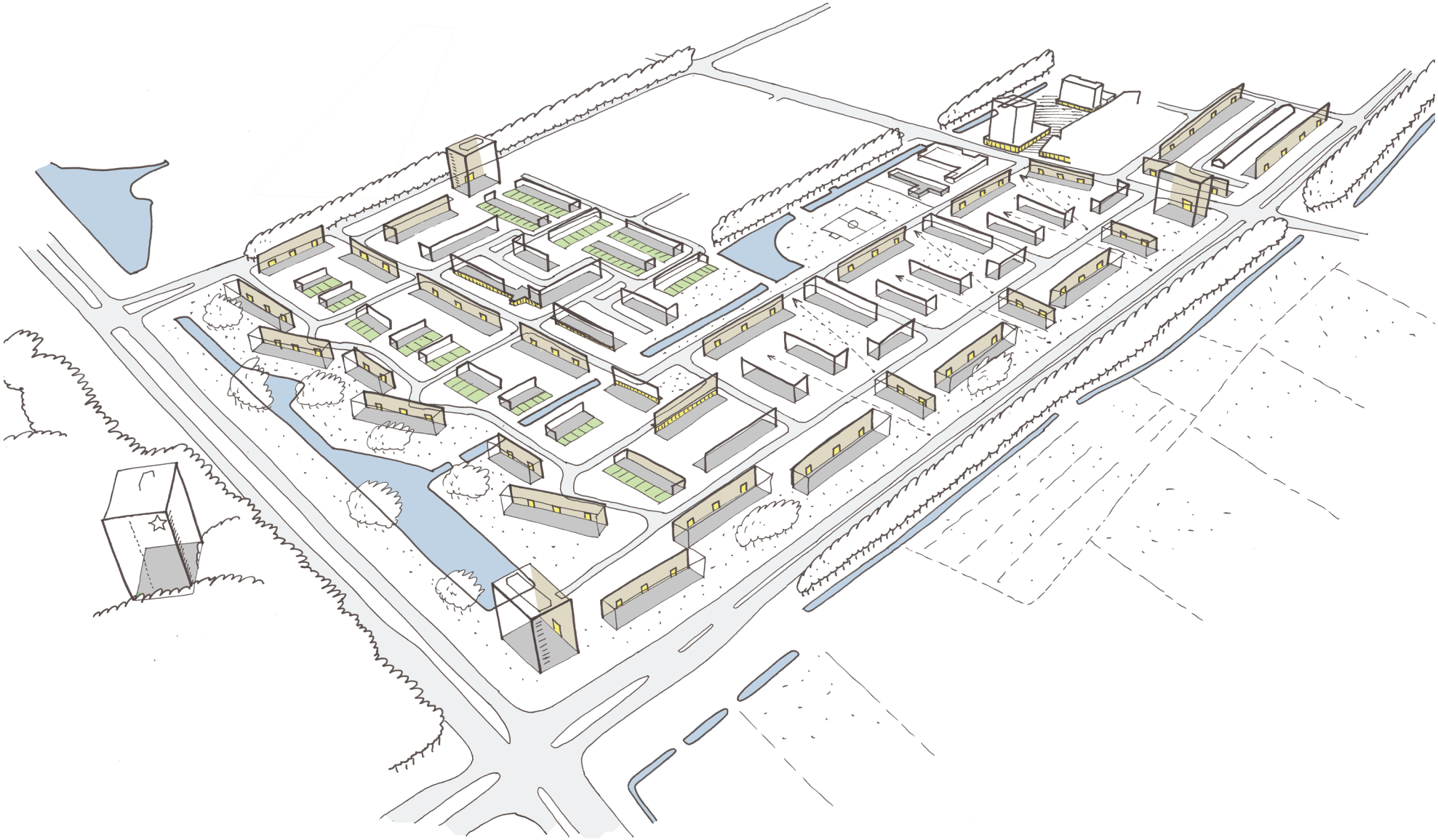
De beroemde architect en stadsplanner Dudok ontwierp een helder raamwerk, met een weidse opzet van lanen, singels, parken en pleinen. Dudok bouwde met zijn plan voort op de bestaande Haagse lange lijnen en vormde daar omheen een orthogonaal netwerk, dat bedoeld was om Zuidwest volledig in het stadsweefsel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

De groenstructuren van Zuidwest
De ruimtelijke opbouw van Zuidwest is ruim en groen, met waardevolle singelstructuren, lanen en parken. De Uithof aan de ene zijde en het Zuiderpark aan de andere zijde vormen twee belangrijke groene recreatieve gebieden aan de randen van Zuidwest. Langs de Melis Stokelaan en de Dedemsvaartweg vormt het ‘groene assenkruis’ de ecologische verbinding tussen deze grote parken. In deze zone zijn ook veel voetbal- en sportverenigingen en andere voorzieningen gevestigd, daardoor is de groenstructuur op veel plekken versnipperd, weinig aantrekkelijk en vaak niet rechtstreeks toegankelijk vanuit de aangrenzende wijken. Hierdoor vormt het groene assenkruis binnen de openbare ruimte eerder een barrière dan een prettige verbinding tussen de aangrenzende buurten.

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



Herkenbare structuur van Zuidwest



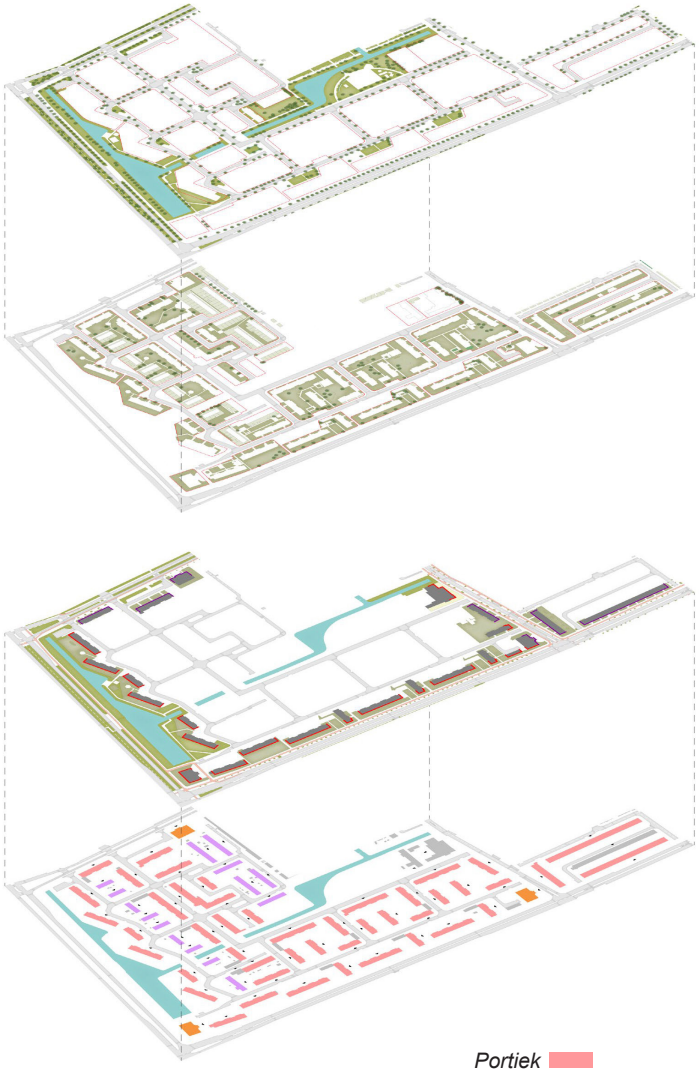
De Dreven nu

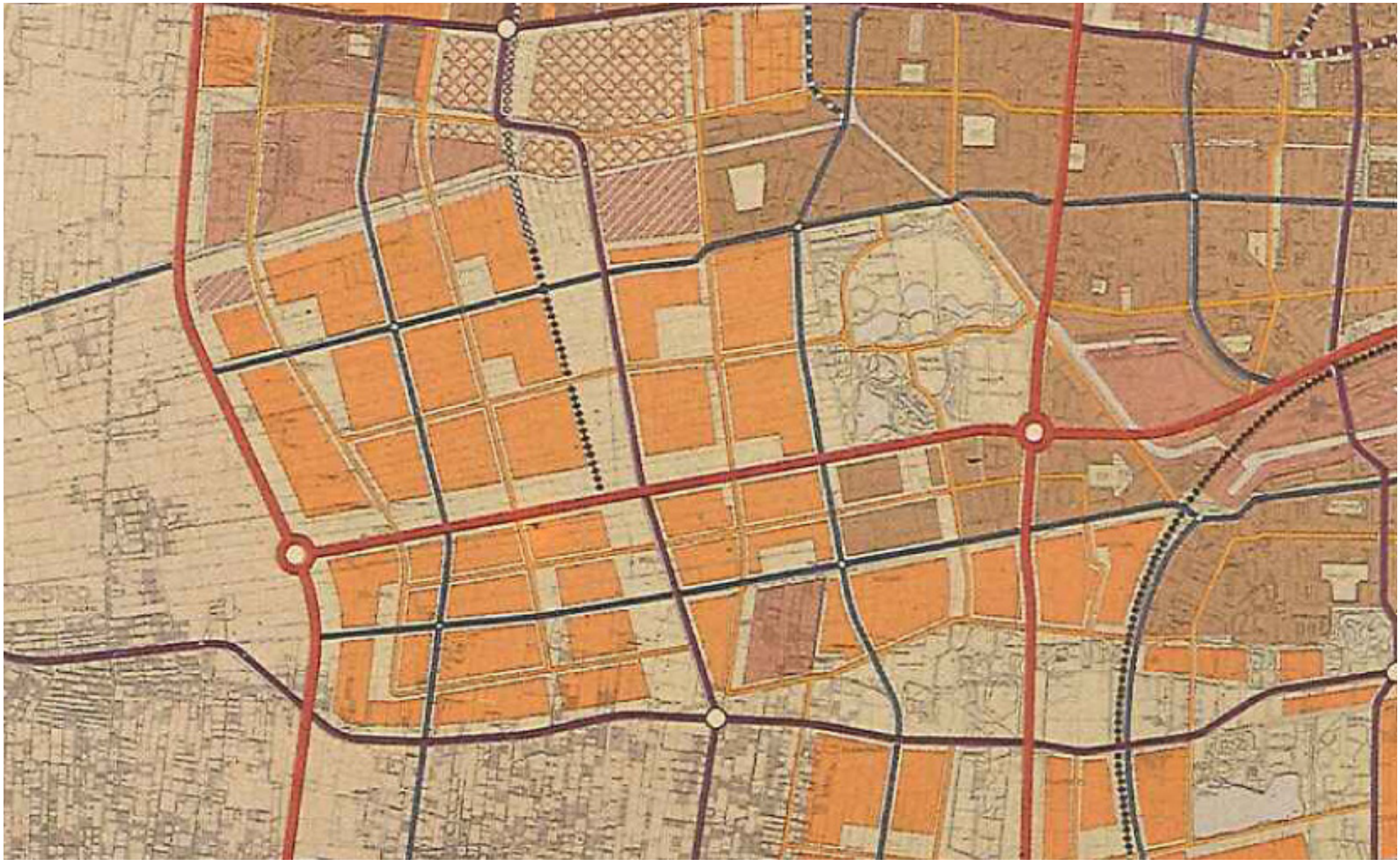
Dreven

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

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

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





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

3.2 Historie

Den Haag Zuidwest

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

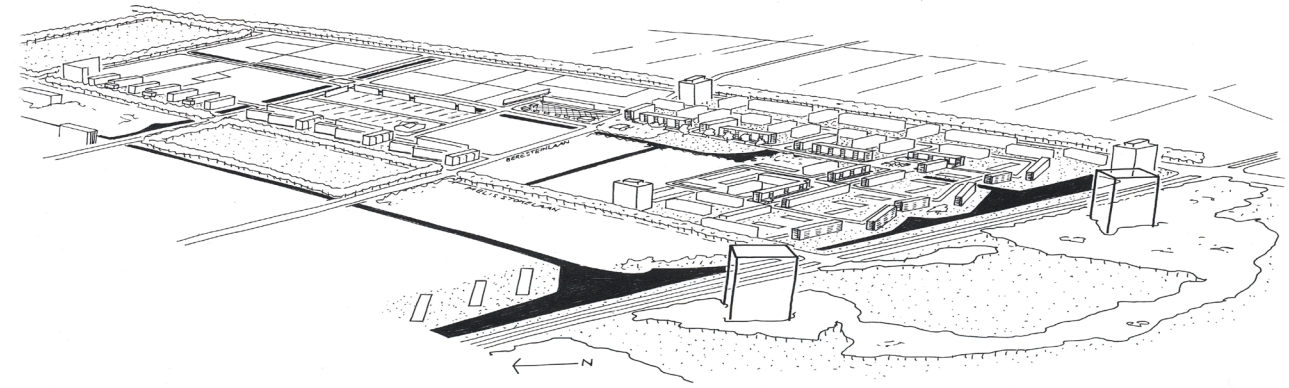
Na de bouw van Den Haag Zuidwest heeft zich in de loop van de decennia een geleidelijke verandering in de wijken voltrokken. De kinderen verlieten het ouderlijk huis waarna de collectieve ruimten er wat verlaten bij kwamen te liggen. Door de komst van de auto en telefoon werden afstanden minder belangrijk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

Bouwlust-Vrederust

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

In 1953 startte de aanleg van de straten binnen Bouwlust-Vrederust. Vanwege de kritiek op het monotone Morgenstond besloot de gemeente de uitwerking van de buurten in handen te geven van een werkgroep van architecten. De wijk is door de verschillende individuele ontwerpen opgebouwd uit vele kleine ruimtelijke eenheden, die zich in opbouw en architectuur van elkaar onderscheiden. Bouwlust-Vrederust is daardoor gevarieerder dan Morgenstond. De eerste woningen in de wijk zijn omstreeks 1956 opgeleverd. Ruim 10 jaar laten was de wijk voltooid.

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



Ruimtelijke opzet Bouwlust-Vrederust

P
Jeugdtandzorg
ma t/m vr
08.00-12.00
56
JEUGDTANDZORG
JEUGDTANDZORG

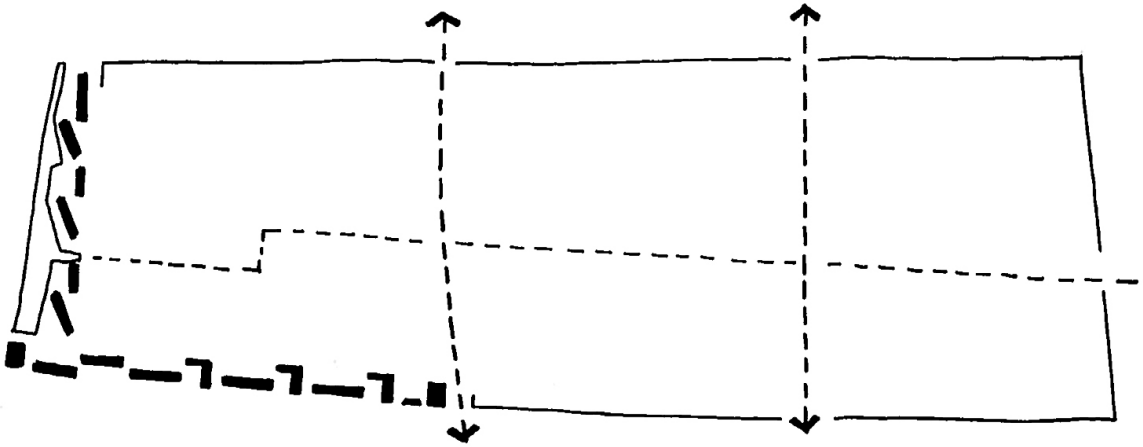
Status Beschermd Stadsgezicht- De Dreven

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

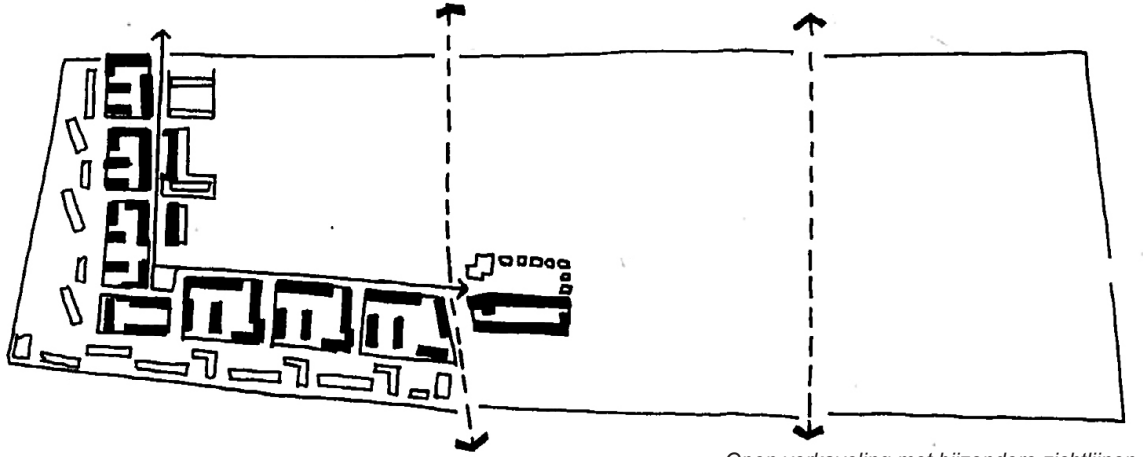
In de Dreven is de oorspronkelijke opzet en architectuur nagenoeg ongeschonden bewaard gebleven. Het buurtwinkelcentrum heeft weliswaar een groot deel van haar functie verloren, maar is met behoud van de architectonische karakteristiek deels verbouwd tot woningen. Onderstaande beschrijving uit de waardenstelling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

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

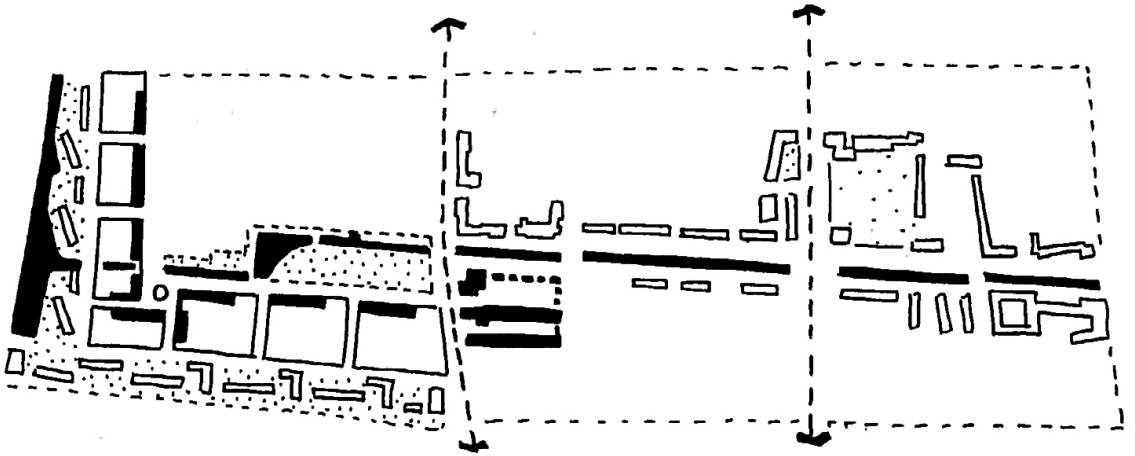
De beschermde status betekent niet dat de situatie statisch is. Doel van bescherming is geen bevriezing, maar een geleide ontwikkeling waarbij in het altijd voortdurende transformatieproces, behoud van de monumentale aspecten uitgangspunt is en deze waarden vroegtijdig en volwaardig meegewogen worden. In een cultuurhistorische analyse van de buurt zijn deze kernwaarden geïdentificeerd. Conclusie na uitgebreid onderzoek is dat de wens het aantal sociale woningen te vergroten maar het aandeel sociale woningen in de buurt te verkleinen een verdichting vraagt die behoud van de beschermde status onmogelijk maakt.
Om herontwikkeling van De Dreven, zoals beschreven in deze NvU mogelijk te maken moet de beschermde status worden opgeheven.



Karakteristieke randbebouwing



Open verkaveling met bijzondere zichtlijnen



Karakteristieke groen- en singelstructuur centraal en langs de Lozerlaan

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

3.3 Actuele ontwikkelingen, kansen en knelpunten

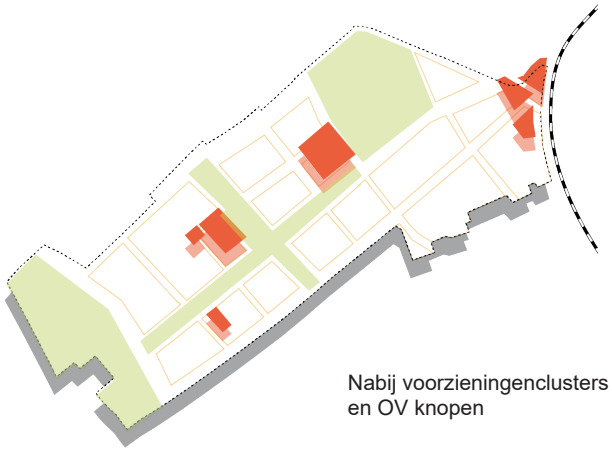
De ontwikkelingen in de Dreven staan niet op zichzelf maar zijn het gevolg van, of nauw verbonden met andere ontwikkelingen in Zuidwest en daar deels van afhankelijk. Hieronder staan de actuele ruimtelijke ontwikkelingen in de directe omgeving benoemd.

Gebiedsvisie Den Haag Zuidwest

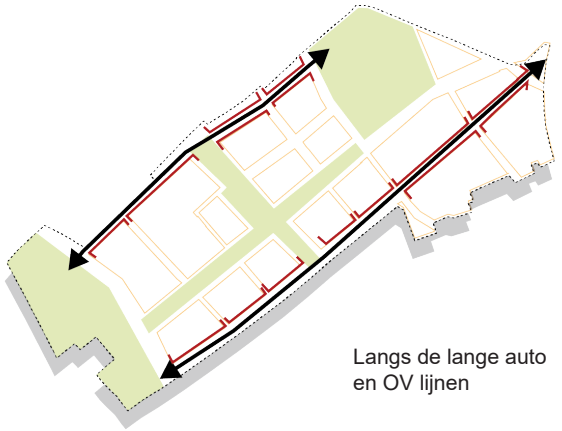
De gebiedsvisie Den Haag Zuidwest is nog in ontwikkeling. Het ambitiedocument voor de Dreven, Gaarden en Zichten en deze nota van uitgangspunten is opgesteld met de kennis en de inhoud van de gebiedsvisie die op onderdelen gereed is. Basis voor de visie is de gebiedsverkenning Bestemming Zuidwest (RIS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

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

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

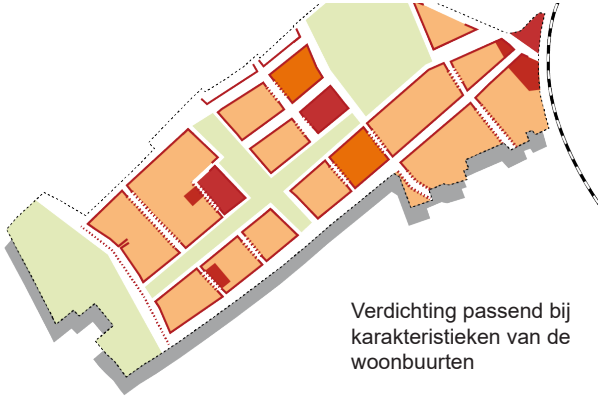


Nabij voorzieningenclusters en OV knopen

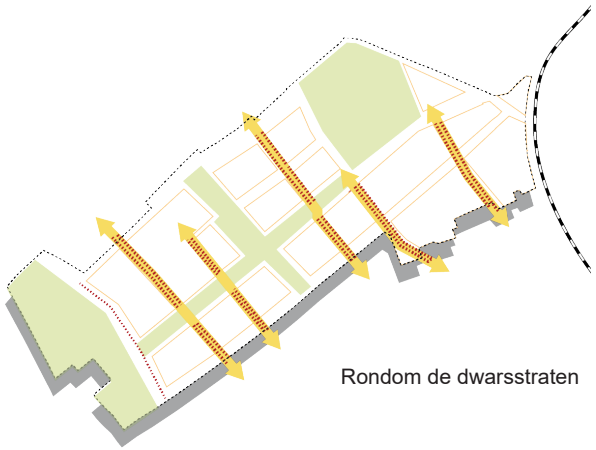


Langs de lange auto en OV lijnen

Langs de randen van de grote parken en groenstructuren

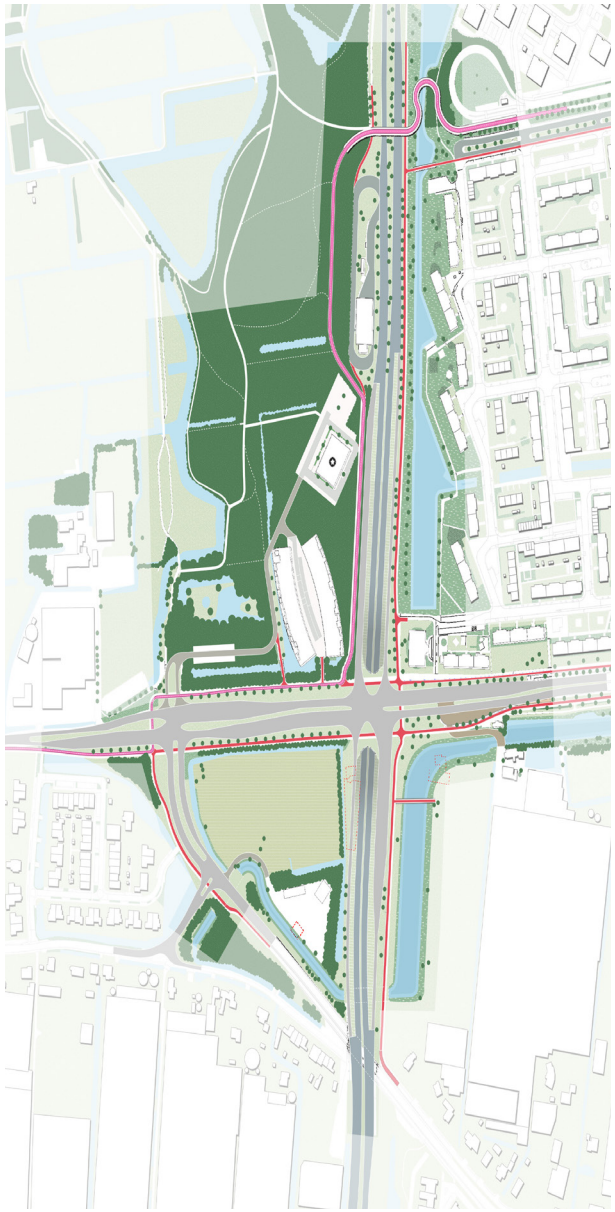


Verdichting passend bij karakteristieken van de woonbuurten



Rondom de dwarsstraten

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



Concept integraal schetsontwep ongelijkvloerse kruising (nog aan verandering onderhevig)

Wateringen-Noord

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

Ongelijkvloerse kruising N211/Lozerlaan/Erasmusweg

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

Bouwvelden Wateringen-Noord

Gebiedsagenda Uithof

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

Erasmusvaart

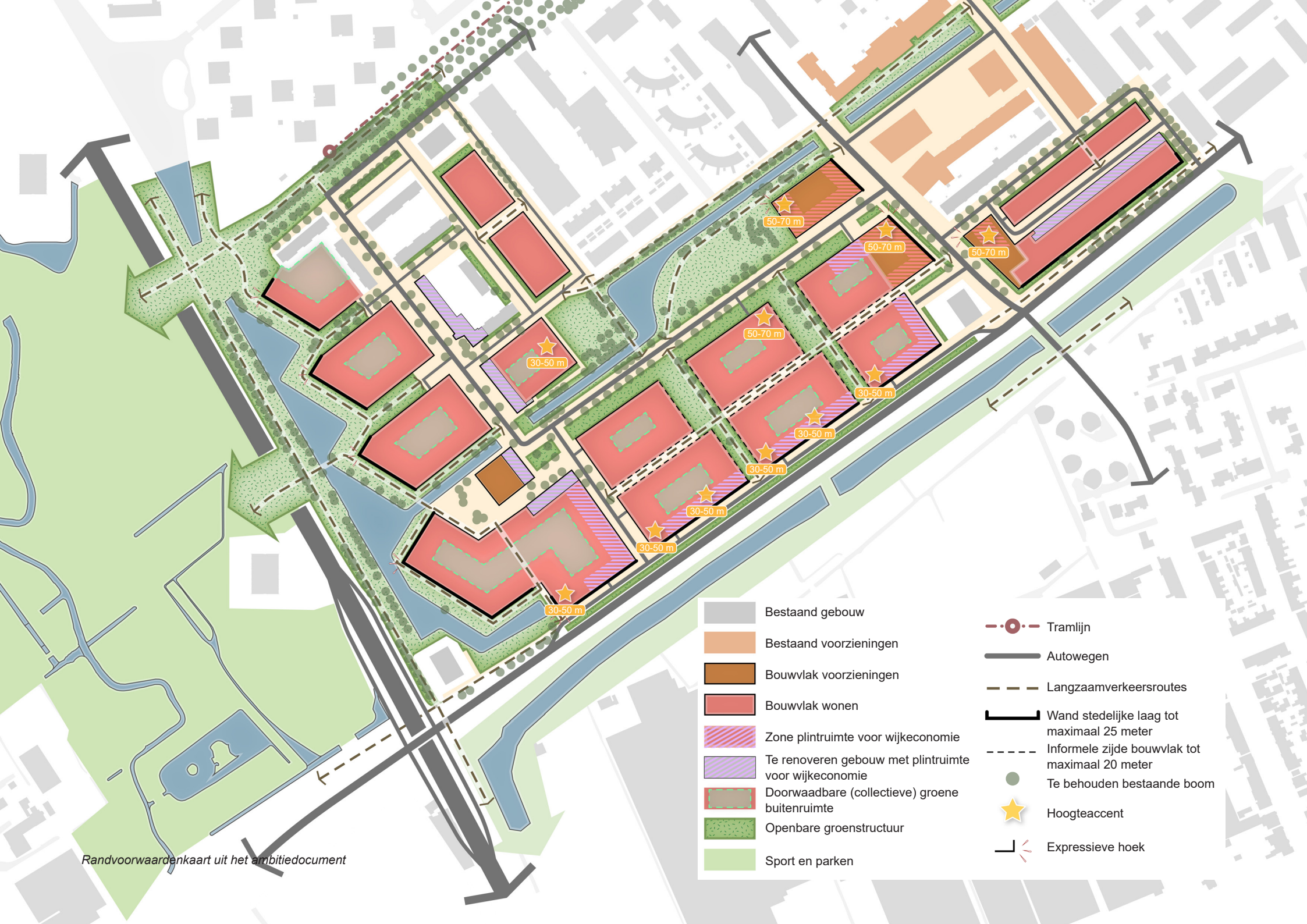
Ten zuiden van de Erasmusweg wordt momenteel door gemeente Den Haag, gemeente Westland, Provincie Zuid Holland en Hoogheemraadschap Delfland verkend of er een boezem verbinding in de toekomst mogelijk is tussen Den Haag en het Westland. In de huidige situatie is daar een poldersloot en een groene ecologische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

Scholen Ambachtsgaarde en Pachtersdreef

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

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

Ontwerpverkenning Erasmusvaart



Randvoorwaardenkaart uit het ambitiedocument

4. RUIMTELIJKE VISIE

Een deel van Den Haag Zuidwest is in de Agenda Ruimte voor de Stad (RIS295016) benoemd als verdichtings- en herstructureringsgebied. Verdichting wordt hier als uitgangspunt gehanteerd om het aantal sociale woningen voor de stad te vergroten én marktwoningen toe te voegen, waardoor een gevarieerder woonmilieu ontstaat met meer draagvlak voor voorzieningen.

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

4.1 Stedenbouwkundige opzet - verbinding

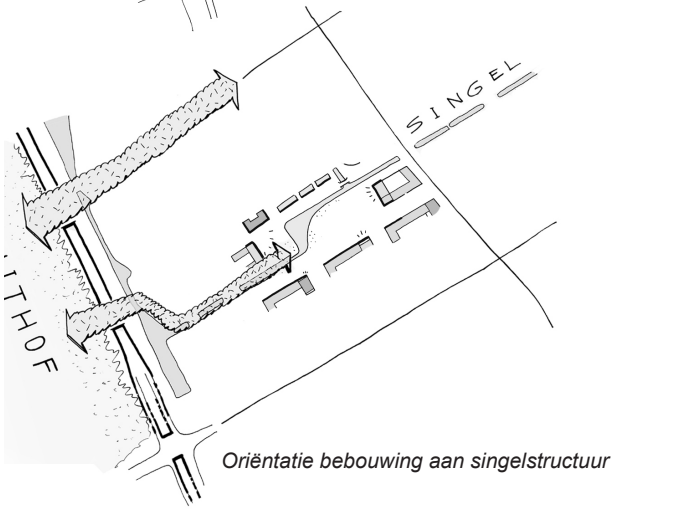
De Dreven kent de status van gemeentelijk beschermd stadsgezicht, wat inhoudt dat sloop/nieuwbouw van woningen niet zomaar is toegestaan. Met name de volgende aspecten zijn cultuurhistorische waardevol: de stedenbouwkundige opzet, de bijzondere samenhang tussen verkaveling met bijzondere diagonale zichtlijnen,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

Voor de Dreven is door Staedion onderzocht of het haalbaar is de woningen te renoveren en verduurzamen binnen deze kaders. Dat blijkt economisch niet haalbaar, het levert niet de woningkwaliteiten op die in deze tijd gewenst is en er ontstaat onvoldoende differentiatie in woningtypologieën om de gewenste kanteling in de wijk te bewerkstelligen.

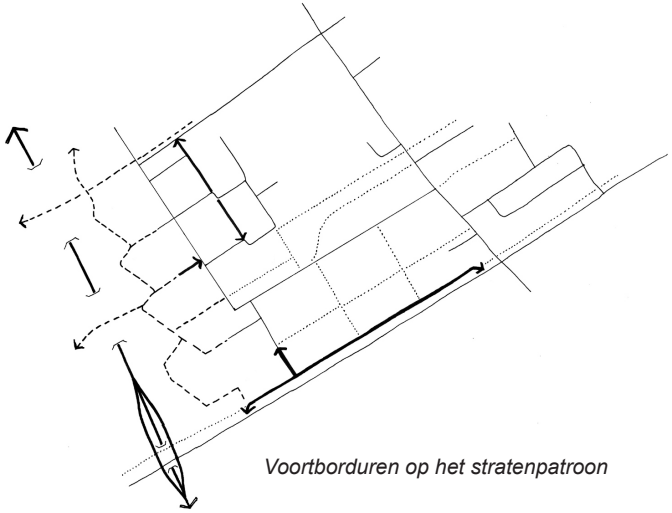
Ook sloop/nieuwbouw in combinatie met de gewenste verdichting verandert de ruimtelijke opzet en verhoudingen zodanig dat niet alle monumentale kernwaarden kunnen worden behouden. Vanuit het oogpunt van monumentenzorg is dat een groot verlies, vanuit oogpunt leefbaarheid en ledigen van de Haagse woningnood is het winst.

Uitgangspunt voor de Dreven is daarom herontwikkeling met behoud van een aantal essentiële kwaliteiten van het beschermd stadsgezicht. Dat doen we door bestaand en nieuw te combineren tot een ‘gelaagd stadsbeeld’ en door de belangrijkste elementen uit dit beschermd stadsgezicht te behouden: de karakteristieke voormalige winkelbebouwing met portiekwoningen langs De Dreef, het orthogonale straten- en bebouwings patroon met groene ruimte tussen de gebouwen en diagonale zichtlijnen, de fraaie singel met bajonet in het hart van de wijk en mooie brug en de singelstructuur langs de Lozerlaan en bijzondere positionering van de bebouwing hierlangs. Zo ontstaat een eigen, uniek nieuw imago. Omdat met de gewenste verdichting niet alle kernwaarden behouden kunnen blijven zal de monumentale status moeten worden opgeheven of aangepast.

Versterken van de rand



Oriëntatie bebouwing aan singelstructuur



Voortborduren op het stratenpatroon

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

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

Wonen in / aan het groen

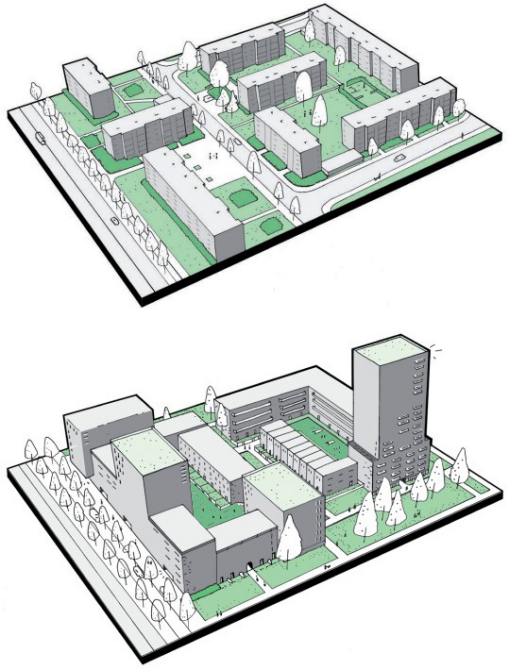
Uitgangspunt voor de bebouwing langs de Erasmusweg wordt het omkeren en openen van de bebouwing: voorkanten komen aan een ventweg langs de Erasmusweg te liggen en vormen een stoere stedelijke wand met dynamische, ritmische verspringingen van bouwhoogtes. De bestaande torens op de hoeken aan de Lozerlaan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

Wonen in/aan het groen
Alle bebouwing in de Dreven krijgt een representatieve voorkant richting de openbare ruimte en het collectieve groen en zoveel mogelijk directe toegang vanuit woningen tot de openbare ruimte. Zo ontstaat meer verbinding tussen de woningen en het groen en mogelijk eigenaarschap. Het interne groen langs de Pachtersdreef wordt ingekaderd door een drietal hoogteaccenten: twee op de kop van de groene singel en één langs de Pachtersdreef.
De groen- en singelstructuur vormt de interne kwaliteit voor de openbare ruimte voor de buurt. Het uitgangspunt is tussen de bouwblokken heldere routes voor langzaam verkeer te leggen die de interne groenstructuur en openbare ruimte verbindt met de grootschaligere groenstructuur langs de randen en over de Lozerlaan naar het regiopark De Uithof.

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

4.2 Verdichten

De Dreven transformeert tot een stedelijke wijk in een groene setting, met een grote differentiatie aan woningtypen en een goed voorzieningenniveau. Een aantal karakteristieke bouwblokken met zo'n 200 woningen blijven behouden, met name rondom de Dreef. Het uitgangspunt is de andere circat 1000 woningen te slopen en nieuw te bouwen zodanig dat daar nog circa 1.600 woningen in diverse prijscategorieën aan kunnen worden toegevoegd, zie blz. 36
Door deze verdichting groeit het draagvlak voor de voorzieningen en krijgt de buurt een meer gemengd rustig groen stedelijk woonmilieu met diverse woningtypen voor diverse doelgroepen met het accent op starters, één en twee persoons huishoudens en gezinnen, die een volwaardig maar betaalbaar alternatief zoeken voor wonen dicht bij centrum-stedelijke gebieden.



Principe verdichting bestaand (boven) en nieuw (onder)

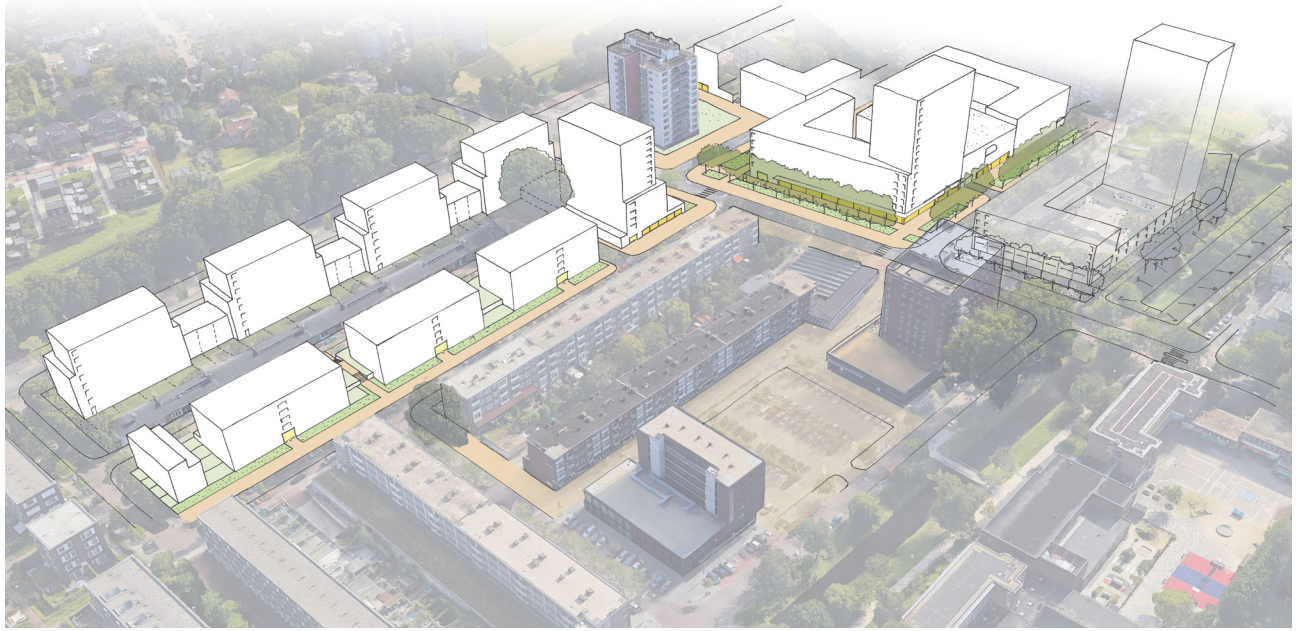
Clusteren rondom voorzieningencentrum Ambachtsgaarde
Rond de kruising van de singel en de Beresteinlaan liggen het winkelcentrum Ambachtsgaarde en enkele scholen. Door de verdichting ontstaat meer draagvlak voor deze voorzieningen in de buurt wat op haar beurt weer een randvoorwaarde is van het slagen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

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

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

4.3 Vergroenen

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



Clusteren rondom voorzieningencentrum Ambachtsgaarde

Uitgangspunt is, ondanks de verdichting het totaal aantal m2's groen en water zoveel mogelijk te behouden, maar de gebruikswaarde te verhogen door de openbare ruimte zodanig in te richten dat deze uitnodigt om te verblijven en gebruiken, er te spelen en in te bewegen en ontmoeten. De monumentale groenstructuren langs de Lozerlaan en rond de singel in het hart van de buurt worden behouden en versterkt.

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

4.4 Verduurzamen

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

Zowel op gebieds- als op gebouwniveau zullen duurzame maatregelen getroffen worden conform de Nota Duurzaamheid en het Stedelijk Energieplan om de transitie naar een klimaatadaptieve en klimaatneutrale stad in 2030 te verwezenlijken.

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

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

Randvoorwaardenkaart
Legenda
20
40
60
80
100 m
Water
Openbare groenstructuur
Tuinen
Voetgangersgebied (indicatief)
Wegen en parkeren
Toegang binnentuin vanuit openbare ruimte (indicatief)
Fietsroute (indicatief)
Wandelroute (indicatief)
Logistieke route (indicatief)
Publieke doorsteek (indicatief)
Waterbergende / -afvoerende groenstrook (indicatief)
Accent bebouwing
Bestaande boom; behouden of herplanten
Buurtfunctie
Onderwijs
Sporten en spelen
Parkeergebouw
Ontmoetingsplek aan het water
Plangrens
Vast rooilijn
Flexibele rooilijn (binnenzijde)
Uiterste gemiddelde rooilijn (buitenzijde)
Contour hoogbouw (indicatief)
Voorzieningen
Overgang bouwhoogte (indicatief)
Bandbreedte bouwhoogte in meters
Collectieve binnentuin
Collectieve hoofdentree bewoners (indicatief)
Toegang binnentuin via collectief stijgpunt (indicatief)
Entree publieke functies / bedrijfsruimteinnentuin (indicatief)
Inrit gebouwd parkeren (indicatief)
Bestaande bebouwing
Bestaande bebouwing met publieke functie
Bestaande bebouwing te renoveren
Bouwveld
Regiopark Uithof
School
Ambachtsgaarde

5. UITWERKING / UITGANGSPUNTEN

5.1 Ruimtelijke inpassing / Bouwregels

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

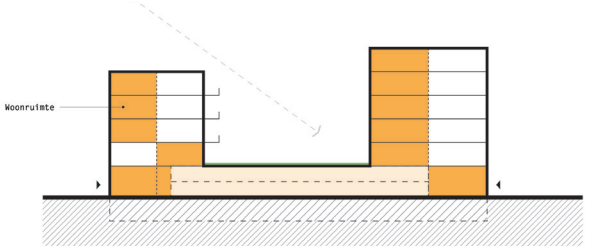
Bouwblokken
Uitgangspunt is het organiseren van de diverse woningtypes en bijbehorende functies in orthogonale of haakvormige gebouwen rondom een groene, collectieve binnentuin: de ontmoetingsplaats voor de blokgemeenschap en een veilige speelplek voor kleine kinderen. Onder de binnentuin liggen parkeerplaatsen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

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

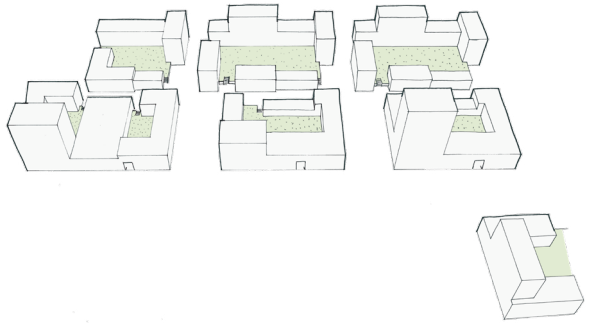
De mix van woningtypes in de bouwblokken levert een afwisseling in hoogtes: een laag tot 13 meter, een ‘stedelijke laag’ van 13 -23 meter en daar bovenop ‘optoppingen’ tot 35 meter en hoogte-accenten tot 50 of incidenteel 70 meter. De stedelijke laag is herkenbaar in de massaopbouw en/of het gevelbeeld.

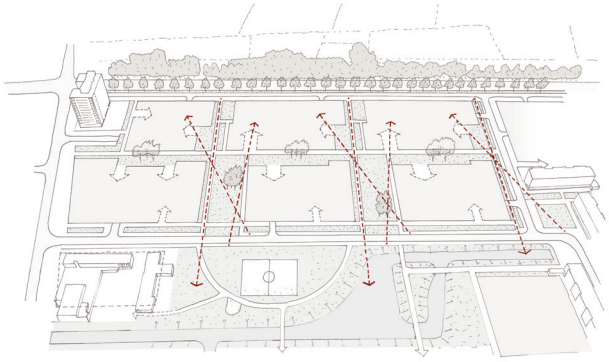
Eenzijdig georiënteerde woningen dienen een kwalitatief uitzicht te hebben; op een aantrekkelijk stuk openbare ruimte of op een kwalitatief ingerichte binnentuin, met voldoende afstand (ten minste 20m) tot een tegenoverliggende woning.

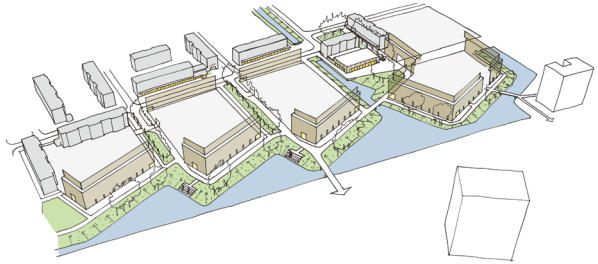
Op de randvoorwaardenkaart is dit principe geborgd. De precieze verdeling van woningtypes en posities van typologieën en entrees in de bouwblokken mag in de verdere uitwerking naar een stedenbouwkundig- of bouwplan, beargumenteerd, nog schuiven als dat een verbetering oplevert.

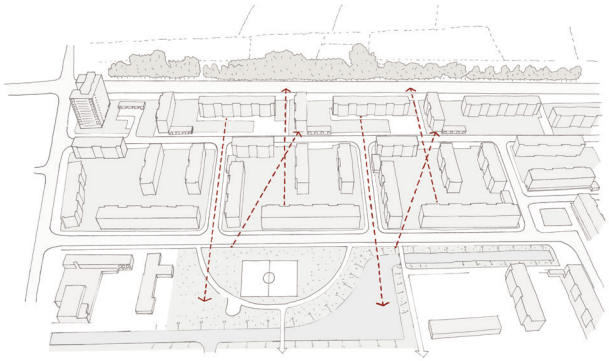


Ontwerpprincipe: aan elke gevel liggen woonfcunties


Halfopen bouwblokken rondom collectieve binnentuinen


Zichtlijnen in de nieuwe verkaveling


Nieuwe randbebouwing langs de Lozerlaan


Huidige, open verkaveling met zichtlijnen

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

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

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

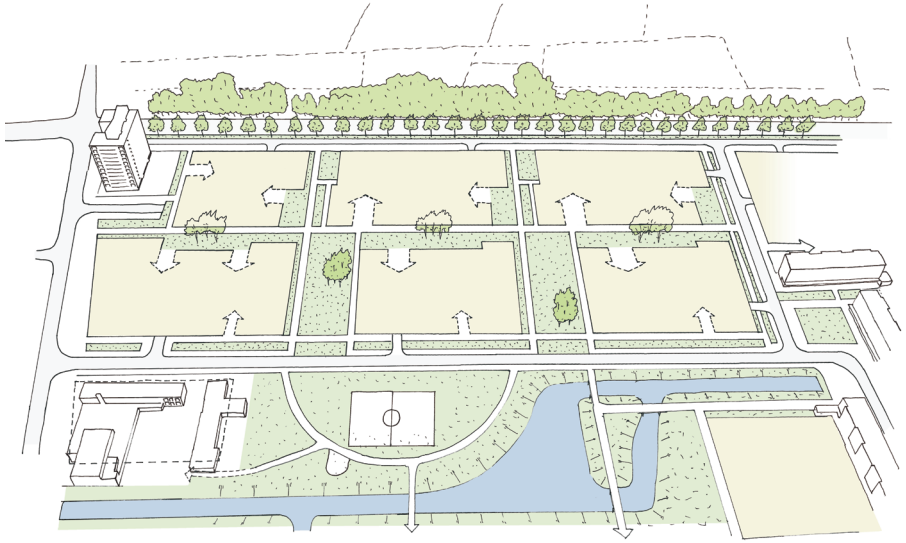
Impressie entree naar een binnenterrein

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

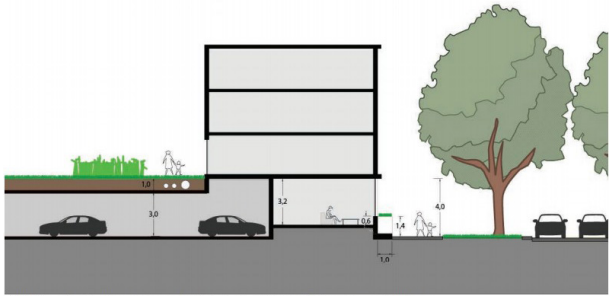
De positie van bouwblokopeningen in het definitieve bouwplan zal altijd in onderlinge samenhang met de andere entrees naar de woongebouwen en in de ruimere stedenbouwkundige context worden beoordeeld. Waar dat stedenbouwkundig gewenst is, is het noodzakelijk dat er geen of een zeer beperkt (maximaal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

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

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



Collectieve binnentuinen als voortzetting van openbaar groen



begane grond woningen krijgen een 'Delftse stoep'..

..of een voortuin

Actieve plint

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

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

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

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

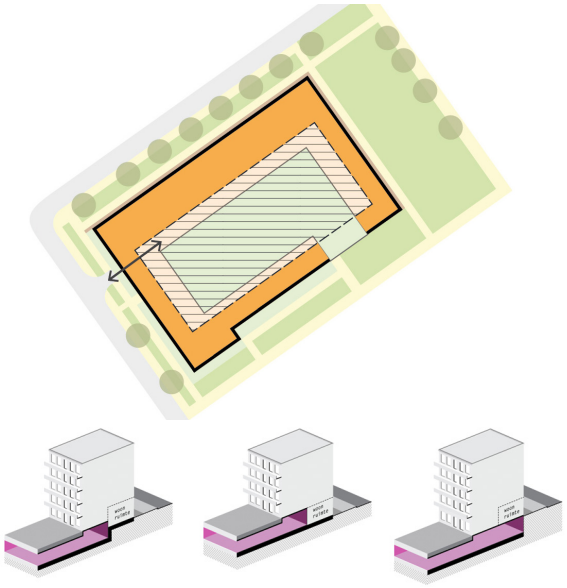
Eigenaarschap
Uitgangspunt is dat de openbare ruimte en de collectieve binnentuin door functies in de plint op een of andere manier wordt ‘toegeëigend’. Dat wil zeggen: bewoners hebben vanuit hun woning zicht op de openbare ruimte, bijvoorbeeld op hun spelende kinderen. De drempel is laag om vanuit je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

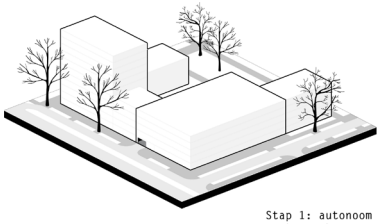
De mate van eigenaarschap hangt sterk samen met de programmering van de plinten, de oriëntatie van de in de plinten gelegen woningen en ontmoetingsruimtes en de toegankelijkheid van deze ontmoetingsruimtes en de buitenruimte vanuit deze woningen. Alle gevels aan de openbare ruimte en de binnentuinen gaan op de een of andere manier een actieve verbinding of relatie aan met de daaraan gelegen buitenruimte, dat wil zeggen: deze gevels hebben een leeffunctie: woonkamer of (woon)keuken. De woonblokken zijn alzijdig ontworpen: er zijn geen volledig gesloten kopgevels of gevels met alleen galerijen die slechts dienen als ontsluiting. Het actieve karakter van de plinten van de bebouwing en de kwaliteit en inrichting van de openbare ruimte zijn cruciaal en wederzijds afhankelijk zie ook 5.3.8.

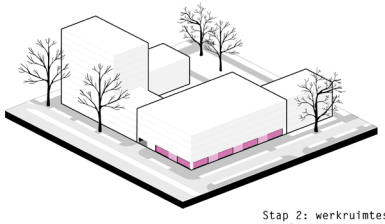
Binnentuinen
De collectieve binnentuinen vormen de gemeenschappelijke buitenruimte van de bouwblokgemeenschap in combinatie met langs de gevels van de woningen semi-private zones als veranda of voortuintjes van woningen. Eventuele grenzen collectief - privé moeten worden mee-ontworpen, zijn subtiel, komen tegemoet aan de behoefte aan privacy maar dragen bij aan het eigenaarschap en het functioneren van het collectief. Uitgangspunt voor de binnenruimten is een groene inrichting.

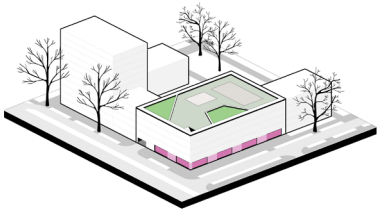
De collectieve, groene binnenruimtes zorgen er samen met het openbare groen voor dat de totale hoeveelheid groen in de buurten op peil blijft: een aspect wat het meest genoemd en gewaardeerd wordt tijdens participatiegesprekken met bewoners. Om te garanderen dat het groen beklijft moet hier in het ontwerp al rekening mee worden gehouden. Uitgangspunt is dat er voldoende gronddekking op de constructie komt voor volwaardig groen, voldoende waterberging en de mogelijkheid gras, of moestuinen aan te leggen. Ter plaatse van bomen en heesters heeft het pakket een dikte van circa 1 meter of zijn er openingen in het dek.

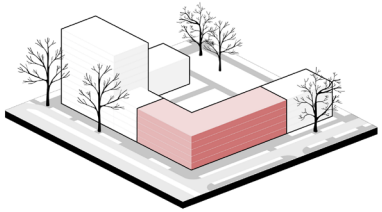
Woningentrees
Entrees van woongebouwen markeren de hoeken van de bouwblokken en liggen zoveel mogelijk direct aan de groene wiggen, autovrije woonpaden en speelruimtes. Entrees van woongebouwen zijn duidelijk herkenbaar, bijvoorbeeld door een dubbele hoogte of prominente verlichting en bieden ook toegang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











Principe parkeergebouw en mogelijke transformatie in tijd

Ruimtelijke inpassing parkeren

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

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

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

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

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

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

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

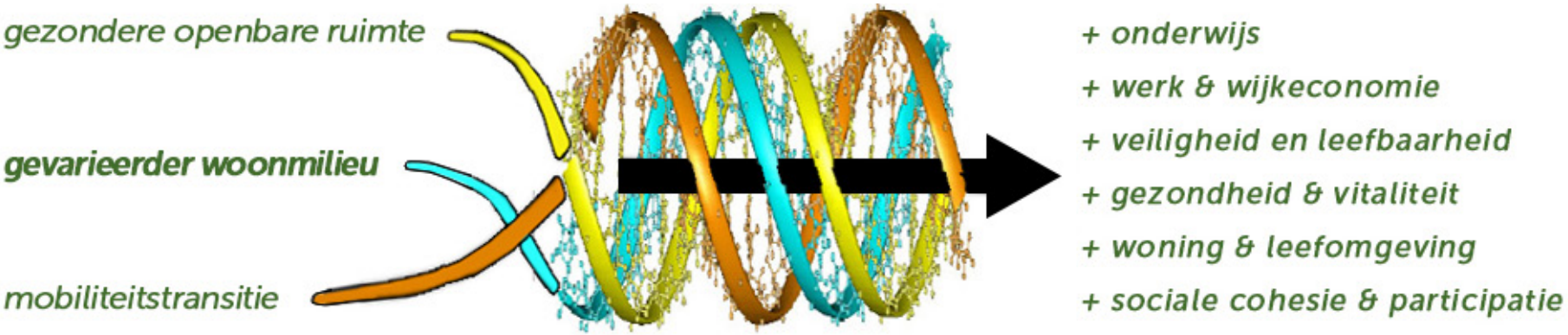
Uitgangspunten voor de ontwikkeling zijn:

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

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

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

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



5.2 Functie en programma

5.2.1 Wonen

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

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

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

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

Woonbeleid

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

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

Programma

De sociale woningvoorraad in de Dreven, Gaarden en Zichten neemt door deze gebiedsontwikkeling tot 2040 met ruim 150% toe. Daarnaast is ruimte voor circa 44% marktwoningen. Met deze transformatie wordt zowel een duurzame slag als een kwaliteitsslag gemaakt en meer differentiatie en diversiteit beoogd. De huidige bewoners kunnen in hun wijk terugkeren of doorstromen naar een meer passende woning en de wijk wordt aantrekkelijk voor nieuwkomers. De gemeente en Staedion stemmen het herhuisvestingsbeleid met elkaar af.

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

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

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

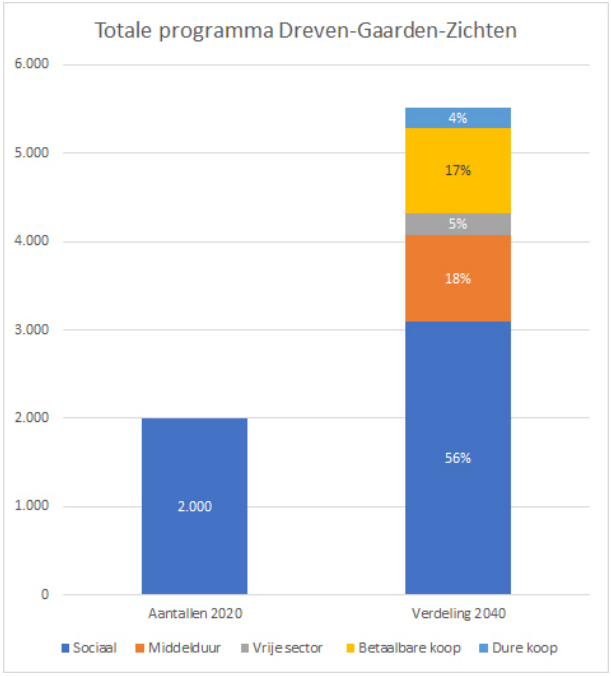
Netto toegevoegd programma DGZ

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

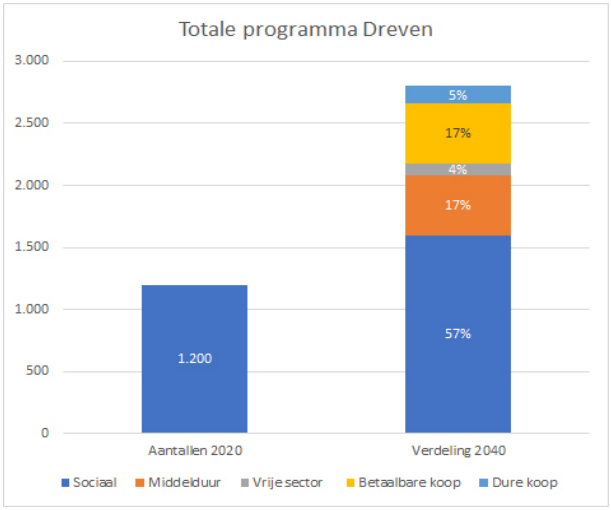
*Totaal 30% sociaal waarvan 22% sociale huur via een toegelaten instelling en 8% andere vormen die de doelgroep bediend die normaal is aangewezen op sociale huur, bijvoorbeeld sociale koop , coöperatiehuur, huurkoop, koopstarters, etc. (< € 200.000,-).

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

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



Programma heel DGZ: verdichting gemiddeld circa 270%



Programma De Dreven: verdichting circa 230%

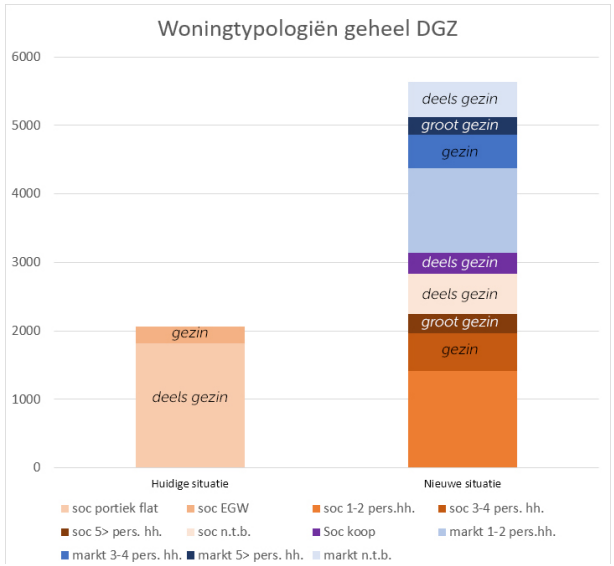
Doelgroepen

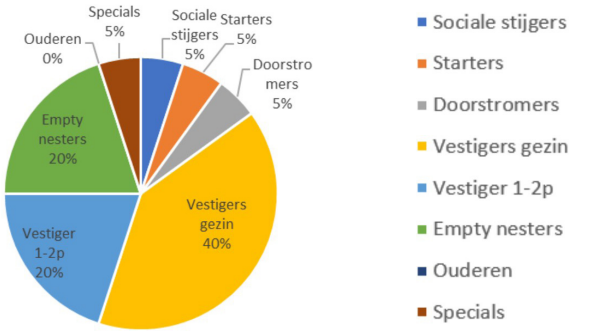
De woningbehoefte en de verschillende doelgroepen zijn samengesteld naar aanleiding van de gegevens uit de RIGO rapportage tav de toekomstige bewoners.

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

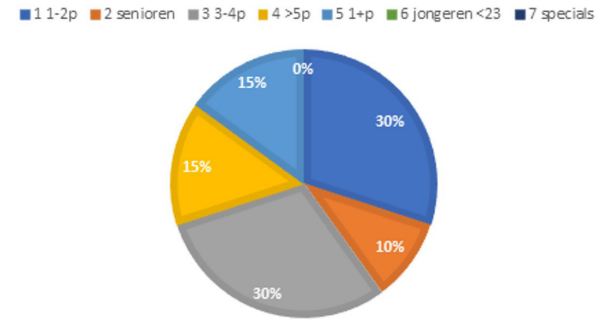
In het plan is er voldoende ruimte in de uitwerking voor een differentiatie van woningtypen zoals maisonettes en appartementen ontsloten vanaf maaiveld, binnentuin, corridor of galerij.

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





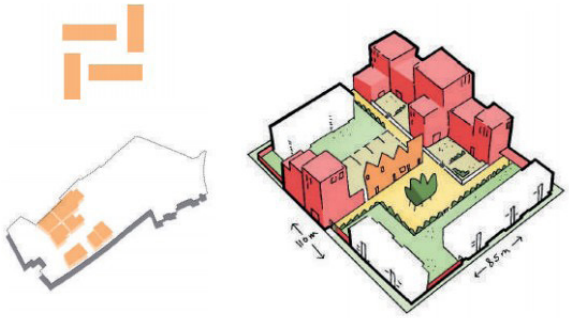
Verdeling doelgroepen marktwoningen (Heijmans en Staedion)



Doelgroepen sociale woningen (Staedion)

Karakteristiek wonen : Bouwlust Vrederust

Dichtheid in FSI	< 1-8
Voorzieningen niveau	Laag
Doelgroep	Gezinnen, ouderen, gepensioneerden, meergeneratiehuishoudens
Woning typologie	Grondgebonden gezinswoningen, maisonettes, appartementen
Woninggrootte	60-150 m² BVO
Stedenbouwkundig principe	Open verkaveling, afwisseling van originele en getransformeerde bouwblokken.
Architectuur	-
Typologie OR	Gericht op bestemmingsverkeer. Auto aanwezig. Plek voor dagelijks verblijf en ontmoeting. Aantrekkelijk voor fietsen en bewegen.



?

Den Tempst Leuven

Strijp-S Eindhoven

Strijp-S Eindhoven

Meerdere generaties

gezin

gepensioneerden

ouderen

Blijvers

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

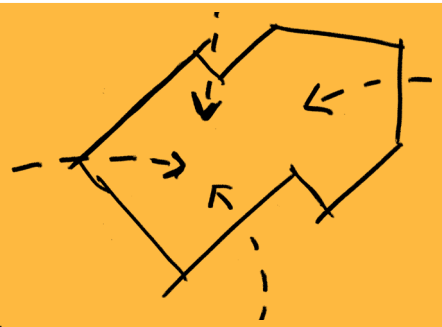
- Vergrijzing, meer lift-ontsloten en voorzieningen in de woningen
- Toename 1-2 persoons huishoudens
- Gezinnen met twee volwassenen en kinderen.

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

Stijgers

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

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



Nieuwkomers

Nieuwkomers zijn de bewoners elders uit Den Haag of uit de regio, die door de ligging, bereikbaarheid, woningtypes, woonmilieu en het voorzieningenaanbod Zuidwest aantrekkelijk vinden en het woningenaanbod voor hun betaalbaar is.
Hun focus ligt op de middenklasse, bijvoorbeeld starters, doorstromers die willen doorgroeien naar een nieuw en/of groter appartement en 55-plussers die hun eengezinswoning inruilen voor een nieuw gelijkvloers appartement en in de dezelfde buurt willen wonen als hun (klein)kinderen. In Den Haag Zuidwest is het uitgangspunt 10 procent van de nieuw te bouwen betaalbare koopwoningen als bijzondere woonvorm uit te voeren, zoals wooncoöperaties, groepswonen, zelfbouw en/of collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO). Ook terugkeerders, mensen die ooit in Zuidwest hebben gewoond of zijn opgegroeid en mogelijk daar nog familie hebben wonen, zijn interessante doelgroepen.
Veel nationaliteiten is een kracht van Zuidwest die veel meer dan nu benut kan worden, zowel autochtone als allochtone Nederlanders aantrekken die het multiculturele leefmilieu waarderen.
Een deel van de nieuwkomers kiest voor Dreven, Gaarden en Zichten omdat ze hier een betaalbare woning kunnen vinden. Doel is dat deze mensen met de buurten verbonden raken.
Momenteel ziet men een nationale trend ontstaan waarbij gezinnen weer richting de buitenwijken trekken wegens gebrek aan geschikte en vooral betaalbare woningen. Dit biedt kansen voor het aantrekken van gezinnen naar Zuidwest.
Ook kansrijk zijn de bewoners die de wijk / buurt in het verleden hebben verlaten, omdat ze geen goede woning konden vinden. Ze hebben nog wel een emotionele verbinding met de wijk en zouden daarom wel terug willen. Ze kennen de wijk.

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

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

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

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

5.2.2 Wijk economie

Den Haag Zuidwest, een gebied bijna zo groot als de stad Gouda, heeft, naast nieuwe woningen en nieuwe bewoners, ook baat bij een gezondere wijkeconomie. Een gezonde wijkeconomie bestaat uit een brede mix van sociaal-maatschappelijke functies, kleinschalig ondernemerschap en gezondheidsvoorzieningen.
Belangrijk uitgangspunt voor een gezonde wijkeconomie is dat het geld dat de inwoners van een wijk verdienen, ook (voor een deel) ín de wijk en áán de wijk wordt uitgegeven. Dit betekent dat er ruimte moet zijn voor lokaal ondernemerschap, zodat inwoners van de wijken in Dreven, Gaarden en Zichten daadwerkelijk kunnen ondernemen in de wijk waarin ze wonen.

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

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

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

5.2.3 Bedrijvigheid

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

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

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

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

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

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

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

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

5.2.4 Retail en horeca

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

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

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

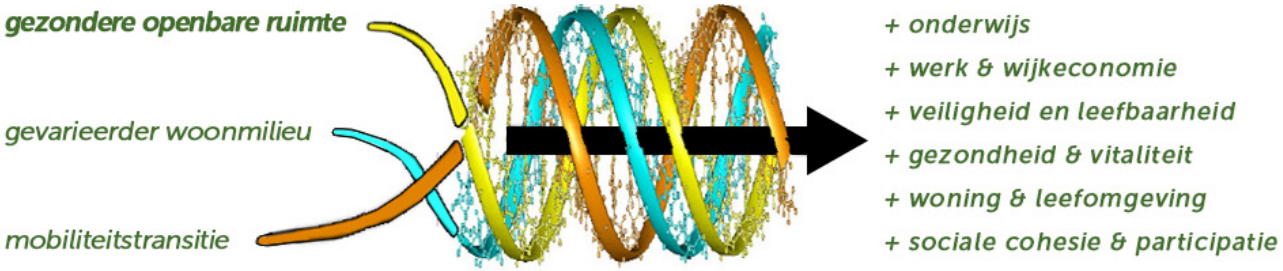
Horeca in woonwijken
Koffietenten, lunchzaken en terrassen kunnen met hun wijkverzorgende karakter de leefbaarheid van de directe woonomgeving vergroten. Denk daarbij aan de gebruiksfunctie van (kleinschalige) verblijfspleinen die met een horecafunctie een rol spelen in de oriëntatie en routing in een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

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

5.2.5 Maatschappelijk vastgoed MOG

Naast het toevoegen van woningen en bedrijfsonroerend goed is het nodig ook het voorzieningenniveau op peil te brengen en te houden, om zodoende zorg te dragen voor een leefbare en aantrekkelijke stad. Voor de Dreven zal in voldoende maatschappelijk onroerend goed worden voorzien overeenkomstig de ‘Haagse referentienormen maatschappelijke voorzieningen’.

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



5.3 Buitenruimte, ecologie, spelen en sport

5.3.1 Inleiding

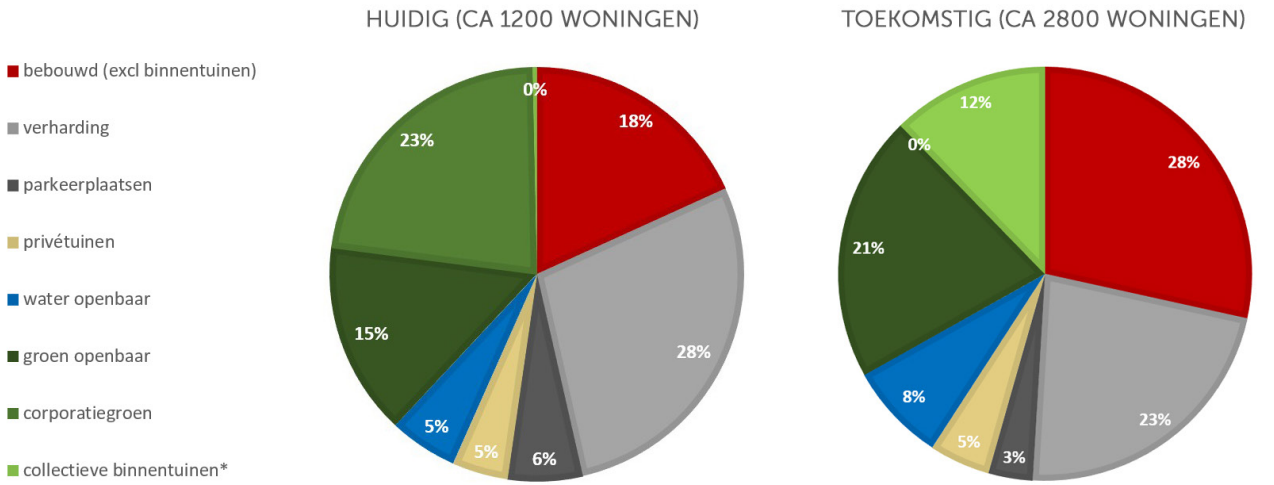
Door de geplande verdichting neemt het aantal bewoners flink toe. Hierdoor neemt de druk op de inrichting van de buitenruimte enorm toe vanuit de diverse belangen: (ondergrondse) infrastructuur en mobiliteit, ontmoeten, spelen en sporten, groen en ecologie.

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

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

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

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



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

Huidig en toekomstig grondgebruik in De Dreven op basis van de proefverkaveling door bureau Palmbout

5.3.2. Huidige en toekomstige gebruikswaarde

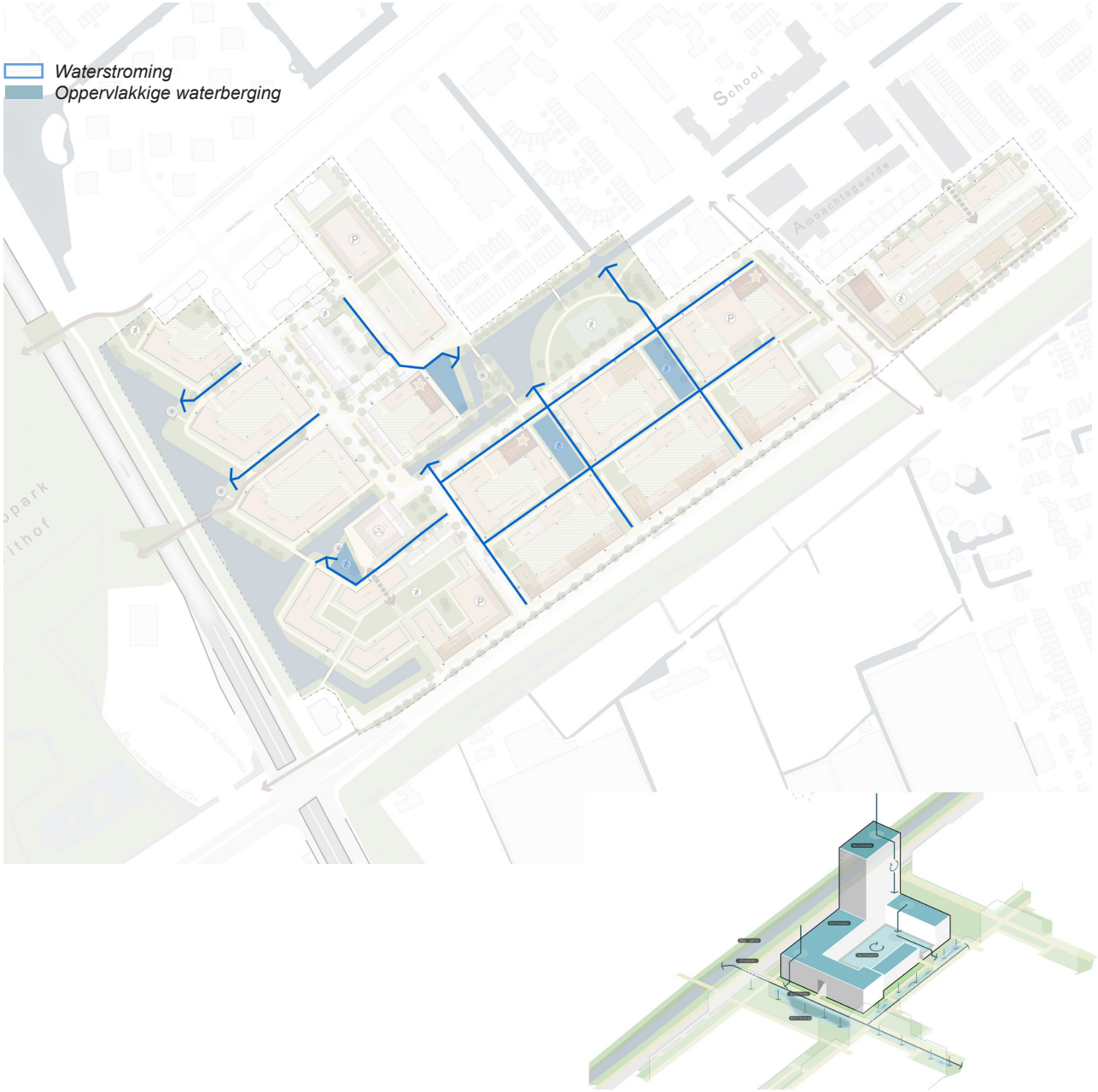
De directe woonomgeving is er in de eerste plaats voor de bewoners. Uitgangspunt voor het ontwikkelen van de buitenruimte is daarom dat het huidige gebruik en de gebruikswensen in de verdere uitwerking middels participatie nauwkeurig in beeld worden gebracht om het ontwerp van de buitenruimte zo goed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

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

5.3.2. Klimaatadaptiviteit en biodiversiteit

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

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



Principe vasthouden, infiltreren, afvoeren

School
Ambachtsgaarde
Regiopark Uithof
A
B
C
D
E
F
G
H
Ecologische oever
Sport en spel
Infiltratiegroen / kijkgroen
Water
Private / collectieve tuin aan de straat
Ontmoetingsplekken

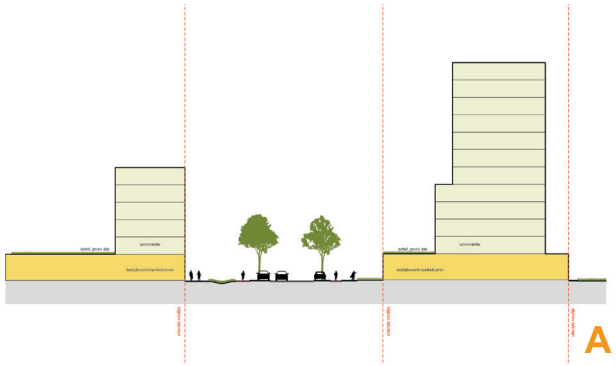
5.3.4. Typering en samenhang buitenruimte.

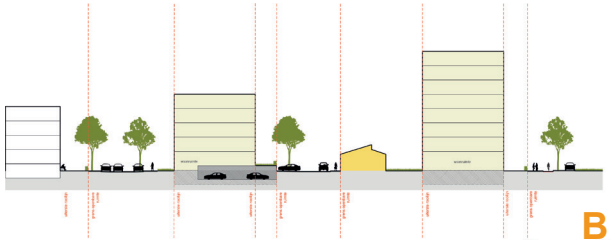
De Dreven wordt door de herontwikkeling een rustig, groen stedelijk woonmilieu, waarin de bouwblokken als ruimtelijke eenheden in een groen ruimtelijk raamwerk liggen. De bouwblokken herbergen altijd een collectieve binnentuin: een belangrijk, groen verlengstuk van de openbare ruimte én een middel om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

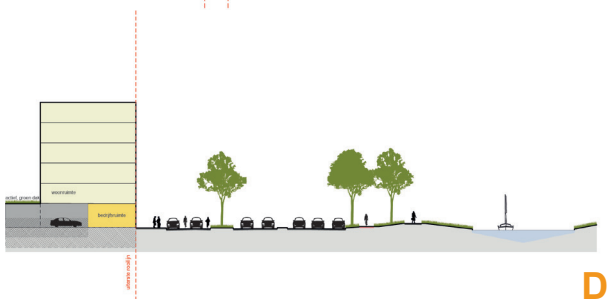
5.3.5. Inrichtingsprincipes

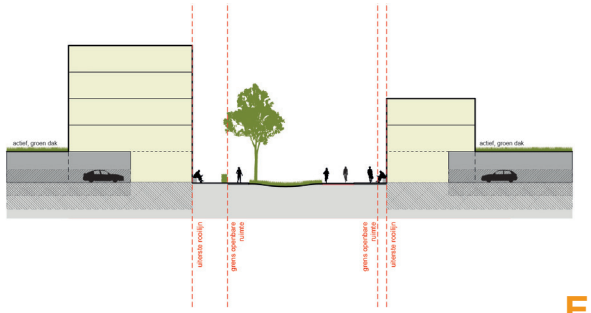
Het handboek openbare ruimte geeft principes voor wegprofielen. Belangrijker is echter welke functie de openbare ruimte heeft. Bij het ontwerpen van de openbare ruimte gaan we meer uit van de voetganger en fietsers en wordt de auto minder dominant. Elk bouwblok is in elk geval aan één zijde bereikbaar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

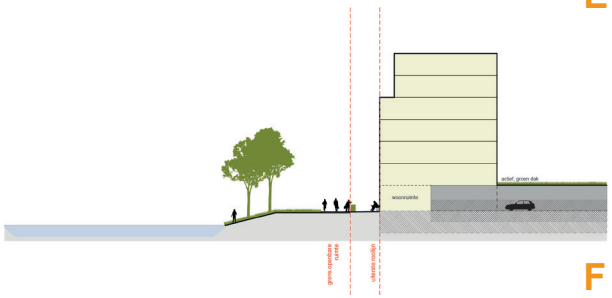
Voetpaden hebben minstens 2,5 meter vrije doorloopruimte zodat wandelen, spelen, bewegen en ontmoeten wordt gestimuleerd zonder dat men last heeft van elkaar en een eventuele lichtmast of boom de doorgang niet direct belemmerd.

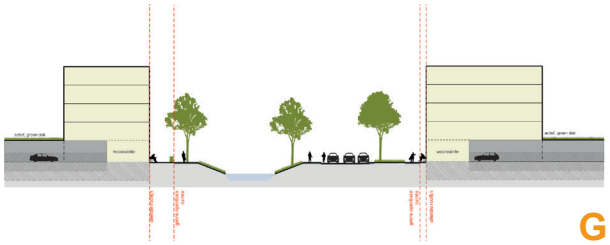


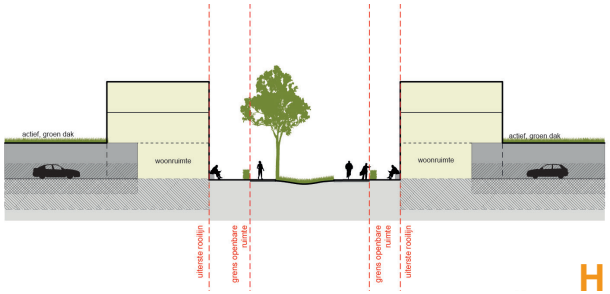








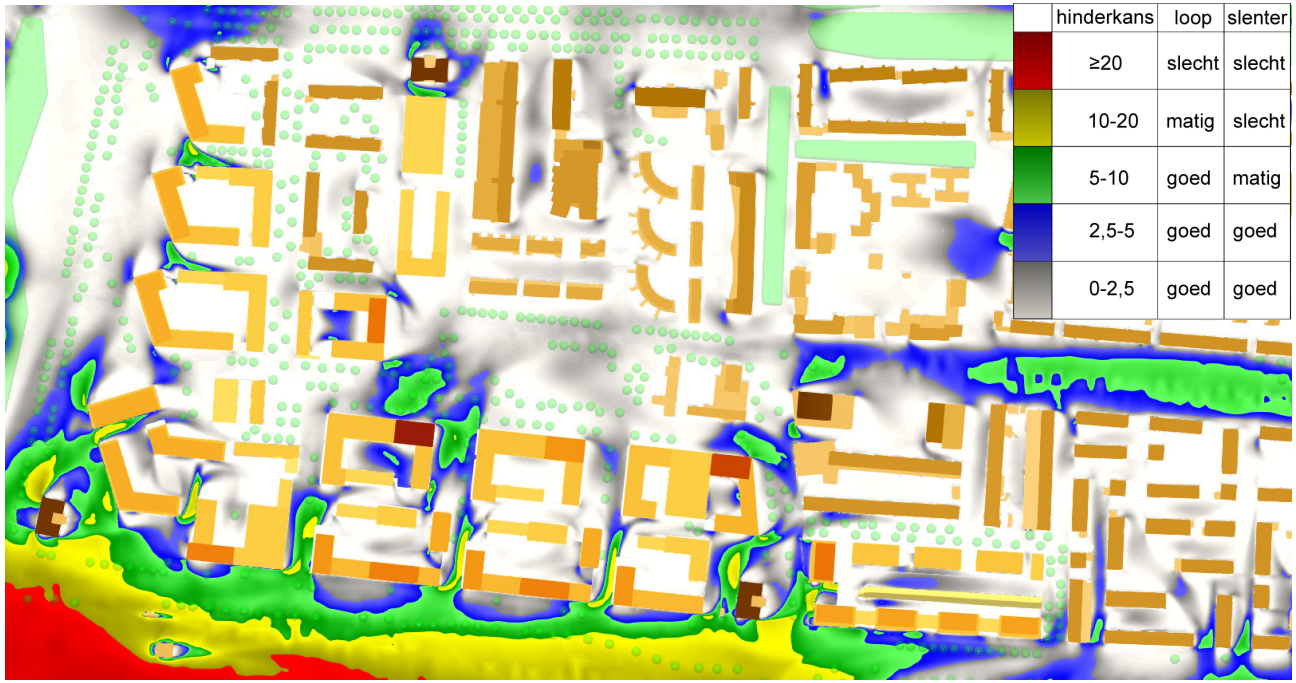




5.3.6. Wind, bezonning en hittestress

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

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



Tussenstand windhinderonderzoek De Dreven

Bezonning tijdstip: 19-02 om 12.00 uur

Bezonning tijdstip: 19-02 om 15.00 uur

Hittekaart De Dreven

5.3.7. Spelen, bewegen en sporten

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

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

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

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

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

5.3.8. Eigenaarschap over de buitenruimte

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

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

Toepassing Puntensysteem Groen- en Natuurinclusief bouwen (RIS 301953)

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

5.3.9. Ecologie, natuurinclusiviteit, flora en fauna

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

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

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

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

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

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

5.3.10. Ondergronds (kabels en leidingen)

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

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

5.3.11. Riolering

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

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

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

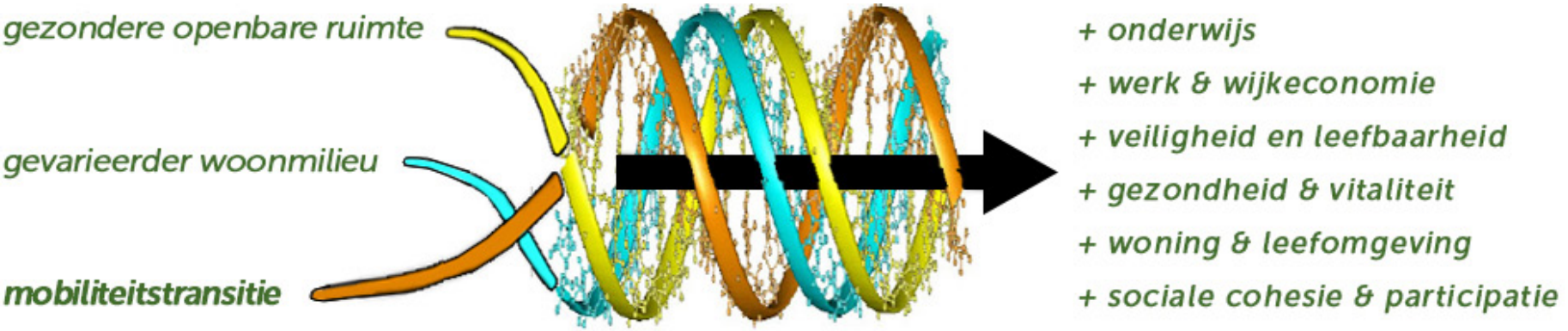
Duurzaam denken en doen komt terug in het ontwerp, de aanleg, het beheer en het gebruik van riolering. Afkoppelen van hemelwater is een voorbeeld van een aanpak, waarmee zoveel mogelijk bij de bron wordt voorkomen dat water vuil wordt en dat wat wordt vastgehouden op de plaats waar het valt.

5.3.12. Buitenruimte beheer

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

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

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



5.4 Mobiliteit, parkeren en logistiek

5.4.1 Inleiding

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

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

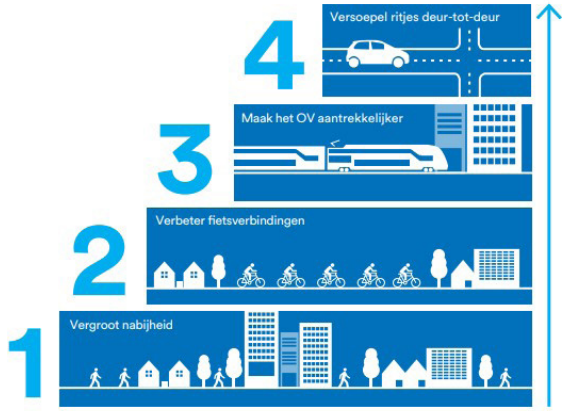
Een parkeerregime is randvoorwaardelijk om parkeren op eigen terrein af te dwingen en voor het op gang brengen van de mobiliteitstransitie. Deze transitie hangt nauw samen met de opgaven voor openbare ruimte, de wijkeconomie en verdichting en vormt feitelijk de sleutel in het bereiken van een aantrekkelijke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

5.4.2. Mobiliteitstransitie

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

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

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



Nabijheid is de nieuwe bereikbaarheid.

5.4.3. STOMP-principe

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

Voetganger

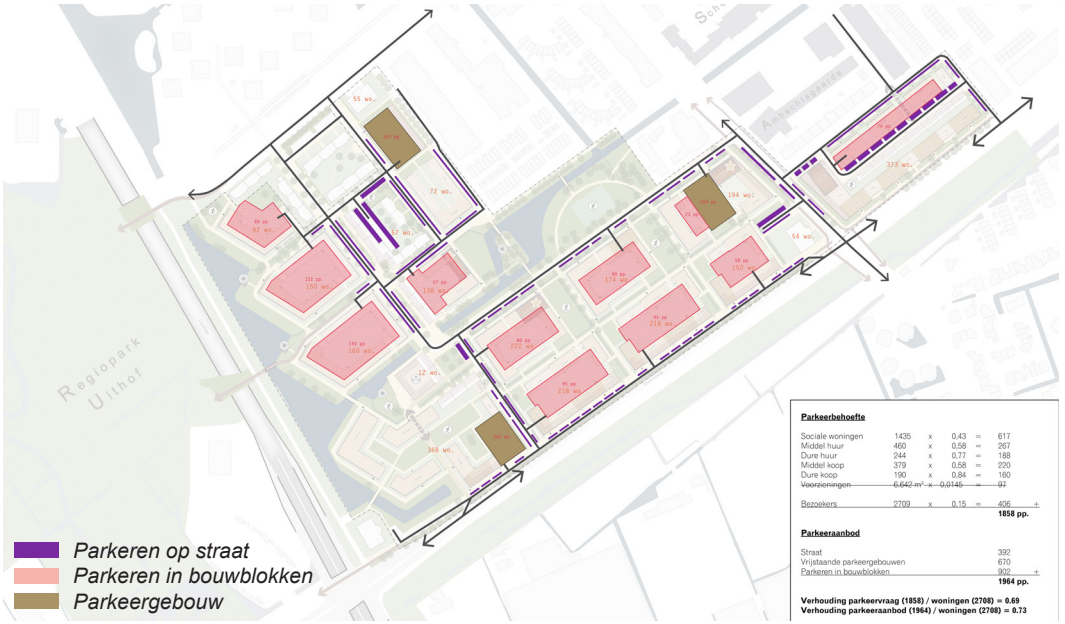
Kwalitatief goede, prettige en veilige looproutes naar belangrijke functies zoals winkelcentra, OV-haltes, scholen en maatschappelijke functies.

Fietser

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

Openbaar vervoer

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



Auto-ontsluiting

Langzaam verkeersstructuur

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

Mobility as a Service
Het aanbieden van een grote variatie in een fijnmazig netwerk van (deel-)mobiliteit in de buurten kan de noodzaak voor het bezitten van een privéauto verkleinen als deze past bij de verschillende doelgroepen en reismotieven.
Hierbij kan gedacht worden aan zowel (elektrische) deelfietsen, deelbakfietsen, deelscooters en deelauto's die op straat staan geparkeerd, binnen de bouwblokken en/of in 'mobiliteitshubs' in de buurt in combinatie met bijvoorbeeld een fietsenmaker en een pakketafleverpunt.
Privé-auto
Privé-auto's nemen niet alleen veel ruimte in op straat maar ook om ze te parkeren. De privé-auto vormt daarom het sluitstuk in het ontwerpen van zowel het stedenbouwkundig plan als de bouwblokken. Daarbij hanteren we de volgende uitgangspunten:

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

5.4.4. Gebouwd parkeren

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

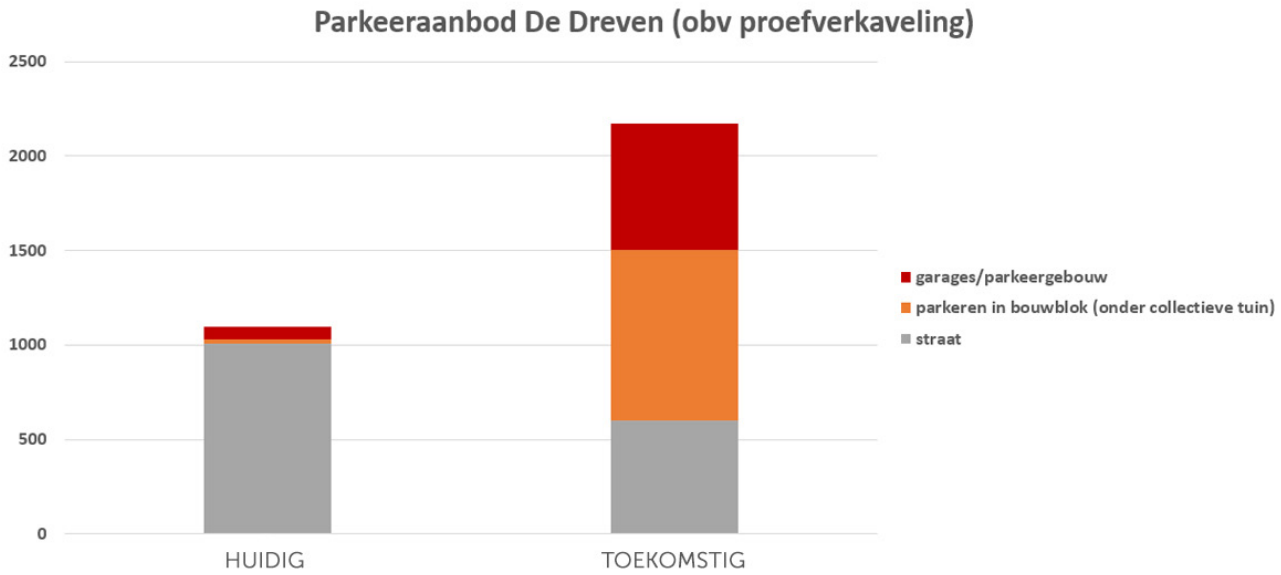
De centraal gelegen parkeergebouwen kunnen flexibel worden ingezet voor:
- het tekort aan bewonersparkeren
- gebruikers en bezoekers van voorzieningen
- te handhaven of renoveren woningen

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

5.4.5. Parkeerregime

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

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



5.4.6. Logistiek binnen de wijk

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

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

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

5.4.7. Bedrijvigheid

Uitgangspunt is bedrijvigheid in de Dreven in de plinten van de woongebouwen te situeren langs de ventwegen langs de Erasmusweg zodat het bijbehorende verkeer voor de bedrijven zo min mogelijk de wijk in hoeft en gebruik hoeft te maken van de erftoegangswegen.

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

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

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

5.4.7. Gedragsverandering en participatie

Bewoners geven tijdens participatie-bijeenkomsten aan dat zij verkeersveiligheid in hun buurt belangrijk vinden en dat zij waarde hechten aan de gratis, ruime parkeergelegenheid. Door goed te kijken naar de huidige mobiliteitsbehoefte willen we een slag maken in het vergroten van de leefbaarheid en verduurzaming.
De mobiliteitsbehoefte (ik wil van A naar B) van bewoners geldt daarbij als uitgangspunt. Van daaruit wordt bekeken hoe de financiële draagkracht, het huidige voertuigbezit, de bestemmingen van bewoners en de houding en wensen ten aanzien van mobiliteit en de beperkte hoeveelheid openbare ruimte met elkaar in balans kunnen worden gebracht. De vestiging van een zogenaamde ‘mobiliteitshub’ centraal in de buurt kan helpen om bewoners voor te lichten over de mogelijkheden of om eens kennis te maken met een deelvoertuig.

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

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

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

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

5.5 Duurzaamheid, groen en klimaatadaptatie

5.5.1 Duurzaamheidskader

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

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

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

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

5.5.2 Schone energievoorziening

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

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

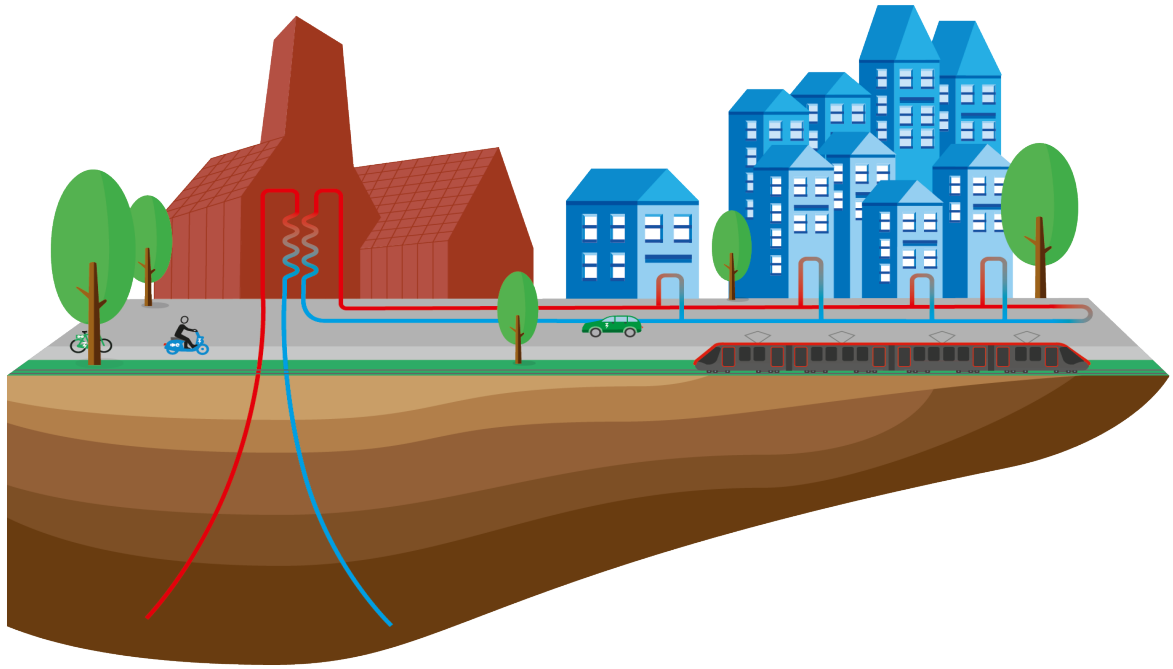
Uitgangspunt is dat ieder geschikt dak wat niet groen wordt, wordt ingericht met zonnepanelen, zonneboilers of andere vormen van duurzame energie.

5.5.3 Betere leefomgeving

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

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

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



5.5.4 Waterparagraaf

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

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

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

Wateroverlast bij bui van 70 mm

Wateroverlast bij bui van 100 mm

Watersleutel

Projectnaam & omschrijving

26-10-2020		**Dreven**
14 96 2 0 44		**Omschrijving**

Watersysteem

polder/boezem		**Eshofpolder**
gemaalcapaciteit	*mm/etmaal*	**19.9**
peilgebied	kaart	**GPG2007EHP I**

Oppervlakteverdeling plangebied

		HUIDIG	TOEKOMSTIG	
Stedelijk				
verhard infrastr./bebouwing	*m²*	**104688**	**133062**	
onverhard stedelijk	*m²*	**76103**	**47729**	
Agrarisch glastuinbouw				
verhard glasgebied	*m²*	**0**	**0**	
onverhard glasgebied	*m²*	**0**	**0**	
Agrarisch gras, akkerbouw, natuur				
verhard landelijk	*m²*	**0**	**0**	
onverhard landelijk	*m²*	**0**	**0**	
Water				
huidig aanwezig water	*m²*	**10183**	**10183**	
Totaal				
oppervlakte plangebied	*m²*	**190974**	**190974**	1

Gebiedskenmerken

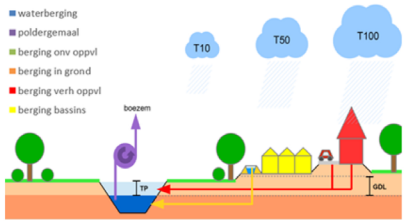
		HUIDIG	TOEKOMSTIG
gemiddeld maaiveld	*NAP m*	**-0.13**	**-0.13**
maatgevend peil	*NAP m*	**-1.75**	**-1.75**
gemiddelde drooglegging	*m*	**1.62**	**1.62**

Oppervlaktewater in m²

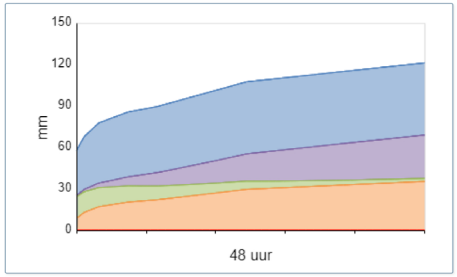
	Totaal	Ontwikkeling	Klimaat 2050
extra te realiseren	**6930**	4243	2687
huidig aanwezig	**10183**	10183	
totaal te realiseren	**17113**	14426	2687
aandeel plangebied	9.0%	7.6%	1.4%

Waterberging in m³

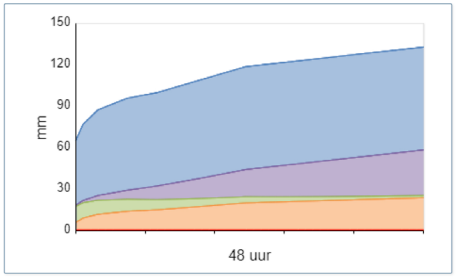
	Totaal	Ontwikkeling	Klimaat 2050
extra te realiseren	**4157.8**	2545.6	1612.3



Huidig, actueel klimaat, T100



Ontwikkeling, klimaat 2050, T100



Grafieken dienen alleen ter verduidelijking van de principes

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

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

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

5.5.5 Natuurinclusief bouwen

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

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

5.5.6 Luchtkwaliteit en stikstof

Voor de bouwplannen en eventuele bestemmingsplannen dienen onderzoeken voor luchtkwaliteit uitgevoerd te worden en dienen berekeningen te worden gemaakt in het kader van de stikstofproblematiek. In de verdere uitwerking zal hieraan worden gerekend en worden bekeken hoe hiermee om te gaan (salderen per kavel/buurt/wijk/programma).
De onderzoeksresultaten en eventuele knelpunten zullen bepalend zijn voor de maatregelen om aan de gestelde eisen te kunnen voldoen.

5.5.7 Externe veiligheid

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

5.5.8. Duurzaam gebruik van grondstoffen

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

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

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

De gemeente stimuleert bij gebiedsontwikkeling en gronduitgifte het circulair gebruik van materialen en grondstoffen middels gunningscriteria in ontwikkelcompetities.
Een voorbeeld is het eisen van een minimale MKI-waarde voor een duurzame aanpak van de Grond-, Weg- en Waterbouw (GWW)

5.5.9. Duurzaamheidseisen sloop en nieuwbouw

Uitgangspunten in Den Haag bij sloop of nieuwbouw zijn:

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

5.5.10 Bodem

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

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

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

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

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

5.5.11 Archeologie

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

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

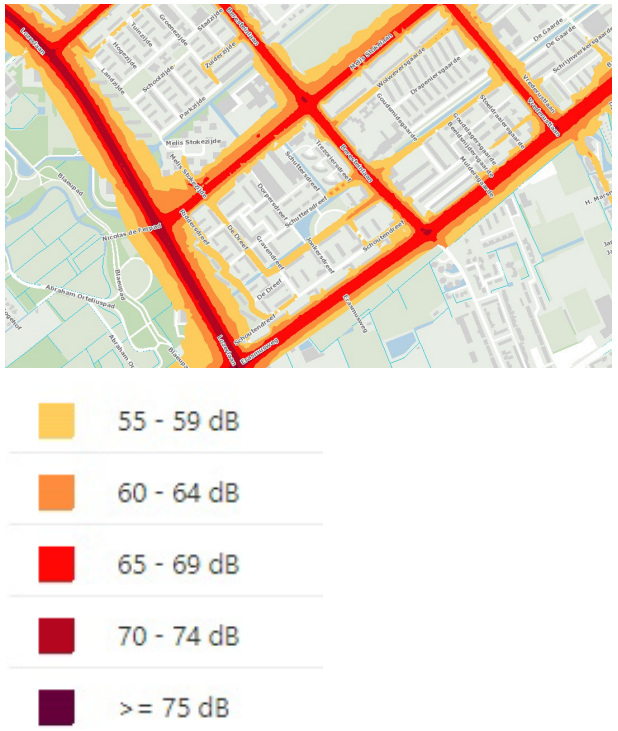
Op grond van een uitgewerkt stedenbouwkundig plan moet onderzoek verricht worden naar aanwezige archeologische waarden.

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

5.5.12 Geluid

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

De uitsnede uit WebGis hieronder geeft een indicatie van de aanwezige geluidniveaus bij de Dreven in 2016. Als de voorkeurswaarde wordt overschreden kan een hogere grenswaarden worden overwogen.
Voorwaarde is wel dat voldaan wordt aan het gemeentelijke beleid dat geformuleerd is in ‘beleid hogere grenswaarden Wet geluidhinder, definitief, februari 2010’.



6. FINANCIERING EN UITVOERINGSASPECTEN

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

6.1 Financiering

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

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

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

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

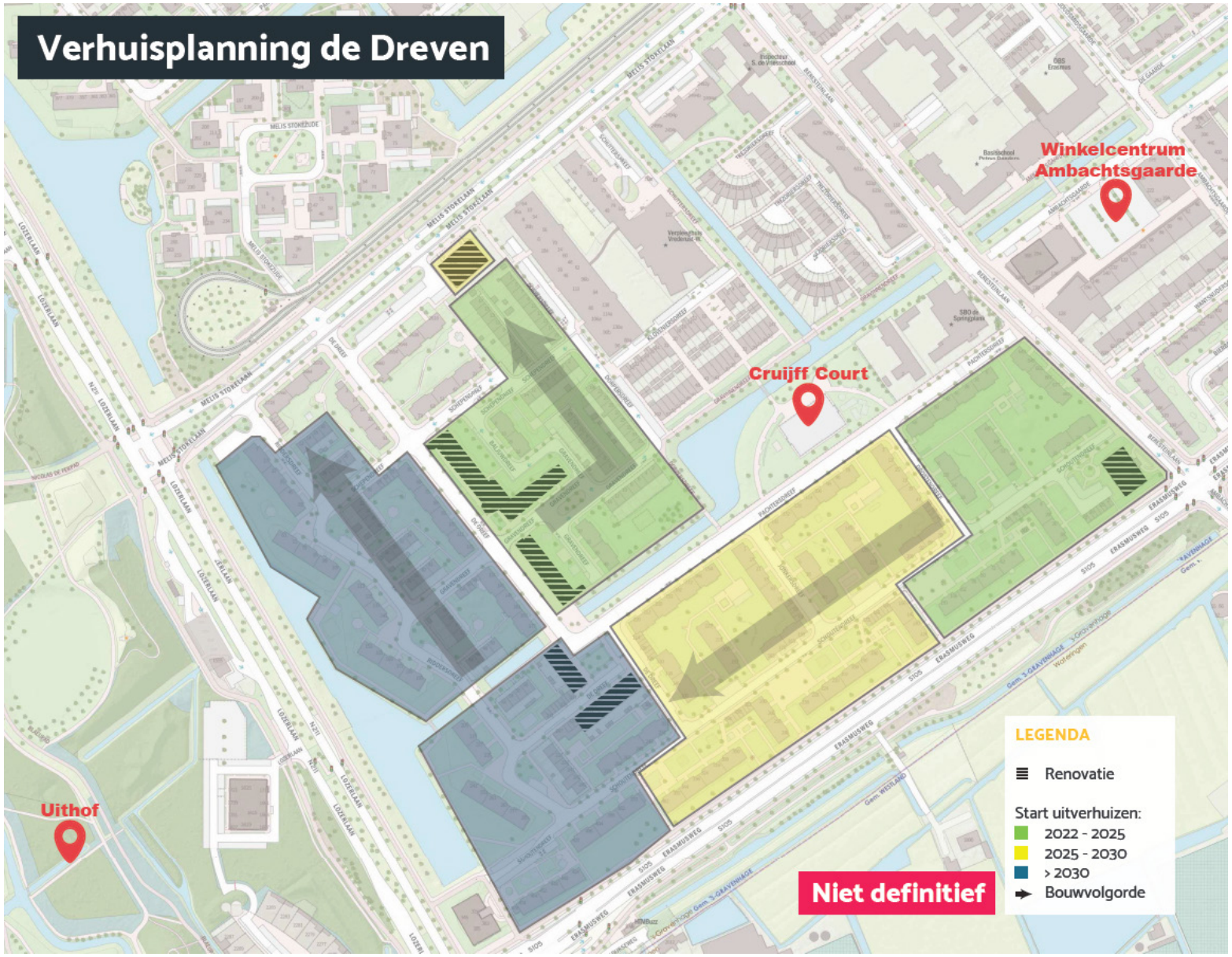
Voor de realisatie van een dergelijke grote integrale opgave is het wenselijk om langdurige samenwerkingsverbanden aan te gaan. Het ontwikkelen en exploiteren van marktwoningen of commercieel vastgoed behoort niet tot de kerntaak en kerncompetenties van een woningcorporatie. Vanwege hun ervaring met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

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

6.2 Juridische planologische procedure

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

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


Verhuisplanning de Dreven
Winkelcentrum Ambachtsgaarde
Cruijff Court
Uithof
LEGENDA
Renovatie
Start uitverhuizen:
2022 - 2025
2025 - 2030
> 2030
Bouwvolgorde
Niet definitief

6.3 Planning en fasering

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

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

BIJLAGEN

5.1 Stedenbouw & planologie

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

5.1.3 Economie

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

5.2.1 Wonen

- Woonagenda 2020-2023 Haags samen wonen (RIS 305711)
- RIGO woningmarktverkenning Den Haag Zuidwest; ingrediënten voor een investeringsstrategie, 16 maart 2020
- Woningbouwimpuls 50% ‘betaalbaar’ volgens definitie BZK https://www.rvo.nl/sites/default/files/2020/05/Achtergronddocument-Woningbouwimpuls-voor-gemeenten.pdf
- Woondeal Zuidelijke Randstad https://www.rijksoverheid.nl/documenten/publicaties/2019/06/05/woondeal-zuidelijke-randstad
- Rijksprogramma leefbaarheid en veiligheid https://www.rijksoverheid.nl/documenten/kamerstukken/2020/03/31/kamerbrief-voortgang-programma-leefbaarheid-en-veiligheid
- Urgentie programma sociale woningbouw, projectopdracht 22 september 2020
- Ambitiedocument Dreven, Gaarden en Zichten (RIS 305714)

5.2.5 onderwijs

- Integraal Huisvestingsplan onderwijs RIS 304176

5.3 Buitenruimte, ecologie, ontmoeten en bewegen

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

5.4 Mobiliteit, parkeren en logistiek

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

5.5 Duurzaamheid, klimaatadaptatie en milieu

- Nota Duurzaamheid, RIS 302224
- Nota Stadsnatuur (RIS305824)
- Concept Stedelijk Energieplan, RIS 305064
- De Natuurkansenscan, bijlage 6 van de nota stadsnatuur: https://denhaag.raadsinformatie.nl/modules/13/Overige%20bestuurlijke%20stukken/594868
- handvatten voor een gezond stadsecosysteem met meer biodiversiteit https://denhaag.raadsinformatie.nl/modules/13/Overige%20bestuurlijke%20stukken/594868
- Agenda Groen voor de Stad (RIS294705)
- Puntensysteem Groen en natuurinclusief Bouwen
- kaartmateriaal t.a.v. groen/natuurwaarden/vleermuizen www.kaartendenhaag.nl onder natuur en milieu.
- De Stedelijke Groene Hoofdstructuur (RIS300506) https://arcg.is/1iuz5f0
- Ecologische verbindingszones (= onderdeel van de SGH): https://arcg.is/5PTTb0
- Bij eventuele (her)inrichting van ecologische verbindingszones: https://denhaag.raadsinformatie.nl/modules/13/Overige%20bestuurlijke%20stukken/594868
- Haagse Iconen, kansen voor de groen-blauwe structuur van de stad, RIS 302827
- Convenant Klimaatadaptief Bouwen Zuid-Holland, RIS 300633
- https://www.hhdelfland.nl/richtlijn-vasthoudmaatregelen
- https://www.hhdelfland.nl/overheid/beleid-en-regelgeving/copy_of_documenten-beleid
- Toekomstbestendig Haags water! Visie op het voorkomen van wateroverlast 2015-2020 (RIS 280009
- Natuurinclusief bouwen (RIS 288182)
- Puntensysteem natuurinclusief bouwen (RIS301953).
- nationaal waterbeleid en het Provinciaal Waterplan Zuid-Holland 2016-2021.
- ‘waterbeheerplan 2016-2021 – Strategie richting een toekomstbestendig en samenwerkingsgericht waterschap’

- Provinciaal Waterplan Zuid-Holland 2016-2021.
- Vanaf 1 januari 2006 geldt de wijziging van Wet bodembeschrming (Wbb)
- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)
- Besluit externe veiligheid transport van gevaarlijke stoffen (Bevt)

5.5.3 onderwijs

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

Colofon

Gemeente Den Haag
Dienst Stedelijke Ontwikkeling
Afdeling Stedenbouw & Planologie

Dit document is tot stand gekomen in samenwerking met:

Palmbout Urban Landscapes
PALMBOUT
Urban Landscapes.

April 2021