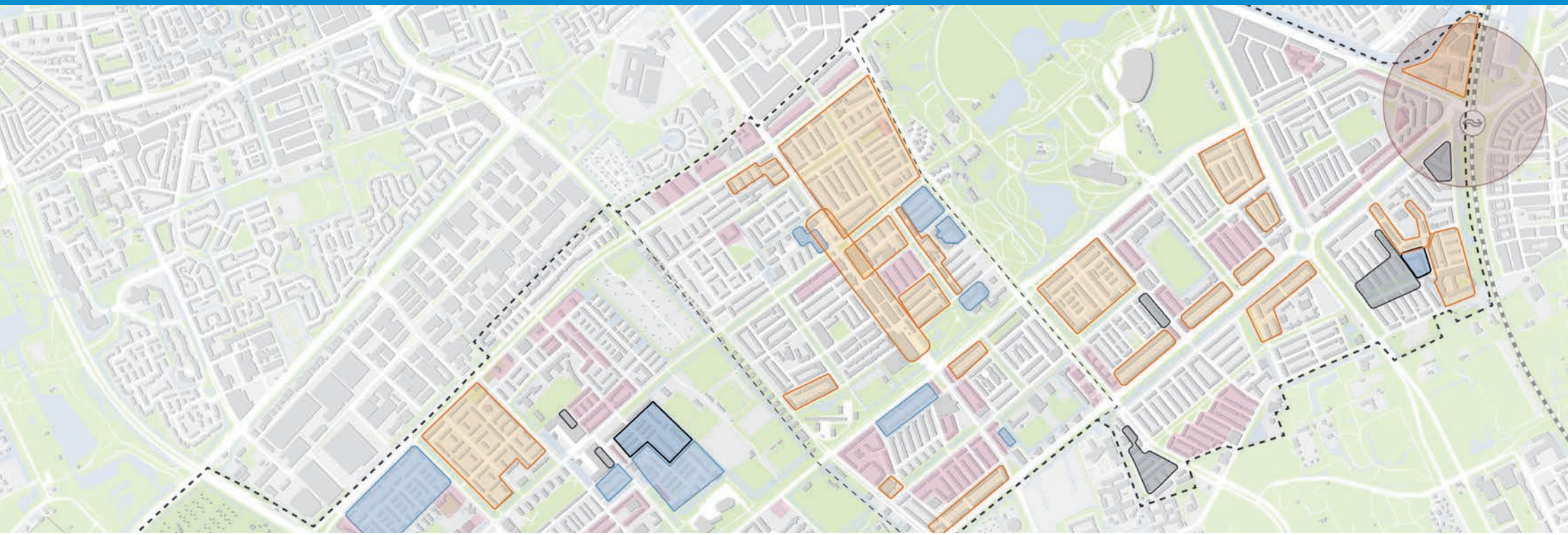
Den Haag

Kansenkaart Zuidwest

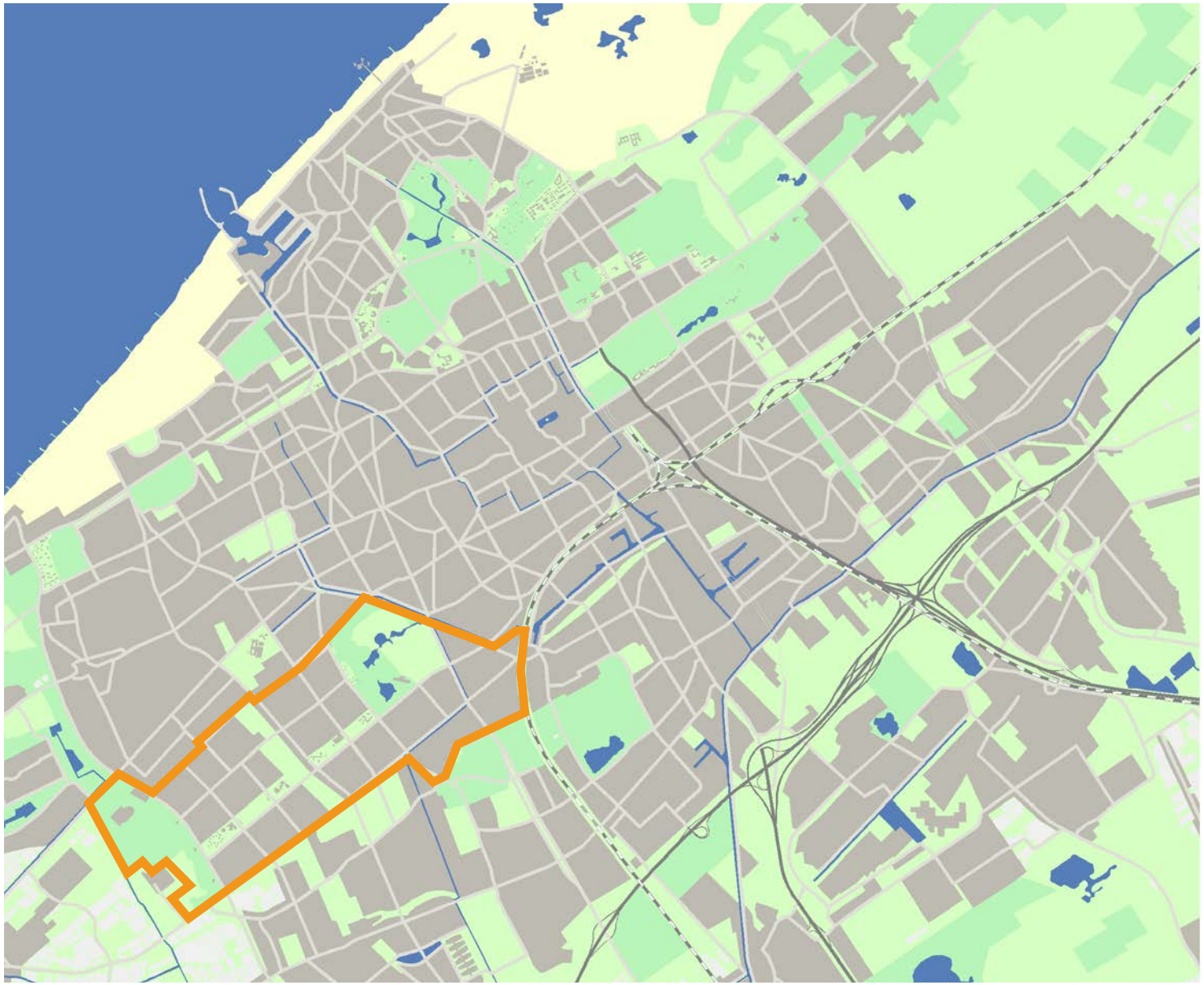
Kansen voor verdichting en vernieuwing



Bijlage Structuurvisie Den Haag Zuidwest 2040

Mei 2022

Zuidwest op z'n best!



Opmerking:
Het document is een interactieve pdf. Dit houdt in dat kaartbeelden in het document aanklikbaar zijn, klik op de kaart om naar een uitvergrote versie te gaan. En klik op het terug-symbool om weer op de pagina in het document te komen.

DEN HAAG ZUID WEST

INHOUD

1. INLEIDING
- 1.1 Aanleiding en doel
- 1.2 Uitgangspunten
- 1.3 Raakvlakken overige projecten / studies / beleid
- 1.4 Placemaking en tijdelijkheid
- 1.5 Opbouw van kansenkaart (werkwijze)

2. AMBITIES EN OPGAVE ZUIDWEST
- 2.1 Een prettig en veilig Zuidwest
- 2.2 Groei en ontwikkeling: inzet op gezondheid, onderwijs, voorzieningen en economie
- 2.3 Zuidwest is een groen stedelijke leefomgeving

3. DEMOGRAFISCHE ONTWIKKELINGEN EN TRENDS

4. RUIMTELIJKE PRINCIPES VOOR VERDICHTING
- 4.1 Verdichtingsprincipes
- 4.2 Wat zeggen de bewoners?

5. RUIMTE VOOR VERDICHTING
- 5.1 Welke gebieden behouden en versterken?
- 5.2 Lopende projecten
- 5.3 Waar zit ruimte en kansen voor verdichting en vernieuwing?
- 5.4 Kansrijke zones
- 5.5 Afwegingsthema's

6. KANSENKAART
- 6.1 Conclusies kansenkaart
- 6.2 Kansen
- 6.3 Tegenstrijdigheden tussen opgaven
- 6.4 Aandachtpunten bij uitwerking

7. IMPRESSIE VAN TOEKOMSTIGE LEEFMILEUS

BIJLAGE(N)

Kaarten uit dit document

Inventarisatiekaarten gebouwde omgeving
- Huidige dichtheid
- Eigendom (corp, gespikkeld, privaat)
- Erfpacht
- Energielabels
- Pas gebouwde en gerenoveerde bouwblokken
- Geplande renovatie
- Erfgoed en cultuurhistorie
- Woningwaarden en woninggrootte
- Woningen per ha
- Waar zit de ruimte voor verdichting?

Inventarisatiekaarten demografie
- Huishoudsamenstelling
- Leeftijd
- Achtergrond
- Bezetting per woning

Inventarisatiekaarten leefbaarheid, veerkracht, woningvoorraad
- Waar is de opgave het meest urgent?
- Leefbaarheidscirkel (opzoeken)
- % sociale woningvoorraad
- Leefbaarheidsbarometer
- Kwetsbaarheid bewoner
- Veerkracht volgens Circusvis

1. INLEIDING

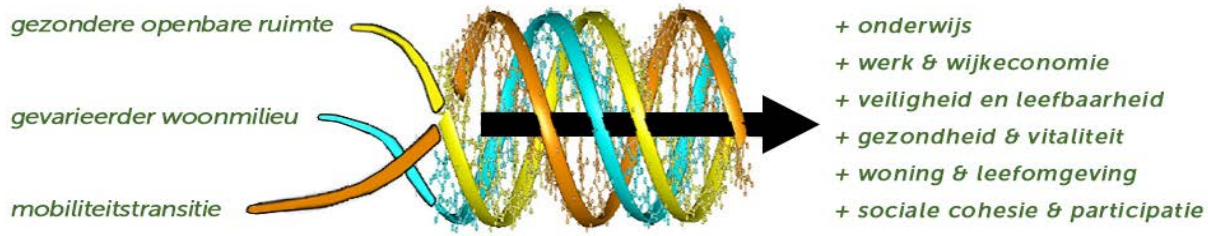
1.1 Aanleiding en doel

Den Haag Zuidwest is een omvangrijk gebied, die in het kader van de wederopbouw na de oorlog is gebouwd. Het waren de wijken van hoop en geloof in de toekomst, bestemd voor de middenklasse: de verpleegkundige, de leraar, de chauffeur en de agent. Maar vanaf de jaren ’80 veranderde dat, een uitstroom van de middeninkomens naar Zoetermeer en de Vinex-wijken en een toename aan kwetsbare mensen die in Zuidwest kwamen wonen. De herstructurering van rond 2000 zorgde voor de nodige impulsen in de wijk, maar toen dat door de crisis stil kwam te liggen, is de sociaal-maatschappelijke positie van Zuidwest verder verslechterd.

Er is dus nogal wat aan de hand in Zuidwest. Veel daarvan heeft een negatieve invloed op het leven van de mensen die er wonen en werken. Op vrijwel alle parameters scoort Zuidwest slechter dan de rest van Den Haag. Ongeveer 68% van de woningvoorraad bestaat uit corporatiewoningen uit de jaren ’50 en ’60 waarvan vele in slechte staat zijn. Sommige woningen worden gerenoveerd, vernieuwd en verduurzaamd, voor andere woningen is renovatie en verduurzaming te kostbaar en op basis van de grote eenzijdigheid aan woning typologieën ligt sloop-nieuwbouw en verdichting voor de hand. Maar waar kan die vernieuwing het beste plaatsvinden? Waar kan het gekoppeld worden aan andere kansen en opgaven? Hoe en waar kan verdichting en vernieuwing bijdragen een positieve impuls voor Zuidwest? Dat zijn vragen die in dit onderzoek centraal.

De verschillende kaartlagen, dataonderzoek en ruimtelijke analyses te samen vormen de kansenkaart. Het gaat uitdrukkelijk niet alleen om de verdichtingsopgaven alleen, maar deze te koppelen aan de andere opgaven zoals die voor mobiliteit, buitenruimte en sociaal-economisch domein. Kortom, een integrale benadering die inzicht geeft waar de kansen zitten voor verdichting en vernieuwing (kansrijke zones) en welke opgaven in die gebieden belangrijk zijn. In de niet-kansrijke zones zijn de opgaven ook belangrijk, daar zal de nadruk meer liggen op de openbare ruimte (zie ook Ruimtelijk Raamwerk).

De kansenkaart is een belangrijk bouwsteen voor de structuurvisie Zuidwest. De structuurvisie vormt een samenhangende en integrale visie op de leefomgeving. Die geeft, naast de opgaven hoe de sociaal-economische positie en leefbaarheid van Zuidwest wordt verbeterd, antwoord en richting hoe de woningbouwopgave, de economische- en voorzieningenopgaven, de verduurzaming, de opgaven voor openbare ruimte en duurzame mobiliteit een plek krijgt in Zuidwest. De centrale ambitie hierbij is: “Den Haag Zuidwest transformeert van een kwetsbaar gebied in een aantrekkelijk, vitaal, veerkrachtig en duurzaam Haags woongebied, met meer werkgelegenheid, hogere onderwijsambities, versterking van voorzieningenniveau, betere bereikbaarheid en een divers woningaanbod.”



Integrale opgave

1.2 Uitgangspunten

Opgave is integraal

De structuurvisie is een integraal samengesteld product. Er worden integrale afwegingen gemaakt tussen de elementen in de leefomgeving die een ruimtelijke impact hebben.

Elementen die invloed hebben op de leefomgveving van mensen (onderwerpen structuurvisie). De menselijke maat en het perspectief van de bewoners staat daarin centraal

Ze kunnen betrekking hebben op zaken als wonen, arbeid, werkplekken, veiligheid, duurzaamheid, mobiliteit, sport en bewegen, onderwijs, cultuur, technologie, energietransitie en welzijn. De benadering van de kansenkaart / verdichtingsstrategie is ook integraal. Het doel is niet verdichten, maar verdichting en vernieuwing van de woningvoorraad is een middel om bij te dragen aan opgaven waar Den Haag en Zuidwest voor staan.

De mensen centraal
Verdichting en vernieuwing draagt bij aan de verbetering van de leefomgeving van de bestaande bewoners. Bij het opstellen van de structuurvisie en plannen in Zuidwest staat het perspectief en de beleving van de mensen in Zuidwest centraal. Uitgangspunt is dat de leefomgeving van de bestaande bewoners beter wordt.

Bestaande kwaliteiten koesteren
De bestaande kwaliteiten van Zuidwest, zoals het groen, de waardevolle bebouwing, maar ook sociale kwaliteiten, als buurtinitiatieven en sociale structuren, zullen bij de ontwikkeling en planvorming gekoesterd moeten worden en zal er onderzocht moeten worden op welke manier we dat kunnen behouden en versterken.

Aansluiten op eerdere herstructering
Er is al veel vernieuwd en geherstructureerd de afgelopen 20 jaar. Bij de vernieuwingsopgave die nu voor ons ligt, is het van belang aan te sluiten bij die eerdere herstructurering, zodat buurten samenhangende eenheden blijven en ontwikkelingen ook echt iets toevoegen voor de buurt en wijk.

1.3 Raakvlakken overige projecten/studies/beleid

De kwantitatieve opgave voor de netto toevoeging van 10.000 woningen komt voor uit de ruimtelijke verkenningen Den Haag Zuidwest (RIS 302569). . Het beleid van de Woonvisie uit 2017 (RIS 296833) en de Woonagenda “Haags samen wonen”, die in oktober 2020 door de raad is vastgesteld (RIS305711) is leidend bij het opstellen van de kansenkaart Zuidwest. Het uitgangspunt in de Woonagenda is om netto 10.000 woningen in Den Haag Zuidwest toe te voegen komende 15-20 jaar en 6.500 sociale huurwoningen te vernieuwen (sloop/ nieuwbouw). Vanuit de huidige Woonagenga is bij de verdichtingsopgave het uitgangspunt dat: de sociale woningbouw die gesloopt wordt 100% terug te bouwen en dat van de extra woningen minimaal 30% sociaal is, 20% middeldure huur en streven naar 20% betaalbare koop. Ook zullen er 8.500 woningen verbeterd en gerenoveerd worden.

De kansenkaart is tegelijk met een aantal andere onderzoeken voor de structuurvisie Zuidwest opgesteld, het gaat o.a. over de onderstaande onderzoeken:
- het opstellen van een ruimtelijk raamwerk waarin verbeteringen in (de structuren van) de openbare ruimte, mobiliteit, buitensport en ontmoeting een plek krijgen;
- een onderbouwing voor het benodigde voorzieningenniveau (incl. wijkeconomie), waarin wordt gekeken naar de benodigde toevoeging (kwantitatief) en de wijze waarop deze voorzieningen het beste kunnen worden ingepast (kwalitatief);
- een onderzoek naar de cultuurhistorische waarden in Zuidwest;
- een kwaliteitsplan Zuidwest;
- het milieueffectrapport (MER).

De kansenkaart is opgesteld in samenhang met deze deelproducten (voor zover al bekend waren).

Ook zijn er op wijk- en projectniveau al verschillende trajecten die lopen en bijdragen aan de ambities en opgaven. Deze zijn input voor de structuurvisie, zoals bijvoorbeeld de gebiedsagenda’s Morgenstond en Uithof-Lozerlaan en de gebiedsontwikkeling van de Dreven, Gaarden en Zichten.

1.4 Placemaking en tijdelijkheid

Om bij alle ontwikkelingen oog te blijven hebben voor wat de huidige en toekomsitge bewoners willen om hun woonomgeving aantrekkelijk te maken, zonder alleen in de gebouwen te investeren, en om tijdens ‘de verbouwing’ de woonomgeving prettig en veilig te houden is placemaking en tijdelijke initiatieven een goed middel zijn.

Placemaking
Placemaking is een integrale werkwijze, er wordt samen met alle stakeholders en gebruikers van een plek gewerkt aan de verbetering en optimaal gebruik van de publieke ruimte. Placemaking is een kansrijke manier van investeren: het is kort, goedkoop, gezamenlijk en op korte termijn mogelijk, maar werkt ook op lange termijn door. Placemaking combineert korte termijn actie met lange termijn afspraken.

Placemaking richt zich op het fysieke domein, maar in combinatie met de organisatorische en sociale structuren die nodig zijn om succesvolle plekken te maken en te beheren. Placemaking is inclusief, het nodigt mensen en partijen uit om verantwoordelijkheid te nemen voor de publieke ruimte waarin ze wonen, werken en verblijven.

Placemaking is niet top down, maar volgt de investeringswensen van mensen en partijen die in hun eigen woon-, werk- en leefomgeving willen investeren.

Steden en hun gebouwen moeten ook voorzien in sociale behoeftes. Op een prettige manier ontmoeten, ontwikkelen, verblijven en sporten wordt de grote uitdaging in onze stad. Dit vraagt om creatieve en flexibele oplossingen voor de toekomst en tussentijds. Met de placemaking aanpak brengen we partijen in positie om hun eigen woon- en leefomgeving te verbeteren, waarin ze zich thuis voelen, en (informeel) eigenaar van de publieke ruimte die zich gebruiken. We doen dit niet top down maar faciliterend en in partnership.

Met placemaking voelen mensen en partijen zich verantwoordelijk om de plek waar ze zelf wonen, werken, verblijven, te verbeteren. Met de placemaking aanpak worden zij in positie gebracht om in actie te komen, door te inspireren , door kennisontwikkeling en door gewoon te doen!

Tijdelijkheid
Een specifiek onderdeel van placemaking is de programmering van de tijdelijkheid. Door de herstructurering in Zuidwest zullen er in de transitieperiode panden/plinten woningen leegkomen/beschikbaar komen. Het is een kans om jusit in de tussentijd een aantrekkelijk omgeving te creëren waar actief met partners nagedacht hoe we leegstand kunnen voorkomen en de tijdelijkheid juist benutten als kans en inspiratie.

Placemaking en tijdelijkheid zullen in de kansenkaart niet verder uitgewerkt worden, dit zal projectgewijs samen met de bewoners en gebruikers tot stand worden gebracht. Maar de aanpak is een absolute kans om woon- en leefgebieden in Zuidwest een impuls te geven en bij te dragen een de ambities voor Zuidwest.

1.5 Opbouw van kansenkaart (werkwijze)

De kansenkaart lijkt op een strategische puzzel, waar door middel van het stapelen van data-lagen en kaarten bijvoorbeeld zichtbaar wordt waar ingrepen nodig zijn vanuit leefbaarheid, maar ook waar ruimte is om te veranderen, vernieuwen, verdichten en verduurzamen.

Als eerste wordt uiteengezet waar, ruimtelijk gezien, kansen zijn om te verdichten. Daarnaast hebben we onderzocht waar vanuit leefbaarheid, verhouding markt- sociaal (gaat om woningen), concentratie kwetsbare bewoners, vernieuwing urgent is. Ook vanuit de duurzaamheidsopgaven is gekeken waar kansen en urgentie van vernieuwing het grootst is.
Door verschillende data-lagen de koppelen ontstaan er verbanden en inzichten op welke plekken vernieuwing het meest zal bijdragen aan de opgaven voor Zuidwest en hoe de opgaven slim gekoppeld kunnen worden.

Buitenruimte

Vrijkomend vastgoed

Huidige bewoners

Nieuwe bewoners

Voorbeelden van en inspiratie voor tijdelijke initiatieven en placemaking voor Zuidwest

2. AMBITIES EN OPGAVEN ZUIDWEST

Het is de ambitie om Den Haag Zuidwest te transformeren van een kwetsbaar gebied in een aantrekkelijk, vitaal, veerkrachtig en duurzaam Haags woongebied, met meer werkgelegenheid, hogere onderwijsambities, versterking van voorzieningenniveau, betere bereikbaarheid en een divers woningaanbod. De grootste uitdaging in Zuidwest is het verbeteren van de brede welvaart en leefbaarheid. Voor de structuurvisie zijn de onderstaande ambities geformuleerd. In de kansenkaart wordt zoveel mogelijk bijgedragen aan deze ambities, echter sommige ambities zullen vertaald worden in de opgaven van het Voorzieningenprogramma en het Ruimtelijk raamwerk.

2.1 Een prettig en veilig Zuidwest
In 2040 is Zuidwest net zo'n geliefd deel van de stad als de andere wijken van Den Haag, dat op alle fronten scoort op het Haags gemiddelde. De buurten hebben groene, aantrekkelijke en veilige openbare ruimtes, wandel- en fietsroutes, parken en levendige ontmoetingsplekken. Elke buurt heeft z'n eigen karakter, waardoor ingrepen van buurt tot buurt kunnen verschillen, deze zijn wel afgestemd met de bewoners. De openbare ruimte is 'schoon, heel en veilig'.
Bewoners willen graag in de wijken blijven wonen waar ze zijn opgegroeid. Door het toevoegen van de juiste woningen is er plek voor iedereen. Zo willen we de onderwijzer, politieman, verpleger en ondernemer, maar ook alleenstaanden, senioren en gezinnen met opgroeiende kinderen een passende woning kunnen bieden.

Mensen voelen zich thuis
Naast een aantrekkelijke woon- en leefomgeving voor de gevarieerd samengestelde bevolking is het aanbod van voorzieningen op orde voor iedereen. Het sluit aan op de verschillende culturele behoeften in de wijken. Mensen willen zich thuis voelen in hun wijk en zich trots voelen op hun wijk. Zuidwest is in 2040 een gebied met een sterke sociale cohesie, waar alle betrokken partijen de handen ineenslaan om Zuidwest leefbaarder te maken. Bewonersorganisaties, woningcorporaties, politie, zorgmedewerkers, schuldhulpverlening, jeugdzorg, welzijnswerk, bedrijfsleven en scholen hebben veel energie gestoken in het aanpakken van de problemen. Bewoners voelen zich sterk betrokken bij en medeverantwoordelijk voor hun buurtgenoten en hun omgeving. Er zijn locaties waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten, taallessen volgen of leren hoe je je financiën op orde krijgt. Een plek waar iedereen van harte welkom is.

Leefbare en aantrekkelijke buurten
De opgave is een aantrekkelijke woon- en leefomgeving te vormen voor een gevarieerd samengestelde bevolking.

Hoe zorgen we dat de kracht, diversiteit en capaciteiten van de mensen in de wijk worden onderkend en benut waardoor de achterstand wordt omgebogen naar zicht op een betere toekomst? Het eenzijdige woningaanbod en verhoudingsgewijs grote aantallen sociale woningbouw zet de leefbaarheid onder druk. Het verbeteren van de woningvoorraad door sloop-nieuwbouw en transformatie/renoveren van bestaande woningen zal moeten bijdragen aan een verbetering van de leefomgeving van bestaande bewoners, bewoners die willen doorgroeien naar een andere woning en voor nieuwe bewoners, dus voor een gevarieerd samengestelde bevolking; voor blijvers, stijgers en nieuwkomers.

Het doel is om meer woningen te realiseren die gevarieerd, duurzaam, aantrekkelijk, levensloopbestendig en zijn bedoeld voor een gevarieerdere bevolking.

Door de woningvoorraad diverser te maken, kunnen mensen die willen blijven een goede woning vinden, kunnen mensen en gezinnen die doorgroeien en uitbreiden een passende woning vinden. Zuidwest wordt aantrekkelijker voor nieuwe doelgroepen. Zo bouwen we voor blijvers, stijgers en nieuwkomers.

De basis van de woningvoorraad moet op orde zijn. De woningen zijn goed onderhouden (door renovatie of door sloop-nieuwbouw). De binnenzijde van woningen zijn gezond en veilig (met rookmelders, zonder vocht- en schimmel, loden leidingen, geisers, etc.). Daarnaast moeten VvE's actief zijn en sparen voor onderhoud.

Het uitgangspunt is om netto 10.000 woningen in Den Haag Zuidwest toe te voegen komende 15-20 jaar en 6.500 sociale huurwoningen te vernieuwen (sloop/nieuwbouw). Vanuit de huidige Woonagenga is bij de verdichtingsopgave het uitgangspunt dat: de sociale woningbouw die gesloopt wordt 100% terug te bouwen en dat van de extra woningen minimaal 30% sociaal is, 20% middeldure huur en streven naar 20% betaalbare koop. Zo kunnen mensen betaalbaar in de vertrouwde wijk blijven wonen en is er ruimte voor doorstroming en nieuwe inwoners.

Ook zullen er 8.500 woningen verbeterd en gerenoveerd worden. Langjarige verbetering is voor de gemeente uitgangspunt bij toekomstige renovaties. Indien dat niet kan met renovatie (met het oog op de betaalbaarheid, duurzaamheidseisen en andere kwaliteitseisen) is sloop-nieuwbouw noodzakelijk

Het creëren van een veilige en aantrekkelijke woon- en leefomgeving, die duurzaam, groen, gezond en goed bereikbaar is, is een belangrijke voorwaarde voor het welbevinden van de huidige en toekomstige bewoners. Dat betekent perspectief

bieden voor de huidige bewoners waardoor ze op termijn een betere, duurzamere, beter passende woning kunnen huren of kopen in Zuidwest.

Het betekent voor de nieuwe bewoners dat de groene woonomgeving onderscheidend is en dat ze een passende woning en passende voorzieningen in de buurt hebben. Passend in de zin van passend bij hun behoeften.Hierbij hoort ook een fijnmazig netwerk voor ontmoetingsplekken, boodschappen en voorzieningen, zodat er levendige en leefbare wijken ontstaan, waar het groene karakter behouden blijft.

Door de realisatie van verschillende woonmilieus ontstaat een bevolking die divers is in leeftijd, inkomen, levensfase en afkomst. De woningen die niet plaatsmaken voor nieuwbouw moeten gerenoveerd en verduurzaamd worden. Daarnaast moeten ze voorzien zijn van alle gemakken van deze tijd.

2.2 Groei en ontwikkeling: inzet op gezondheid, onderwijs, voorzieningen en economie

Goed onderwijs
In 2040 moet Zuidwest uitgroeien tot een plek bewoners zich goed kunnen ontwikkelen. Dat gebeurt met een afwisselend aanbod van onderwijs op alle niveaus in de wijken. Het onderwijs is veilig en aantrekkelijk voor leerlingen in Zuidwest. Dat begint al op de peuterschool en basisschool, waar kinderen voldoende aandacht en professionele begeleiding krijgen. Ook is er ruimte voor buitenschoolse activiteiten om de kinderen na schooltijd op te vangen.

Voorzieningen op maat en toegankelijk
In 2040 zijn de voorzieningen in Zuidwest, zoals onderwijs, zorg, maatschappelijke organisaties, winkelcentra, sport en spel, goed toegankelijk en van goede kwaliteit. Sportparken krijgen een meer openbaar karakter en zijn makkelijk voor de bewoners te bereiken.

Leren, werken en innoveren
In Zuidwest is het op korte afstand beschikbaar hebben van voldoende werk cruciaal. Zuidwest moet veranderen van een wijk nu waar een gemiddeld groter deel van de bevolking inactief is, naar een wijk waarbij dit op het gemiddelde ligt. Door meer bedrijvigheid in de wijken mogelijk te maken, vooral op het gebied van zorg, bouw en maakindustrie, wordt de wijk levendig, de economie zichtbaar en wordt meer werkgelegenheid gecreëerd.

Langs de lijn van het gedachtengoed van ‘werken, leren en innoveren’ wordt richting gegeven aan de groei van de economie in Zuidwest. Dit gaat niet alleen over de groei voor de economie, maar voor de gehele wijk en de mensen die daar wonen. Werken, leren en innoveren staat voor het samenbrengen van partijen zoals kennisinstellingen, bedrijfsleven en bevolking/werknemers om zo de jeugd te inspireren en begeleiden in het opgroeien naar zelfstandigheid, de groei en innovatie bij bedrijven te stimuleren, te zorgen voor leven lang ontwikkelingsmogelijkheden en om zo maatschappelijke opgaven met direct impact in Zuidwest op te lossen en kansen te creëren voor iedereen.

Gezonde leefomgeving
De leefomgeving moet zoveel mogelijk bijdragen aan een gezonde leefstijl van de mensen die er wonen en werken. Door voldoende ruimte voor sport, spel en bewegen in de openbare ruimte, door plekken te creëren waar mensen elkaar kunnen ontmoeten, door de openbare ruimte zo groen en klimaatadaptief mogelijk in te richten, door sociaal veilige buurten te maken en door de wijken milieutechnisch zo gezond mogelijk te maken, door bijvoorbeeld snelheid van autoverkeer terug te dringen en het creëren van autoluwe plekken in de wijk.

2.3 Zuidwest is een groene stedelijke leefomgeving

De groene stedelijke woonmilieus van Zuidwest groeien door naar een duurzame, toekomstbestendige en gezonde leefomgeving. In de openbare ruimte is het prettig om te verblijven: men voelt zich er veilig en de openbare ruimte sluit goed aan bij de behoeften van bewoners, ondernemers en gebruikers.
En ook bij nieuwbouw en vernieuwing van de wijken blijft het groene karakter behouden en wordt het waar mogelijk versterkt. Innovatieve technieken worden toegepast om wateroverlast of hittestress in stedelijke gebieden te voorkomen, zodat Zuidwest in 2040 uitgroeit tot een duurzame, toekomstbestendige en gezonde leefomgeving.

Karakter van de buurten koesteren
In Zuidwest is op veel plekken de tijdgeest uit de jaren ‘50 waarin het gebied is gebouwd, nog duidelijk voelbaar. Bewoners waarderen deze karakteristieke gebouwen en de groene uitstraling van het gebied. Er dient bij de ontwikkeling van buurten rekening te worden gehouden met cultuurhistorische waarden van de buurten.

Door in de wijken meer interessante bestemmingen te ontwikkelen voor mensen uit de wijken en ook van buiten het gebied, kan het imago van Zuidwest versterkt worden.

Groene kwaliteit behouden
De groene leefomgeving is het “unique selling point” van Zuidwest. Belangrijk is dat de buurten in Zuidwest hun groene karakter behouden:

1. de hoeveelheid groen in de openbare ruimte neemt niet af
2. de verblijfskwaliteit van het groen en de openbare ruimte wordt verbeterd.

De opgave is de grote groenstructuren en ecologische verbindingen te versterken en robuuster te maken.

Kwaliteit openbare ruimte versterken
De openbare ruimte moet gezonder en aantrekkelijker worden om te verblijven, te sporten en te bewegen. Kortom: aantrekkelijker voor de voetganger en de fietser. Dit betekent ook dat verbindingen voor langzaam verkeer tussen wijken en grote groenstructuren verbeterd moeten worden.

De winkelcentra, buurtparken en pleinen moeten verbonden worden met aantrekkelijke informele routes. De openbare ruimte rondom woningen moet toegankelijker worden en zodanig zijn dat bewoners meer betrokkenheid voelen om het netjes te houden. De collectieve binnentuinen moeten logischer aansluiten op de woningen en moeten weer aantrekkelijk en toegankelijk worden voor de bewoners rondom de collectieve binnentuin.

De gebouwen en buitenruimte dienen zoveel mogelijk natuurinclusief te worden ingericht (gezonde leefomgeving voor mens, dier en plant)

Bereikbaarheid en duurzame mobiliteit
Zuidwest wordt een wijk waar bereikbaarheid en duurzame mobiliteit centraal staan. We stimuleren op termijn de overgang naar schone, ruimte-efficiënte en veilige mobiliteit. Met goed bereikbaar openbaar vervoer naar de regio, Randstad en daarbuiten. We stimuleren het gebruik van de fiets, niet alleen binnen Zuidwest maar ook met routes naar gebieden op enige afstand, zoals het Westland, Rijswijk/Delft, het centrum van Den Haag en de kust.

Verduurzamen
Een toename van het aantal inwoners en gebruikers in Zuidwest moet gepaard gaan met de inrichting van een duurzame en een gezonde leefomgeving om bestand te zijn tegen toenemende neerslag, droogte en hittestress. De bestaande groen-blauwe structuur in Zuidwest moet aangepast worden om ook in de toekomst klimaatbestendig te blijven. De woningvoorraad en leefomgeving in Zuidwest moet voldoen aan duurzaamheidsbeleid wat Den Haag voorstaat.

Energietransitie
Daarnaast is het gebied in 2040 voorzien van schone energie door aan te sluiten op verschillende duurzame energiebronnen. Hiermee draagt Zuidwest ook bij aan de stedelijke klimaatdoelen.

Voor Zuidwest is onderzocht welk duurzaam warmtesysteem voor de bestaande bouw voor de hand liggend is. Door de hoge bebouwingsdichtheid, de aanwezigheid van geothermiebronnen, de aanwezigheid van een bestaand warmtenet is voor de bestaande bouw een collectief warmtenet op midden temperatuur (70gr) voor de voorkeursoplossing.Veel van de bestaande woningen zijn momenteel nog niet geschikt om te verwarmen op 70 gr. Dit betekent dat deze woningen mogelijk extra moeten worden geïsoleerd en dat het verwarmingssysteem moet worden aangepast op de nieuwe temperatuur.
De nieuwbouw en grootschalige renovatie wordt in Zuidwest (aard)gasloos gerealiseerd. Nieuwe woningen zijn goed geïsoleerd waardoor deze met een lage temperatuur verwarmd kunnen worden.
Uitgangspunt voor nieuw te bouwen woningen is deze te koppelen aan een (collectief) lage temperatuur systeem. Hierbij wordt optimaal gebruik gemaakt van de aanwezigheid van lokale bronnen als bodemenergie (WKO) en aquathermie. Mogelijk aangevuld met warmte uit de retourleiding van het geothermienet (cascadering).

In de eindsituatie wordt Zuidwest verwarmd door meerdere duurzame warmtebronnen. Momenteel zijn er al duurzame bronnen aanwezig of in ontwikkeling, zoals geothermiecentrale bij de Leyweg en de aansluiting op de restwarmteleiding (WarmtelinQ) Deze bronnen worden gekoppeld aan de warmtenetten. Bij het ontwikkelen en kiezen van nieuwe bronnen geven we voorrang aan lokale en duurzame bronnen.

Circulaire economie
De circulaire economie biedt kansen voor Zuidwest. Circulaire economie betekent dat alle materialen en grondstoffen behouden blijven in zogenaamde kringlopen of cirkels.

Er moet ruimte gecreëerd worden voor plekken waar grondstoffen gebracht, gesorteerd en weer verkocht kunnen worden. Of er worden nieuwe producten van gemaakt. Ook in bouwontwikkelingen moeten processen zoveel mogelijk ciruclair worden. Bij het ontwerp van gebouwen en de openbare ruimte passen we hergebruik van materialen toe. De grondstoffen die vrijkomen bij het slopen van een woning gebruiken we weer voor het bouwen van een nieuwe.
Het realiseren van duurzame oplossingen (o.a. afvalscheiding, hergebruik van materialen en circulaire sloop) wordt gestimuleerd.

Rand van het Zuiderpark, langs de Loevesteinlaan

3. DEMOGRAFISCHE ONTWIKKELINGEN EN TRENDS

Bevolkingsgroei
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 sector huur.

Een van de conclusies uit het rapport is dat er een trendbreuk gerealiseerd kan worden in Zuidwest. Het nieuwbouwaanbod kan daarom op meerdere manieren ingevuld worden. Hierbij is het beleid van de Woonagenda “Haags samen wonen”, die in oktober 2020 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 in de komende 15-20 jaar (van de extra woningen minimaal 30% sociaal is, 20% middeldure huur en streven naar 20% betaalbare koop) en sociale huurwoningen te vernieuwen (sloop/nieuwbouw). Daarbij is het de kunst om bij sloop-nieuwbouwplannen de bestaande sociale netwerken te behouden, zodat de bewoners, die dat willen, in de nieuwe situatie ook met elkaar in de buurt kunnen samen leven.

Bevolkingsprognose en behoefteraming
Den Haag groeit en blijft groeien. De trend van de afgelopen jaren is dat gezinnen met kinderen per saldo Den Haag verlaten en dat er per saldo een toename is van de groep mensen tussen de twintig en de dertig jaar die in Den Haag huishoudens en daar ook kinderen krijgen. Deze trend wordt versterkt voortgezet in de toekomst. De plus bovenop het saldo dat we nu waarnemen zit in buitenlandse migratie alsmede studenten en scholieren. Het zijn jonge mensen die zich vestigen. Een deel zal weer vertrekken, maar alles bij elkaar wordt er forse groei verwacht, meer nog dan de afgelopen tien jaar. Dit uiteraard onder voorwaarde dat er voldoende wordt gebouwd om de groeipotentie te benutten. Alles bij elkaar kan het gaan om 50.000 extra huishoudens in ongeveer 48.000 extra woningen in de periode 2018-2035 in Den Haag.

Trends en ontwikkelingen
Er zijn een aantal ontwikkelingen en trends die een rol spelen bij de toekomstige ontwikkelingen voor de verdichting en de voorzieningen in Zuidwest. dat gaat o.a. over placemaking, tussentijdse programmering en bijzondere woonvormen (de eindgebruiker centraal) en studenten(huisvesting).

Inwoners
In Den Haag Zuidwest willen wij komende jaren de volgende drie bewonersdoelgroepen accommoderen; de blijvers, de stijgers en de nieuwkomers. Uit de RIGO rapportage blijkt dat de groene kwaliteit van Den Haag Zuidwest een element is waar toekomstige bewoners door worden aangetrokken.

De uitdaging voor de verdichtingsopgave ligt erin om een nieuw 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. Er is een toename van gezinnen en 1 persoonshuishoudens (zowel oud en jong). De woningen, de woonomgeving en de voorzieningen moeten toegerust zijn op toegankelijkheid (voor o.a. rolstoel/rollator en kinderwagens) en laagdrempeligheid, zodat mensen kunnen meedoen en er ruimte is voor ontmoeten en bewegen. De plattegronden van nieuwbouwwoningen worden zodanig ontworpen dat de woningen op het moment dat dit gewenst is levensloopbestendig kunnen worden gemaakt. Daarbij is voor ouderen de ligging van de woningen in de nabijheid van voorzieningen wenselijk.

De diversiteit van de bevolkingssamenstelling zal naar verwachting alleen maar toenemen. Om meer sociale cohesie te creëren wordt voorgesteld om juist in de voorzieningen daarop in te spelen door op buurtniveau meer samenhang aan te brengen, zoals op scholen, sportverenigingen, spelen in de buurt, bibliotheken, winkels, horeca. Ook kan het helpen de interculturele competenties in de publieke sectoren te versterken (onderwijs en zorg). Dit wordt onderbouwd in het rapport over de migratiesamenleving *Samenleven in verscheidenheid* (2020, WRR).

Er wonen kwetsbare personen in Zuidwest en ook in de toekomst zullen er kwetsbare personen komen te wonen. Het beleid van Den Haag is om kwetsbare bewoners te spreiden over de stad en waar mogelijk ook in buurten en complexen. De corporaties spelen een grote rol bij de woningtoewijzing; zij kennen hun bezit en bewoners en weten waar huisvesting passend is. Door woningschaarste en een toename van kwetsbare doelgroepen wordt het spreiden van kwetsbare personen steeds ingewikkelder en vraagt om maatwerk. Om kwetsbare personen zich thuis te laten voelen worden er laagdrempelige voorzieningen en netwerken op buurtniveau georganiseerd.

De opgave voor partners (gemeente, corporatie en bouwer) voor de blijvers en de stijgers is naast het vinden van een passende woning (inkomen en gezinssamenstelling) en de terugkeergarantie ook het leveren van een extra inspanning om de sociale netwerken, waar mogelijk, ook bij elkaar te houden. Met andere woorden meer inspanning leveren om mensen bij elkaar in de buurt of nabij de moestuin, een school of ander netwerk te huisvesten.

Nieuwkomers

Voor wie is Zuidwest Den Haag eigenlijk aantrekkelijk? Wat zijn (concurrerende) buurten met een vergelijkbaar profiel? Een indicatie hiervan kan worden verkregen uit het feitelijke verhuisgedrag van mensen in hun mobiele levensfase. Bij ontwikkeling van nieuwe woonmilieus en het inspelen op mensen die bereid zijn te verhuizen, is vooral de doelgroep van jonge huishoudens (twintigers en begin-dertigers) van belang. Twintigers zijn nog betrekkelijk flexibel in hun verhuisgedrag en geneigd tot compromissen. De stappen van begin-dertigers zijn meer gericht op settelen. Wie eind dertig eenmaal ergens woont, verhuist meestal niet meer. Buurten die in trek zijn bij twintigers zijn dat niet altijd voor dertigers. Sommige buurten hebben een uitgesproken aantrekkingskracht op een bepaalde leeftijdsklassen, andere zijn in alle levensfasen even (on)aantrekkelijk. In de nu volgende analyse wordt gekeken naar leeftijdsspecifieke aantrekkingskracht van buurten in de afgelopen tien jaar.

- Twintigers: wijken Moerwijk-Oost en Morgenstond-Oost meest in trek
- Rond de dertig: wijken Moerwijk-Oost en Morgenstond West
- Dertigers: wijken Morgenstond-West, Moerwijk-Oost, Dreven en Gaarden

De verhuisdynamiek in de stad wordt gedomineerd door twintigers en begin dertigers. Wie op zijn veertigste nog in de stad woont, vertrekt meestal niet meer. Wie na zijn dertigste binnen Den Haag verhuist, doet dat meestal om te settelen. Zo beschouwd vormen twintigers en dertigers de sleutels in een eventuele transformatie. Binnen Den Haag zijn onder andere startersbuurten, doorstroombuurten en settlersbuurten te onderscheiden, elk met een leeftijdsspecifieke aantrekkingskracht. Zo is het Zeelheldenkwartier de starterswijk. Maar het is maar de vraag hoe reëel het is om delen van Zuidwest (Morgenstond-West bijvoorbeeld) daaraan te spiegelen.

In Zuidwest zijn er buurten die op alle drie (starten, doorstromen, settelen) de profielen goed scoren maar nu nog vooral als doorstroomwijken functioneren. Het aantrekken van starters van buiten Zuidwest en het behouden van starters in Zuidwest zal gerealiseerd worden in verschillende tijdstermijnen. Immers op dit moment zijn starters van buiten Zuidwest nog minder geïnteresseerd in Zuidwest en bekend met Zuidwest en de toekomstige potentie van Zuidwest. De transformatie op korte termijn moet het hebben van de huidige doorstromers, die als starters een wooncarrière maken in hun eigen wijk en waarvan hun roots liggen in de wijk. Zij kennen de wijk en weten waar ze voor kiezen en met welk perspectief.

Maar er zijn kansen. Op de langere termijn lijken vooral de delen van Zuidwest die geografisch het dichts tegen het centrum aanliggen (Morgenstond West, Moerwijk) het meest kansrijk om te ‘verstedelijken’, in de zin dat de nu reeds enigszins zichtbare aantrekkingskracht op huishoudens rond de dertig kan worden versterkt. Hiervoor is een zichzelf versterkend proces nodig. Indien een kritische massa ‘stedelingen’ kan worden aangetrokken/ vastgehouden, al is het maar voor het nog niet-gesettelde deel van hun leven, ontstaat vanzelf draagvlak voor typisch stedelijke voorzieningen (horeca, cultuur, fitness, deelauto’s, gespecialiseerde supermarkten, et cetera), wat deze buurten weer aantrekkelijker maakt voor jonge stedelingen.

In de verder van het centrum gelegen delen van Zuidwest is de kans op een dergelijke transformatie kleiner, behalve wellicht in de vorm van ‘enclaves’ waar wel die kritische massa kan worden gecreëerd. Denk bij een kritische massa aan een niet eens zo heel grote toename jongere alleenstaande huishoudens waaronder westerse expats. Het gaat dan om een paar 100 huishoudens extra (en op termijn niet meer dan 500 extra) voor wie in de bestaande woningvoorraad een aantrekkelijk concept moet worden gevonden.

Voor het overige maakt een vorm van suburbaan wonen, gericht op gesettelde huishoudens (‘urban villagers’), in Bouwlust en Vrederust meer kans. Dit kan gaan wringen met extreme vormen van verdichting ten koste van groen en gratis parkeren. Dus dat betekent dat de wijken in Zuidwest uit elkaar gaan groeien. 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.

4. RUIMTELIJKE PRINCIPES VOOR VERDICHTING

4.1 Verdichtingsprincipes

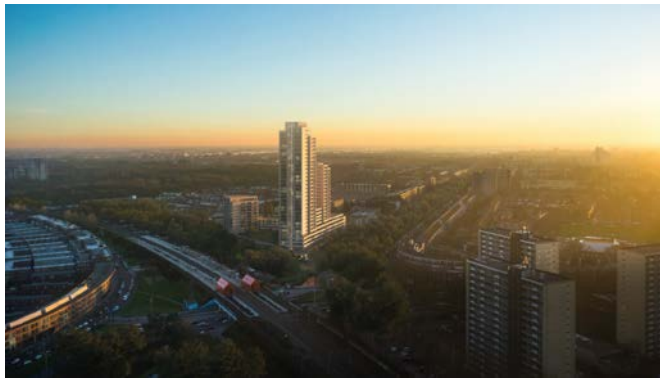
Zuidwest kent een ruime opzet, een orthogonale gridstructuur met ruime en groene lange lijnen en dwarsverbindingen. Die lange lijnen sluiten aan op de lange lijnen in Den Haag parallel aan de kust. De groenstructuren in Zuidwest, zoals de parken en singelstructuren, bepalen voor een groot deel ruimtelijke karakteristiek vande wijk. Deze groenstructuren in de openbare ruimte willen we behouden en versterken, hierin worden geen woningen gerealiseerd.

Langs de ruime lanen (de lange lijnen en de dwarsverbindingen) en de grote groenstructuren is op veel plekken wel ruimte om te verdichten. Hier zijn de maat en schaal van straten en parken ruim van opzet en is er ruimte om hoogte-accenten en extra bouwmassa toe te voegen.

Ook in de buurten kan er passend en aansluiten op de bestaande structuur van die buurten verdi en vernieuwd worden. Daarmee verdichten we waar het kan, en vernieuwen en sluiten we aan l de maat en schaal van de buurt, waar dat nodig

Rondom voorzieningenclusters (de wijkwinkelcentra) en de belangrijkste OV knoper (Station Moerwijk en bij de Leyweg) is verdichte extra kansrijk. De verdichting rond deze knopen versterken de voorzieningenclusters. Er onstaar meer dynamische stedelijke buurten, met een hogere mix van wonen, werken en verschillen in woontypes.

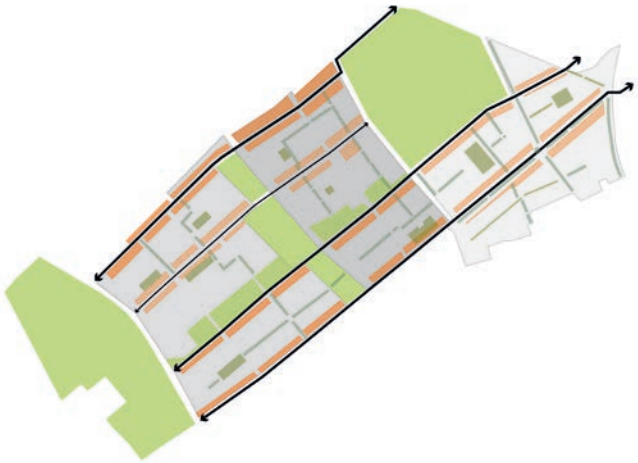
Behoud van de openbare groenstructuren



Verdichting waar het kan

Vernieuwen waar het moet, aansluiten bij de maat en schaal van de buurt

Versterken van voorzieningenclusters



Verdichtingsprincipe 1: Langs de lange lijnen

Langs de lange lijnen is ruimte voor verdichting. Deze wegen zijn breed van opzet met veel groen en bomenrijen. Langs de lange lijnen lopen ook de belangrijke OV verbindingen De bebouwing vormt de rand van de buurten.

Verdichtingsprincipe 2: Langs de dwarsverbindingen

De dwarsverbindingen staan haaks op de lange lijnen en verschillen van karakter, soms haken ze aan op de wegen in de omgeving, maar andere lopen door op Erasmusweg of bedrijventerrein ZKD. Langs de dwarsverbindingen zijn vaak voorzieningen gesitueerd en deze lanen zijn breed opgezet. Daarom is ook hier ruimte voor verdichting.

Verdichtingsprincipe 3: Langs de randen van groenstructuren

De groene gebieden zoals het assenkruis, de Uithof en het Zuiderpark zorgen voor lucht en ruimte in Zuidwest. De maat en schaal van het groen laat ruimte toe om de hoogte in te gaan. De randen langs de groengebieden zijn wel verschillend van aard en de verdichtingsmogelijkheden zullen dan ook verschillen per parkrand.

Verdichtingsprincipe 4: Rondom voorzieningencentra en OV knopen

Rondom wijkcentra zijn clusters van voorzieningen te vinden. Deze clusters zijn goed ontsloten met het OV. Rondom deze clusters is verdichting kansrijk. De verdichting kan daarmee ook bijdragen aan het versterken van het voorzieningenaanbod. Ook rondom belangrijke OV knopen, zoals station Moerwijk kan verdicht worden.

De verdichtingsprincipes borduren voort op de stedenbouwkundige structuur van het raamwerk dat Dudok ooit voor Zuidwest ontworpen heeft. De verdichting zal niet op alle plekken hetzelfde zijn. Aansluiting op de maat en schaal van de wijken en buurten is belangrijk. De wijken Moerwijk, Morgenstond en Bouwlust Vrederust verschillen van opzet en bebouwingstypologie. De periodes waarin ze gebouwd zijn, zijn afleesbaar in de opzet van de buurten. Vernieuwing en verdichtingskansen zullen daarom ook per wijk verschillen.

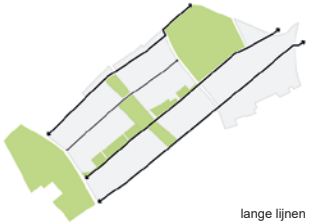
Als we kijken wat er in de zones aan bebouwing staat (oorspronkelijke bebouwing en wat er in de eerdere herstructuereing is toegevoegd) en welke plannen er lopen, dan is te zien dat de plannen en ontwikkelingen zich op een logische wijze voegen in deze principes.
(Zie matrix verdichtingsprincipes).

De verdichtingsprincipes vormen dus niet een geheel nieuw plan voor Zuidwest, maar laat zien waar verdichten kan, maar dat er ook veel gebieden zijn, waar aangesloten wordt bij de maat en schaal van de buurt. In die buurten moeten we juist inzetten op vernieuwing en renovatie van de bebouwing.

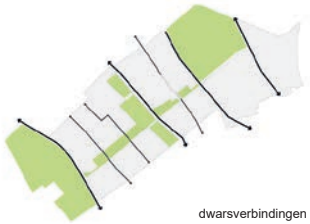
De verdichtingsprincipes vormen de basis voor het opstellen van de kansenkaart. In de volgende hoofdstukken wordt inzichtelijk waar daadwerkelijk de ruimte zit voor verdichting, door afpellen van data- en kaartlagen en door het maken van de koppeling aan kansen en opgaven die er zijn.

Wijken verschillen in opbouw en karakteristieken

Moerwijk, Morgenstond en Bouwlust/Vrederust verschillen van opbouw en karakter. De periodes waarin ze gebouwd zijn, zijn afleesbaar in de opzet van de buurten. Vernieuwen en verdichten in de buurten moet aansluiten bij de maat en schaal van de buurt. Verdichting doen we waar het kan en past.



lange lijnen

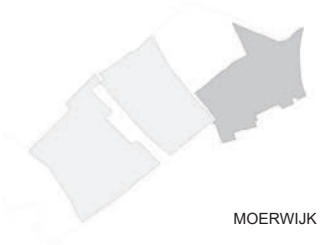


dwarsverbindingen

voorzieningen

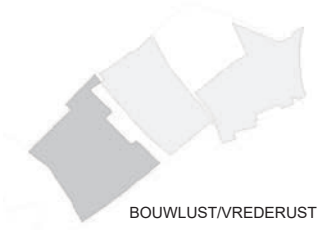
groen

woonvelden

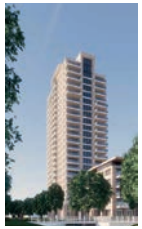


MOERWIJK

MORGENSTOND



BOUWLUST/VREDERUST



Matrix verdichtingsprincipes

4.2 Wat zeggen de bewoners?

Tijdens de participatieavonden in september, oktober en november 2021 is er met de bewoners gesproken over de ambities, opgaven en voornemens voor het verdichten en vernieuwen van Zuidwest. In de drie wijken zijn er 3 bijeenkomsten geweest, per bijeenkomst waren er gemiddeld 50-60 bewoners aanwezig.

De betrokkenheid was hoog, maar er waren zorgen, o.a. over de verdichting en of dat niet nog meer druk op Zuidwest en haar bewoners legt of dat niet ten koste gaat van het groene karakter. Met de uitleg van de verdichtingsprincipes en dat verdichting juist ook kansen biedt voor huidige bewoners, werden een aantal zorgen al weggenomen.

De bewoners hebben aangegeven welke verdichtingszones kansrijk waren en welke niet. Men was het op grote lijnen eens met de voorgestelde principes, er kwamen een aantal aanvullingen en een aantal voorstellen kwamen niet overeen met de uitgangspunten van de gemeente (bijvoorbeeld voorstellen van bewoners over het bouwen in het groen).

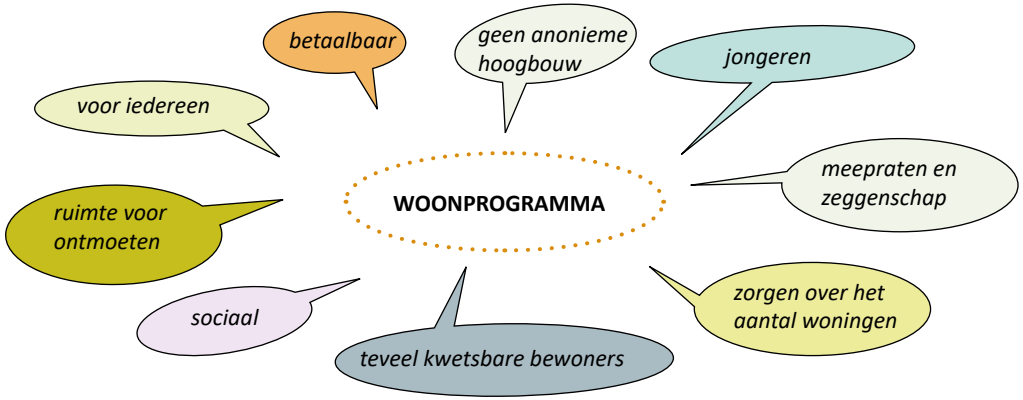
Ook hebben de bewoners aangegeven wat zij belangrijke aandachtspunten en kenmerken vinden van de toekomstige bebouwing. Ze gaven aan de historie belangrijk te vinden, de groene binnentuinen, kleinschalige bebouwing, afwisseling en herkenbaarheid van bebouwing. Ook waren er goede aandachtspunten zoals windhinder en dat er goede plinten moeten komen.

Er waren ook zorgen over het programma, zijn het niet teveel woningen vroegen bewoners zich af en blijft het wel betaalbaar? Ook gaf men aan zorgen te hebben over een concentratie van kwetsbare bewoners, kan Zuidwest dat wel aan?

INPUT BEWONERS OVER BEBOUWING

opmerkingen **collages**

INPUT BEWONERS OVER WOONPROGRAMMA



locaties voor verdichting
waardevolle locaties - geen ingrepen gewenst
opmerkingen in lijn met Structuurvisie
opmerkingen in strijd met Structuurvisie
ook in gesprek met eigenaren woningen rondom Leyweg
behoud cultuurhistorisch waardevolle plekken
behoud cultuurhistorisch waardevolle plekken
behoud volkstuinen; heel vaak genoemd vanuit álle wijken
project loopt al geruime tijd, wel extra aandacht voor buitenruimte en groen
ZUIDERPARK
MOERWIJK
MORGENSTOND
BOUWLUST/VREDERUST
UITHOF
kansen verdichten langs het spoor
uitwerken renovatie of verdichting rondom Heeswijkplein
vergeet Morgenstond Zuid niet
geen bebouwing in groen of sportvelden; wel werken aan beter gebruik van de velden
bouwen lang Erasmusweg
niet verdichten op sportvelden Escamp III
N

5. RUIMTE VOOR VERDICHTING

5.1 Welke gebieden behouden en versterken?

Een van de belangrijke uitgangspunten bij de ontwikkeling van Zuidwest is dat we de bestaande kwaliteiten koesteren, zoals het groene karakter en waardevolle bebouwing en structuren. De eerste is vraag is dan ook wat er behouden moet blijven en niet verdicht moet worden.

Ook is het uitgangspunt aan de sluiten bij eerdere vernieuwing. De gebieden die bij eerdere herstructurering al zijn vernieuwd en gebouwd, zullen naar alle waarschijnlijkheid de komende 20 jaar nog niet worden aangepakt.

Behoud van groenstructuren, parken, singelstructuren en wijk- en buurtparken

Het behoud van de bestaande groenstructuren is een van de belangrijke uitgangspunten. Verdichting zal daarom niet ten koste gaan van de hoofdgroenstructuren. Daarmee dragen we bij aan het robuuster maken van groenstructuren en ecologische verbindingen.

Ook het groen in de wijken, de singels en de buurtparken, zullen behouden blijven en versterkt worden. Het groen in en rondom Zuidwest bepaald voor grote mate de leefkwaliteit van Zuidwest, het stimuleert ontmoeten, bewegen, sport en spel. De uitgangpunten, opgaven en ontwerpprincipes voor de openbare ruimte zijn vastgelegd in het Ruimtelijk Raamwerk Zuidwest.

Ruimtelijk raamwerk - visie het groen en ecologie in het raamwerk van Zuidwest: behoud en versterken van de grote groenstructuren (Uithof, groene assenkruis en Zuiderpark), de singelstructuren en buurtparken

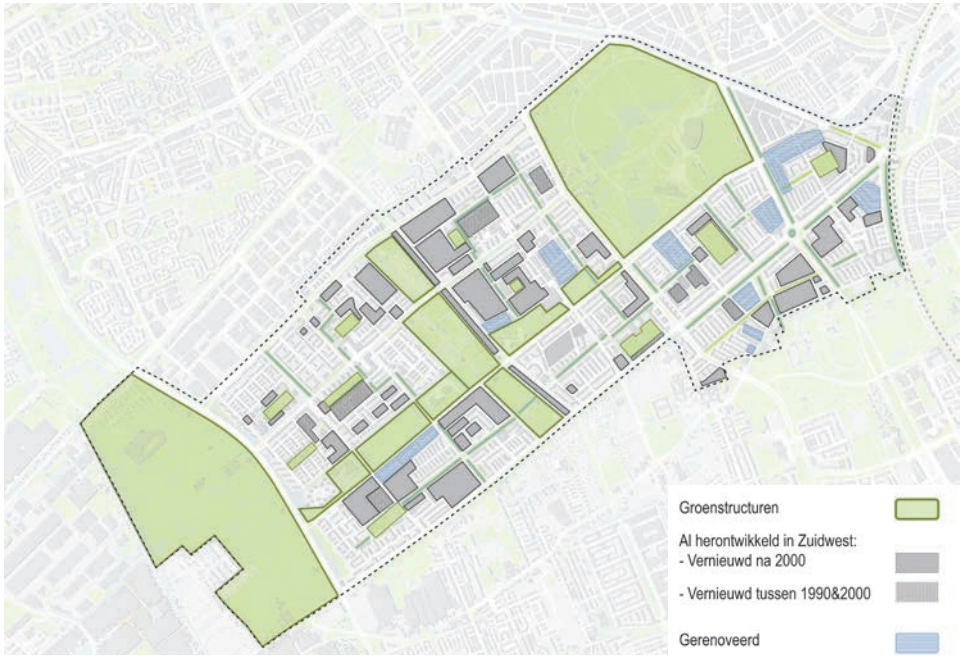
Eerdere vernieuwing en herstructurering

Eerdere vernieuwing en herstructurering
In gebieden waar de afgelopen 20 jaar al vernieuwd en geherstructureerd is, ligt het niet voor de hand om daar wederom een grootschalige vernieuwing uit te voeren.

De gebieden die 20-30 jaar geleden zijn gebouwd komen op korte termijn waarschijnlijk niet in aanmerking voor grootschalige vernieuwing en verdichting, maar kunnen mogelijk wel over 15-20 kansrijke gebieden worden (gearceerde gebieden).

Onlangs gerenoveerd
De renovaties die de afgelopen jaren hebben plaatsgevonden of momenteel worden uitgevoerd zullen waarschijnlijk tot 2040 niet in aanmerking komen voor vernieuwing of sloop/nieubouw en verdichting. Er is wel onderscheid in het niveau van renovatie. In sommige woningen is fors geinvesteerd (isolatie, wooncomfort, verduurzaming), die zijn klaar om van het gas af te gaan, andere woningen zijn geisoleerd en qua wooncomfort verbeterd, maar nog niet vragen om nog een extra impuls om gasloos te worden Sommige woning hebben groot onderhoud gehad, maar op een minimaal niveau. Die laatste categorie gerenoveerde kunnen wellicht over 10-15 jaar kansrijk zijn voor vernieuwing of sloop/ nieubouw en verdichting.

Onlangs gerenoveerd

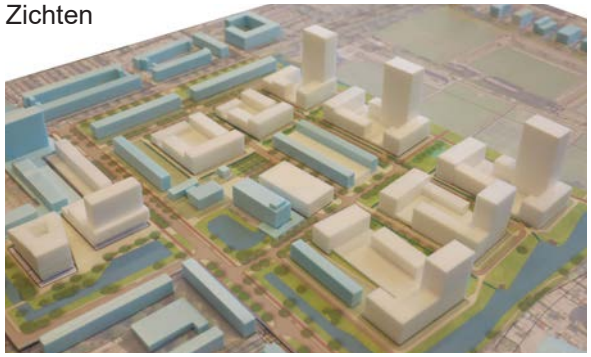


Overzicht van plekken waar verdichting niet wenselijk is (groen) of waar het op korte termijn niet voor de hand ligt (reeds vernieuwd of gerenoveerd)

5.2 Lopende projecten

Op veel plekken zijn de afgelopen jaren, vooruitlopend op de visie, verdichting- en vernieuwingsplannen ontwikkeld. Bij elkaar opgeteld gaat het om een behoorlijke verdichting aan woningen.Sommige projecten zijn al juridisch planologisch vastgelegd in een bestemmingsplan of middels een omgevingsvergunning (harde planvoorraad), andere projecten is de planologische procedure nog niet (geheel) doorlopen, maar liggen al wel samenwerkingsovereenkomstenen afspraken.En als laatste zijn er lopende projecten (zachte planvoorraad). Alle projecten passen binnen de verdichtingsprincipes.

Zichten



Schaloenstraat

Levels - Assumburgweg

PROJECTEN MOERWIJK

Harde planvoorraad (omgevingsvergunning of vastgesteld bestemmingsplan)

01. Levels Assumburgweg		492
02. Parelmoerwijk Ulenpasstraat e.o.		20
03. Betje Wolffstraat		32
04. Schaloenstraat		370
	totaal	**954**

Harde planvoorraad (overeenkomst of GREX)

05. Twickelstraat		40
	totaal	**40**

PROJECTEN MORGENSTOND

Zachte planvoorraad (lopende projecten)

06. Steenwijklaan		45
07. Florence Loevesteinlaan		442
08. Kop Leyweg		250
09. MeLeCo HaagWonen		250
10. Denekampstraat HaagWonen		400
11. Keu's Genoeg Genemuidenstraat		32
	totaal	**1419**

PROJECTEN BOUWLUST VREDERUST

Harde planvoorraad (omgevingsvergunning of vastgesteld bestemmingsplan)

12. De Stede		90
	totaal	**90**

Harde planvoorraad (overeenkomst of GREX)

13. Dreven fase 1		891
14. Gaarden fase 1		586
15. Zichten fase 1		649
16. Lozerhof		256
	totaal	**2382**

Zachte planvoorraad (lopende projecten)

13. Dreven fase 2		720
15. Zichten fase 2		650
17. Venen		657
	totaal	**2027**

PROJECTEN TOTAAL* **6912**

**Aantallen woningen = saldo (toevoeging aantal woningen)*
Daarnaast is er ook vernieuwing door sloop-nieuwbouw en renovatie

Den Haag Zuidwest Kansenkaart

projecten en plancapaciteit april 2022

legenda:

- contour Den Haag Zuidwest
- harde planvoorraad (omgevingsvergunning/vastgesteld bestemmingsplan)
- harde planvoorraad (samenwerkingsovereenkomst/GREX)
- zachte planvoorraad (lopende projecten)

5.3 Waar zit ruimte en kansen voor verdichting en vernieuwing?

De kansen voor verdichting en vernieuwing zijn op verschillende manieren te definiëren. Het kan gaan over eigendomsverhoudingen, of waar initiatiefnemers te kennen hebben gegeven te willen investeren, of waar corporaties in de toekomst kunnen investeren, of waar vanuit duurzaamheid de grootste kansen liggen om die vernieuwing te realiseren.

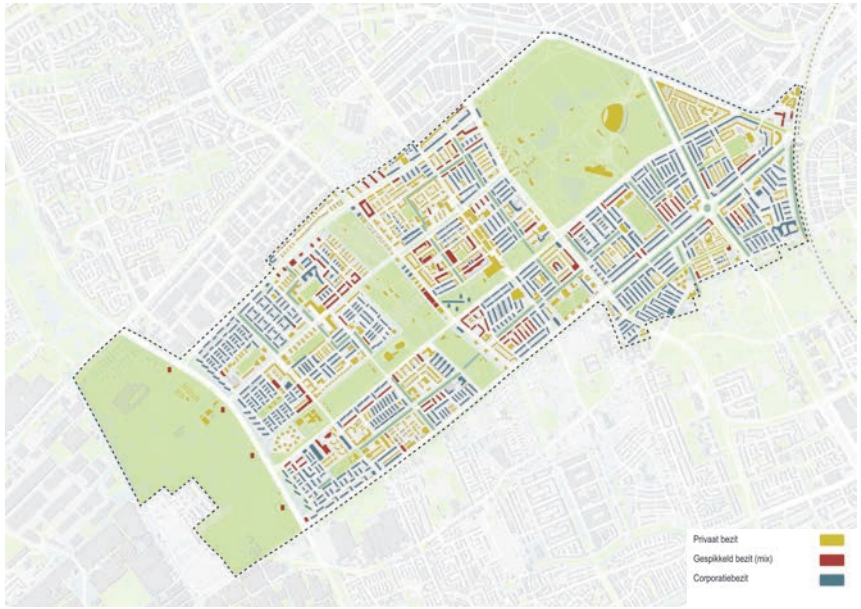
Gemeentelijk eigendom
Daar waar de gemeente eigenaar is van de grond, kan de gemeente makkelijker regie voeren over deze grond en kan dit bezit strategisch ingezet worden voor vernieuwing en verdichting, of bijvoorbeeld voor het toevoegen van voorzieningen.

Corporaties
De corporaties bezitten in Zuidwest bijna 70% van de woningvoorraad. Gemeente en corporaties werken op verschillende vlakken samen, ze maken afspraken over prestaties (hoeveel woningen ze gaan bouwen), over verduurzamen van de woningvoorraad, maar ook over de gezamenlijke aanpak van buurten. De corporaties zijn belangrijke partners bij de ontwikkeling van Zuidwest de komende 20 jaar.
Zij kunnen hun investeringskracht in overleg met de gemeente zo inzetten dat zij bijdragen aan de doelen en ambities die we gezamenlijk geformuleerd hebben, waaronder het verdichten en vernieuwen van hun woningvoorraad.

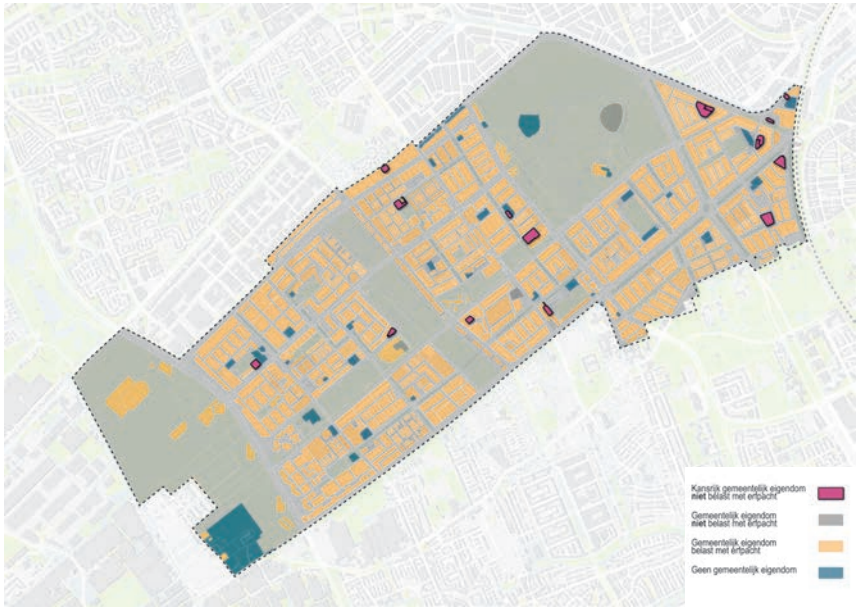
Privaat of gespikkeld bezit
Daar waar de woningen privaat bezit zijn, is het een stuk lastiger om op grotere schaal te vernieuwen. Echter zijn in deze gebieden ook de nodige opgaven, zoals verduurzamen van woningvoorraad of het verbeteren van de leefbaarheid. Impuls in deze gebieden moet op andere manieren in gang worden gezet, bijvoorbeeld impulsgelden vanuit het Rijk voor verduurzamen of initiatieven in de wijk om de sociale cohesie en leefbaaheid te verssterken.

Op een aantal plekken in Zuidwest is er sprake van gespikkeld bezit, dat betekent gedeeltelijk corporatie bezit en gedeeltelijk privaat bezit. Dit is vaak ontstaan, omdat corporaties woningen verkocht hebben en dan samen met die eigenaren een VVE vormen. Het aandeel van de corporaties in deze VVE's verschilt, maar de opgaven in dit soort complexen zijn vaak van eenzelfde aard als het vastgoed in corporatiebezit. Het vernieuwen en verduurzamen van deze VVE is een belangrijke opgave en kans om in die buurten een verbeterslag te maken. In overleg met VVE's zou ook verdichting op een aantal locaties wellicht mogelijk zijn.

Particuliere initiatieven
Op een aantal plekken zijn particuliere initiatiefnemers bezig met verkenningen om hun vastgoed te transformeren, verdichten of vernieuwen. Deze worden op opgenomen in de kansrijke zones.

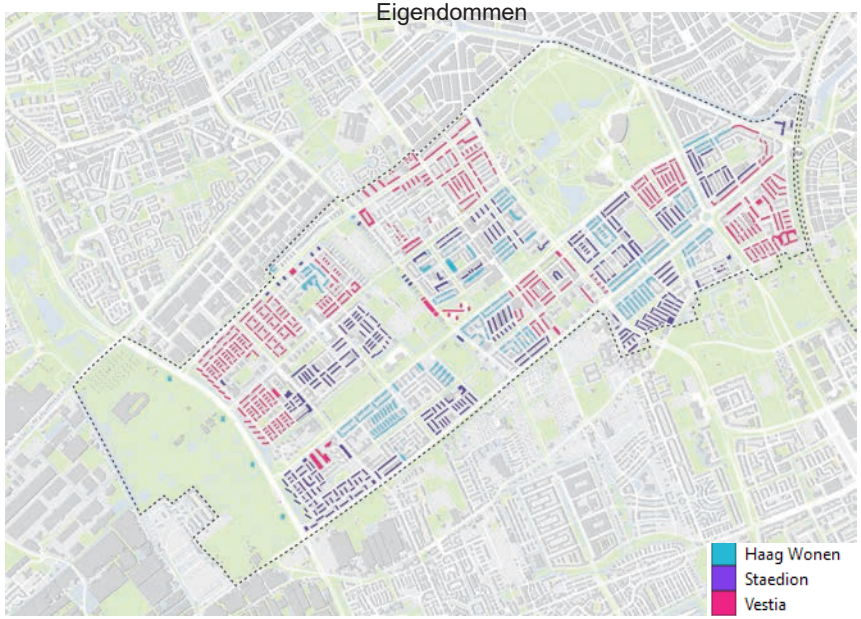


Corporatiebezit, privaat bezit, gespikkeld bezit (gedeeltelijk corporatie, gedeeltelijk privaat)

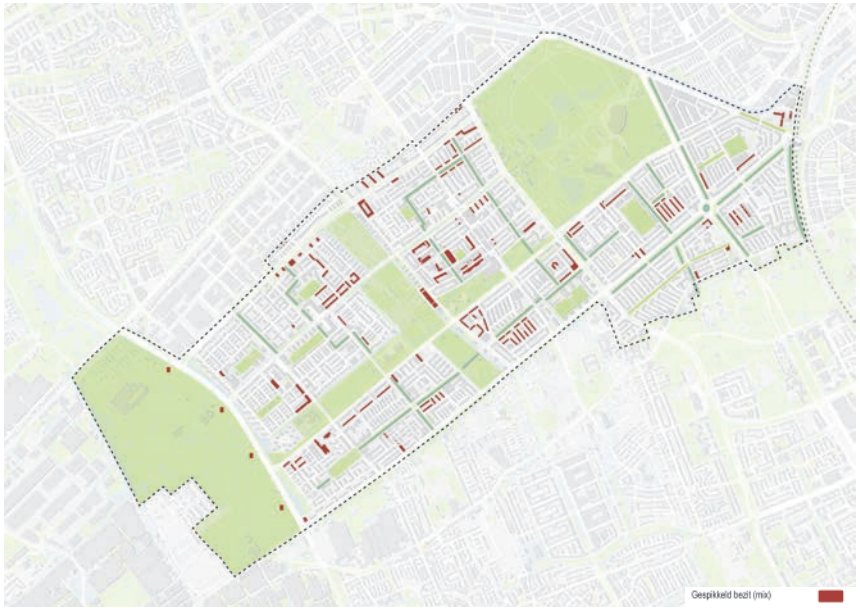


Eigendomskaart + Gemeentelijk eigendom in kansrijke gebieden

Eigendommen



Corporatiebezit

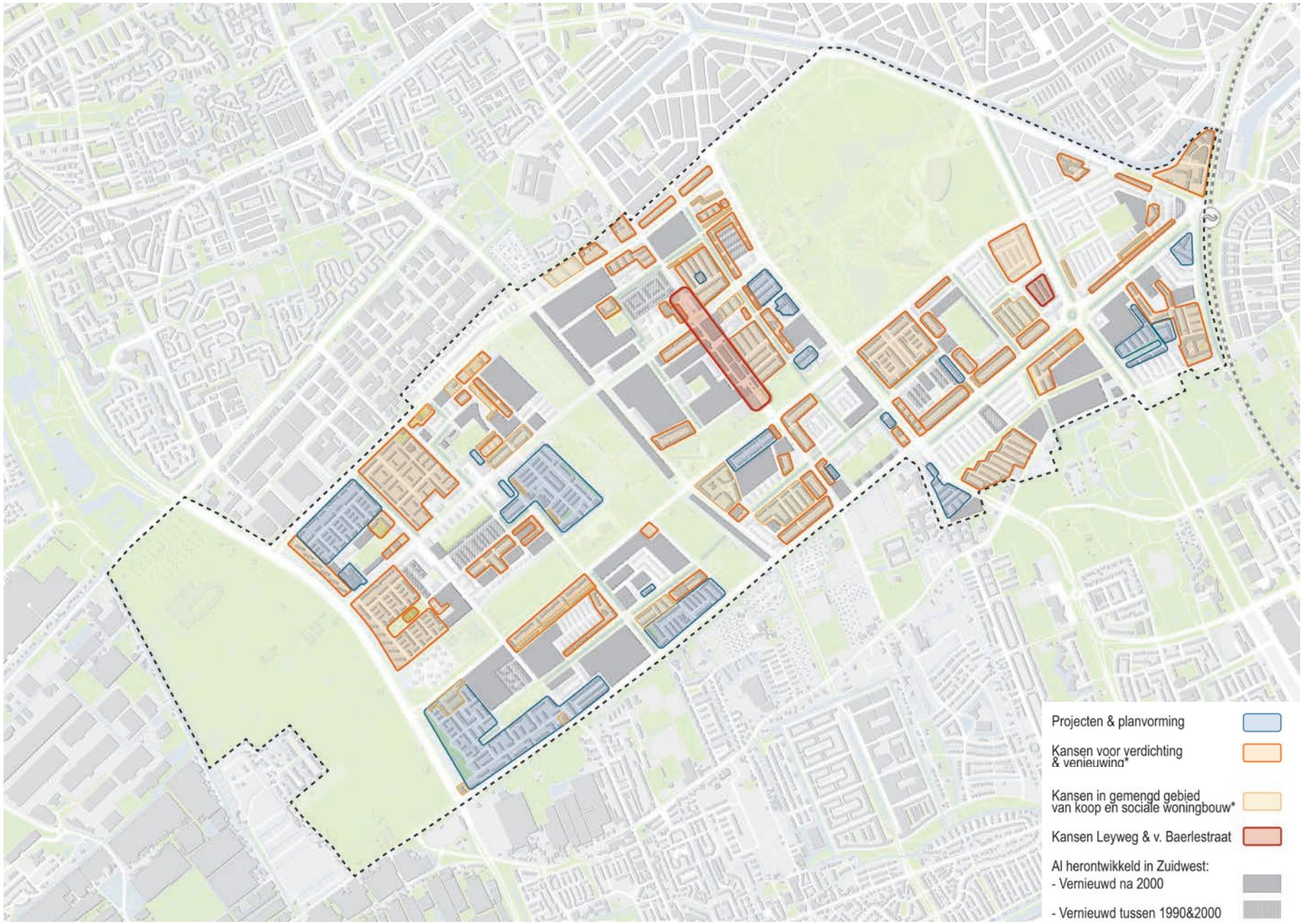


Gespikkeld bezit (gedeeltelijk corporatie, gedeeltelijk privaat)

5.4 Kansrijke zones

De kansrijke zones zijn de potentieel te ontwikkelen gebieden op basis strategisch eigendom en bezit van gemeente en corporatataties en gebieden die een extra impuls nodig hebben. Het bestaat uit de volgende soorten zones/ gebieden:

- Lopende projecten: gebieden waar initiatiefnemers (vaak corporaties) plannen hebben. Dit zijn lopende projecten, die zich in verschillende fases van het planproces bevinden: van zachte planvoorraad (verkenningen en lopende projecten) tot harde planvoorraad (overeenkomsten, omgevingsvergunning of vastgesteld bestemmingsplan).
- Corporatiebezit waar niet onlangs is gerenoveerd of waar corporaties op korte termijn geen renovatieplannen hebben.
- Gebieden waar sprake is een combinatie van marktwoningen en corporatiebezit (gespikkeld bezit). Hier zijn de opgaven en kansen vergelijkbaar met die van het corporatiebezit, maar hier is een samenwerking met een VVE’s voor nodig om het gebied te ontwikkelen en vernieuwen.
- Gebieden die geheel in het bezit zijn particulieren, maar die gezien de impact en de opgaven een impuls nodig hebben (Leyweg en Van Baerlestraat).



Kansrijke zones voor verdichting en vernieuwing

5.4 Afwegingsthema’s

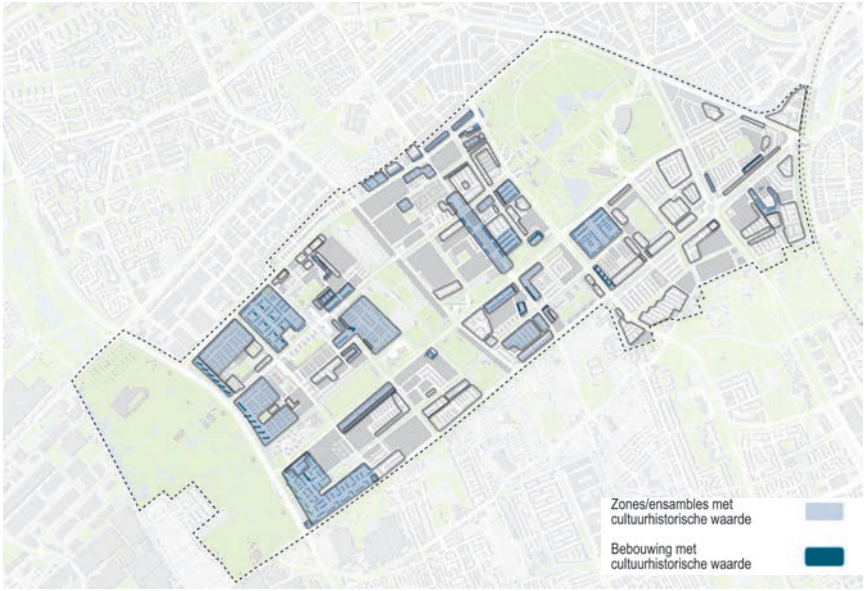
Om te bepalen in welke gebieden in Zuidwest de vernieuwing en verdichting het meest passend en urgent is, is voor verschillende thema’s onderzocht welke opgaven er zijn, op basis van data-analyse en onderzoeken. Deze thema’s zijn, naast de ruimte afwegingen, medebepalend waar de verdichting een plek kan krijgen.

5.4.1 Cultuurhistorie

In opdracht van de gemeente heeft Crimson een cultuurhistorische verkenning Zuidwest opgesteld, met daarin een cultuurhistorische waardenkaart, die inzicht geeft in de waardevolle gebouwen, objecten, ensembles en structuren in Den Haag Zuidwest, Het onderzoek borduurt voort op, en herijkt waar nodig het cultuurhistorische onderzoek dat was opgesteld in 2002.

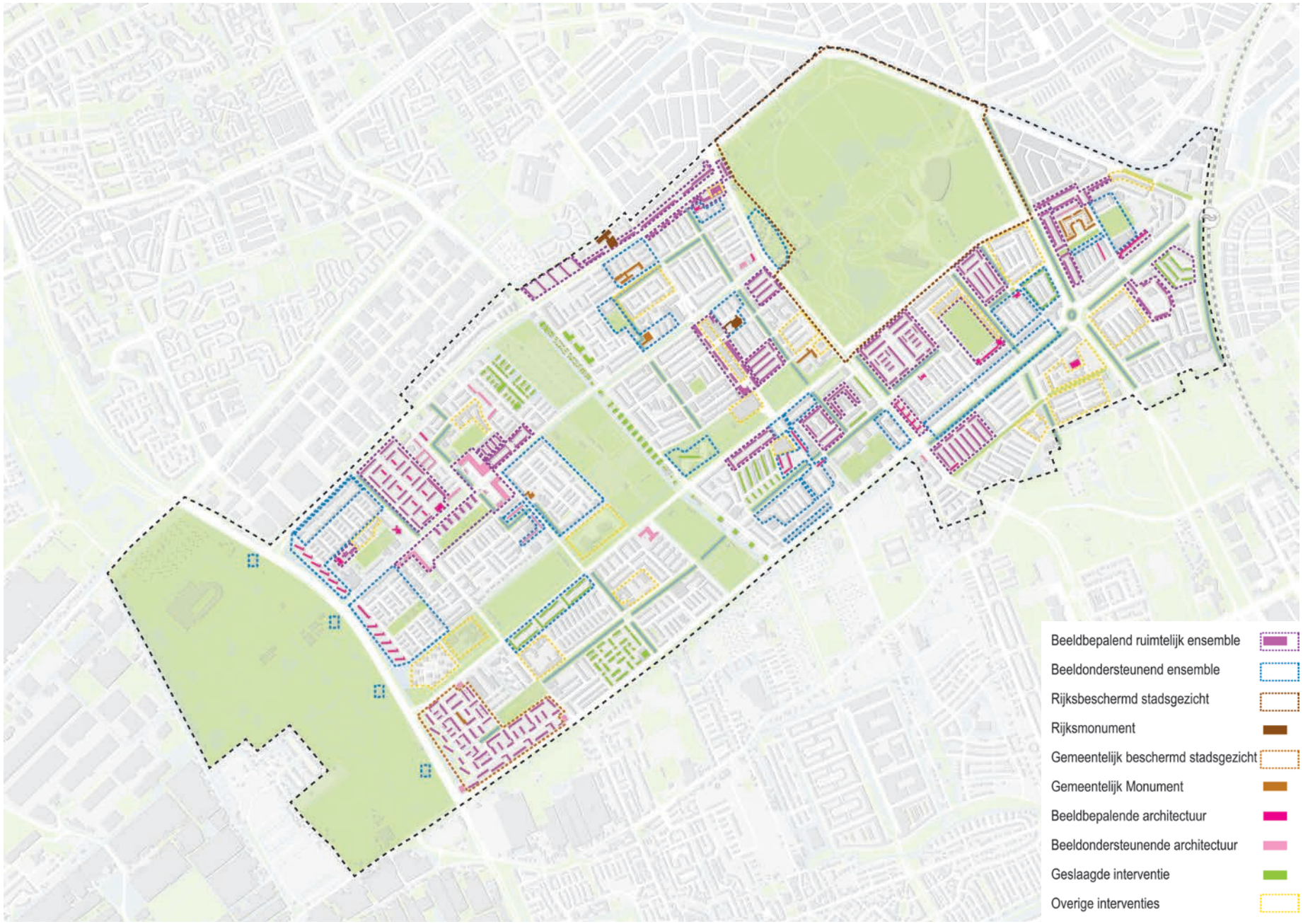
Het onderzoek van Crimson beschrijft de waarden van de verschillende gebieden en maakt naast de beschermde objecten en structuren, onderscheid tussen beeldbepalende en beeldondersteunende waarden van gebouw of ensemble.

Zuidwest is rijk aan cultuurhistorie. De waardevolle gebouwen en ensembles zijn door het hele gebied verspreid. Als een buurt of gebouw een bepaalde cultuurhistorische waarden heeft, betekent niet dat er niks mogelijk is. Echter in de planontwikkkeling of vernieuwing van deze gebieden is cultuurhistorie een belangrijk element/thema in de integrale afweging. De vraag is op welke manier er wordt omgegaan met cultuurhistorische waarden, welke elementen behouden blijven en welke elementen worden teruggebracht. Belangrijk is dat cultuurhistorie aan de voorkant van een ontwikkeling wordt meegenomen en meegewogen



Cultuurhistorie in kansrijke zones:
Waar rekening houden met cultuurhistorische waarden?

Cultuurhistorisch onderzoek Crimson, nov 2021



Gebieden in Zuidwest met een cultuurhistorische waarde

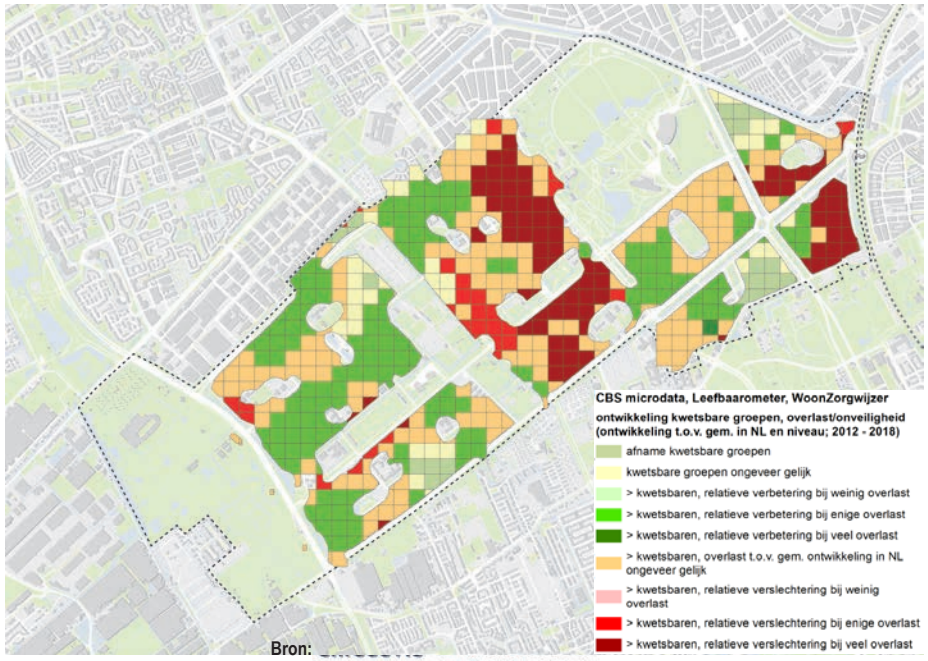
5.4.2 Leefbaarheid en veiligheid

Leefbaarheid en veiligheid zijn belangrijke thema's in Zuidwest, niet alleen geven de bewoners aan hier veel zorgen over te hebben, ook bij het opstellen van Programma Zuidwest 2040 staan deze thema's centraal.

Leefbaarheid en veiligheid wordt bepaald door verschillende factoren, de ruimtelijke fysieke factoren zijn daar maar een onderdeel van. Het gaat ook over veiligheid op straat, door overlast of verrommeling van de openbare ruimte, het gaat over hoeveelheid criminele activiteiten in de wijk, dat er bedrijven zijn die overlast veroorzaken en of dat er sprake is van ondermijning. Dat de leefbaarheid en veiligheid onder druk staat, heeft impact op de sociaal maatschappelijke en economische ontwikkeling van Zuidwest en de mensen in Zuidwest.

Onderzoek 'Veerkracht in corporatiebezit'
Deze beleving van bewoners en professionals in de wijk wordt door het rapport 'Veerkracht in corporatiegebied in Den Haag' (RIS309055), opgesteld door Circusvis, onderschreven. Dit rapport laat zien dat daar waar overlast en aantal kwetsbare bewoners toeneemt de veerkracht van buurten en wijken onder druk komt te staan. Het heeft de te maken het feit dat corporaties passend moeten toewijzen waardoor er in gebieden met hoge percentages (goedkope) sociale woningvoorraad, relatief veel kwetsbare mensen wonen en dat er in deze wijken ook overlast wordt veroorzaakt en ervaren. Daardoor gaat de leefbaarheid en de veiligheid in deze wijken verder achteruit. In sommige buurten in Zuidwest is de veerkracht ondanks het hoge percentage sociale woningbouw enigszins verbeterd. Er moet nog nader geanalyseerd worden welke ingrepen en programma's daaraan hebben bijgedragen om deze positieve ontwikkeling voort te zetten.

Vanuit het veerkracht onderzoek blijkt dat er een relatie is tussen het percentage sociale corporatiewoningen en de leefbaarheid en veiligheid in buurten. Bij nadere analyse van de



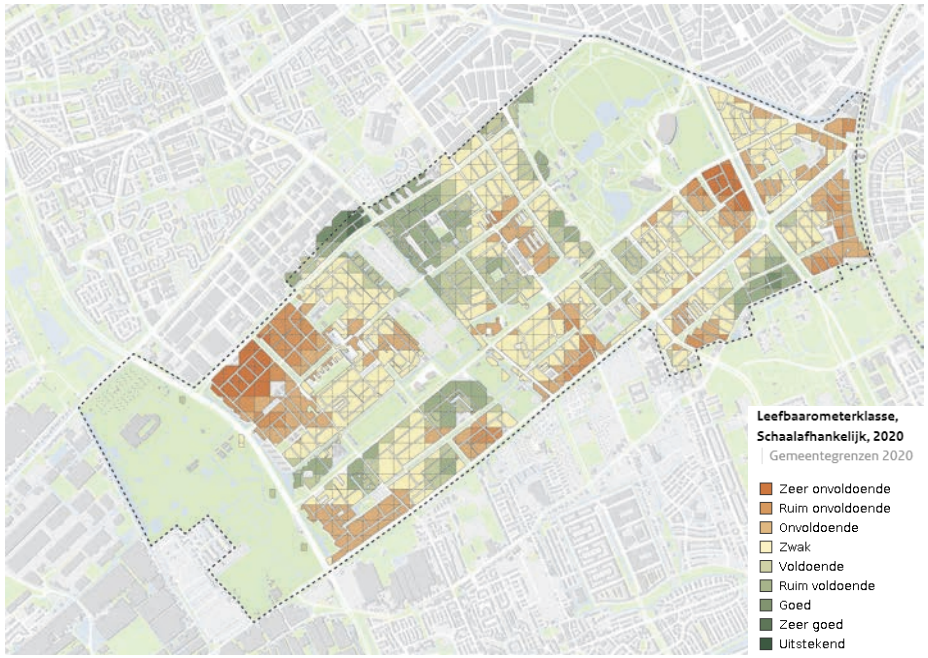
Onderzoek Veerkracht in corporatiebezit - Circusvis

Leefbaarometer cijfers zijn er twee kantelpunten geanalyseerd waarbij een gemiddeld positieve ontwikkeling van de leefbaarheid/veiligheid omslaat naar ene negatieve ontwikkeling.

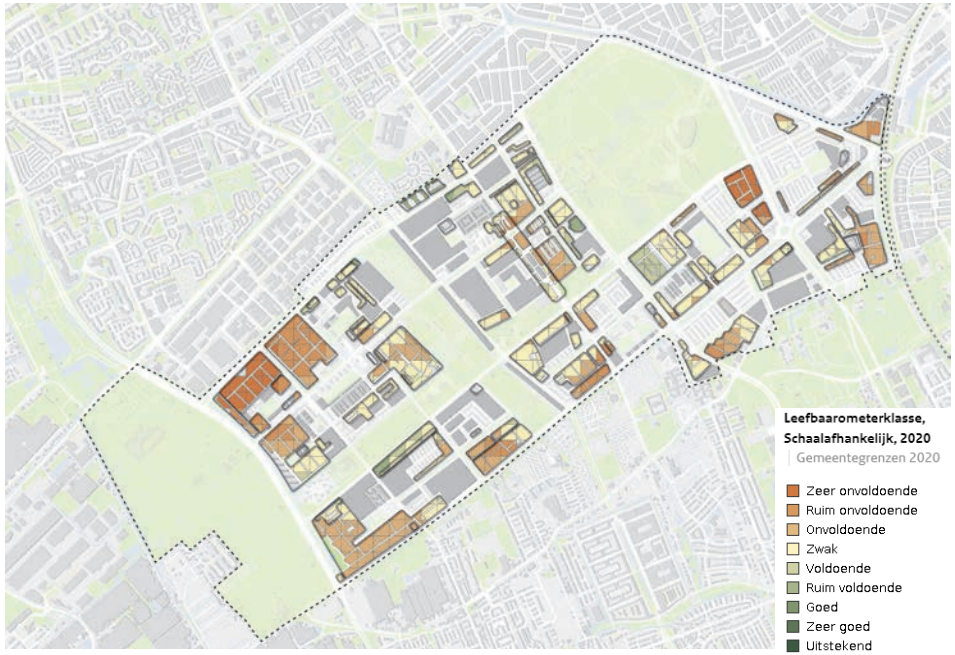
Bij de leefbaarheid ligt het kantelpunt bij 40-50% sociale woningenbouw en veiligheid ligt het kantelpunt bij >60% sociale woningbouw in de wijk en daarmee is er ook sprake van een kantelpunt t.a.v. de veerkracht in de wijk en de veerkracht van de bewoners. In sommigen wijken en buurten is de woningvoorraad 100% sociale woningbouw. Daar staan leefbaarheid, veiligheid en de veerkracht onder druk.

Opgaven sociale woningvoorraad
De sociale woningvoorraad is echter heel hard nodig in Zuidwest. Het beleid is om bij sloop alles dat sociaal is 100% sociaal terug te bouwen en bij de verdichting in de netto toevoeging ook nog 30% sociaal toe te voegen is het op projectniveau zoeken naar de wenselijkheid en haalbaarheid van de meer gewenste mix en balans in wijken. Er wordt gezamenlijk met de gemeente en corporaties onderzocht en onderbouwd wat deze wenselijke mix op buurtniveau inhoudt voor Zuidwest en hoe we toch gemeente breed onze woondoelstellingen kunnen behalen.

Er is een aantal factoren ten aanzien van de vernieuwing van de woningvoorraad die kan bijdragen aan het verbeteren van de leefbaarheid en veiligheid van het gebied. Om meer diverse wijken te krijgen, is verdichting een goed middel om de samenstelling van de woningvoorraad meer in balans te krijgen. Daarbij is het belangrijk dat sociale woningbouw die gehandhaafd blijft kwalitatief verbeterd wordt (duurzamer en meer wooncomfort en woonkwaliteit). Ook het differentiateren van sociale woningbouw in huurprijzen en woninggrootte kan bijdragen aan een verbetering van de leefbaarheid van een gebied.



Leefbaarometer, 2020



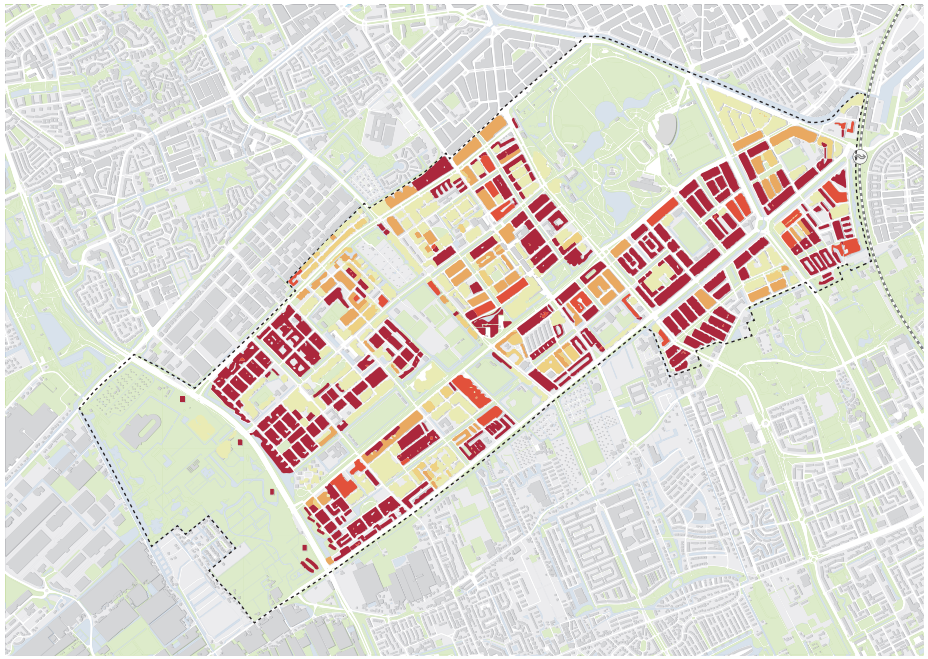
Leefbaarheid in kansrijke zones:
In welke gebieden staat de leefbaarheid het meest onder druk?

Ook helpt het om te sturen dat er geen concentraties van kwetsbare groepen en zorgdoelgroepen ontstaan in de wijk, maar deze te spreiden over verschillende buurten. En in te zetten op betere collectieve voorzieningen en begeleiding van kwetsbare groepen.

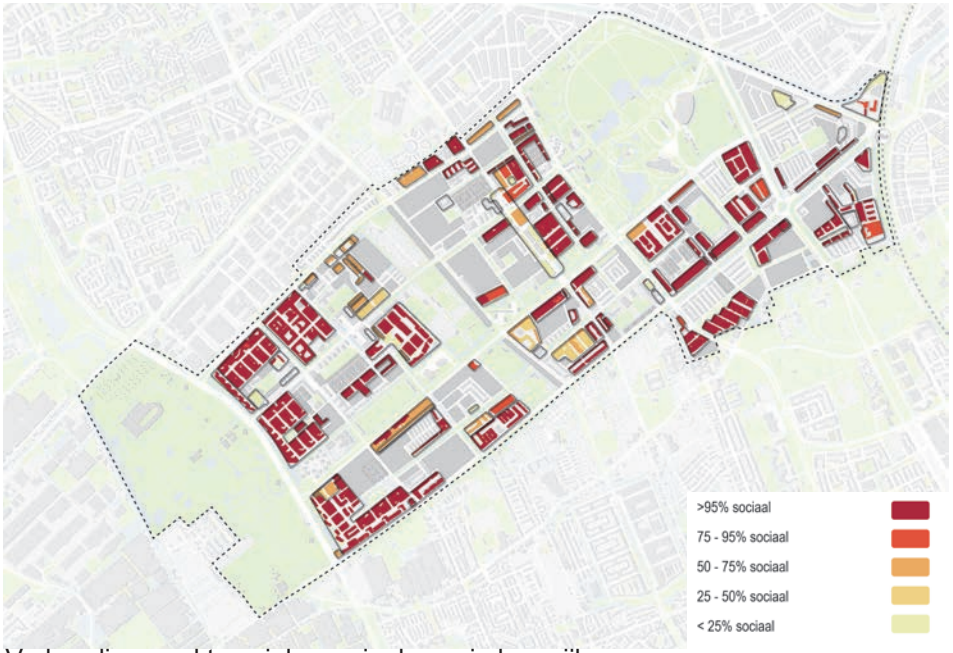
Inzet op sociale cohesie en participatie
Daarnaast kan ook het versterken van de sociale cohesie in buurten helpen om de veerkracht en leefbaarheid in de buurten in impuls te geven. Belangrijk is dat er een brede wijk- en buurtaanpak is, samen met partners uit de wijk, waarbij er hulp en activiteiten worden aangeboden die mensen in hun kracht zet. Daarbij zetten we in op participatie en het vergroten van eigenaarschap van de bewoners op hun leefomgeving.

Levendige plinten en veilige openbare ruimte
Naast de vernieuwing van de woningbouw is ook de aanpak van de buitenruimte en het creëren van ontmoetingsplekken in de openbare ruimte en in de plinten op de begane grond een middel om de leefbaarheid en de veiligheid te vergroten. Het ontwerp van de buitenruimte en plinten van gebouwen dragen bij aan veiligheid. Organiseer zoveel mogelijk kansen voor natuurlijk toezicht, o.a. door positie entrees van woningen of balkons.

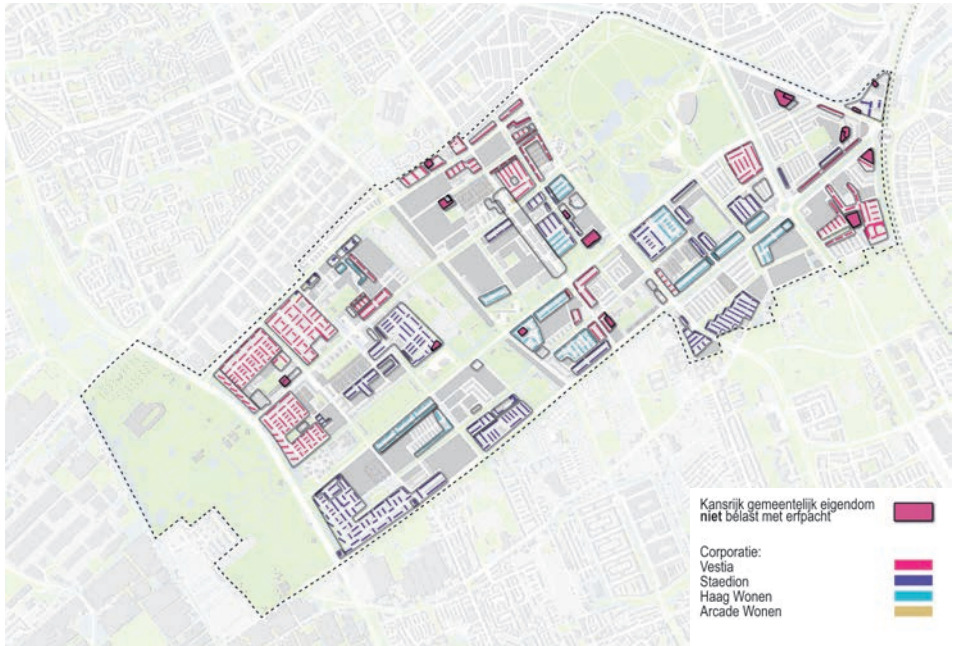
Combineer veilige met (potentieel) onveilige functies, zoals speeltuin bij winkels, wandelpaden met zicht vanuit woningen, zitjes bij horeca. En voorkom donkere onderdoorgangen, waar het zicht op de wandelaar of fietser beperkt is.



Verhouding markt woningen en sociale woningbouw



Verhouding markt-sociale woningbouw in kansrijke zones:
Waar zijn de opgaven voor het maken een meer gedifferentieerd woonmilieu het grootst?



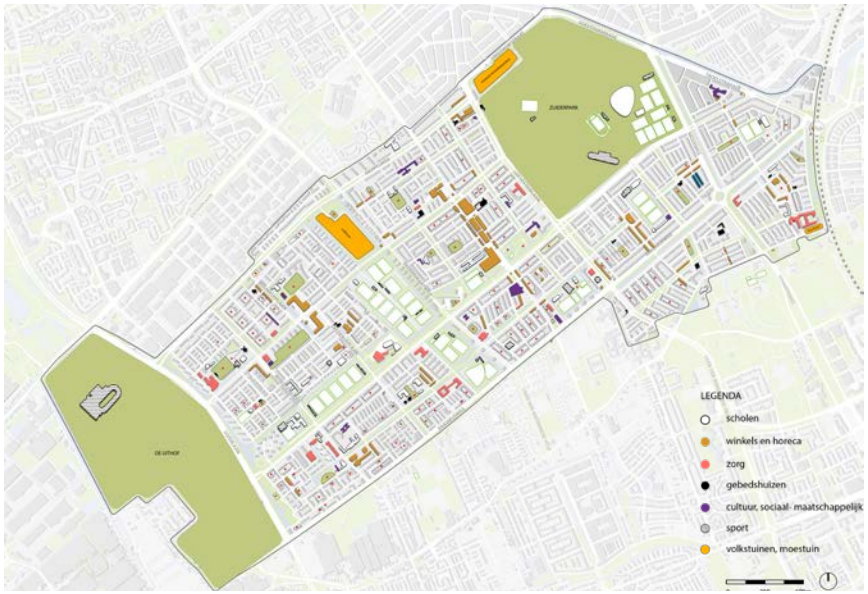
Corporatiebezit (per corporatie) en gemeentelijk eigendom in kansrijke zones

5.4.3 Functiemenging (economie en voorzieningen)

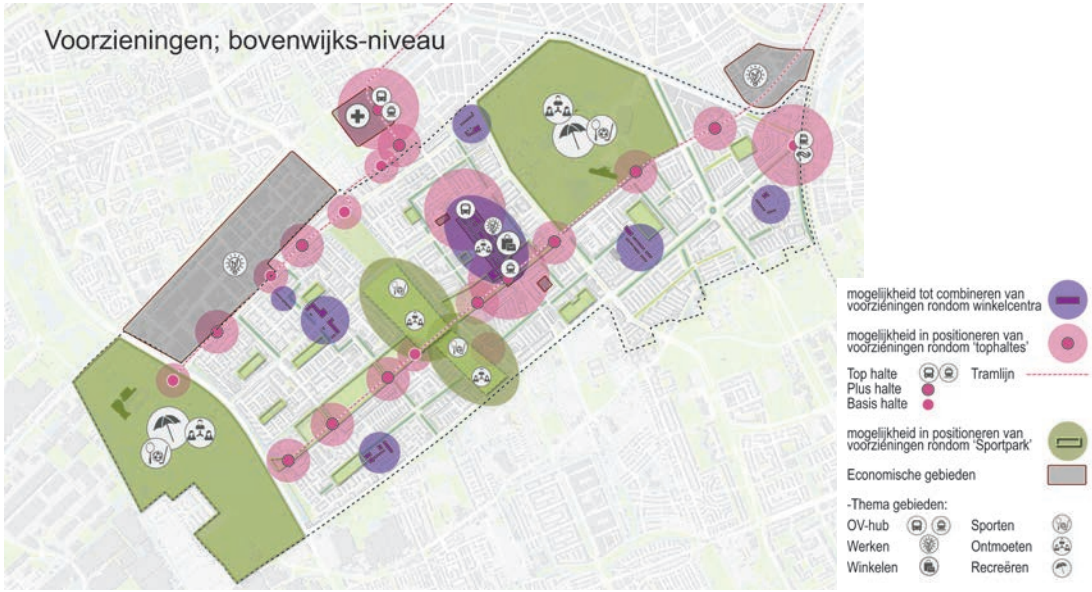
Veel wijken en buurten in Zuidwest zijn woongebieden. Vanuit de naoorlogse ontwerppincipes zijn verschillende functies geordend en gescheiden ontworpen.Vanuit de wijkgedachte had elke buurt heeft clusters van voorzieningen en elke wijk een winkelcentrum. Die buurtvoorzieningen zijn nu vaak niet meer als zodanig in gebruik, de wijkwinjelcentra zijn veela aangewezen als hoofdwinkelstructuur. In veel buurten wordt de levendigheid van voorzieningen en economische functies gemist. Het is opgaven om met de vernieuwing van de buurten en wijken de woonwijken te tranformeren naar meer gemengde wijken met voldoende voorzieningen en wijkeconomische functies.

Het hebben van werk is tevens een belangrijke pijler voor de bestaanszekerheid en het gevoel van ‘meedoen’ van mensen. In een omgeving als Zuidwest, waar achterstanden op veel vlakken groot zijn, is het op korte afstand beschikbaar hebben van voldoende werk cruciaal om tegemoet te komen aan de doelstellingen voor Zuidwest. Het laten meegroeien van banen en het laten meegroeien van voorzieningen met de woningbouw is daarom een belangrijk. Dit wordt in het voorzieningenprogramma en de economische visie uitgewerkt.

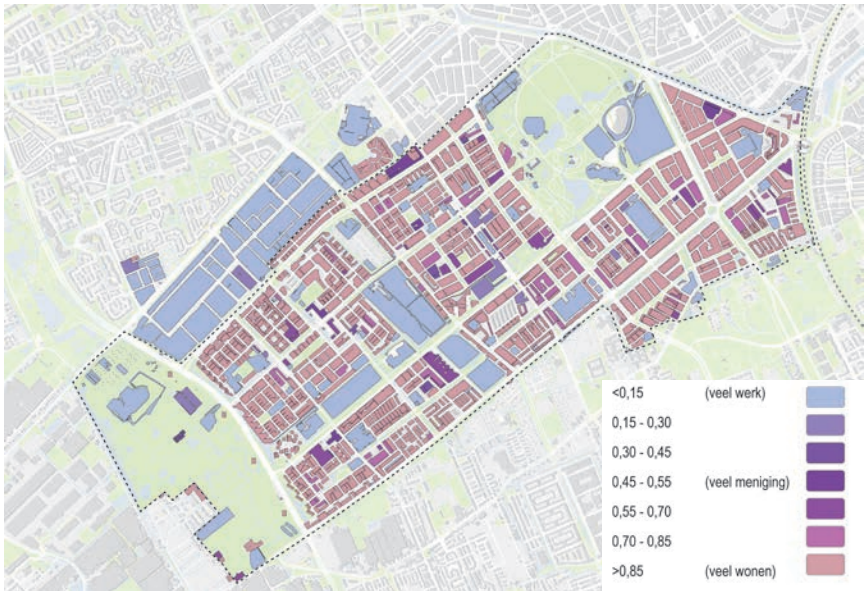
Maar verdichting is ook een belangrijke aanjager voor het versterken van voorzieningencentra. Daarom zijn de posities van huidige werk- en voorzieningen belangrijke afwegingskaders voor kansen voor verdichting.



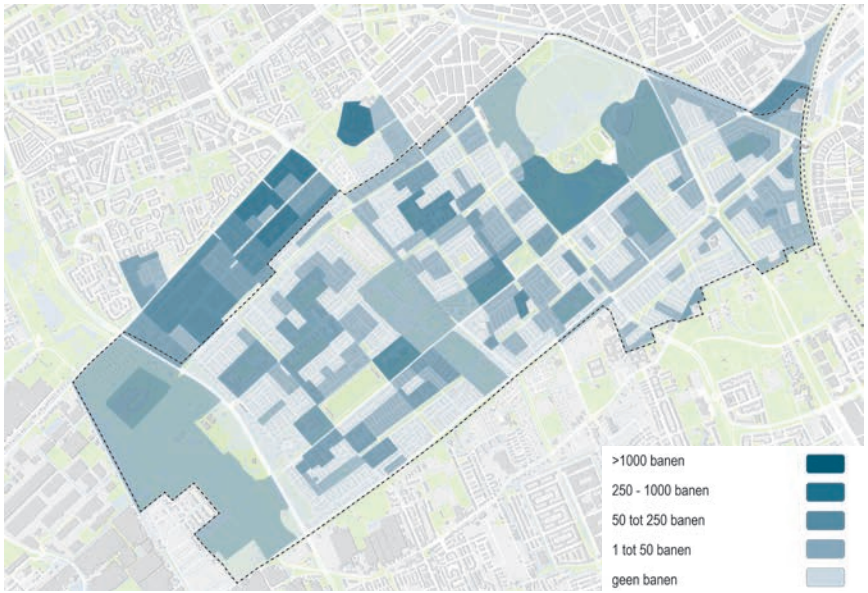
Voorzieningenkaart totaal



Mogelijkheden voorzieningen en economie in kansrijke zones



Functiemix per bouwblok



Aantal banen per bouwveld

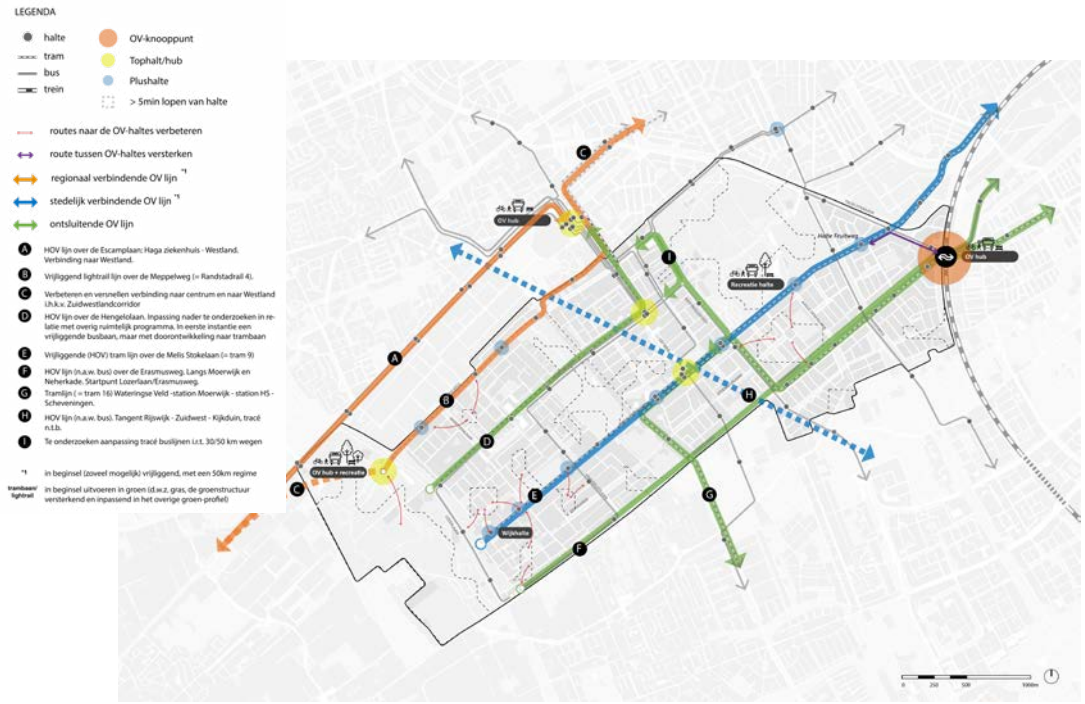
Functiemix in de kanserijke zones:
Waar zitten kansen om meer mix van wonen en werken te maken?

5.4.4 Mobiliteit

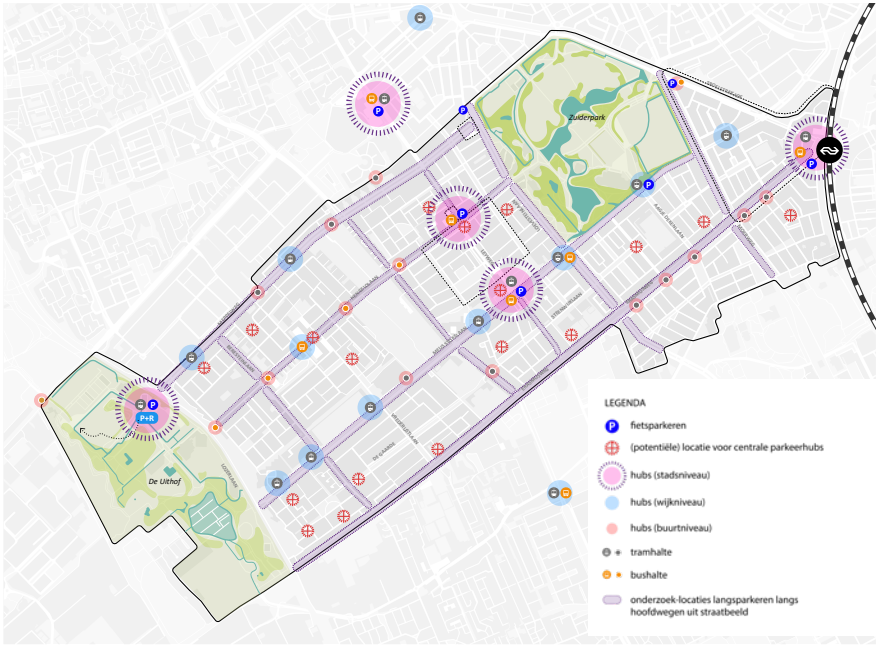
Ambitie vanuit mobiliteit is dat de inrichting van de woonomgeving duurzaam mobiliteitsgebruik stimuleert en faciliteert. Dat doen we enerzijds door bij het ontwerpen en de inrichten van de openbare ruimte uit te gaan van het STOMP-principe (in de eerste plaats kiezen voor de voetganger en fietser, gevolgd door het ov, deelmobiliteit en privéauto) en aanbrengen van differentiatie in verkeersnetwerk (sommige straten van de hoofdstructuur focus op auto, andere straten focus op OV/ fiets/ lopen). Ook werken we aan het aantrekkelijk en toegankelijker maken van het OV en het versterken van de OV bereikbaarheid in Zuidwest en omgeving. De toegankelijkheid en nabijheid van voorzieningen is mede bepalend of een plek aantrekkelijk is om te verdichten en meer woningen in nabijheid van voorzieningen, stimuleert tevens het verplaatsen met fiets of te voet (indien routes aantrekkelijk en veilig zijn).

Het mobiliteitsgebruik en de mate waarin gebieden bereikbaar en toegankelijk zijn is richtinggevend waar vernieuwd en verdicht kan worden met wonen, werken en voorzieningen. Verdichting is alleen mogelijk als we anders met het gebruik van de auto omgaan, mobiliteitstransitie is randvoorwaardelijk voor verdichting, als we ook de ambities van vergroenen en aantrekkelijk openbare ruimte overeind willen houden. Verdichting is daarom het meest kansrijk in gebieden die goed bereikbaar zijn met het OV en met aantrekkelijke routes naar de OV-haltes en aantrekkelijke voorzieningen rondom de haltes. Dit sluit aan bij de verdichtingsprincipes, waar we voorstellen te verdichten langs lange lijnen en rondom voorzieningen clusters.

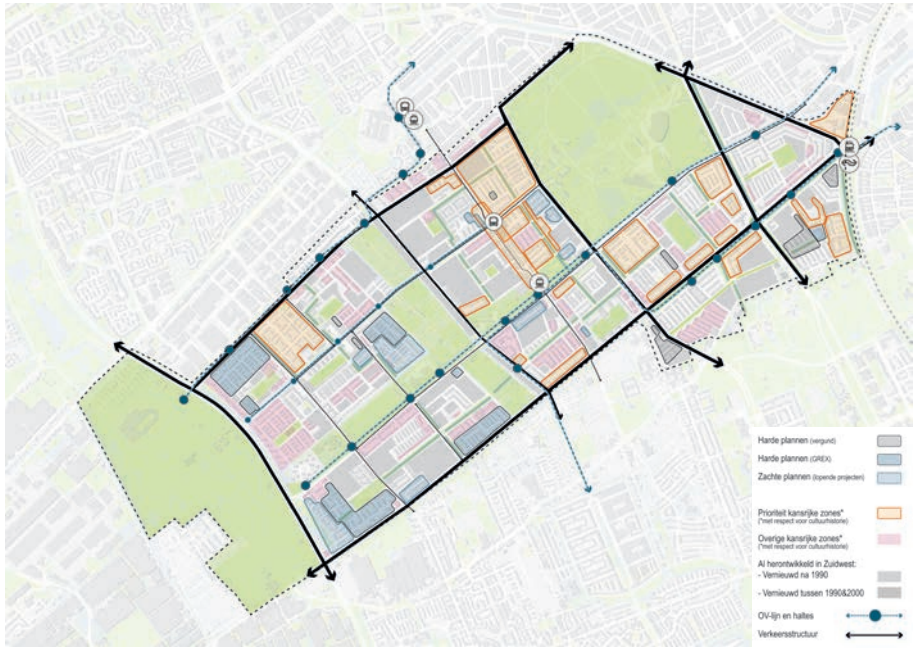
In de gecombineerde tekening van mobiliteit met kansrijke zones laat zien dat rondom plekken die goed bereikbaar zijn met het OV, zoals de Leyweg en knoop Moerwijk, kansrijke verdichtingslocaties zijn.



Openbaar vervoer



Mobility as a Service (MaaS)



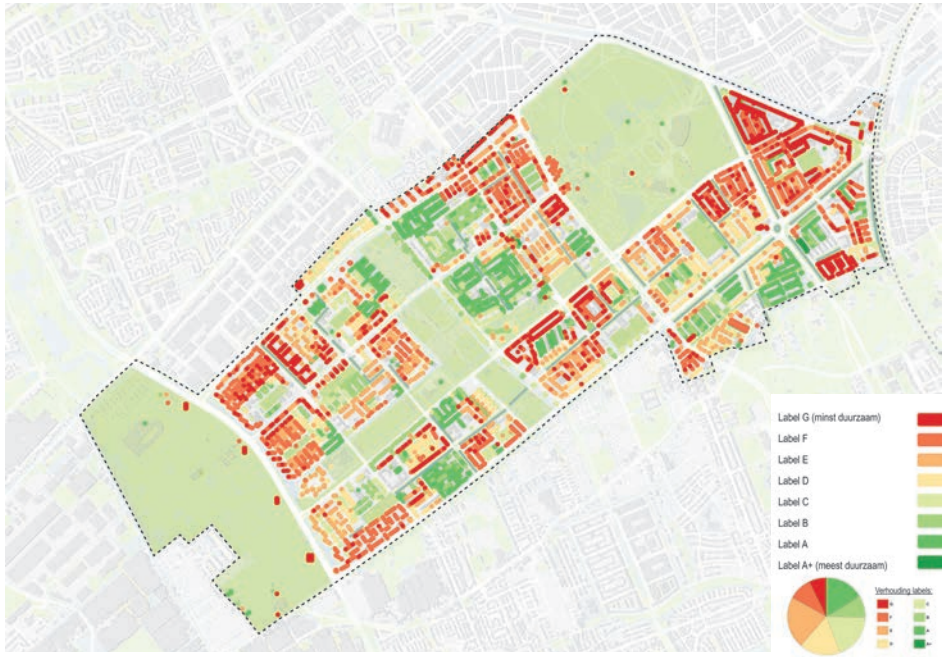
Mobiliteit vs kansrijke zone: de meeste potentiele verdichtingslocatie rondom belangrijke OV haltes.

5.4.5 Duurzaamheidsopgaven

De verdichtingsopgave en daarmee de toename van het aantal inwoners en gebruikers in Zuidwest moet gepaard gaan met de inrichting van een duurzame en een gezonde leefomgeving. De woningvoorraad en leefomgeving in Zuidwest moet voldoen aan duurzaamheidsbeleid wat Den Haag voorstaat.

Voor Zuidwest is onderzocht welk duurzaam warmtesysteem voor de bestaande bouw voor de hand liggend is. Door de hoge bebouwingsdichtheid, de aanwezigheid van geothermiebronnen en de aanwezigheid van een bestaand warmtenet is voor de bestaande bouw een collectief warmtenet op midden temperatuur (70 graden) de voorkeursoplossing. Veel van de bestaande woningen zijn momenteel nog niet geschikt om te verwarmen op 70 graden. Dit betekent dat deze woningen mogelijk extra moeten worden geïsoleerd en dat het verwarmingssysteem moet worden aangepast op de nieuwe temperatuur. Bij transformatie en renovatie moeten de gebouwen transitie-gereed gemaakt worden voor aansluiting op middentemperatuur warmtenet of installatie.

Bij nieuwbouw is een energieneutraal (of bijna energieneutraal) en aardgasloos gebouw het uitgangspunt. Nieuwe woningen zijn goed geïsoleerd waardoor deze met een lage temperatuur verwarmd kunnen worden. Uitgangspunt voor nieuw te bouwen woningen is deze te koppelen aan een (collectief) lage temperatuur systeem. Hierbij wordt optimaal gebruik gemaakt van de aanwezigheid van lokale bronnen als bodemenergie (WKO) en aquathermie. Mogelijk aangevuld met warmte uit de retourleiding van het geothermienet (cascadering).



Energielabels - waar zijn de kansen het grootst om te vernieuwen en te verduurzamen?

Energielabels in de kanserijke zones:
Waar zijn duurzaamheidsopgaven het grootst?

De kaart met de huidige energielabels laat zien welke woningvoorraad waar het verduurzamen van de woningvoorraad het meest urgent is. Een aantal buurten die laag scoren, zoals de Venen, de Dreven en de Denekampstraat, worden kansen voor verduurzamen verzilverd door gedeeltelijk sloop-nieuwbouw en gedeeltelijke renovatie.

Een aantal buurten met lage energielabels zijn gebieden met veel particulier bezit of gespikkeld bezit, zoals rondom de Leggelostraat en in Moerwijk Noord. Een gebiedsgerichte aanpak is daar nodig om de energietransitie gezamenlijk met de gemengde (VVE's) en particulier complexen voor elkaar te krijgen. Met een goede communicatie over de wijkaanpak en duidelijkheid over planning en mogelijkheden is van belang om draagvlak daarvoor te creëren bij de bewoners.

De circulaire economie biedt ook kansen voor Zuidwest. Daarmee kunnen materialen en grondstoffen behouden blijven en gerecycled worden. Er moet ruimte gecreëerd worden voor plekken waar grondstoffen gebracht, gesorteerd en weer verkocht kunnen worden, ook voor materialen die gebruikt worden in de bouw en de ontwikkeling van Zuidwest. In een van de kansrijke zones moet er ruimte gereserveerd worden voor een circulaire bouwhub, zodat deze ambities van een circulair bouwproces waargemaakt kunnen worden.

Duurzame warmtenetten

6. KANSENKAART

Door de analyses en onderzoeken van verschillende afwegingsthema's is duidelijk welke thema's in de verschillende kansrijke zones relevant zijn. In welke gebieden zijn duurzaamheidsopgaven (t.a.v. energieniveau van de woningen) het grootst? Waar moet rekening worden gehouden met cultuurhistorische waarden? Waar zijn opgaven voor het maken een meer gedifferentieerd woonmilieu het grootst? In welke gebieden staat de leefbaarheid het meest onder druk? Waar zijn de meeste kansen voor het toevoegen van voorzieningen en werken?

Met de stapeling van data van de verschillende afwegingsthema's in de potentiële ontwikkellocatie in Zuidwest (kansrijke zones) zijn er een aantal knelpunten/dilemma's en kansen zichtbaar. Sommige knelpunten en dilemma's vragen om vervolgstappen, die bijvoorbeeld in de brede aanpak Zuidwest worden opgepakt. Maar andere knelpunten en kansen vragen nog om vervolgstappen en maken van aanvullende beleidsstukken, zoals kwaliteitsplan en beeldkwaliteitsplannen, of er moeten nadere afstemming en afspraken met samenwerkende partners in het gebied gemaakt worden.

6.1 Conclusies kansenkaart

In de kansenkaart is op basis van de afwegingsthema's en ruimtelijke principes voor verdichting bepaald in welke potentiële ontwikkellocatie (kansrijke zones), naast de lopende projecten, de verdere verdichting prioriteit heeft. Er zit overmaat en flixibiliteit in de kansenkaart voor woningbouw en voorzieningen, maar daar waar verschillende opgaven samenkomen en elkaar versterken, zal te focus op komen te liggen qua verdichting. Sommige gebieden zal enkel vernieuwing en renovatie zal plaatsvinden. Belangrijk is dat renovatie en vernieuwing/verdichting gelijk zal oplopen en dat alle wijken op een bepaalde manier een impuls krijgen. Bij verdichtingsopgaven is het belangrijk dat er zoveel mogelijk gebiedsgericht ontwikkeld gaat worden, zodat opgaven in samenhang en integraal ontwikkeld kunnen worden.

In Bouwlust Vrederust is met de ontwikkelingen van aantal buurten, zoals de Dreven Gaarden en Zichten, de gebiedsontwikkeling al ingezet. In deze wijk zijn er relatief weinig kansen om, aanvullend op de lopende projecten, nieuwe gebiedsontwikkelingen in gang te zetten. Alleen de Oorden is een gebied met kansen en opgaven voor verbeteren van leefbaarheid, veiligheid en creëren van aantrekkelijk en gedifferentieerde buurt, daarom is deze wel aangeduid als potentiële ontwikkellocatie (kansrijke zones) met prioriteit.

In Morgenstond zijn er momenteel meer plotgerichte ontwikkelingen gaande. Hier is sturing op gebiedsgerichte ontwikkelingen cruciaal. In Morgenstond Oost en rondom de Leyweg zijn de grootste kansen om verschillende kansrijke zones te combineren en gezamenlijk met de partijen in die gebieden te werken aan gebiedsontwikkeling. Omdat het eigendom in Morgenstond veel meer versnipperd is, vraagt dit om samenwerking en medewerking van verschillende stakeholders in het gebied. Met de gebiedsagenda Morgenstond wordt een gezamenlijk kader gegeven hoe de opgaven en kansen gekoppeld kunnen worden. Leyweg heeft potentie om weer een levendig centrum van Morgenstond te worden, met een breder programma (cultuur, onderwijs, werken) dan het kernwinkelgebied wat het nu is.

In Moerwijk zijn veel kansen rondom de knoop Moerwijk. De potentiële ontwikkelruimte aan de kant van Zuidwest is beperkt (alleen het gebied rondom Willem Dreespark), maar de kansen reiken verder dan Zuidwest: een gebiedsontwikkeling gekoppeld aan Laak, Fruithaven en Petroleum-haven, en een impuls voor openbare ruimte, de OV knoop, vergroenen van het gebied en verdichten met wonen, werken en voorzieningen.
Verder in Moerwijk zijn er passend bij de maat en schaal van de wijk kansen voor verdichting en vernieuwing, met name langs de lange lijnen. Maar ook de Jan Luijkenlaan/Van Baerlestraat is een belangrijk gebied, daarbij gaat het niet om grote verdichting, maar om vernieuwing en brede aanpak om de veiligheid en leefbaarheid te verbeteren.

6.2 Kansen

Oog voor bestaande bewoners

Ruimtelijke ontwikkelingen en de verdichtingsopgaven in Zuidwest staan niet op zichzelf, maar dragen altijd bij aan de brede opgaven voor Zuidwest, zoals beschreven in de brede aanpak Programma Zuidwest. Daarom moet in de planvorming ruimte worden gemaakt voor ontmoetingsplekken, plekken voor leven, werken en innoveren en het maken van veilige en aantrekkelijke buitenruimte. Bij de ruimtelijke ontwikkelingen is oog houden voor de mensen die er nu wonen en leven cruciaal, hoe kan de gebiedsontwikkeling bijdragen aan de leefomgeving van de mensen die er nu wonen? Participatie bij de gebiedsontwikkelingen moet in een vroeg stadium worden vormgegeven. Samen met bewoners kijken we op welke wijze alle opgaven in hun buurt een plek krijgen.

Kwaliteit en karakter van de wijken

Bij de ontwikkeling van de prioritaire kansrijke zones is het van belang om de identiteit en karakter van de buurten goed te duiden. Welke waarden zijn er nu? Cultuur en cultuurhistorie zijn hierbij belangrijke onderwerpen. Maar hoe zorgen we er ook voor dat de toekomstige buurten en wijken van Zuidwest aantrekkelijk, veilig en levendig

Kansenkaart

zijn. Door het uitwerken van de woonmilieus (gebiedsbeschrijvingen waar o.a. karakter, percentage verdichting, mate van vernieuwing en renovatie en doelgroepen beschreven worden) en het vastleggen van woonkwaliteit en ruimtelijke kwaliteit in (beeld) kwaliteitsplannen, sturen we meer op kwaliteit en versterken van de identiteit en karakter buurten en wijken.

Gebiedsontwikkeling
Gebiedsgerichte ontwikkeling is noodzakelijk om alle opgaven in samenhang en integraal uit te werken, om mobiliteit, openbare ruimte en duurzaamheid te verknopen met bouwopgave. Met losse projecten wordt het niet mogelijk om doelen en ambities te realiseren. Bijvoorbeeld de doelen t.a.v. mobiliteitstransitie of duurzaamheid zijn op plotniveau niet waar te maken. Samenwerken op gebiedsniveau (buurten of wijken) vraagt om helderheid over de kaders voor het gebied, die in samenspraak met de stakeholders moeten worden opgesteld.

Duurzaamheid
De duurzaamheidsopgaven moeten (nog meer) centraal staan bij de ruimtelijke ontwikkeling van de wijken in Zuidwest. Zuidwest kent zoveel andere complexe opgaven, waardoor duurzaamheidsopgaven soms minder prominent worden meegenomen. Maar duurzame mobiliteit, klimaatadaptieve en natuurinclusieve gebouwen en openbare ruimte, energietransitie, circulaire economie moeten steeds bovenaan de agenda blijven staan.

Kansen tijdelijkheid
Komende 20 jaar zal Zuidwest aan veel verandering onderhevig zijn. Vooral in buurten met sloop-nieuwbouw is de impact op de bewoners groot. Maar tijdens ‘de verbouwing’ zijn er ook kansen om vastgoed en openbare ruimte tijdelijk andere bestemmingen te geven. Deze initiatieven kunnen bijdragen aan versterken van sociale cohesie, maar ook kan er door placemaking nieuwe aantrekkelijke gebieden ontstaan, die identiteit geven aan de nog te ontwikkelen nieuwe buurten.

6.3 Opgaven sluiten niet altijd aan op elkaar

Cultuurhistorie vs opgaven leefbaarheid, duurzaamheid, verdichten
Een aantal buurten in Zuidwest met grote opgaven tav leefbaarheid, duurzaamheid en differentiëren van de woningvoorraad zijn tevens buurten die cultuurhistorische waarden hebben. In die buurten is cultuurhistorie een belangrijk uitgangspunt, maar dat betekent niet dat het geconserveerd moet worden en er niets meer kan. Belangrijk is om samen met specialisten van Monumentenzorg een afwegingskader op te stellen hoe we met de genoemde waarden kunnen omgaan, aan de voorkant van het proces. De cultuurhistorische waarden vormen ook een belangrijke basis voor het opstellen van kwaliteitsdocumenten. In het proces is sturing op kwaliteit in deze buurten extra belangrijk.

Verdichtingsambities vs renovatieplannen van de corporaties
In een aantal buurten hebben de corporaties (mede ingegeven door beperkte financiële mogelijkheden) renovatieplannen, terwijl daar vanuit de ambitie te komen tot wijken die weer 50 jaar meekunnen (betaalbaar, duurzaam, kwalitatief) en de ambitie om via verdichting, de huidige bewoners waar mogelijk in hun vertrouwde buurt een nieuwe plek te bieden, eigenlijk hogere eisen c.q. een hogere verdichtings- en vernieuwingsambitie op zijn plaats zouden zijn. Met corporaties onderzoeken we hoe we hier een gezamenlijke lange termijnvisie voorde buurten kunnen opstellen.

Verdichtingsmogelijkheden vs gewenste differentiatie en verbeteren leefbaarheid
Het is niet mogelijk om in alle buurten waar nu een hoog percentage sociale woningbouw is en waar leefbaarheid en veiligheid onder druk staat, met een flinke verdichting een meer gedifferentieerde woonbuurt te creëren. Op sommige plekken is een verdichting ruimtelijk of cultuurhistorisch niet passend of mogelijk, maar er zit ook een maximum aan het verdichten voor geheel Zuidwest (10.000 woningen) en daarom kunnen niet alle buurten verdicht worden. In de buurten waar het percentage sociale woningvoorraad hoog zal blijven zijn extra (niet ruimtelijke) impulsen nodig om de leefbaarheid en veiligheid te verbeteren, bijvoorbeeld extra ontmoetingsplekken, extra programma in de openbare ruimte, programma’s ter bevordering van sociale cohesie met bewoners en ondernemers. Maar ook is het belangrijk dat de sociale woningbouw die gehandhaafd blijft, kwalitatief verbeterd wordt (duurzamer en meer wooncomfort en woonkwaliteit).

6.4 Aandachtspunten bij uitwerking

Duurzaamheidsopgaven particulier bezit
Een aantal buurten met lage energielabels is veel particulier bezit of gespikkeld bezit, zoals rondom de Leggelostraat en in Moerwijk Noord. Een gebiedsgerichte aanpak is daar nodig om de energietransitie gezamenlijk met de gemengde (VVE’s) en particulier complexen voor elkaar te krijgen. Met een goede communicatie over de wijkaanpak en duidelijkheid over planning en mogelijkheden is van belang om draagvlak daarvoor te creëren bij de bewoners.

Draagvlak voor de plannen
Bij sommige ontwikkelingen in Zuidwest ontstaat ondanks wederzijdse inspanning van gemeente en bewoners spanning t.a.v. voorgenomen plannen. Er is in sommige buurten weerstand en participatie moeheid. Mensen voelen onzekerheid, maar er is ook een enorme behoefte aan zichtbare en snelle verbetering. Het is noodzakelijk te komen tot een hoopvol perspectief dat op de lange en op de korte termijn de woon- en leefsituatie van Zuidwesters significant verbetert. Om draagvlak te krijgen en te

TOTAAL WONINGEN *

PROJECTEN

MOERWIJK	994
MORGENSTOND	1419
BOUWLUST VREDERUST	4499
TOTAAL	**6.912**

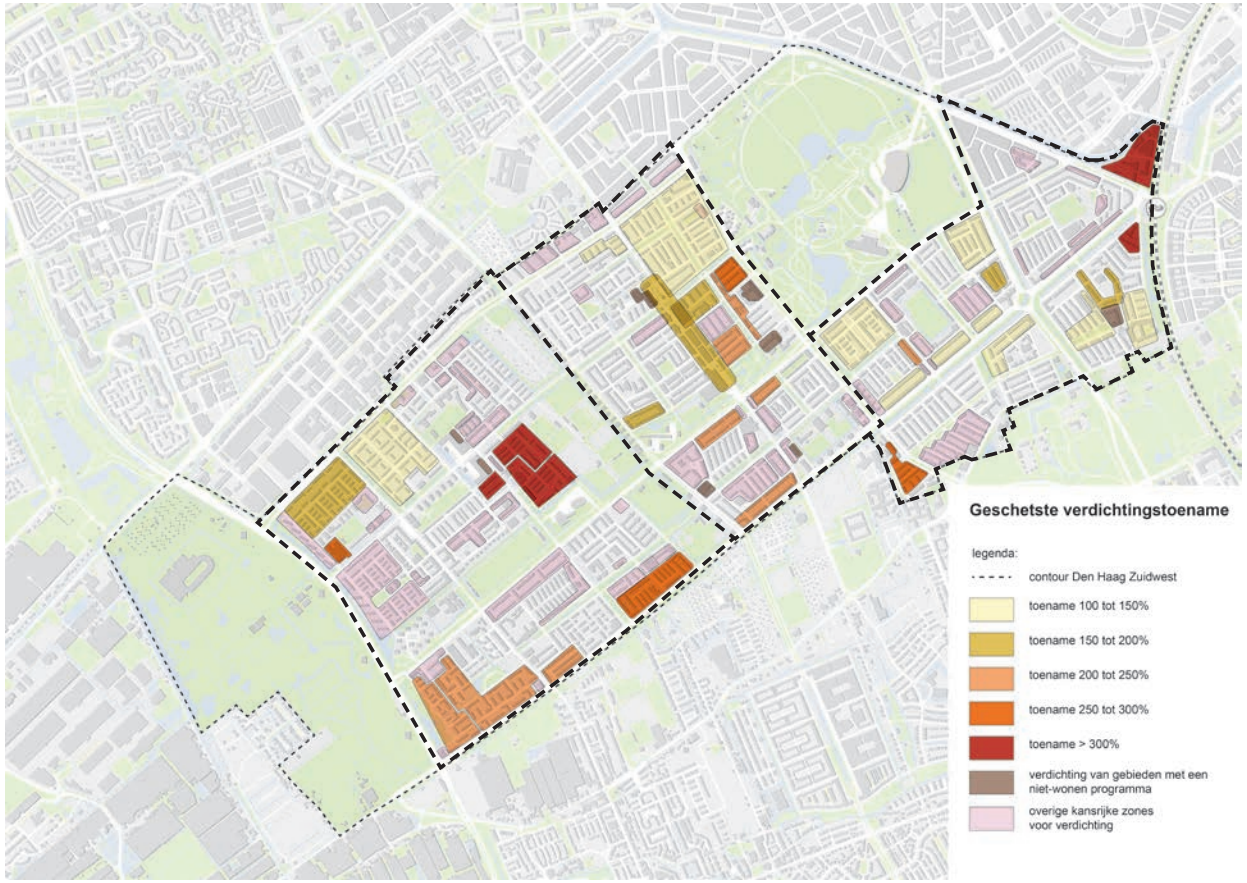
TOTAAL ZUIDWEST 2040

MOERWIJK	1800
MORGENSTOND	3600
BOUWLUST VREDERUST	4600
TOTAAL	**10.000**

**Aantallen woningen = saldo (toevoeging van aantal woningen)*

VERNIEUWEN WONINGEN

Sloop/nieuwbouw sociale woningen	6500
Renovatie	8500



Kansenkaart - verdichting voor lopende projecten en prioritaire kansrijke zones

behouden is oog houden voor de mensen die er nu wonen en leven cruciaal. Vanuit het Programma Zuidwest zijn er verschillende initiatieven om de sociale samenhang en participatie te versterken. Maar ook bij de planontwikkeling moet participatie vanaf het begin zorgvuldig en uitgebreid worden vormgegeven. Het ruimtelijk verhaal moet meer gekoppeld worden aan het Programma.

Keuzes maken

Ook zijn er nog een aantal keuzes die expliciet moeten worden gemaakt, zoals hoe we omgaan met dubbele ruimteclaims in programmering/ branchering voor wonen, voorzieningen en economie. Of hoe we omgaan met de stedelijke keuzes (zoals spreiden van zorgdoelgroepen) tov van gebiedskeuzes voor Zuidwest. In de structuurvisie en MER, maar ook bij de uitwerking in gebiedsagenda's en gebiedsontwikkelingen, worden deze keuzes onderbouwd en integraal afgewogen gemaakt.

Kwaliteit leefomgeving

Bij de verdichting en vernieuwing is maken van kwalitatieve leefomgeving belangrijk uitgangspunt. Door het opstellen van kwaliteitsplan Zuidwest en beeldkwaliteitsplannen voor gebieden en ontwikkelingen willen we sturen op de kwaliteit van gebouwen en openbare ruimte. Het versnellen van de bouwproductie mag niet ten koste gaan de kwaliteit van de plannen.

7. IMPRESSIE VAN TOEKOMSTIGE LEEFMILEUS

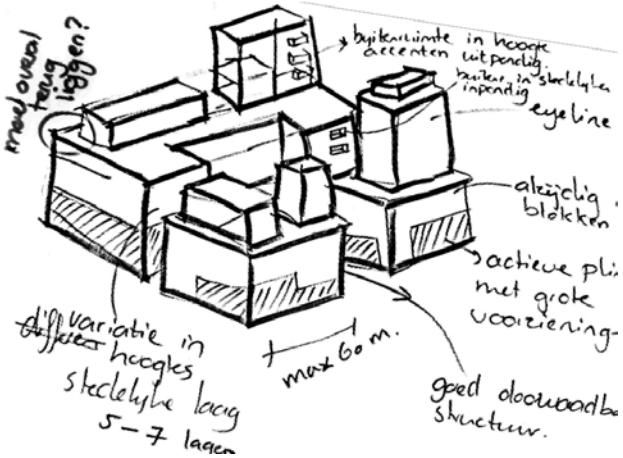
Aan de hand van referenties en lopende projecten is er een beeld geschetst van de toekomstige leefmilieus voor Zuidwest, voor de verschillende verdichtingsgebieden, maar ook voor de verschillende wijken.

Daarbij is gekeken naar de volgende onderwerpen:
- Wat voor soort stedelijk milieu, welke mate van verdichting.
- Wat zijn de dichtheden die passen bij dat type stedelijk milieu? Dit is uitgedrukt in fsi (= floor space index). Dat is een dichtheidsmaat, waarbij het totale vloeroppervlak van één of meerdere gebouwen wordt gedeeld door het oppervlak van het bijbehorende terrein of gebied. De gemiddelde dichtheid van een woonveld in Zuidwest is in de huidige situatie rond de 1,5. De kaart met de huidige dichtheden is te vinden in de bijlage,
- Wat voor soort typen woningen?
- Wat is karakter van de wijk?
- Voor welke doelgroepen?
- Wat voor soort openbare ruimte?

Deze typering van leefmilieus zijn richtinggevend, niet kaderstellend. In de nader uit te werken kwaliteitsplan en beeldkwaliteitsplannen zullen kaders hiervoor worden opgesteld.

Compact-stedelijke clusters

Dichtheid in FSI	>4,5
Voorzieningen niveau	Hoog, verschillende wijkvoorzieningen en retail
Doelgroep	Studenten, jonge starters, alleenstaanden, zorgdoelgroepen, jonge gezinnnen, ouderen
Woning typologie	Studio's, appartementen, maisonettes, portieken, gallerij, corridor
Woninggrootte	50-100 m² BVO
Stedenbouwkundig principe	Levendige plint over 1 of 2 lagen. Blokvormig bebouwing, al dan niet open qua opzet, met hoogte-accenten. collectieve ruimte in de binneterreinen.
Architectuur	een emsemble van blokken, volumes en hoogte-accenten. Alzijdig georienteerd, natuurinclusief.
Typologie OR	Sterke interactie met de plint. Verblijfs- en slentermilieu. Weinig tot geen parkeren op straat. Ondergronds of inpandig parkeren. Hoogwaardige inrichting.



student

starters

éénpersoons-huishoudens

ouderen

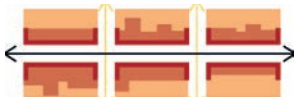
Stedelijke randen: lange lijnen

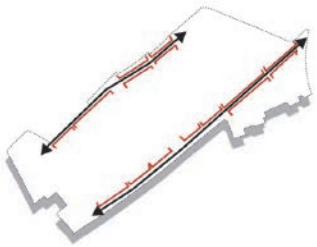
Dichtheid in FSI	1,8 tot 4,5
Voorzieningen niveau	Gemiddeld, voorzieningen op gebiedsniveau en buurtniveau in de plint.
Doelgroep	Studenten, jonge starters, alleenstaanden
Woning typologie	Studio's, appartementen, woonwerkwoningen, gallerij, corridor
Woninggrootte	30-60 m² BVO
Stedenbouwkundig principe	Stedelijke rand van 4-6 lagen met levendige plint. Hoogte accenten op de stedelijke laag
Architectuur	Voorzijde formeel met inpandige buitenruimte in de stedelijke laag, achterzijde informeel, prive buitenruimtes vormen een overgang vormen tussen binnen en buiten.
Typologie OR	Levendige plint, brede stoepen met groen, parallel weg met parkeren (indien 50km) of versmallen van autorijbaan (indien 30km)

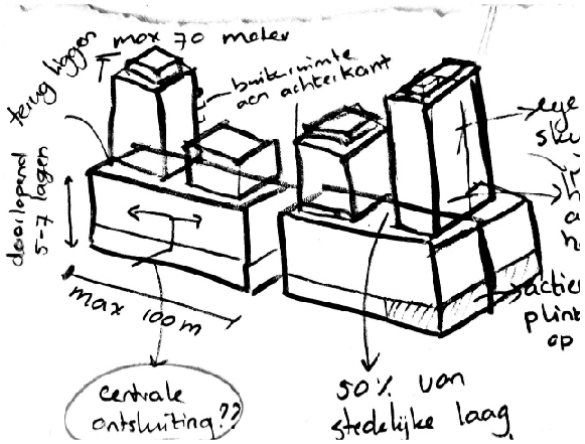
?

?

De Lichtpen Amersfoort







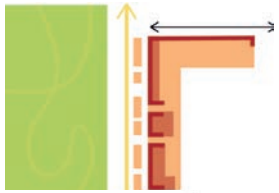
éénpersoons-huishoudens

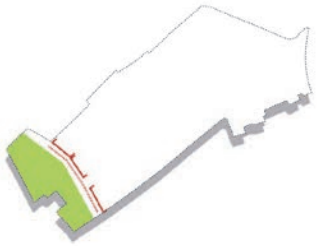
student

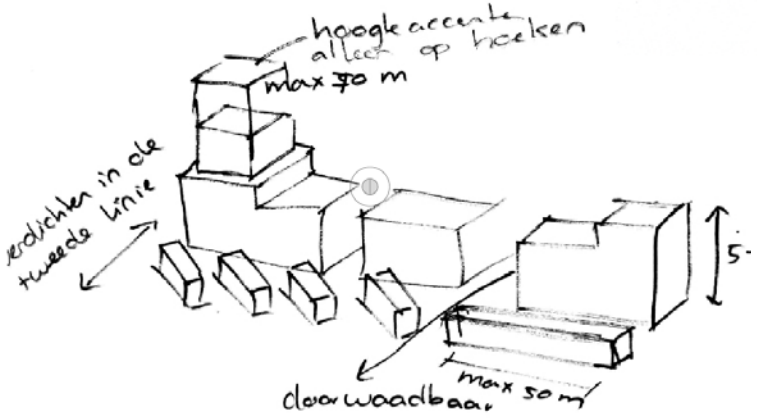
starters

Stedelijke randen: Uithof

Dichtheid in FSI	1-8 tot 4,5
Voorzieningen niveau	Gemiddeld, voorzieningen op gebiedsniveau en buurtniveau in de plint.
Doelgroep	Studenten, jonge starters, alleenstaanden
Woning typologie	Studio's, appartementen, woonwerkwoningen, gallerij, corridor
Woninggrootte	30-60 m² BVO
Stedenbouwkundig principe	Stedelijke rand van 4-6 lagen in groene setting. Hoogte accenten veelal in de tweede linie, als beeindiging van lange lijnen.
Architectuur	Voorzijde formeel, mooie ritmiek van bouwblokken langs groene rand. Tweede linie sluit aan bij de schaal en maat van wijk (met hoogte accenten waar passend)
Typologie OR	Aantrekkelijke plint, groene omzoming van bebouwingsrand, vanuit de wijken ontsloten







starters

éénpersoons-huishoudens

gezin

gepensioneerden

ouderen

Stedelijke randen : Zuiderpark

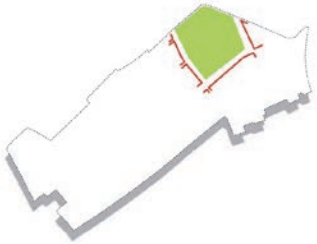
Dichtheid in FSI	3 tot 4,5
Voorzieningen niveau	Gemiddeld, voorzieningen op gebiedsniveau en buurtniveau in de plint.
Doelgroep	Studenten, jonge starters, alleenstaanden
Woning typologie	Studio's, appartementen, woonwerkwoningen, gallerij, corridor
Woninggrootte	30-60 m² BVO
Stedenbouwkundig principe	Stedelijke rand van 6-10 lagen met levendige plint. Hoogte accenten op de stedelijke laag
Architectuur	Voorzijde formeel met inpandige buitenruimte in de stedelijke laag, achterzijde informeel, prive buitenruimtes vormen een overgang vormen tussen binnen en buiten.
Typologie OR	Levendige plint, brede stoepen met groen, aantrekkelijke en veilige oversteken naar Zuiderpark

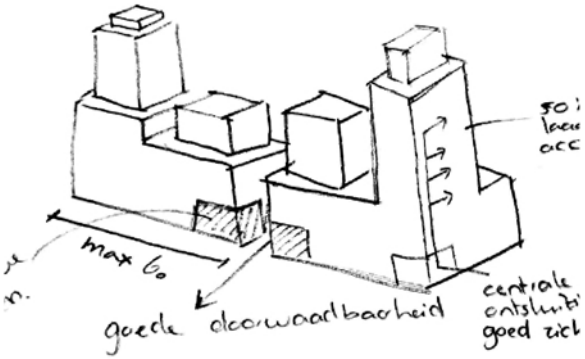
Pegasustraat, Den Haag

Loevesteinlaan, Den Haag

Pharos, Den Haag

Haagwonen, Melis Stokelaan Den Haag





Verbeelding Palmbout

student

starters

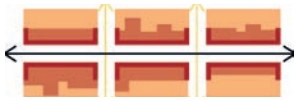
éénpersoons-huishoudens

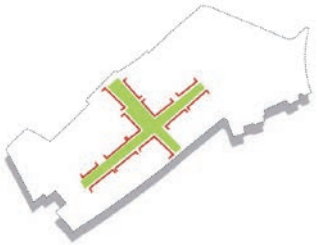
gezin

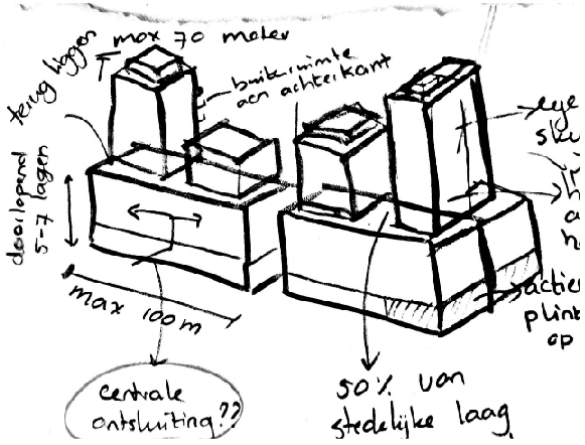
ouderen

Stedelijke randen: Groene as Melis Stokelaan en sportvelden

Dichtheid in FSI	1,8 tot 4,5
Voorzieningen niveau	Gemiddeld, voorzieningen op gebiedsniveau en buurtniveau in de plint.
Doelgroep	Studenten, jonge starters, alleenstaanden
Woning typologie	Studio's, appartementen, woonwerkwoningen, gallerij, corridor
Woninggrootte	30-60 m^2 BVO
Stedenbouwkundig principe	Stedelijke rand van 4-6 lagen met levendige plint. Hoogte accenten op de stedelijke laag
Architectuur	Voorzijde formeel met inpandige buitenruimte in de stedelijke laag, achterzijde informeel, prive buitenruimtes vormen een overgang vormen tussen binnen en buiten.
Typologie OR	Aantrekkelijke plint, langs groene parken en lanen, hoge verblijfskwaliteit, verbindingen naar sportvelden







student

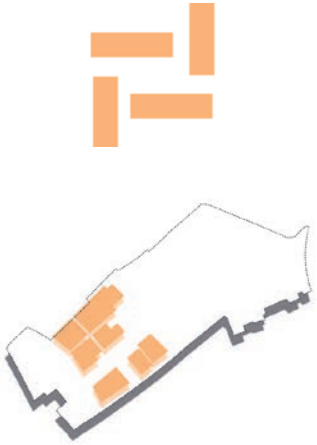
starters

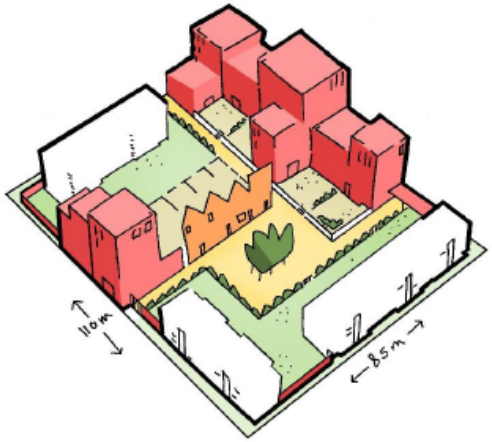
éénpersoons-huishoudens

ouderen

Karakteristiek wonen : Bouwlust Vrederust

Dichtheid in FSI	1-2
Voorzieningen niveau	Passend bij buurt
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	Refererend naar de naoorlogse archtiectuur (gevelindeling, ritmiek)
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

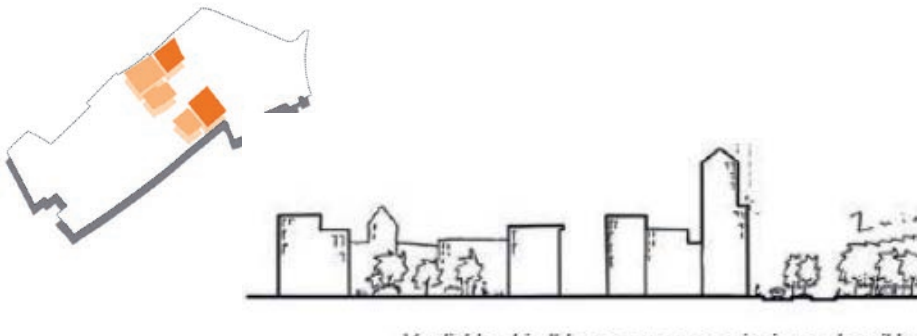
gezin

gepensioneerden

ouderen

Karakteristiek wonen : Morgenstond

Dichtheid in FSI	1-3
Voorzieningen niveau	Voorzieningencluster (ook bovenwijks) rond de Leyweg. Overige buurten voorzieningen passend bij buurt.
Doelgroep	Ouderen, Gezinnen, Meergeneraties
Woning typologie	Rijwoningen, appartementen, grondgebonden, gallerij, portieken
Woninggrootte	50-150 m² BVO
Stedenbouwkundig principe	Meest divers gebied. Verschillende dichtheden, stedelijk aan randen met (al vernieuwde) luwere wijkjes. Blokken en stroken. Soms uizonderingen/ verbijzonderingen op plekken met voorzieningen
Architectuur	Refererend naar de naoorlogse archtiectuur (ge-velindeling, ritmiek)
Typologie OR	Plek voor dagelijks verblijf en ontmoeting. Aantrek-kelijk voor fietsen en bewegen. Upgrade openbare ruimte Leyweg en singelstructuren.



Oosterhesselenstraat Den Haag

Hunziker, Zurich

De Schoone Ley, Den Haag

De Lichtpen, Amersfoort

Norghstraat

student

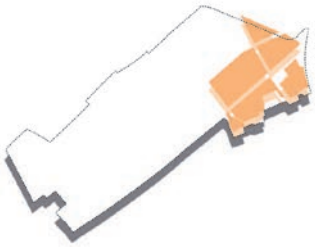
Starters

éénpersoons-huishoudens

gezin

Karakteristiek wonen : Moerwijk

Dichtheid in FSI	1-2
Voorzieningen niveau	Kleine clusters per buurt
Doelgroep	Studenten, jonge starters, alleenstaanden, expats, forensen, gezinnen
Woning typologie	Studio's, appartementen, woonwerkwoningen, gallerij, corridor
Woninggrootte	30-150 m^2 BVO
Stedenbouwkundig principe	Blokken en stroken. Soms uizonderingen/ verbijzonderingen op plekken met voorzieningen
Architectuur	Karakteristiek voor Moerwijk zijn de aansluiting van de kopgevel op de openbare ruimte, de kap, de horizontaliteit van de dakrand en de verticaliteit van de raamopeningen en balkons.
Typologie OR	Plek voor dagelijks verblijf en ontmoeting. Aantrekkelijk voor fietsen en bewegen. Upgrade voorzieningencentra, rond knoop Moerwijk en singelstructuren.



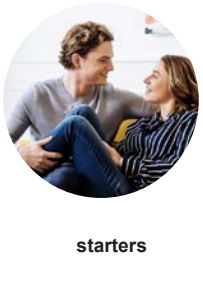
Energiekwartier, Den Haag

?

Ulenpasstraat, Den Haag

Anna's hof, Hilversum

ouderen



student

starters

Meerdere generaties

gezin

Colofon

Gemeente Den Haag
Dienst Stedelijke Ontwikkeling
Afdeling Stedenbouw & Planologie

Mei 2022

BIJLAGEN

KAARTEN UIT KANSENKAART

PARTICIPATIE INBRENG

RUIMTELIJK RAAMWERK

EERDERE VERNIEUWING EN HERSTRUCTURERING

ONLANGS GERENOVEERD

OVERZICHT VAN PLEKKEN WAAR VERDICHTING NIET VOOR DE HAND LIGT

PROJECTENOVERZICHT ZUIDWEST

CORPORATIEBEZIT, PRIVAAT BEZIT, GESPIKKELD BEZIT (GEDEELTELIJK CORPORATIE, GEDEELTELIJK PRIVAAT)

EIGENDOMSKAART + GEMEENTELIJK EIGENDOM IN KANSRIJKE GEBIEDEN

CORPORATIEBEZIT

GESPIKKELD BEZIT (GEDEELTELIJK CORPORATIE, GEDEELTELIJK PRIVAAT)

KANSRIJKE ZONES VOOR VERDICHTING EN VERNIEUWING

CULTUURHISTORISCHE WAARDE

VEERKRACHT IN CORPORATIEBEZIT

LEEFBAAROMETER, 2020

VERHOUDING MARKT WONINGEN EN SOCIALE WONINGBOUW

CORPORATIEBEZIT (PER CORPORATIE) EN GEMEENTELIJK EIGENDOM IN KANSRIJKE ZONES

FUNCTIEMIX PER BOUWBLOK

AANTAL BANEN PER BOUWVELD

STOMP-PRINCIPE

MOBILITEIT VS VERDICHTING

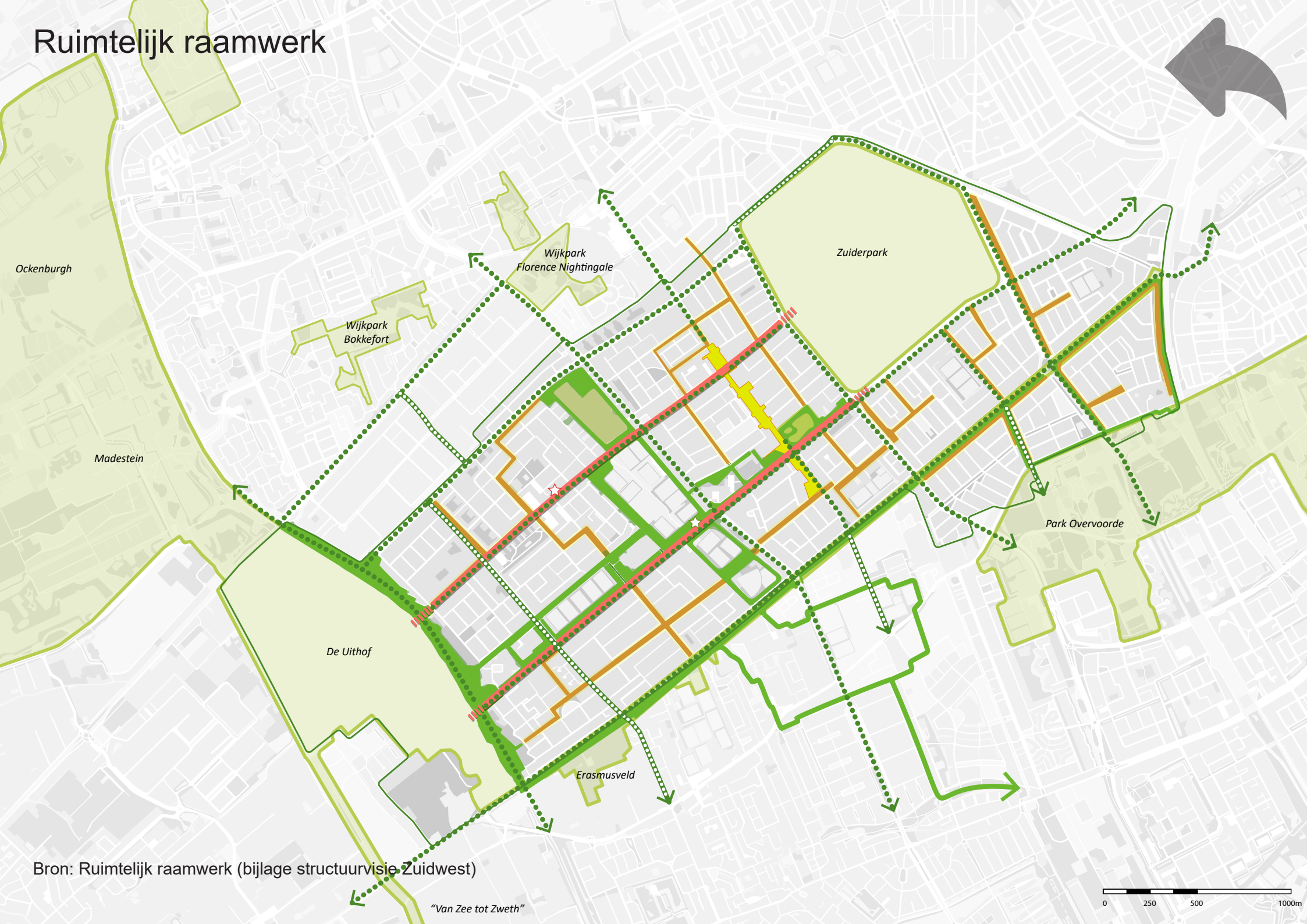
ENERGIELABELS

GEOTHERMIE

KANSENKAART

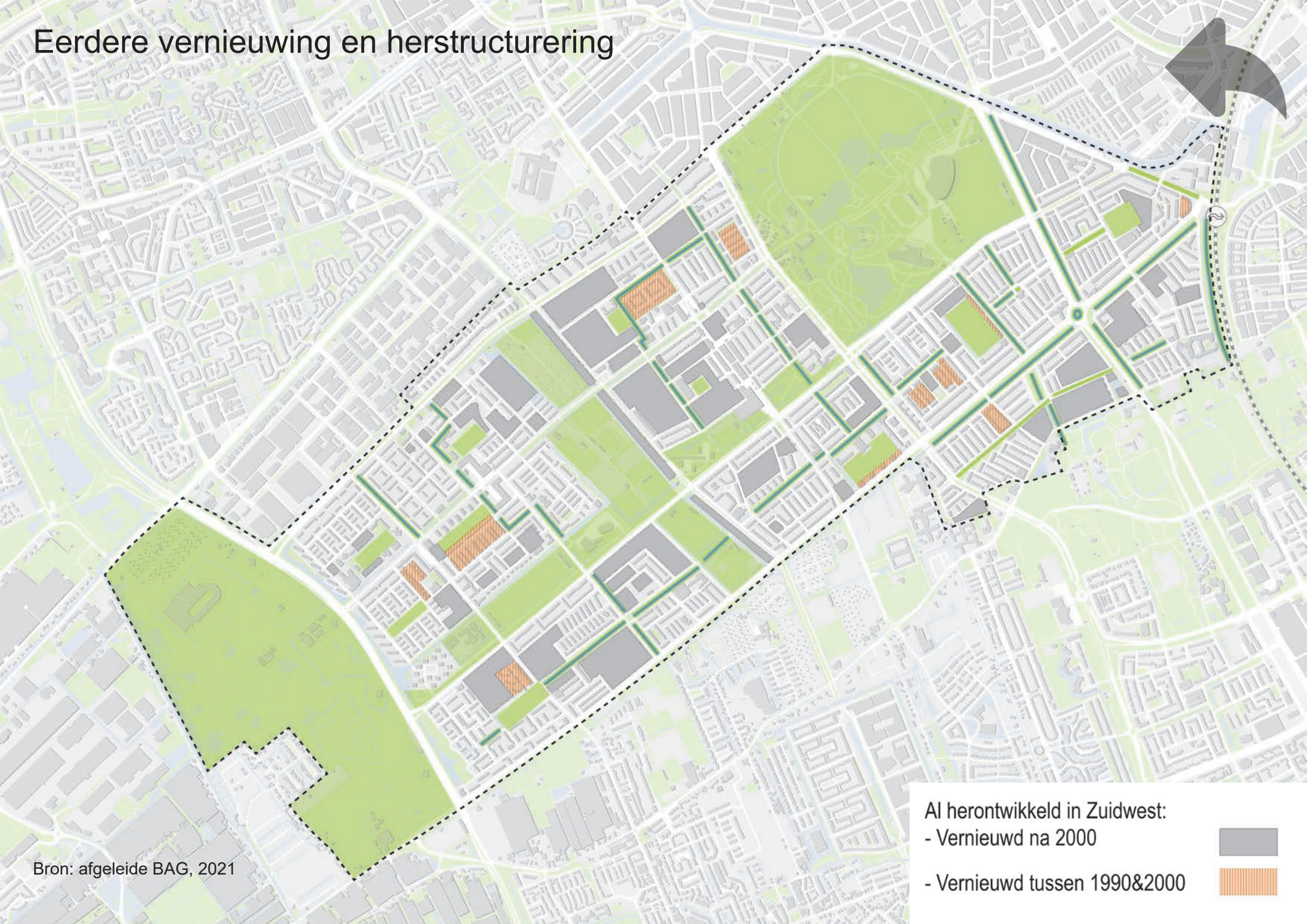
Participatie inbreng

Ruimtelijk raamwerk



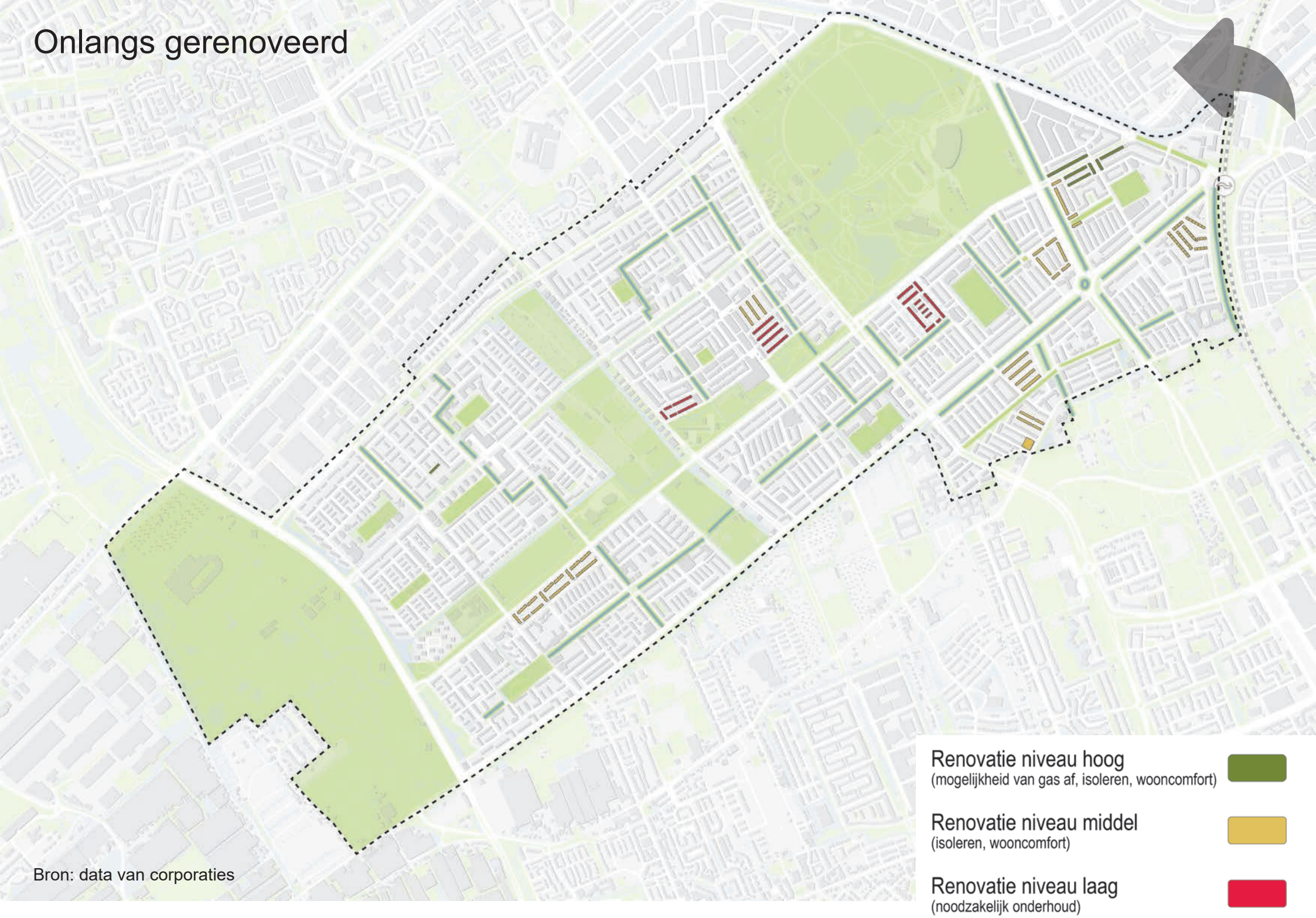
Bron: Ruimtelijk raamwerk (bijlage structuurvisie Zuidwest)

Eerdere vernieuwing en herstructurering



Bron: afgeleide BAG, 2021

Onlangs gerenoveerd



Bron: data van corporaties

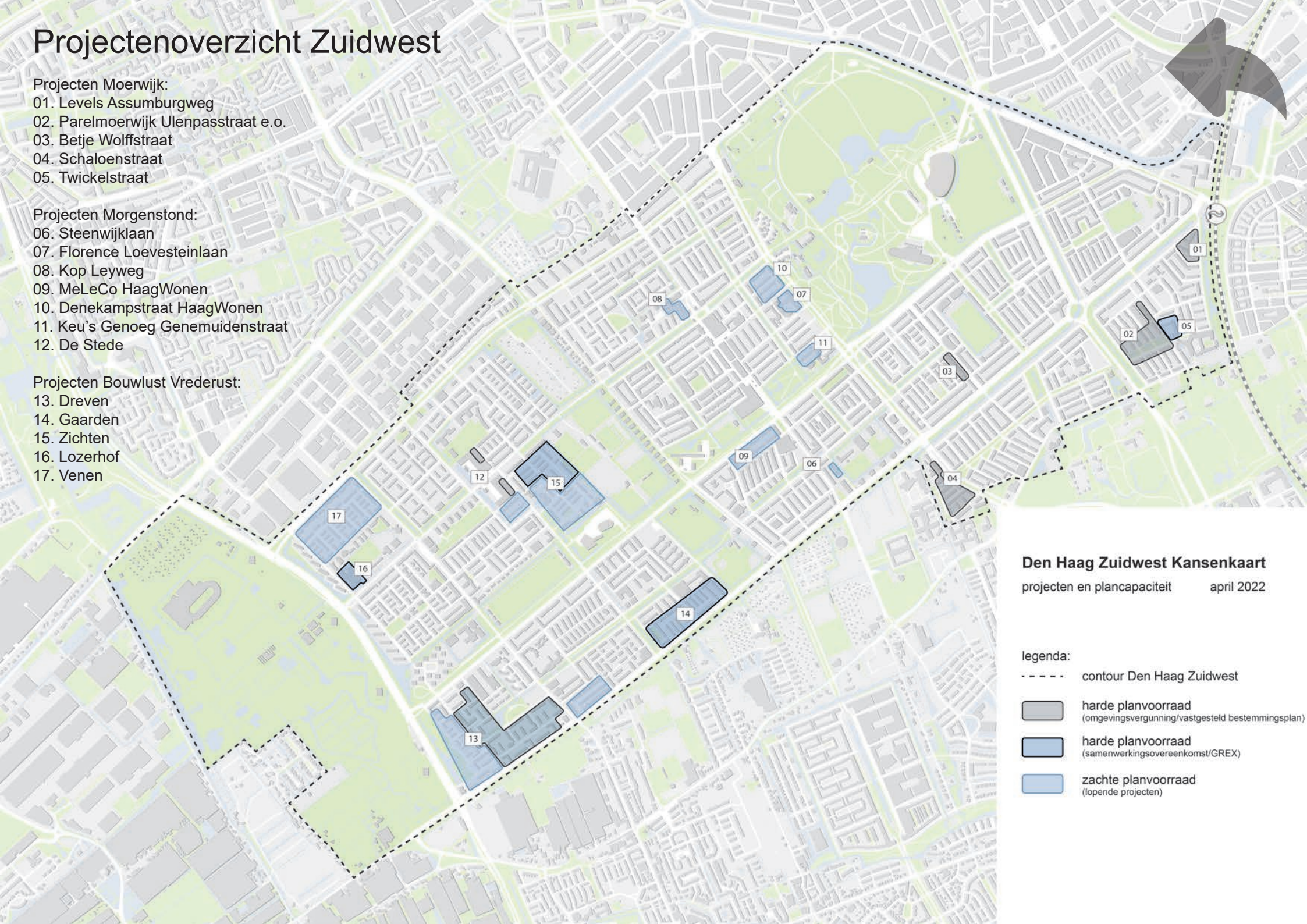
Overzicht van plekken waar verdichting
niet voor de hand ligt

Projectenoverzicht Zuidwest

Projecten Moerwijk:
01. Levels Assumburgweg
02. Parelmoerwijk Ulenpasstraat e.o.
03. Betje Wolffstraat
04. Schaloenstraat
05. Twickelstraat

Projecten Morgenstond:
06. Steenwijklaan
07. Florence Loevesteinlaan
08. Kop Leyweg
09. MeLeCo HaagWonen
10. Denekampstraat HaagWonen
11. Keu's Genoeg Genemuidenstraat
12. De Stede

Projecten Bouwlust Vrederust:
13. Dreven
14. Gaarden
15. Zichten
16. Lozerhof
17. Venen



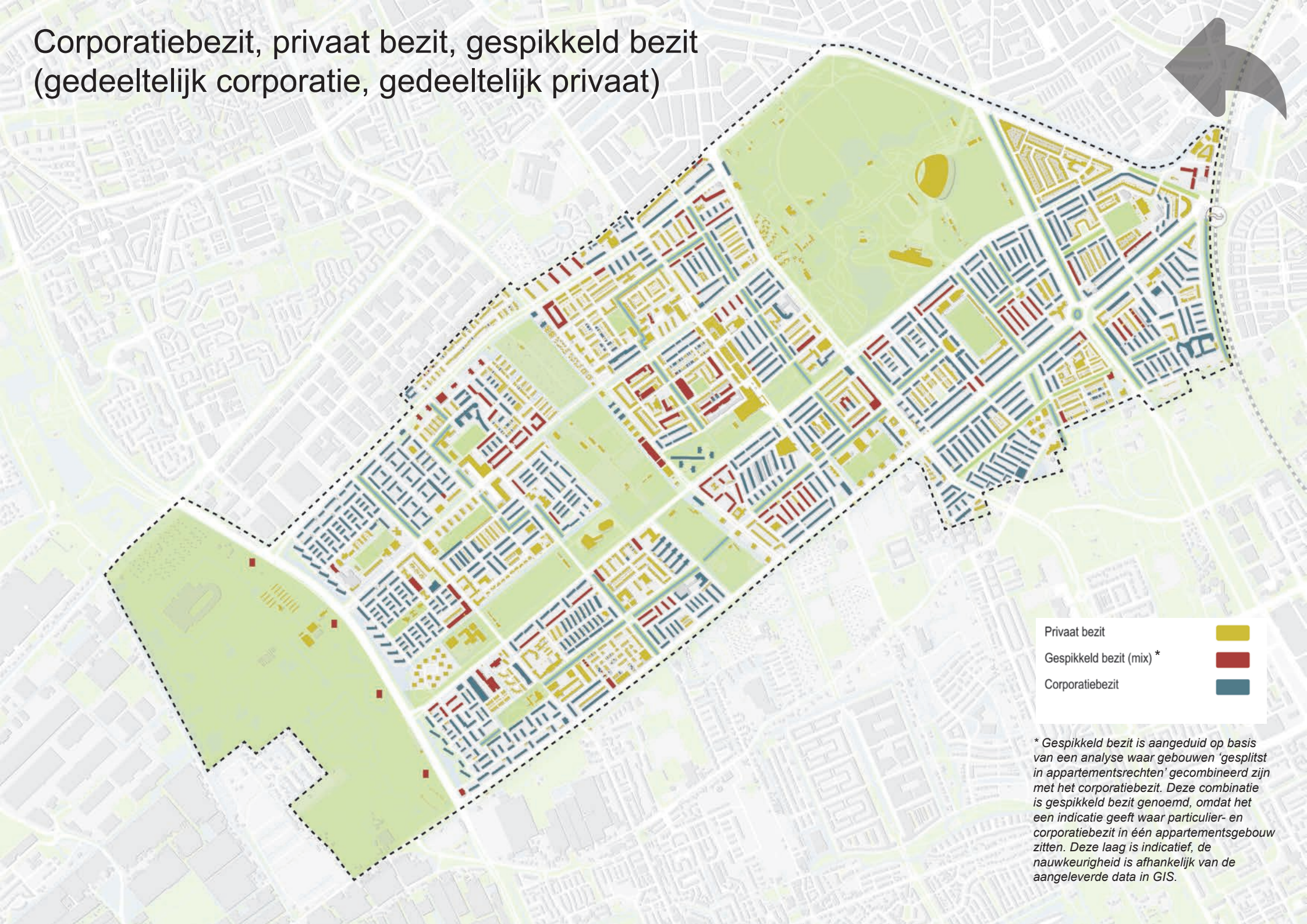
Den Haag Zuidwest Kansenkaart

projecten en plancapaciteit april 2022

legenda:

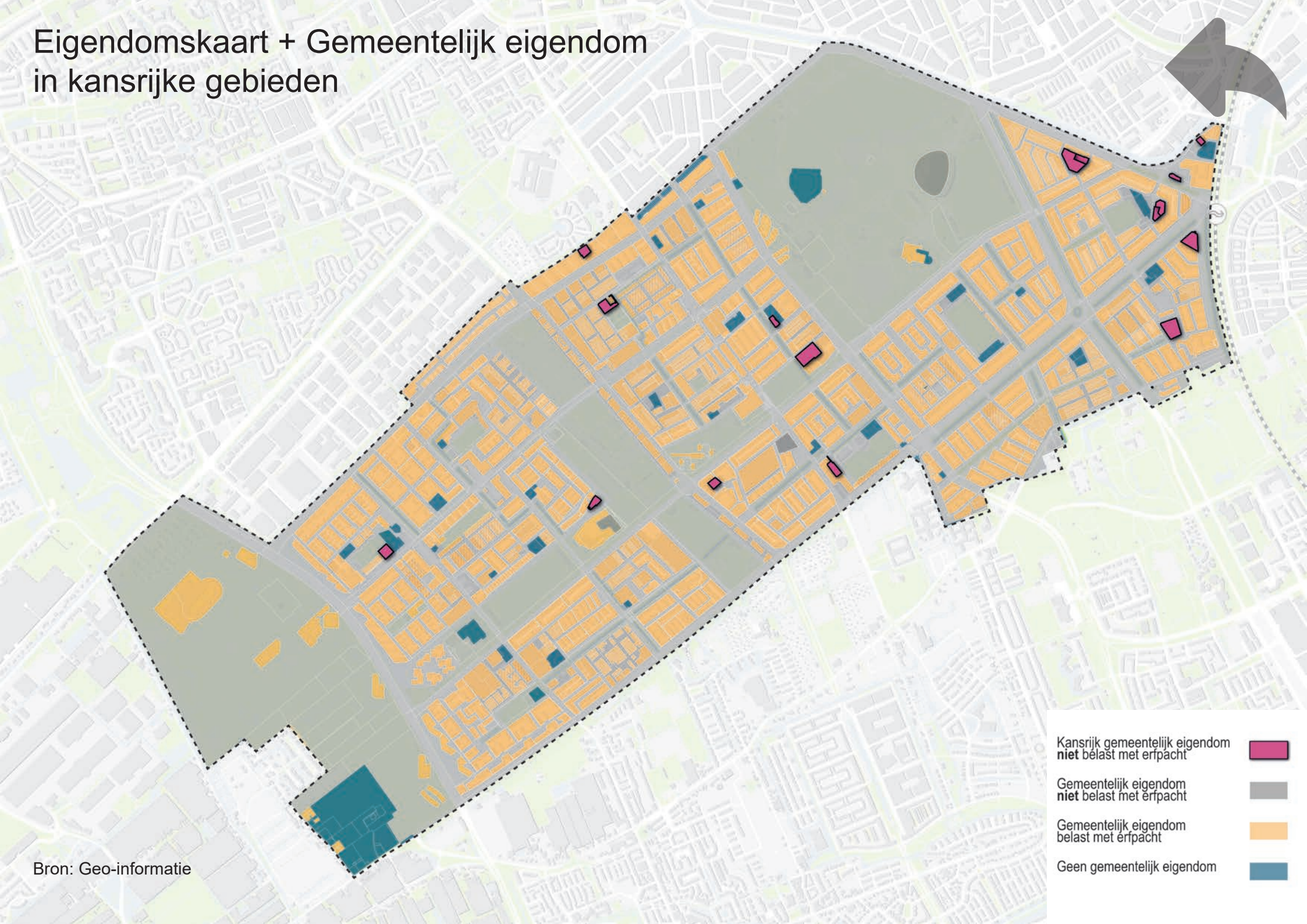
- contour Den Haag Zuidwest
- harde planvoorraad (omgevingsvergunning/vastgesteld bestemmingsplan)
- harde planvoorraad (samenwerkingsovereenkomst/GREX)
- zachte planvoorraad (lopende projecten)

Corporatiebezit, privaat bezit, gespikkeld bezit (gedeeltelijk corporatie, gedeeltelijk privaat)



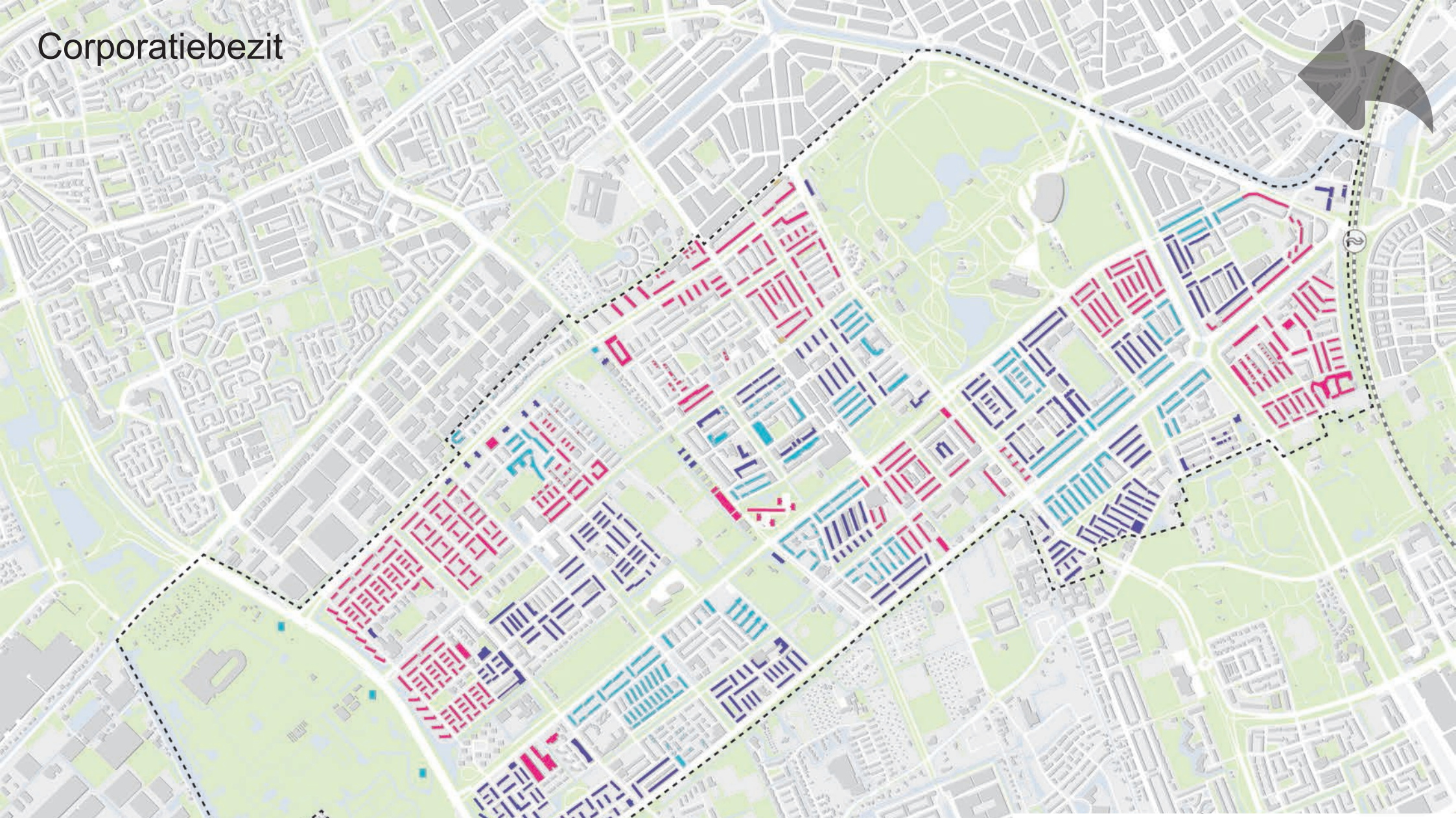
** Gespikkeld bezit is aangeduid op basis van een analyse waar gebouwen 'gesplitst in appartementsrechten' gecombineerd zijn met het corporatiebezit. Deze combinatie is gespikkeld bezit genoemd, omdat het een indicatie geeft waar particulier- en corporatiebezit in één appartementsgebouw zitten. Deze laag is indicatief, de nauwkeurigheid is afhankelijk van de aangeleverde data in GIS.*

Eigendomskaart + Gemeentelijk eigendom in kansrijke gebieden



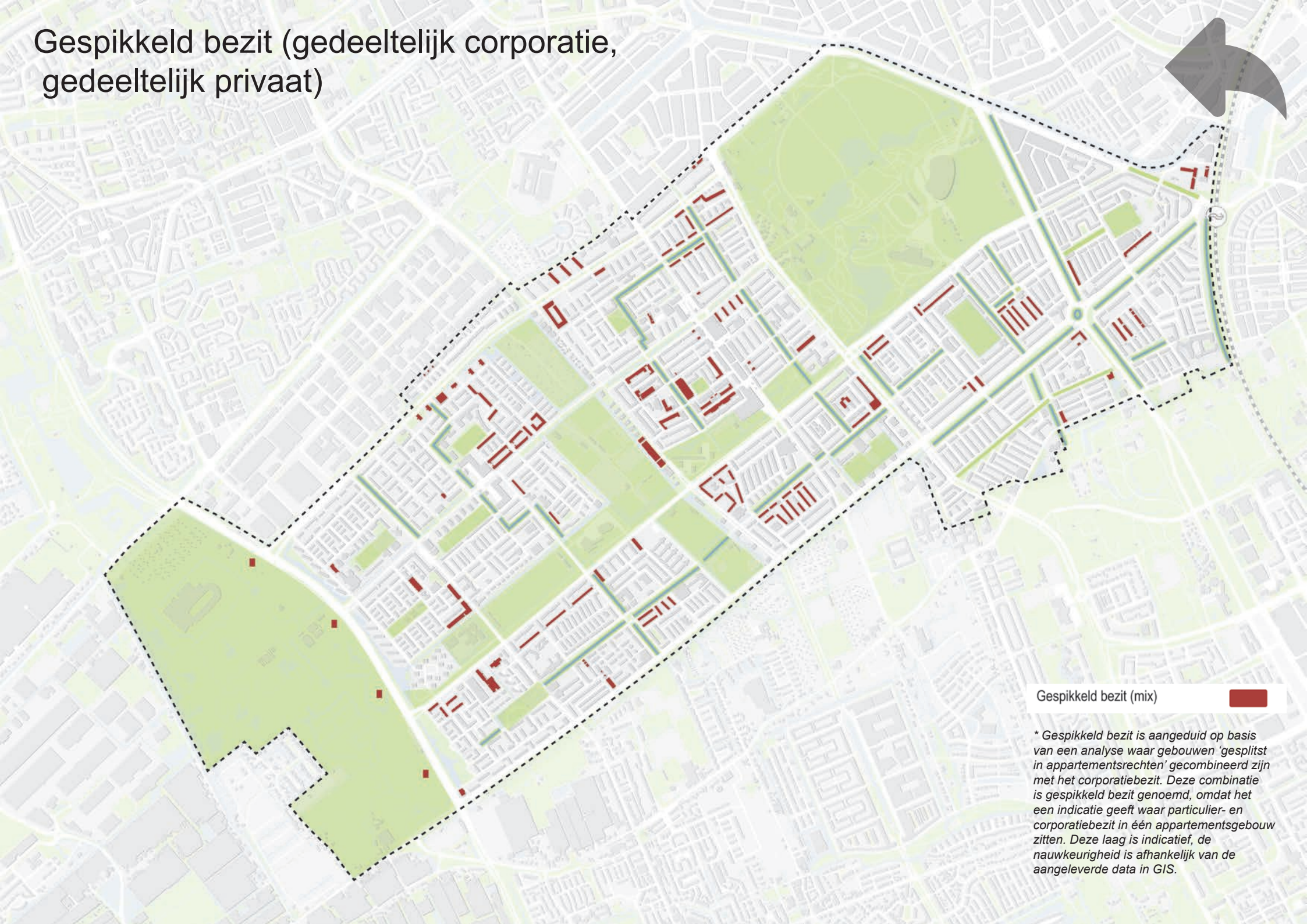
Bron: Geo-informatie

Corporatiebezit



Bron: open data Den Haag

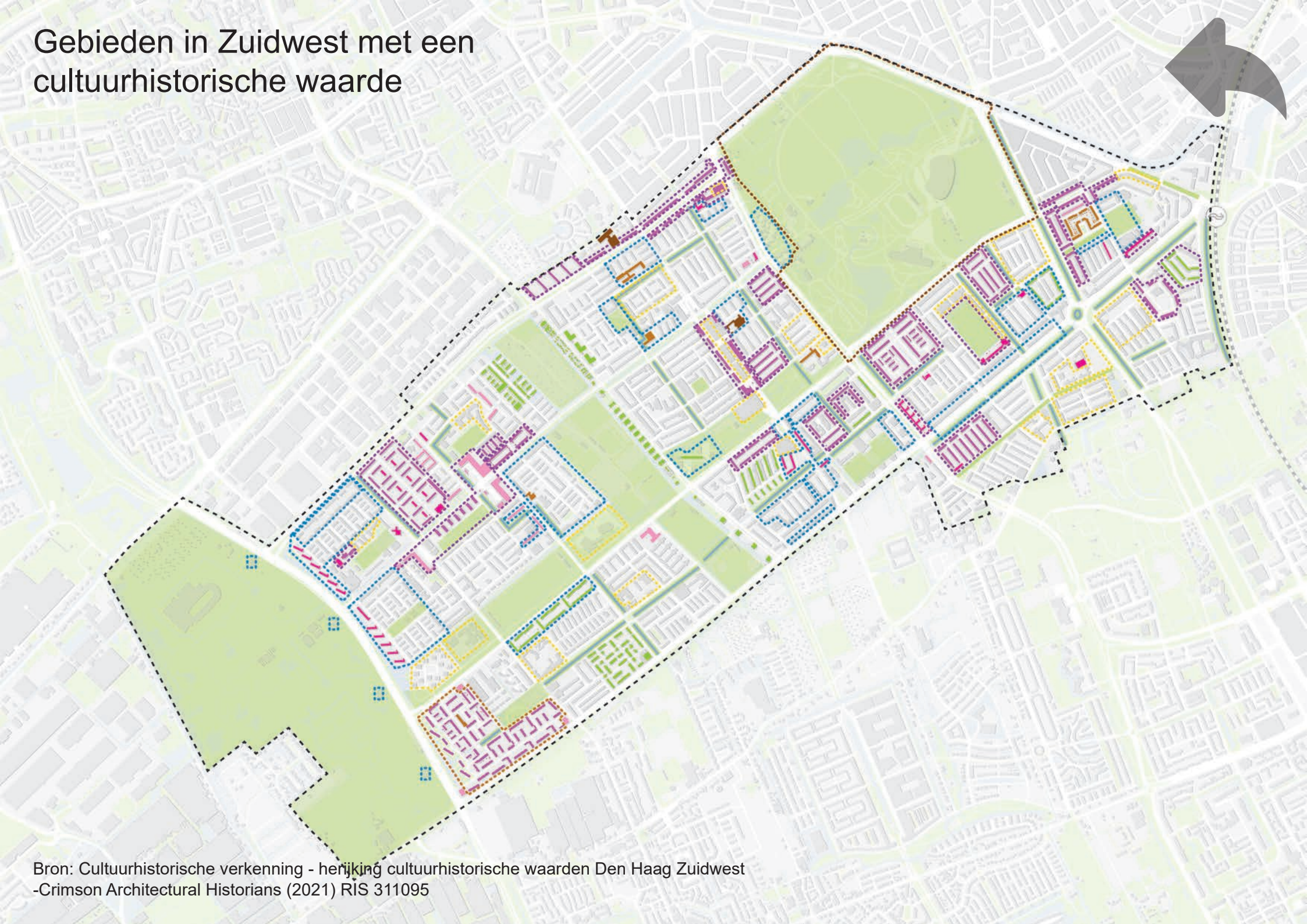
Gespikkeld bezit (gedeeltelijk corporatie, gedeeltelijk privaat)



** Gespikkeld bezit is aangeduid op basis van een analyse waar gebouwen 'gesplitst in appartementsrechten' gecombineerd zijn met het corporatiebezit. Deze combinatie is gespikkeld bezit genoemd, omdat het een indicatie geeft waar particulier- en corporatiebezit in één appartementsgebouw zitten. Deze laag is indicatief, de nauwkeurigheid is afhankelijk van de aangeleverde data in GIS.*

Kansrijke zones voor verdichting en vernieuwing

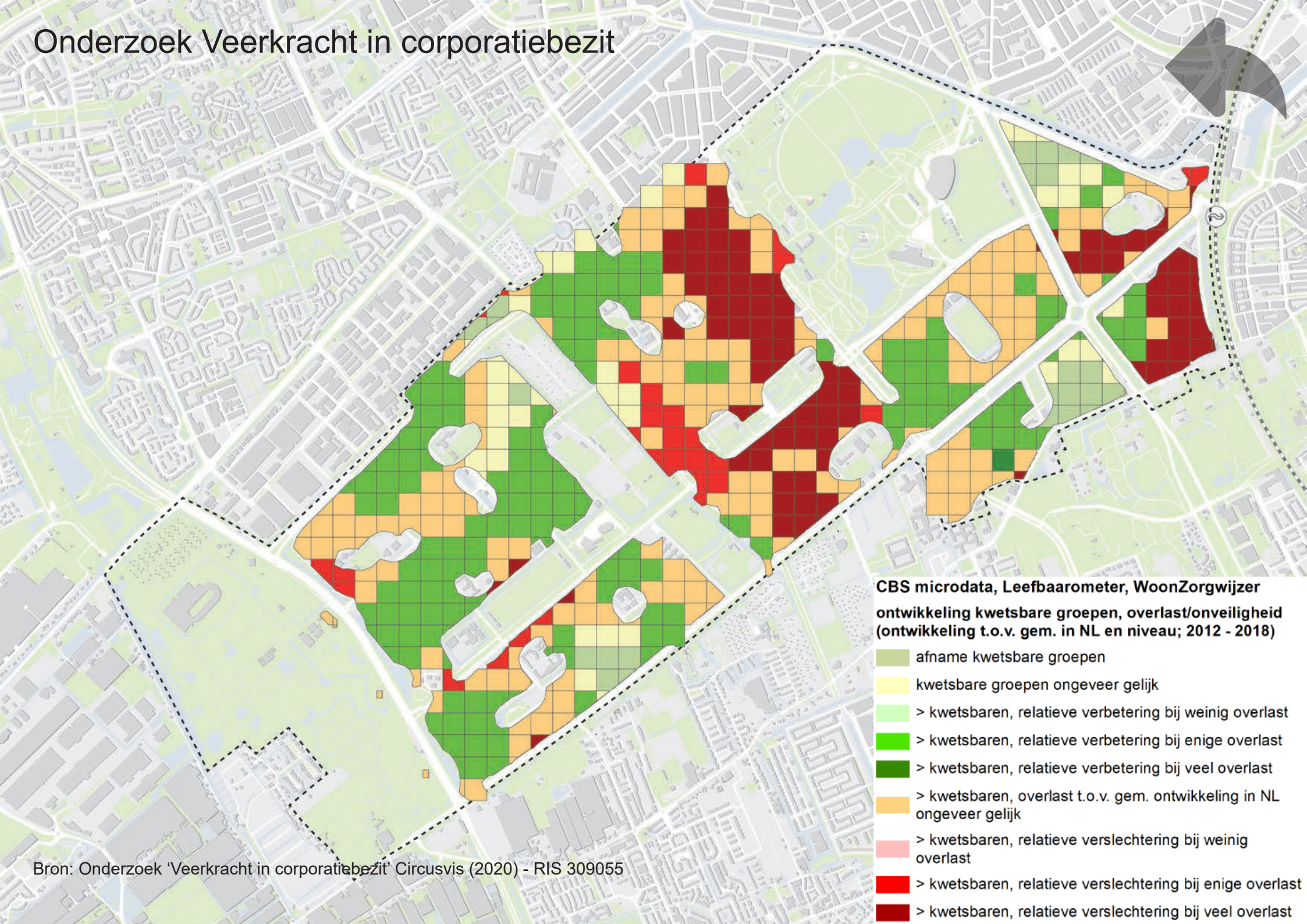
Gebieden in Zuidwest met een cultuurhistorische waarde



Bron: Cultuurhistorische verkenning - herijking cultuurhistorische waarden Den Haag Zuidwest
-Crimson Architectural Historians (2021) RIS 311095

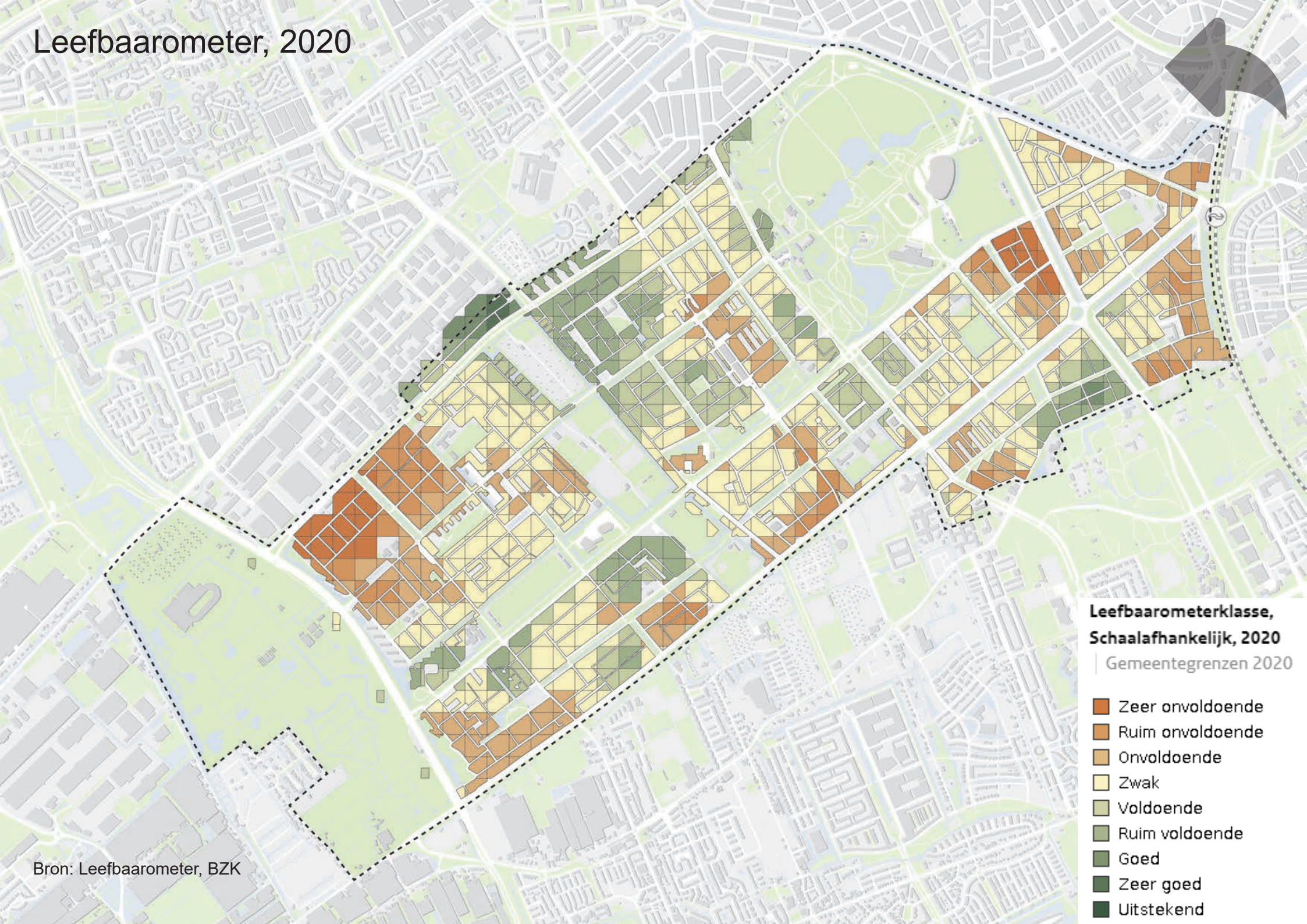
Cultuurhistorie in kansrijke zones:
Waar rekening houden met cultuurhistorische waarden?

Onderzoek Veerkracht in corporatiebezit



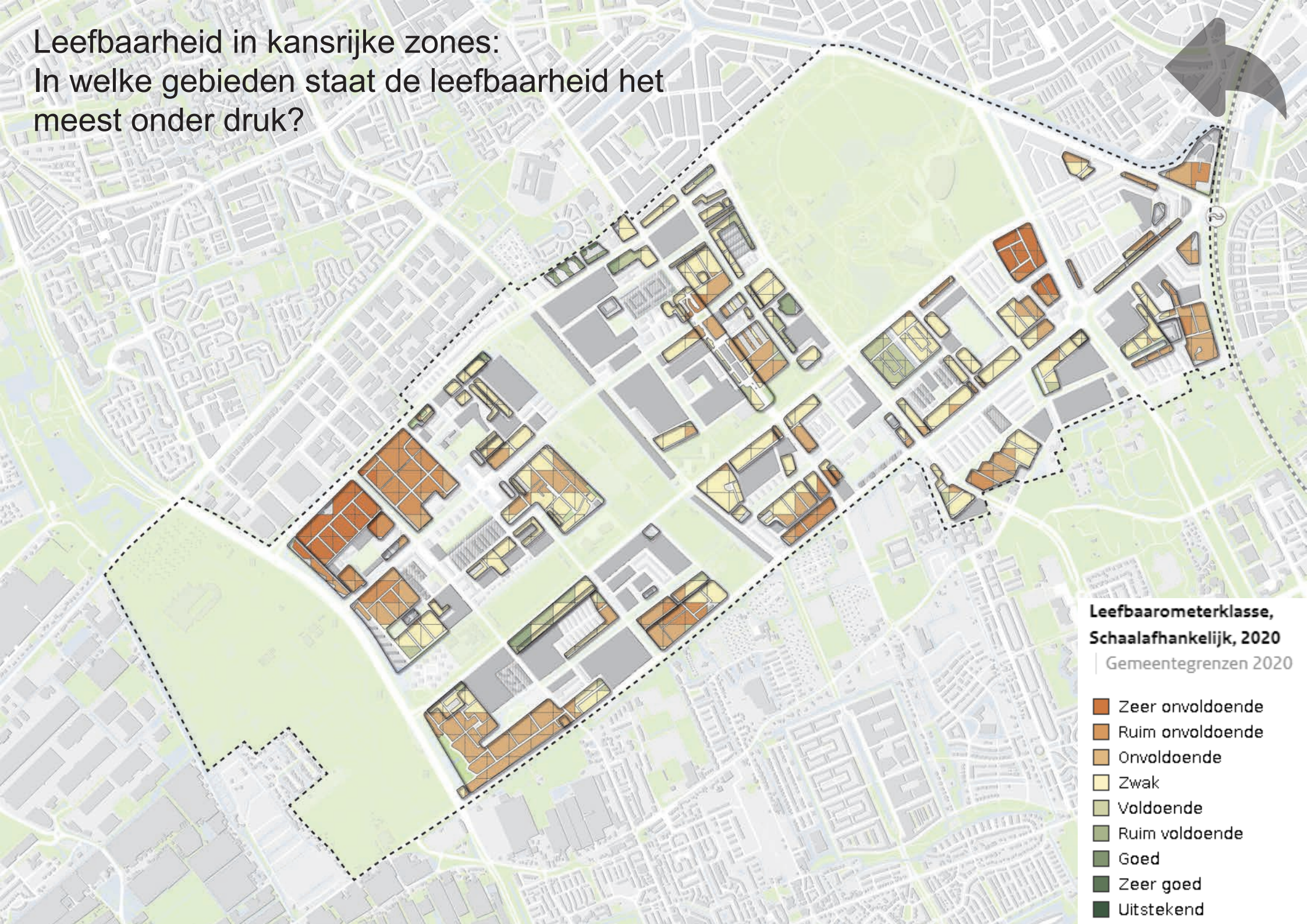
Bron: Onderzoek 'Veerkracht in corporatiebezit' Circusvis (2020) - RIS 309055

Leefbaarometer, 2020

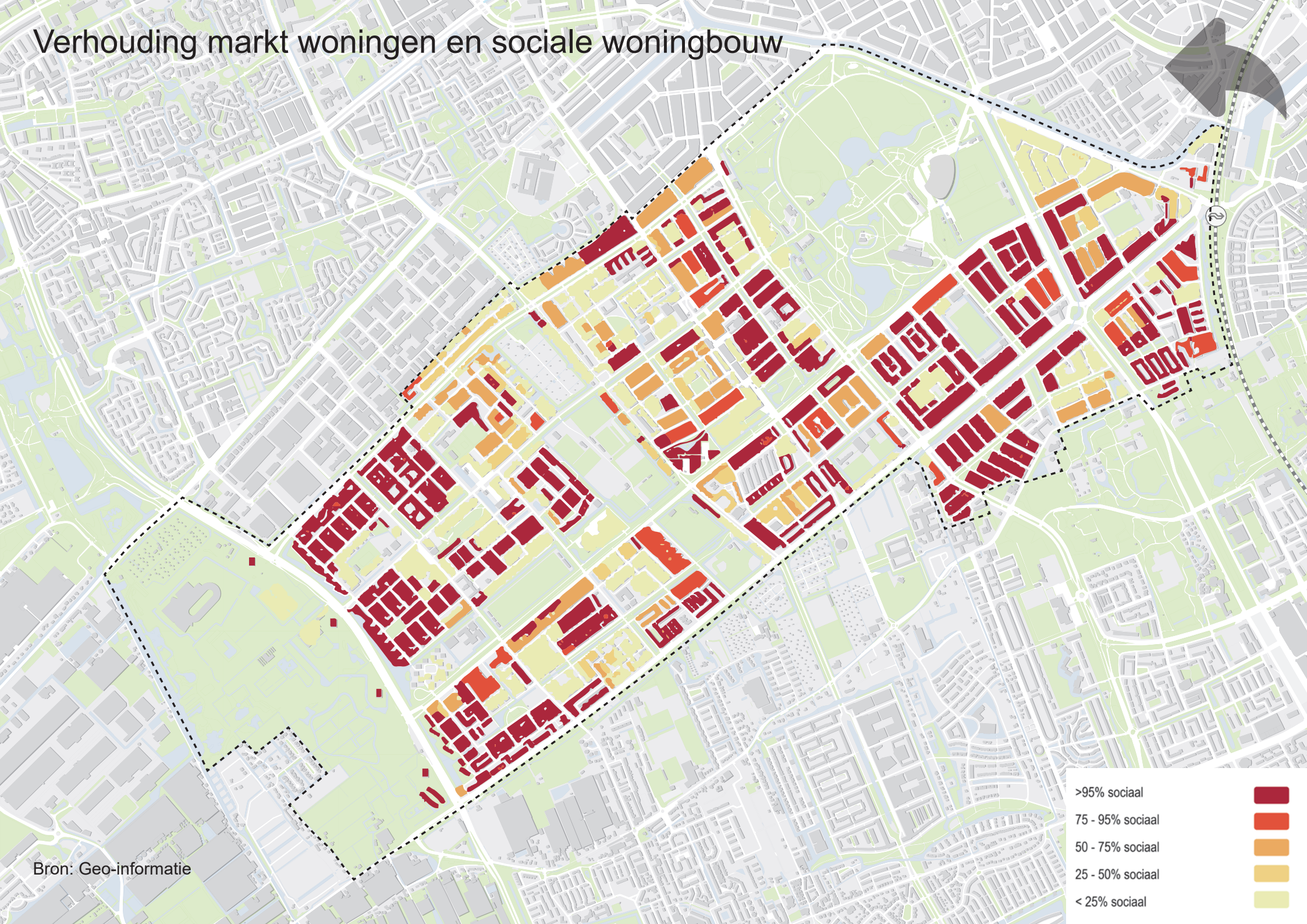


Bron: Leefbaarometer, BZK

Leefbaarheid in kansrijke zones: In welke gebieden staat de leefbaarheid het meest onder druk?

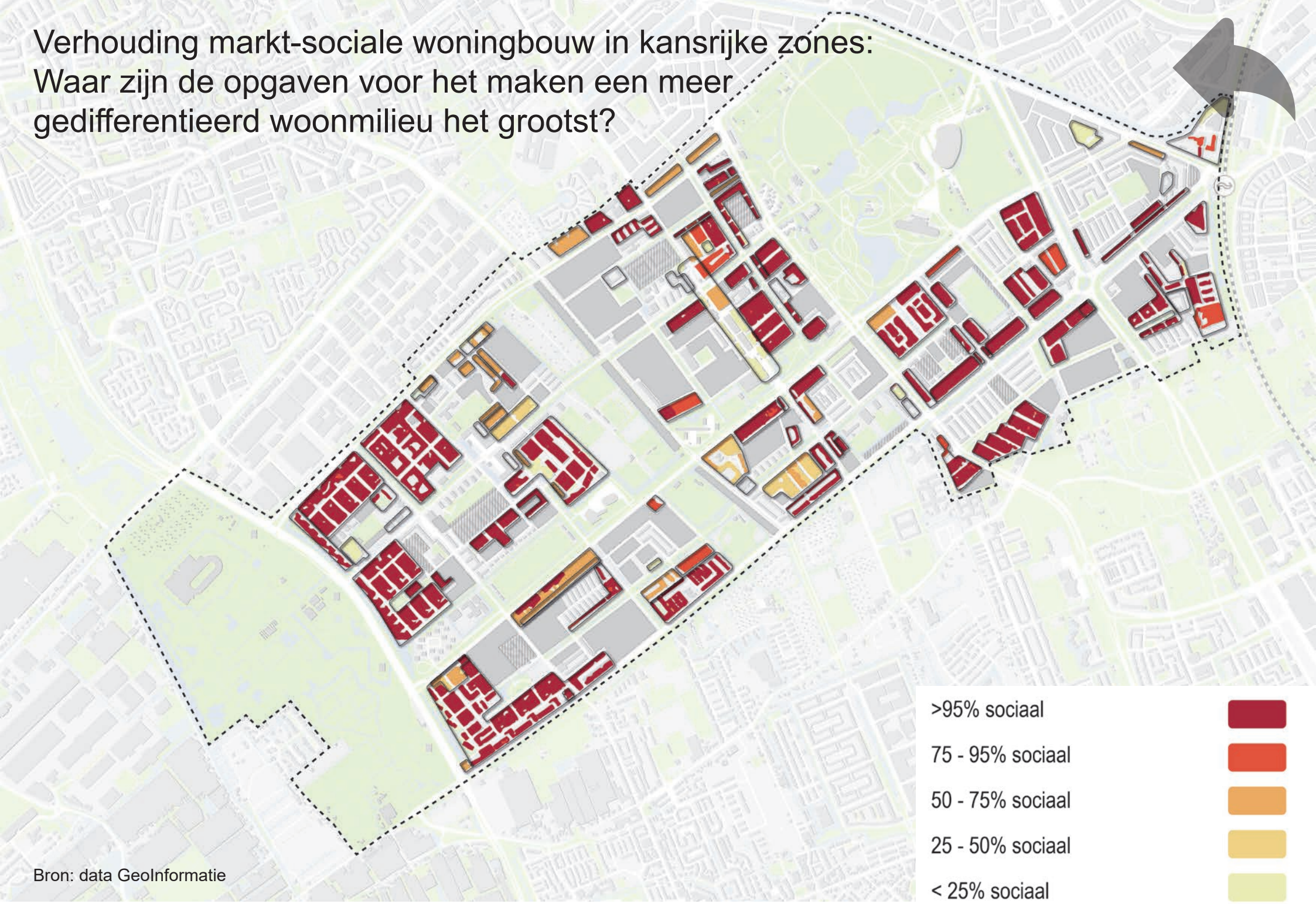


Verhouding markt woningen en sociale woningbouw



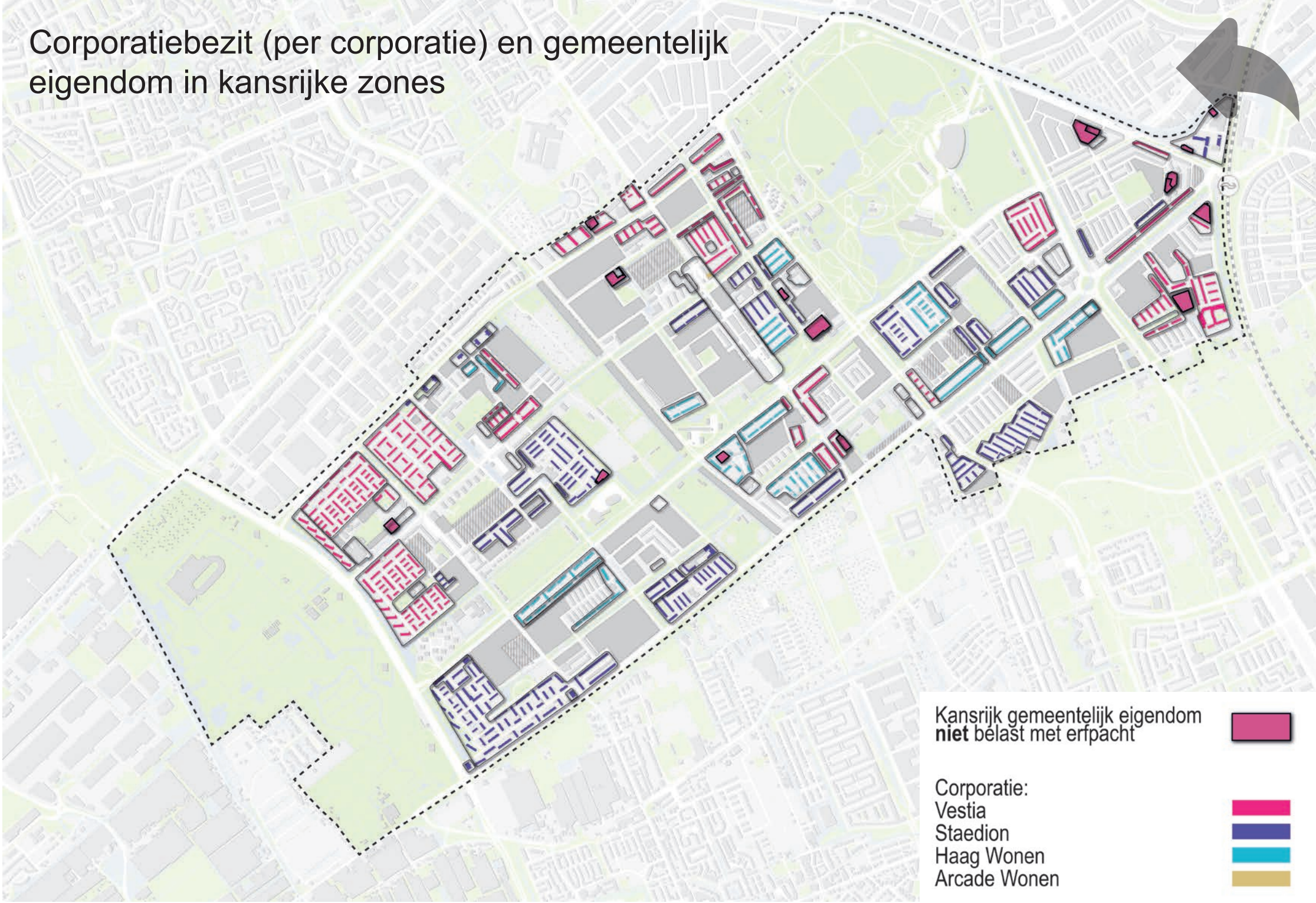
Bron: Geo-informatie

Verhouding markt-sociale woningbouw in kansrijke zones: Waar zijn de opgaven voor het maken een meer gedifferentieerd woonmilieu het grootst?



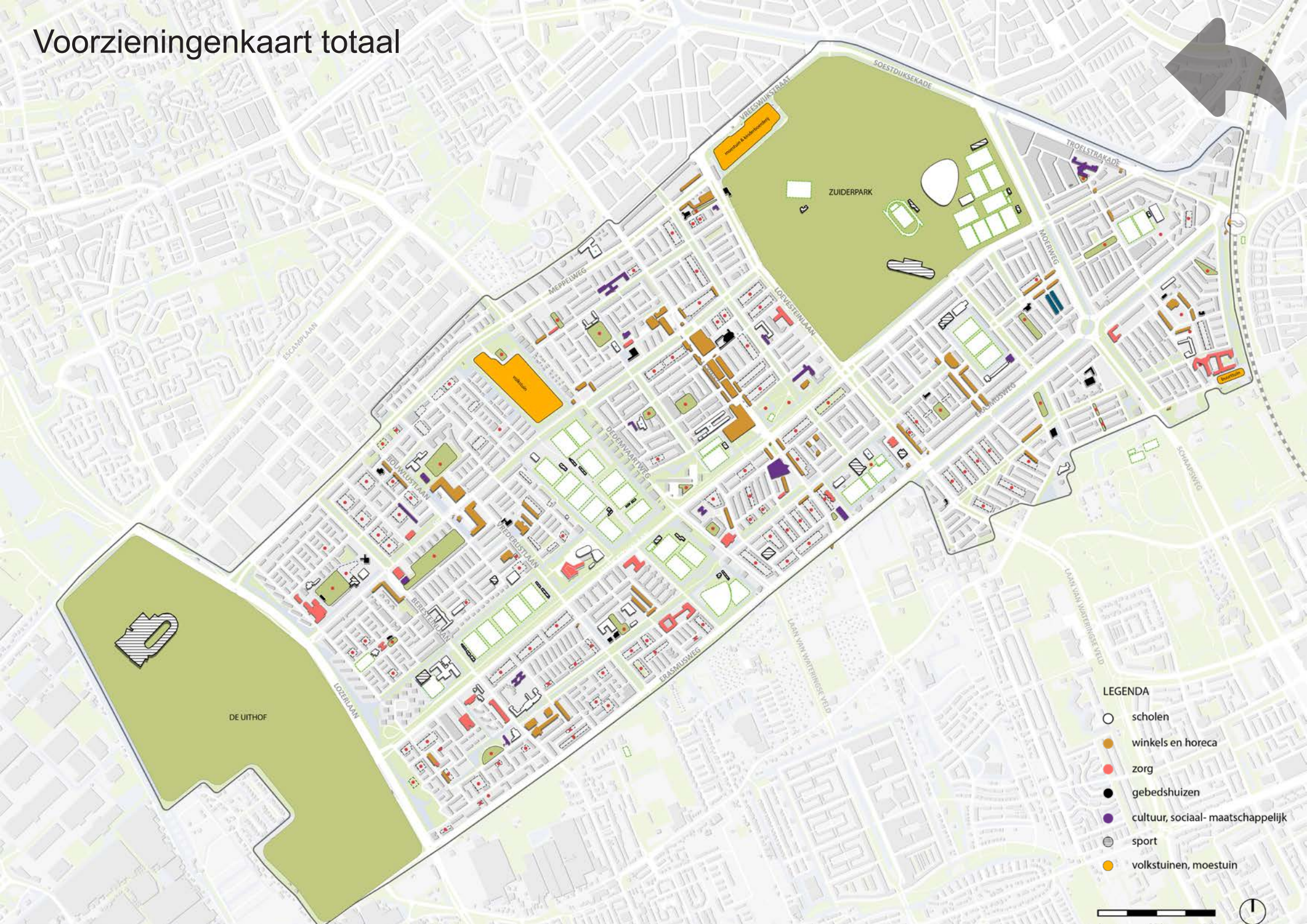
Bron: data GeoInformatie

Corporatiebezit (per corporatie) en gemeentelijk eigendom in kansrijke zones

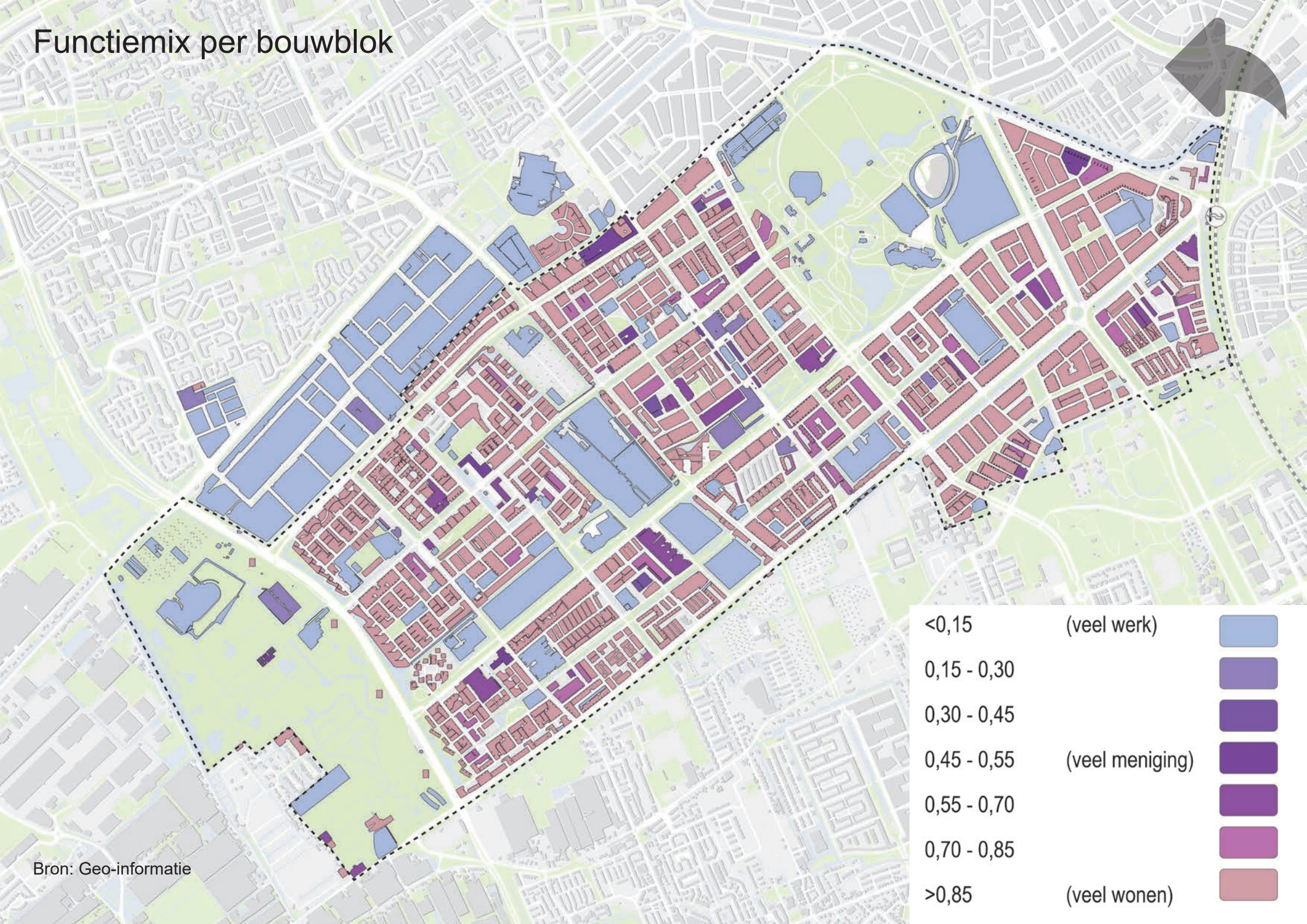


Mogelijkheden voorzieningen en economie in kansrijke zones

Voorzieningenkaart totaal

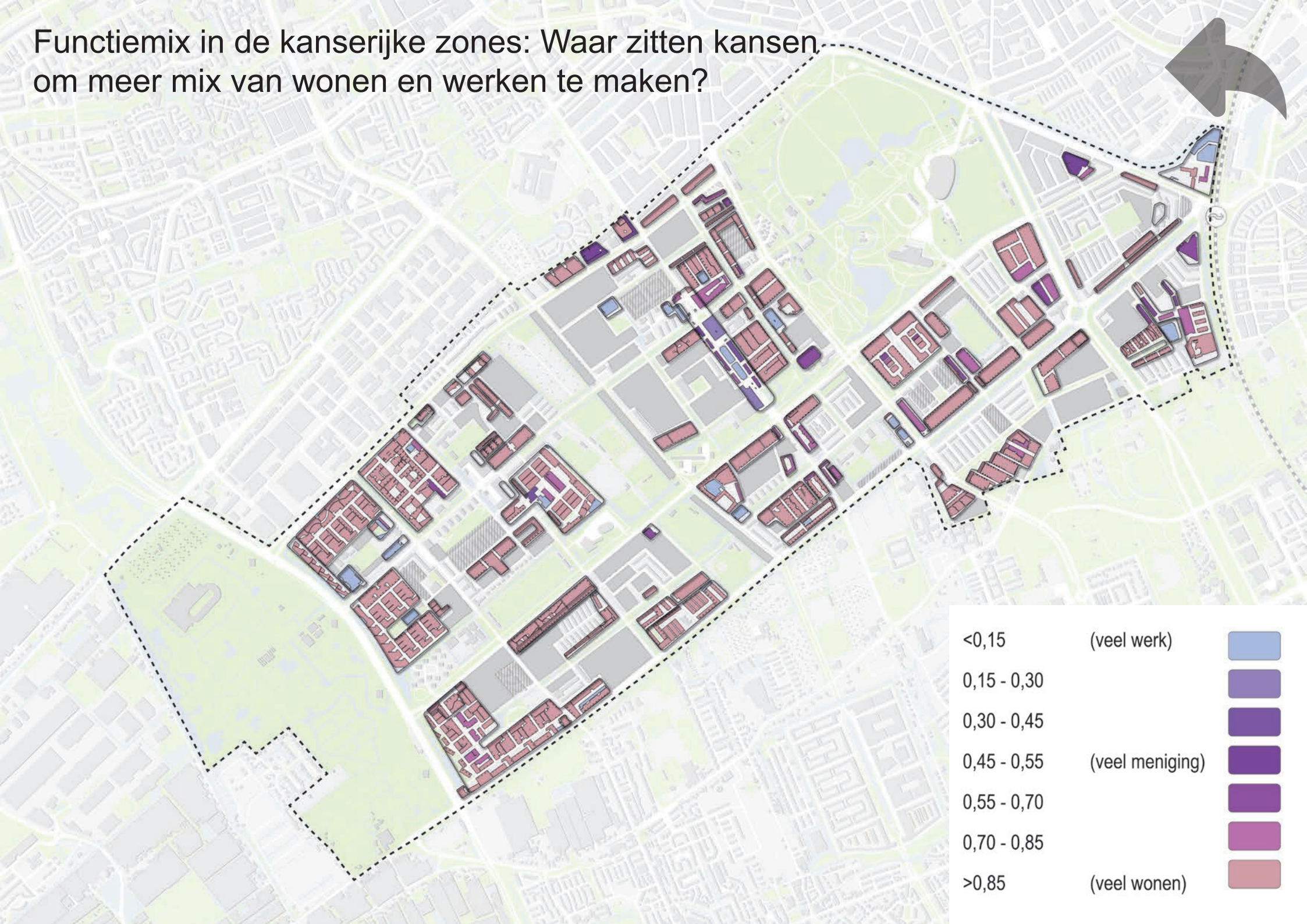


Functiemix per bouwblok

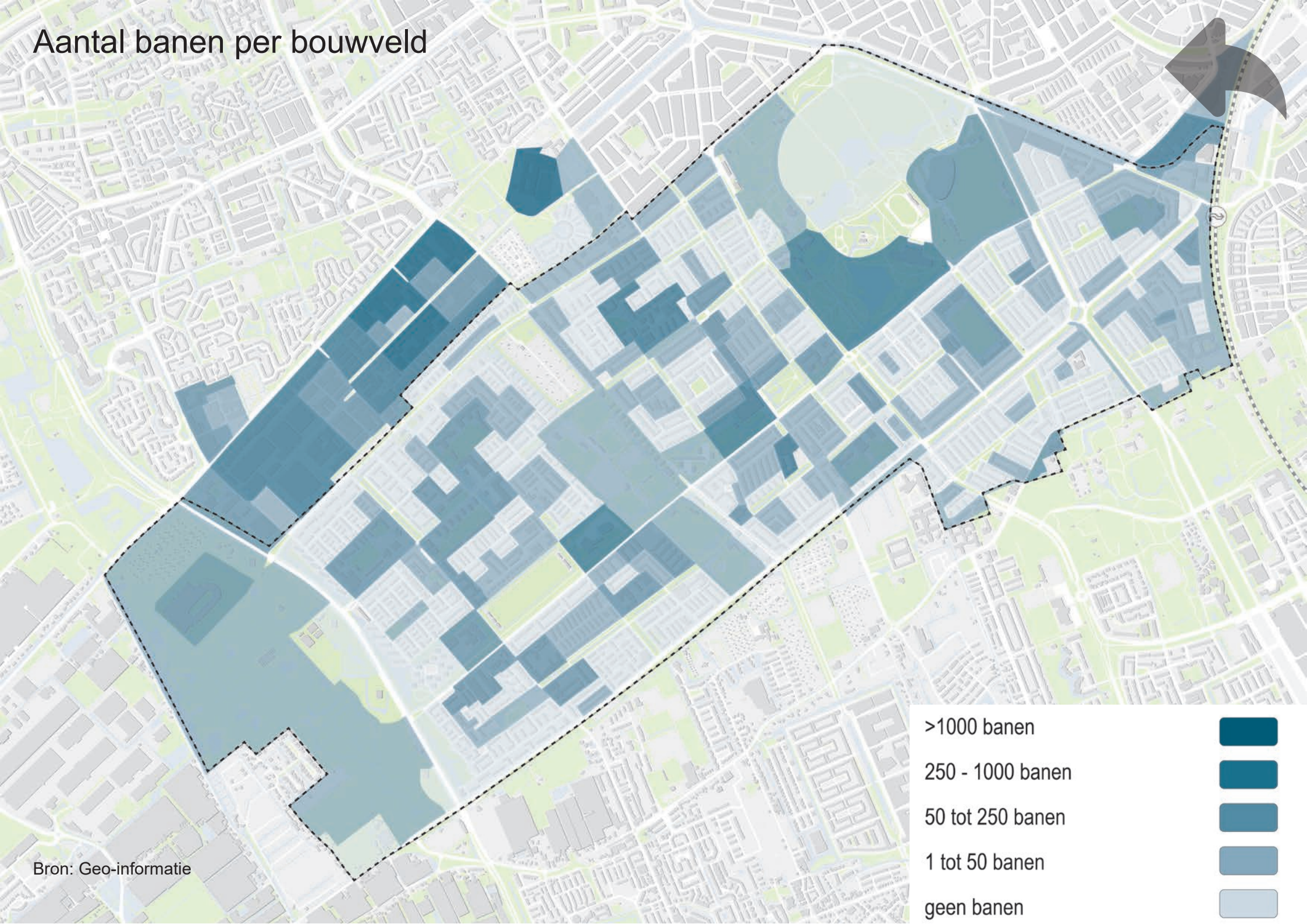


Bron: Geo-informatie

Functiemix in de kanserijke zones: Waar zitten kansen om meer mix van wonen en werken te maken?

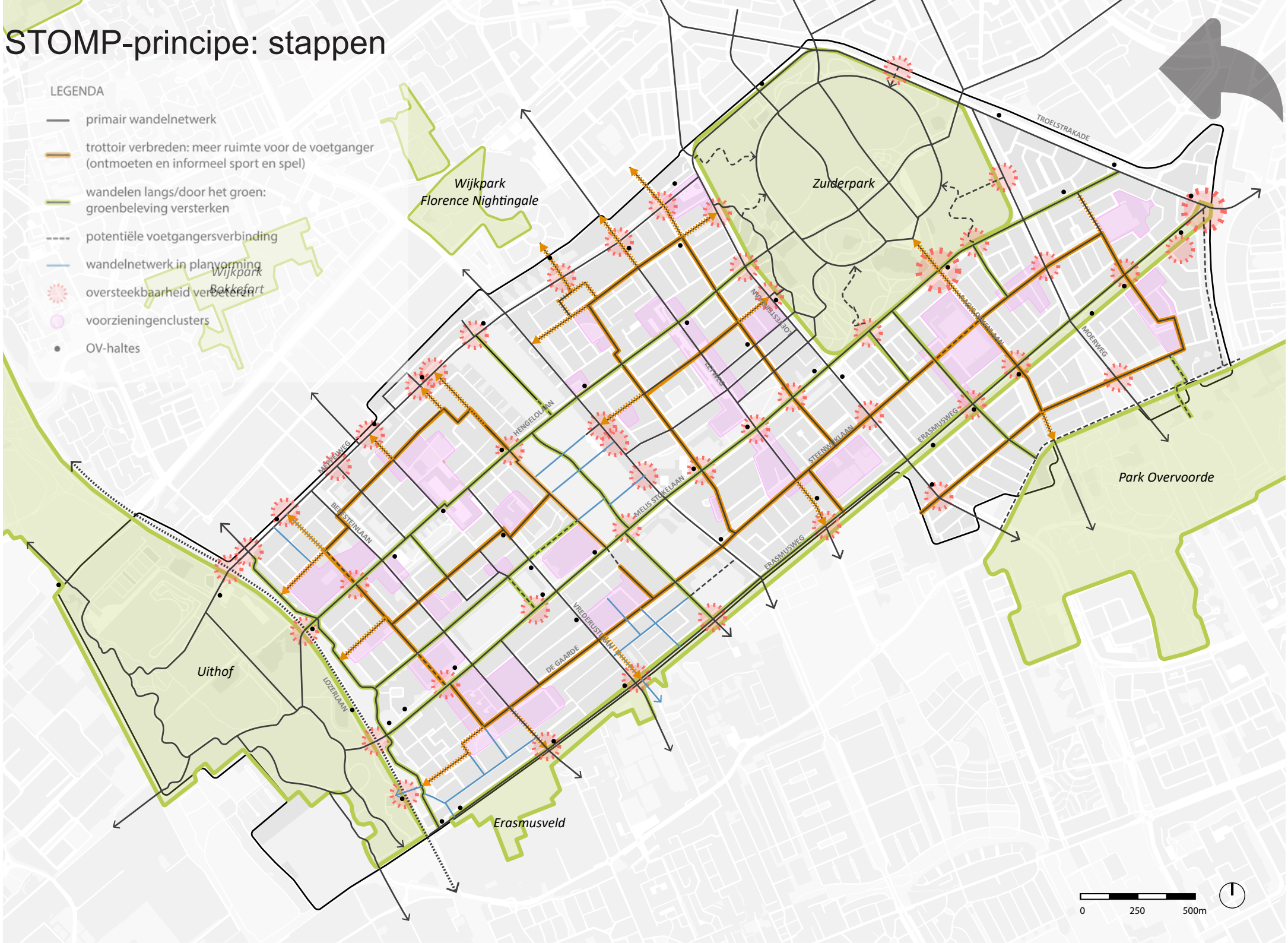


Aantal banen per bouwveld



Bron: Geo-informatie

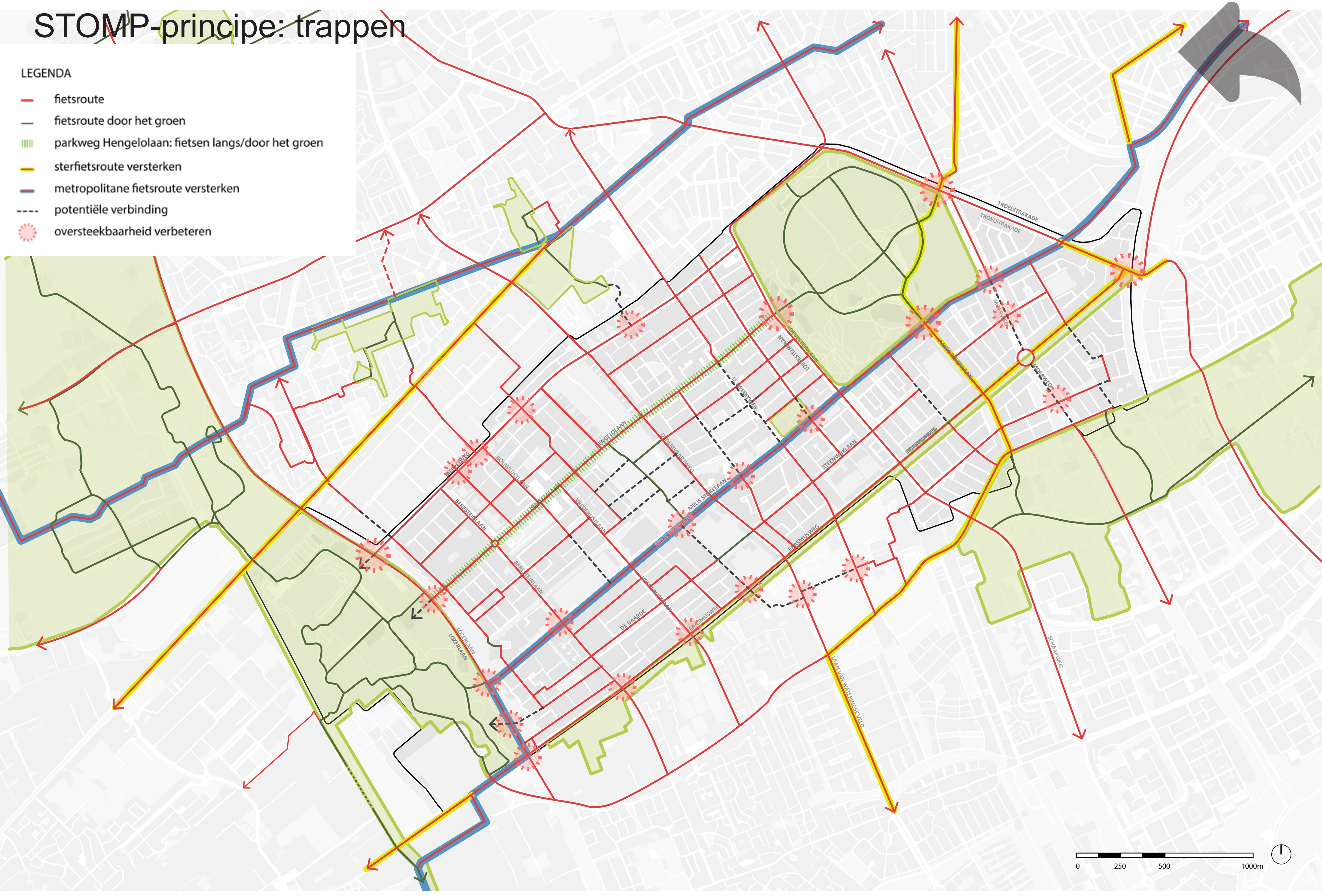
STOMP-principe: stappen



STOMP-principe: trappen

LEGENDA

- fietsroute
- fietsroute door het groen
- parkweg Hengelolaan: fietsen langs/door het groen
- sterfietsroute versterken
- metropolitane fietsroute versterken
- potentiële verbinding
- oversteekbaarheid verbeteren



STOMP-principe: openbaar vervoer

LEGENDA

- halte
- tram
- bus
- trein
- OV-knooppunt
- Tophalt/hub
- Plushalte
- > 5min lopen van halte

- routes naar de OV-haltes verbeteren
- route tussen OV-haltes versterken
- regionaal verbindende OV lijn *1
- stedelijk verbindende OV lijn *1
- ontsluitende OV lijn

A HOV lijn over de Escamplaan: Haga ziekenhuis - Westland. Verbinding naar Westland.

B Vrijliggend lightrail lijn over de Meppelweg (= Randstadrail 4).

C Verbeteren en versnellen verbinding naar centrum en naar Westland i.h.k.v. Zuidwestlandcorridor

D HOV lijn over de Hengelolaan. Inpassing nader te onderzoeken in relatie met overig ruimtelijk programma. In eerste instantie een vrijliggende busbaan, maar met doorontwikkeling naar trambaan

E Vrijliggende (HOV) tram lijn over de Melis Stokelaan (= tram 9)

F HOV lijn (n.a.w. bus) over de Erasmusweg. Langs Moerwijk en Neherkade. Startpunt Lozerlaan/Erasmusweg.

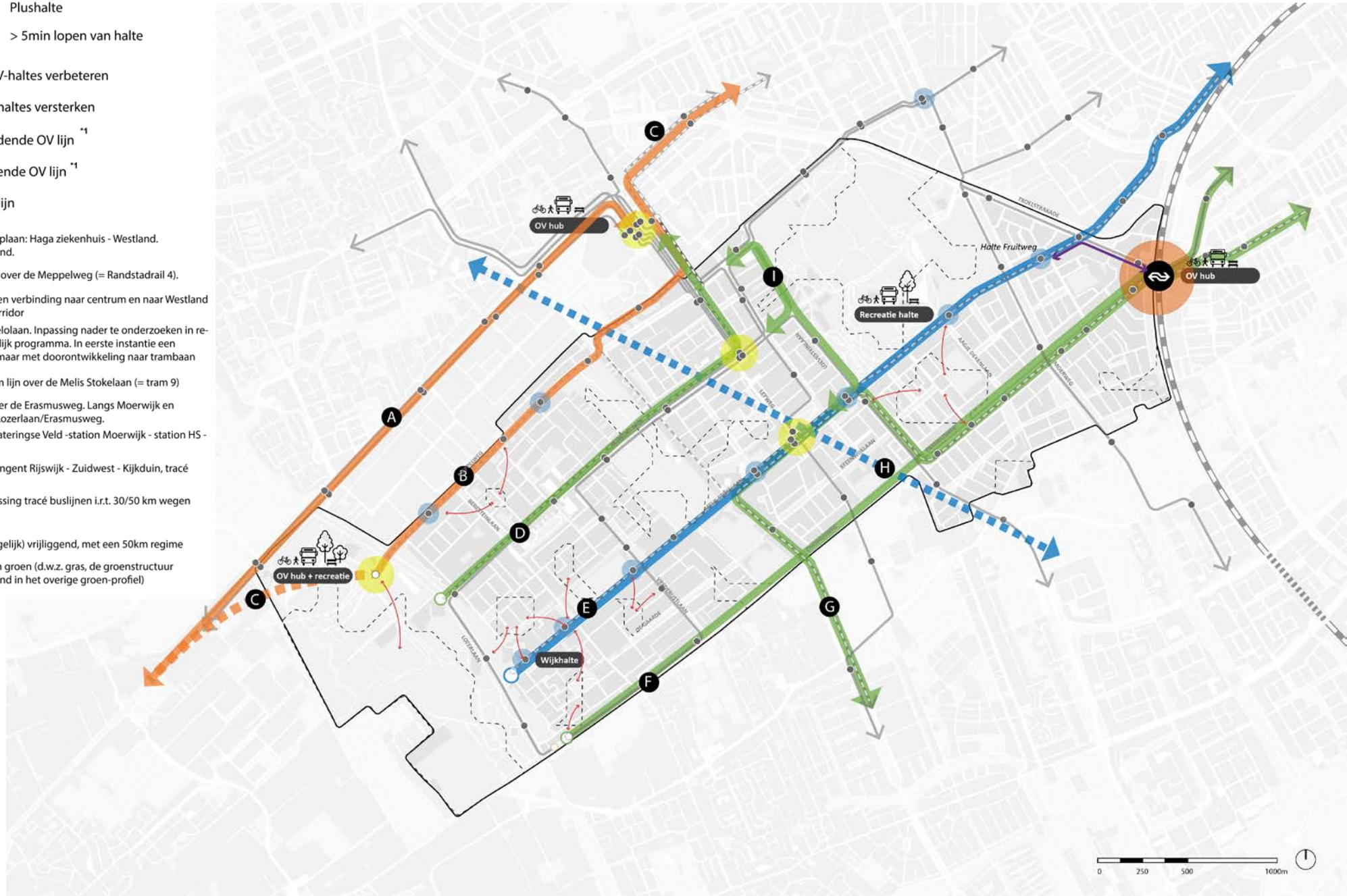
G Tramlijn (= tram 16) Wateringse Veld -station Moerwijk - station HS - Scheveningen.

H HOV lijn (n.a.w. bus). Tangent Rijswijk - Zuidwest - Kijkduin, tracé n.t.b.

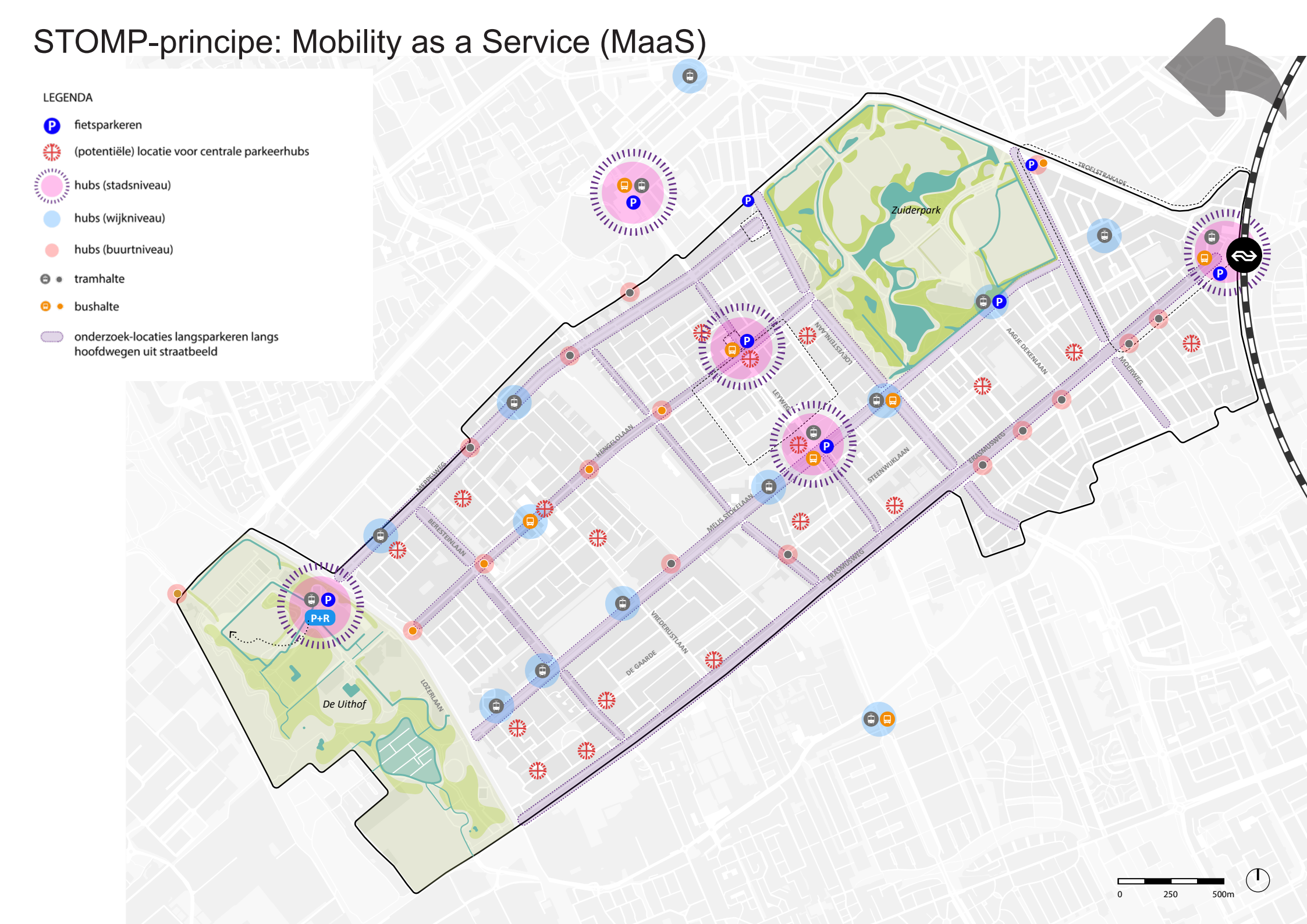
I Te onderzoeken aanpassing tracé buslijnen i.r.t. 30/50 km wegen

*1 in beginsel (zoveel mogelijk) vrijliggend, met een 50km regime

trambaan/ lightrail in beginsel uitvoeren in groen (d.w.z. gras, de groenstructuur versterkend en inpassend in het overige groen-profiel)



STOMP-principe: Mobility as a Service (MaaS)

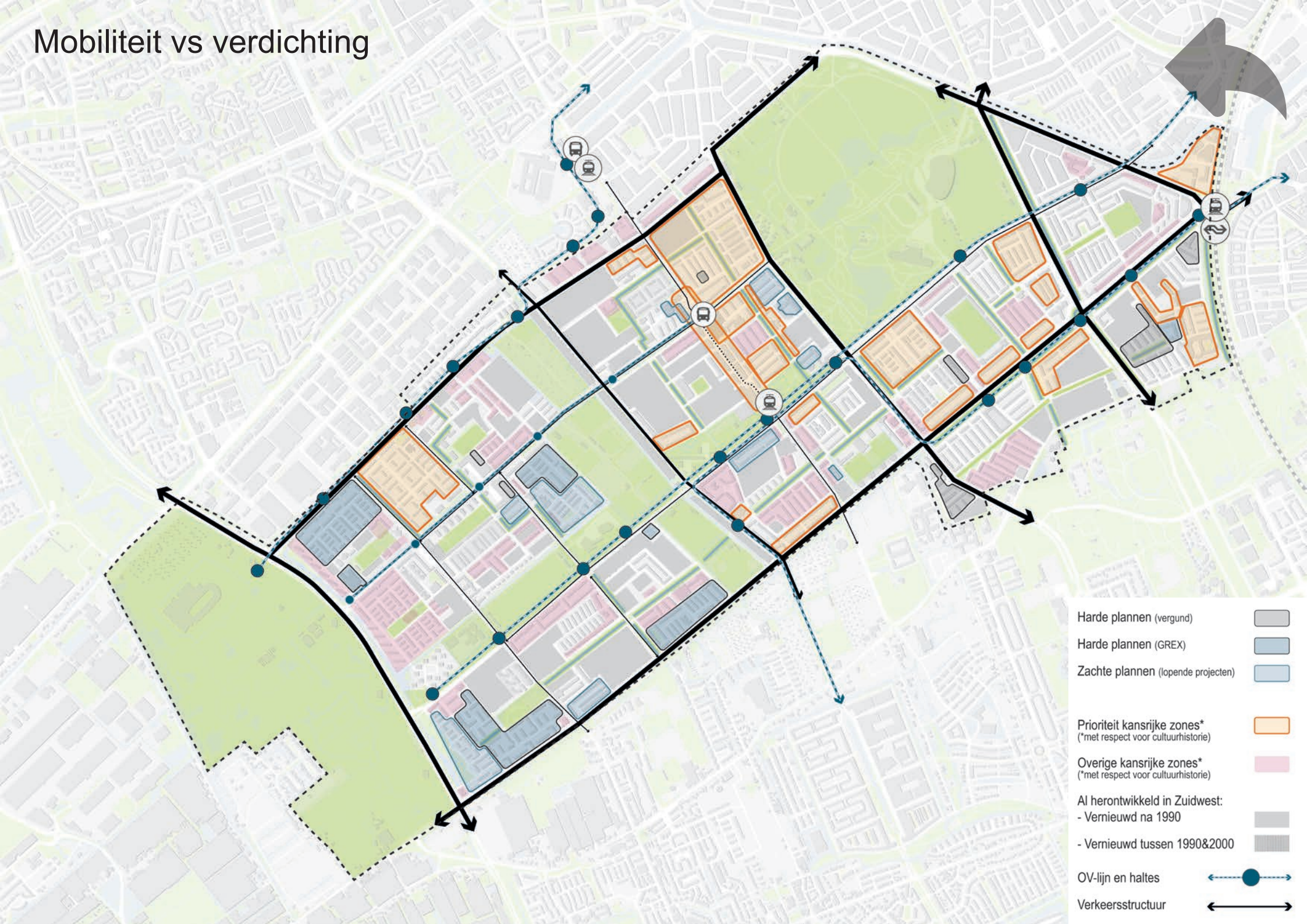


STOMP-principe: privé-auto

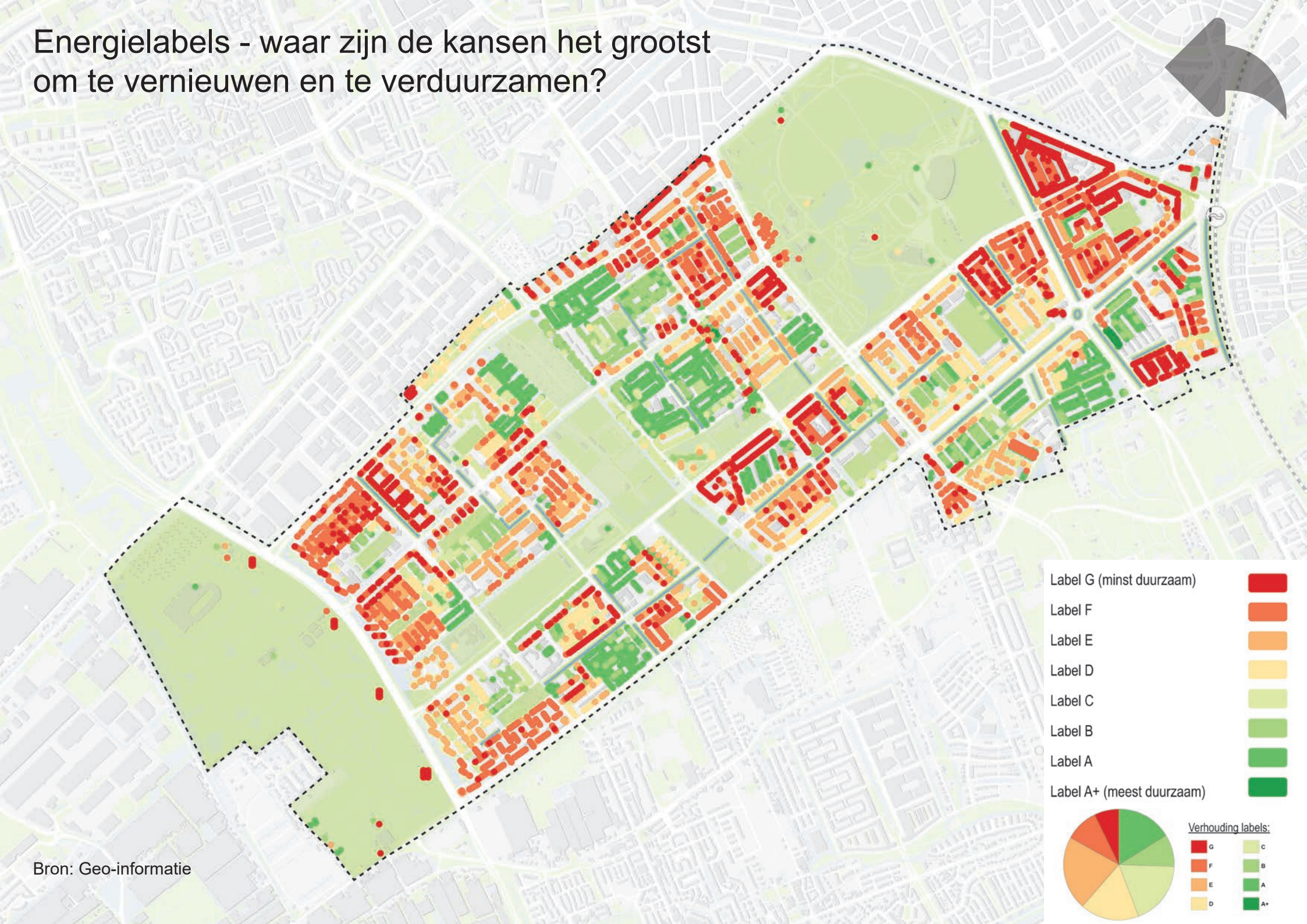
LEGENDA

- 50 km/h
- 30 km/h
- rijbaan met 2x2 rijstroken (50 km/h)
- rijbaan met 2 rijstroken (50 km/h)
- rijbaan met 2x2 rijstroken + middenberm (50 km/h)
- rijbaan met 2 rijstroken + middenberm (50 km/h)
- contour Zuidwest

Mobiliteit vs verdichting

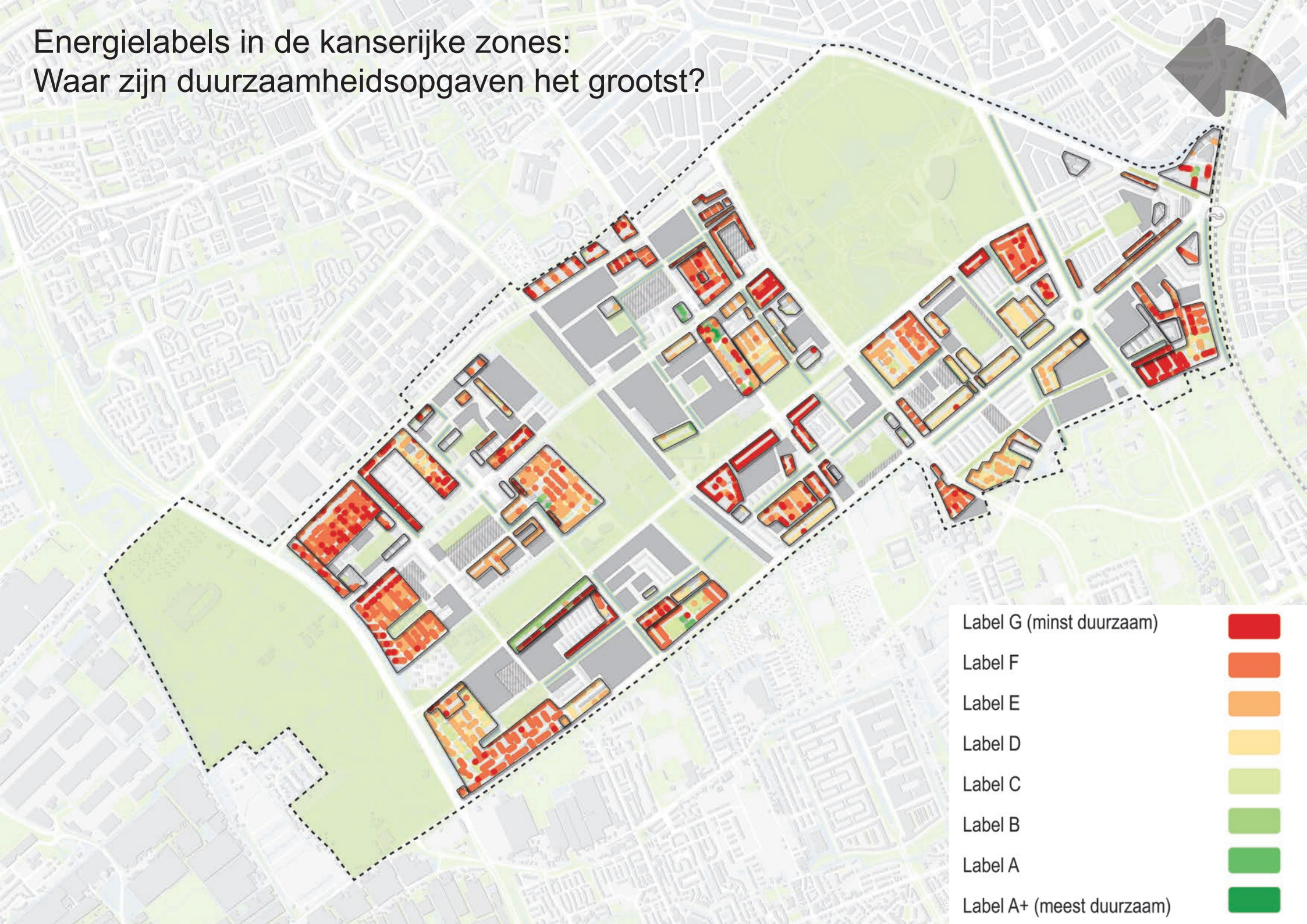


Energielabels - waar zijn de kansen het grootst om te vernieuwen en te verduurzamen?

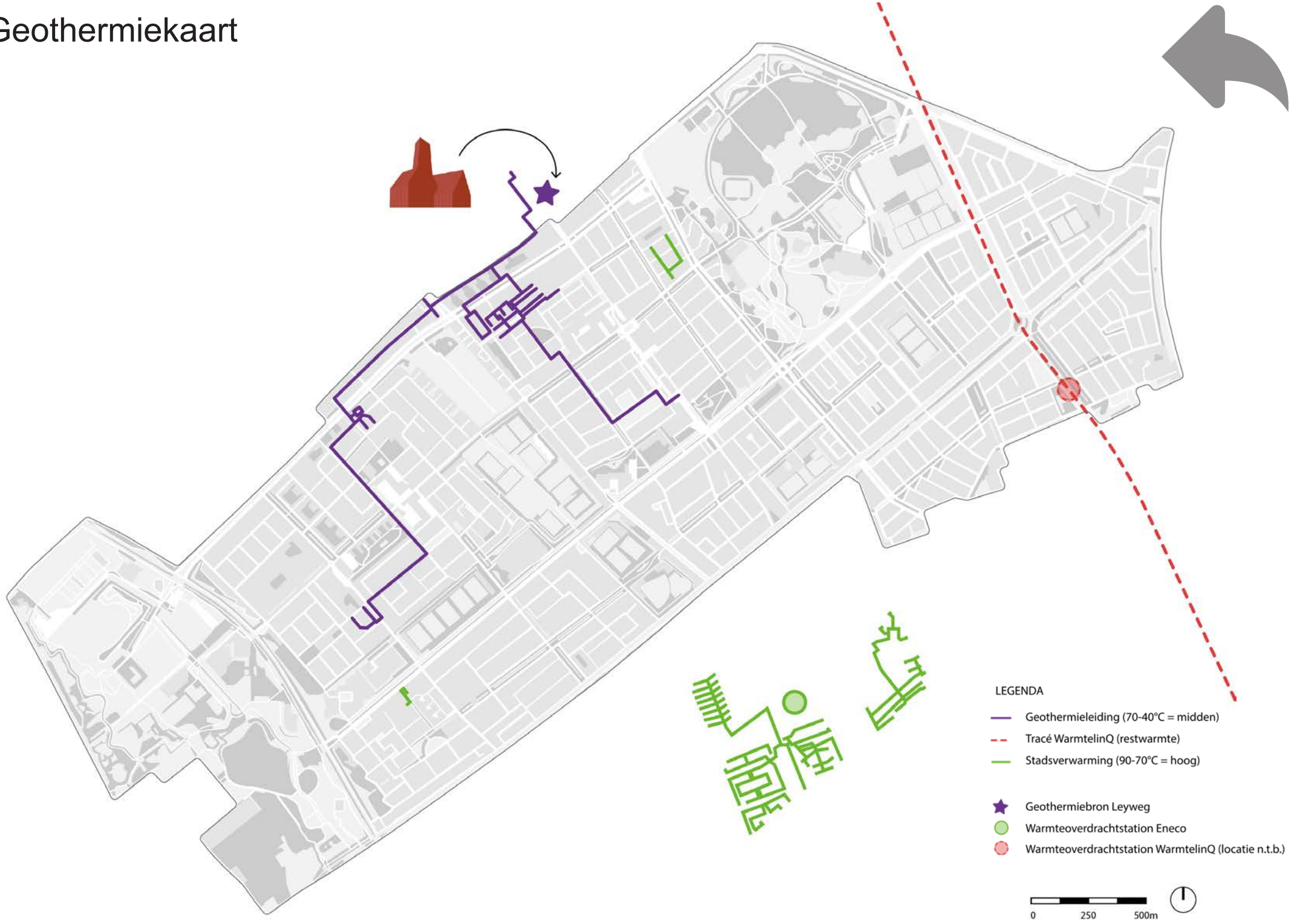


Bron: Geo-informatie

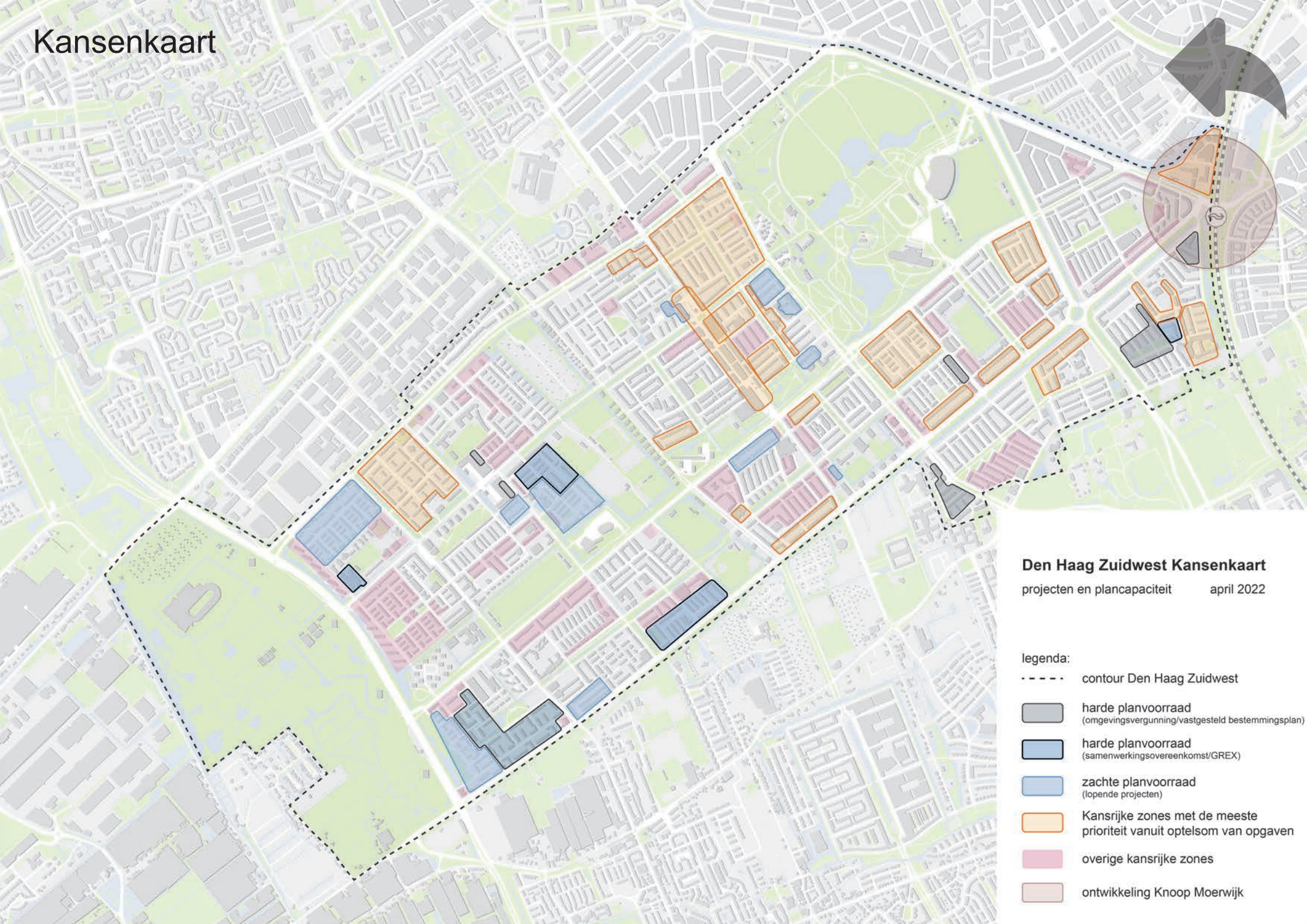
Energielabels in de kanserijke zones:
Waar zijn duurzaamheidsopgaven het grootst?



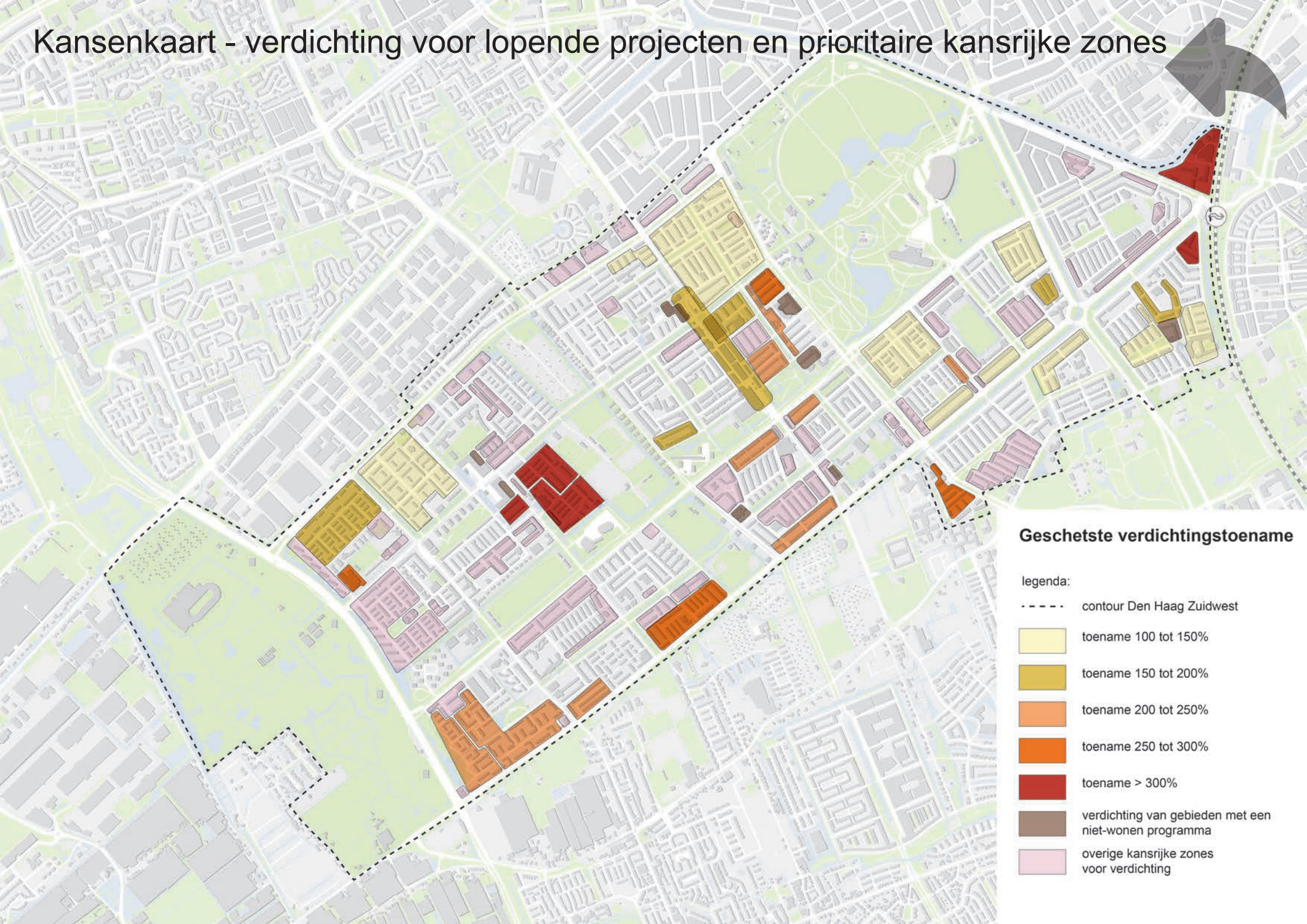
Geothermiekaart



Kansenkaart



Kansenkaart - verdichting voor lopende projecten en prioritaire kansrijke zones



INVENTARISATIEKAARTEN GEBOUWDE OMGEVING

HUIDIGE DICHTHEID

BEZIT

EIGENDOM EN ERFPACHT

ENERGIELABELS

GEBIEDEN DIE VERNIEUWD OF GEHERSTRUTUREERD ZIJN

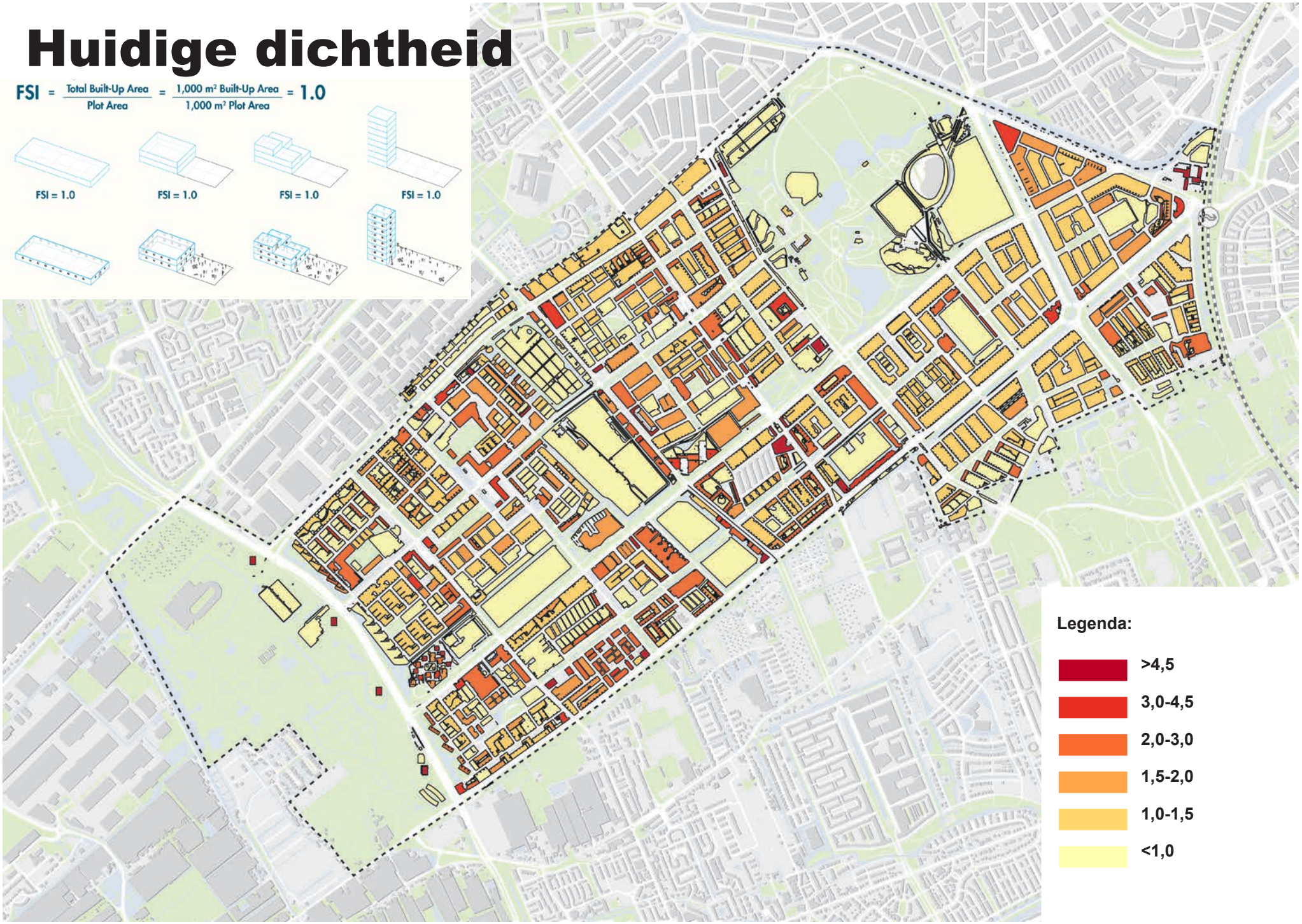
GERENOVEERDE COMPLEXEN

ERFGOED EN CULTUURHISTORIE

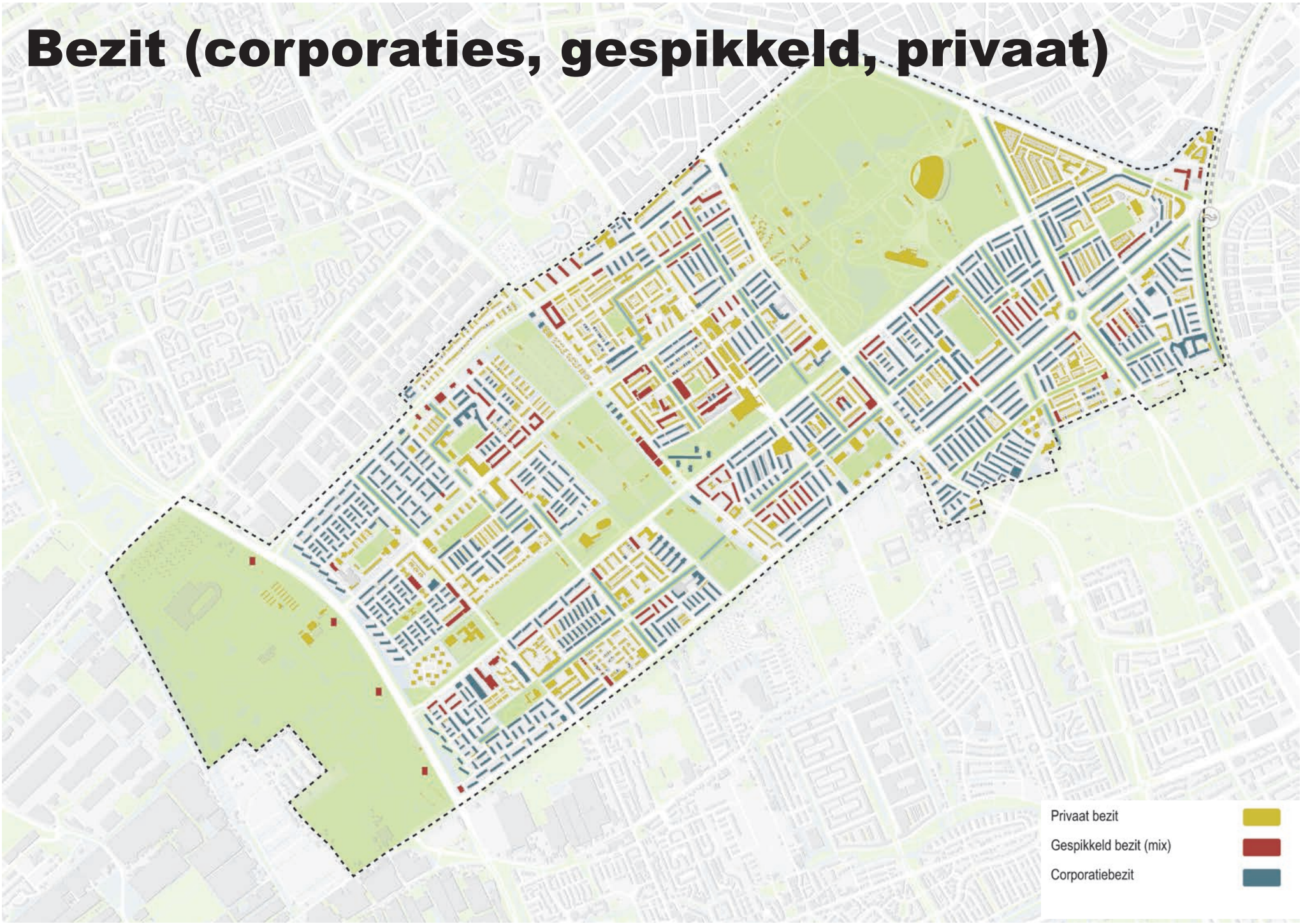
WONINGWAARDEN EN WONINGGROOTTE

Huidige dichtheid

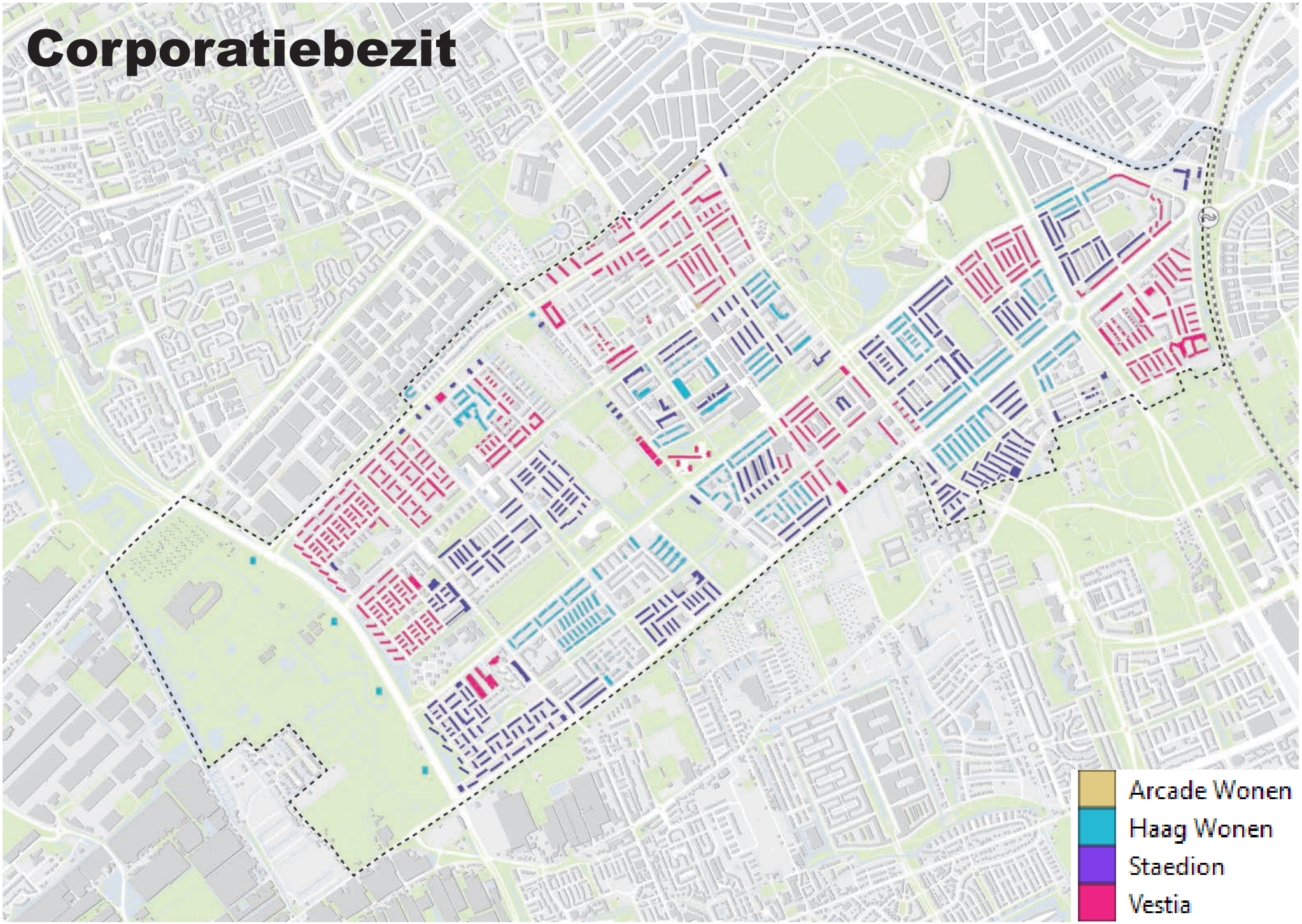
$$FSI = \frac{\text{Total Built-Up Area}}{\text{Plot Area}} = \frac{1{,}000\ m^2\ \text{Built-Up Area}}{1{,}000\ m^2\ \text{Plot Area}} = 1.0$$



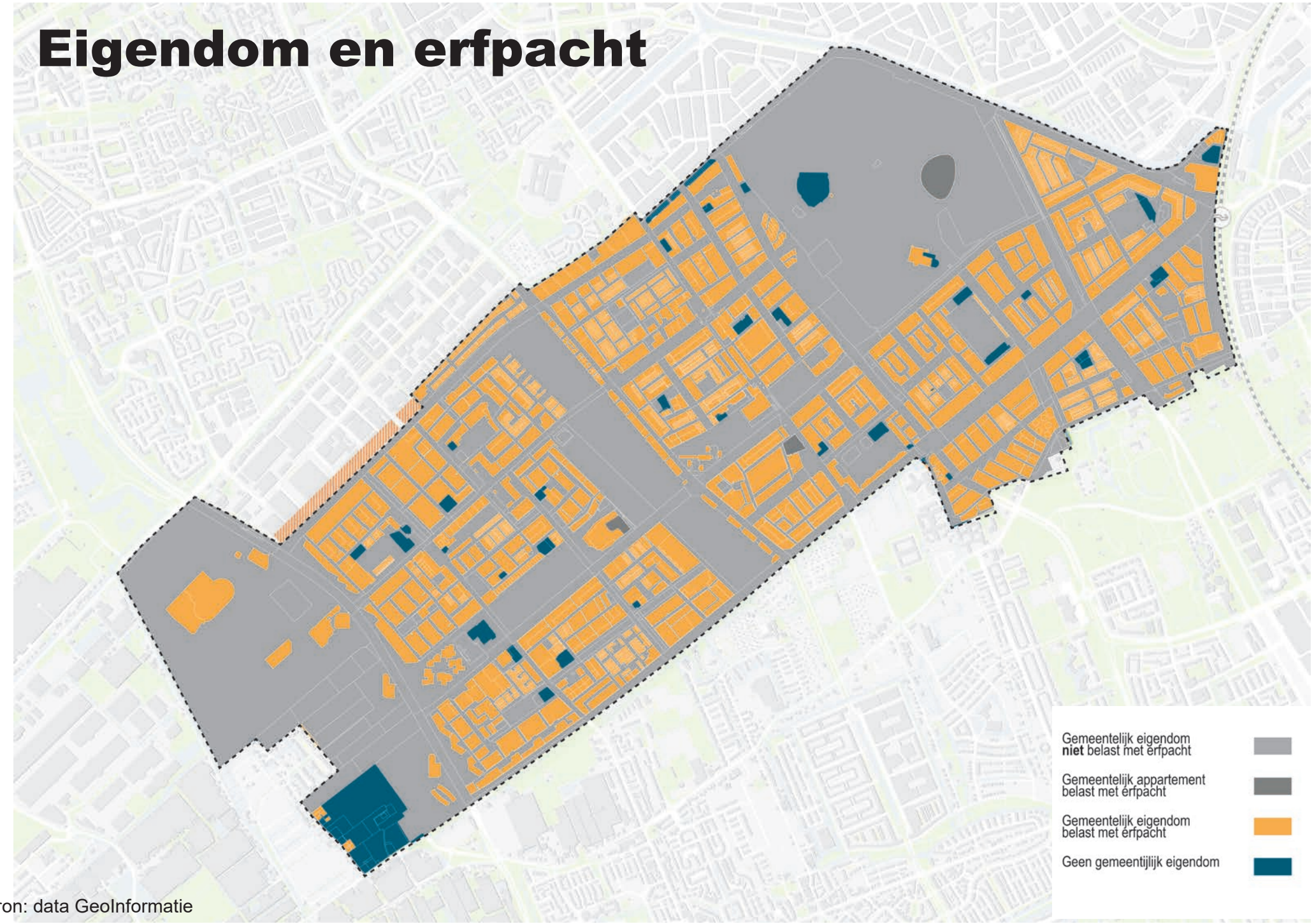
Bezit (corporaties, gespikkeld, privaat)



Corporatiebezit

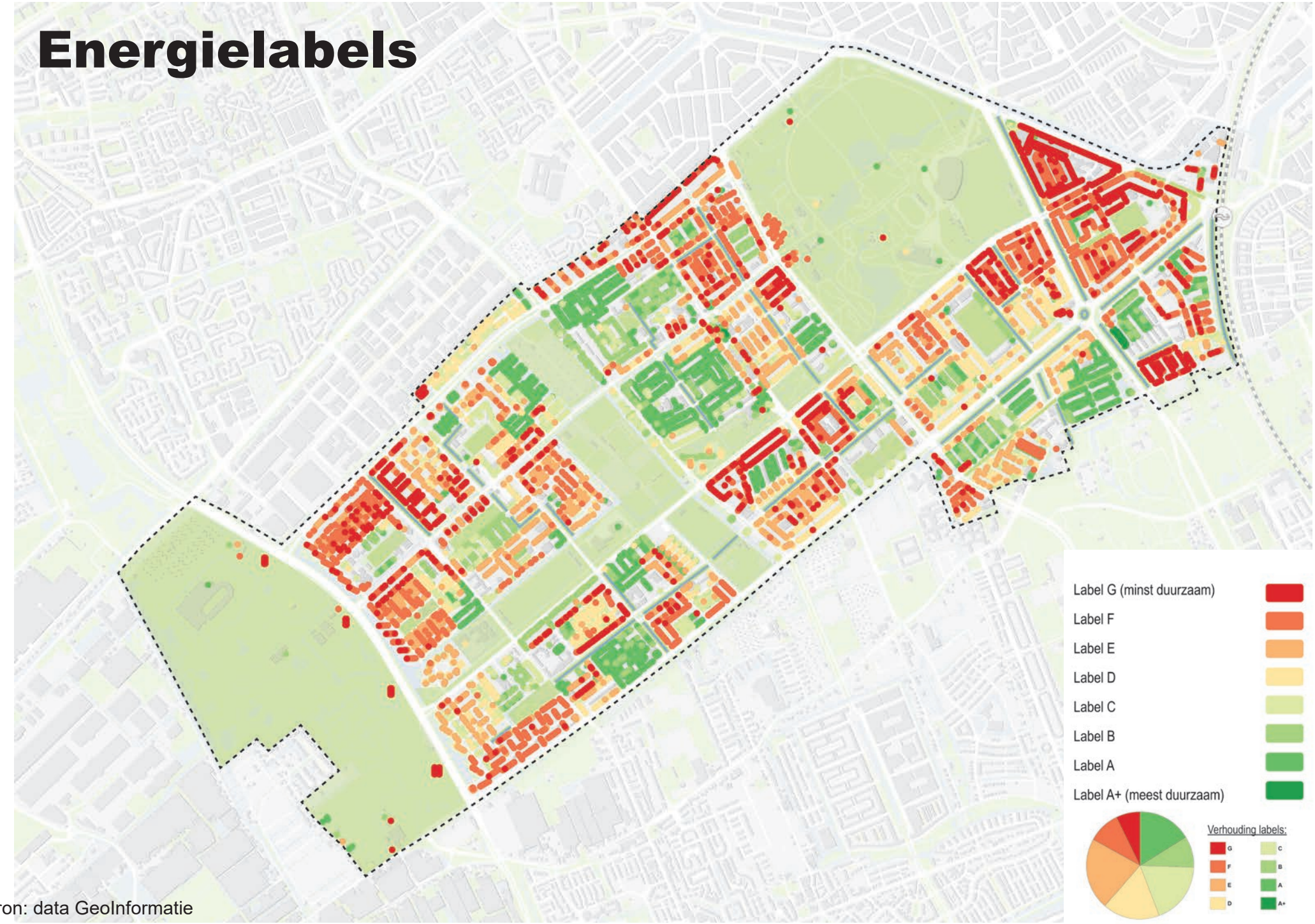


Eigendom en erfpacht



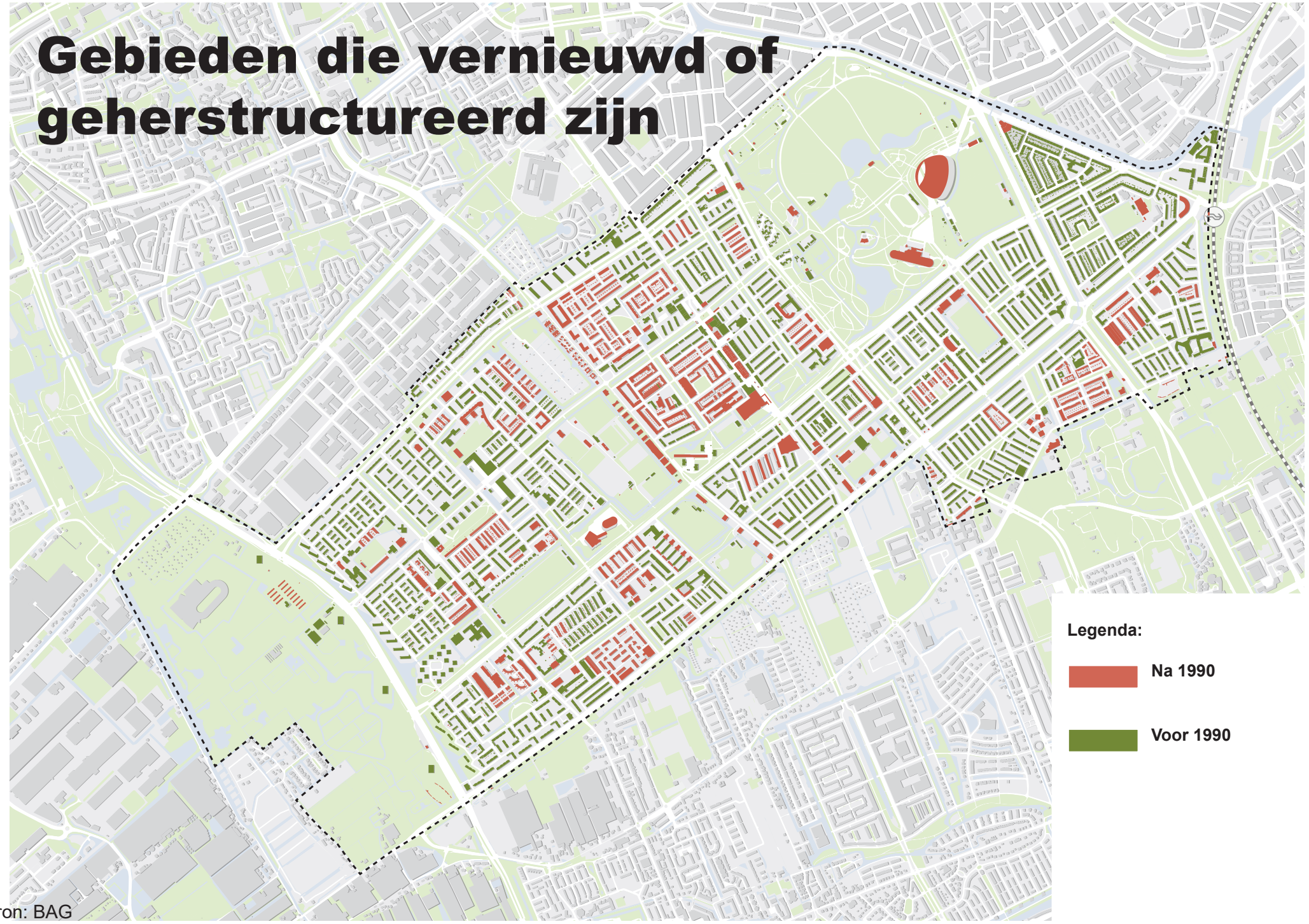
Bron: data GeoInformatie

Energielabels



Bron: data GeoInformatie

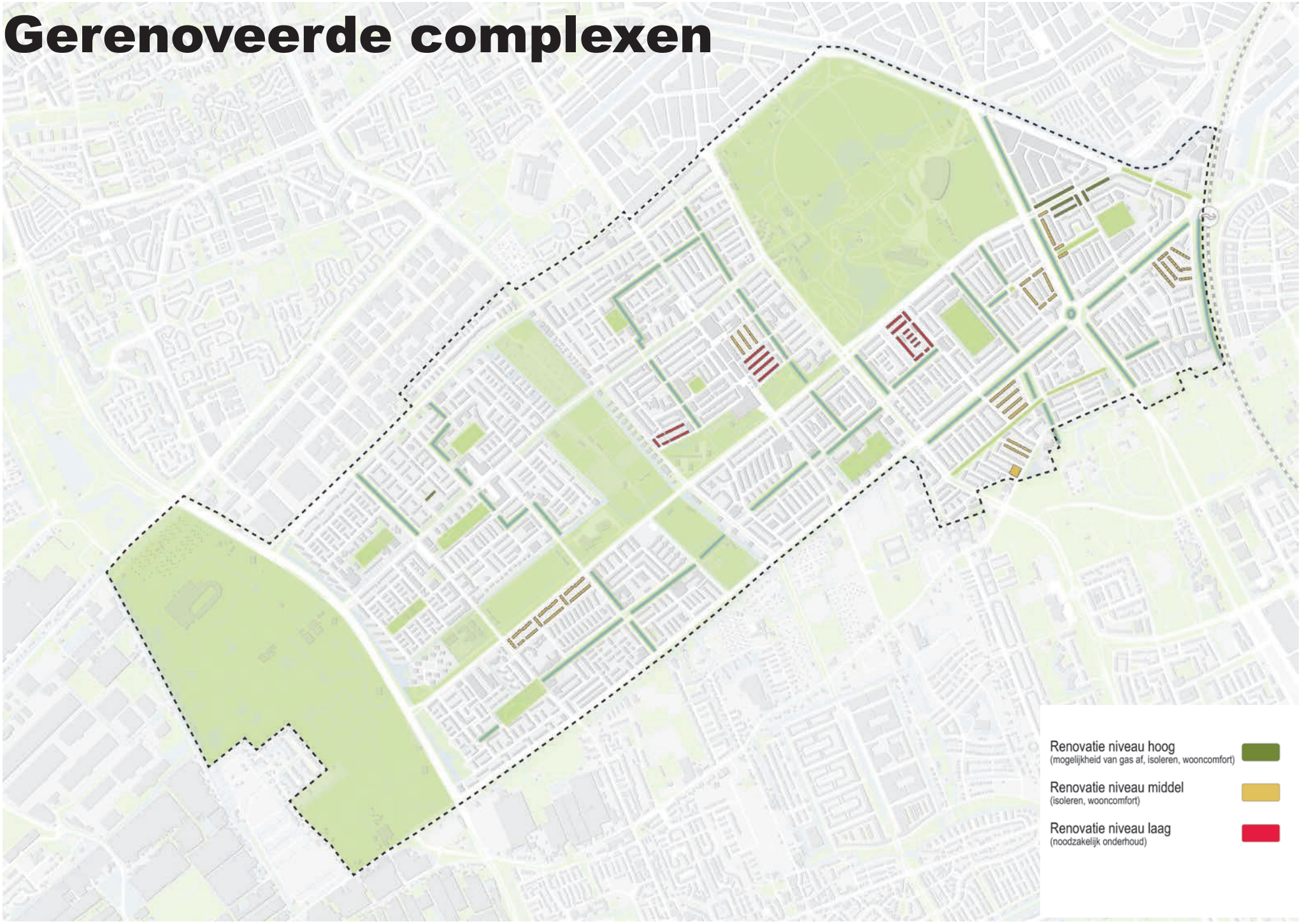
Gebieden die vernieuwd of geherstructureerd zijn



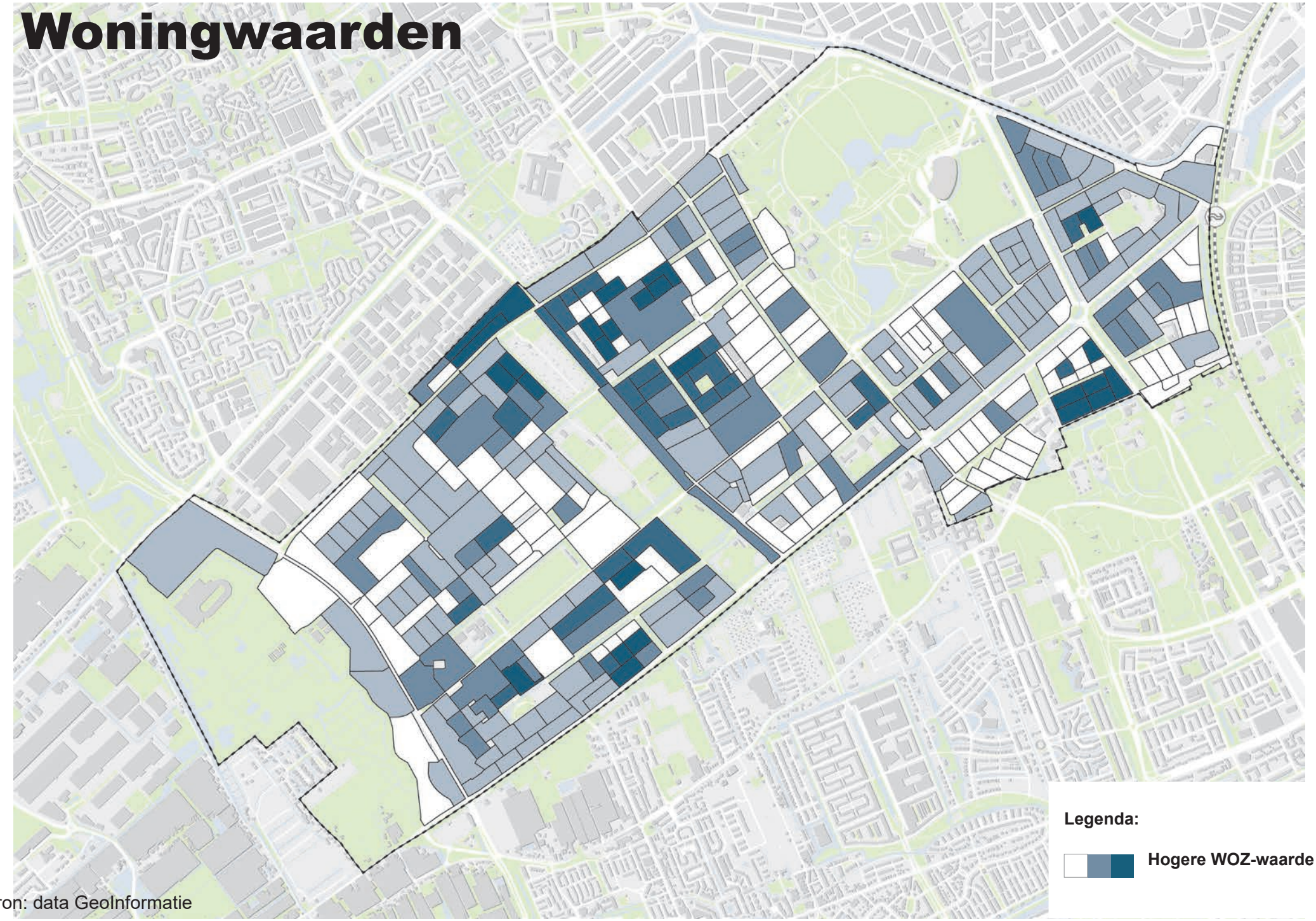
Bron: BAG

Gebieden die vernieuwd of geherstructureerd zijn

Gerenoveerde complexen

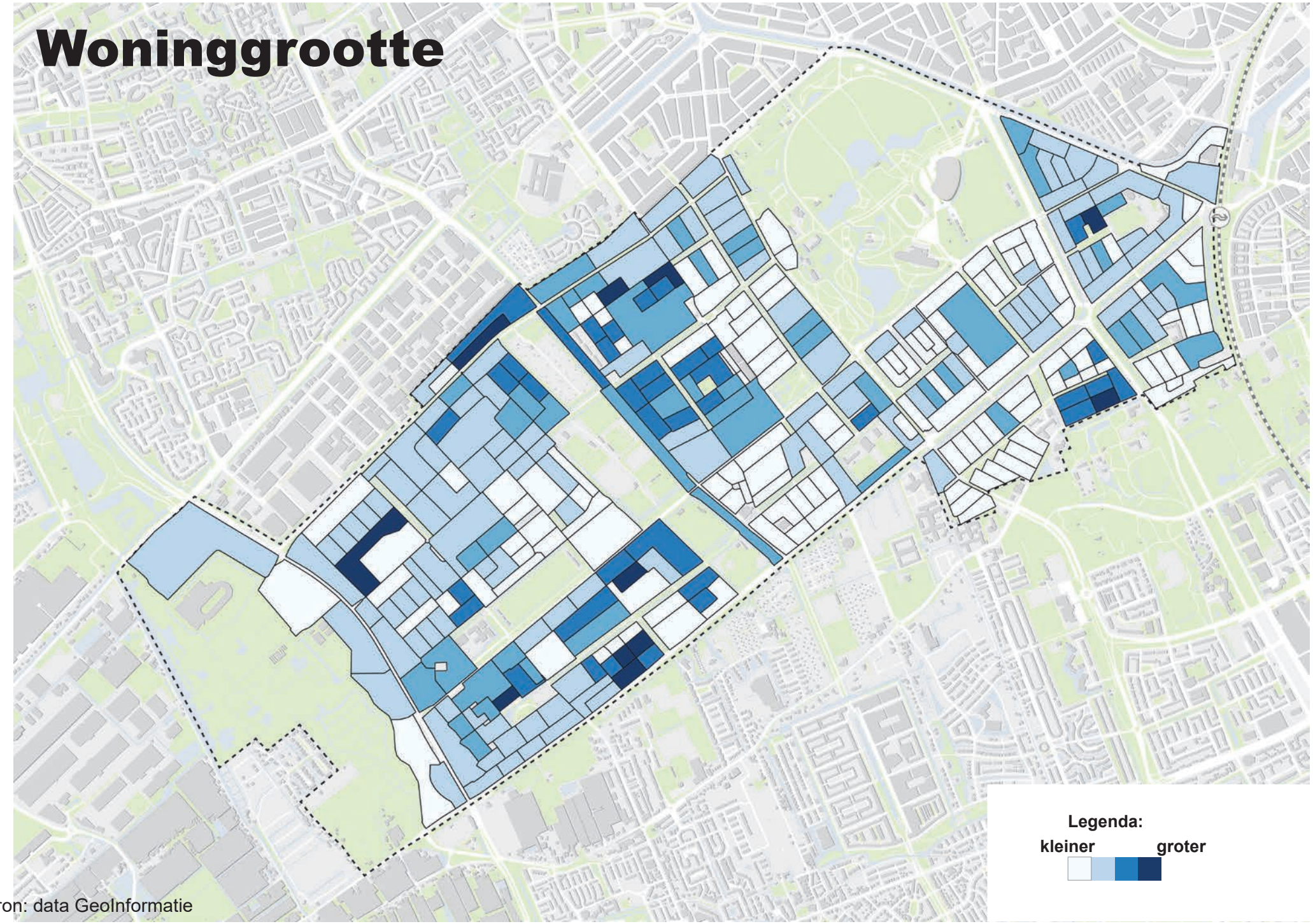


Woningwaarden



Bron: data GeoInformatie

Woninggrootte



Bron: data GeoInformatie

INVENTARISATIEKAARTEN DEMOGRAFIE

HUISHOUDSAMENSTELLING

LEEFTIJD

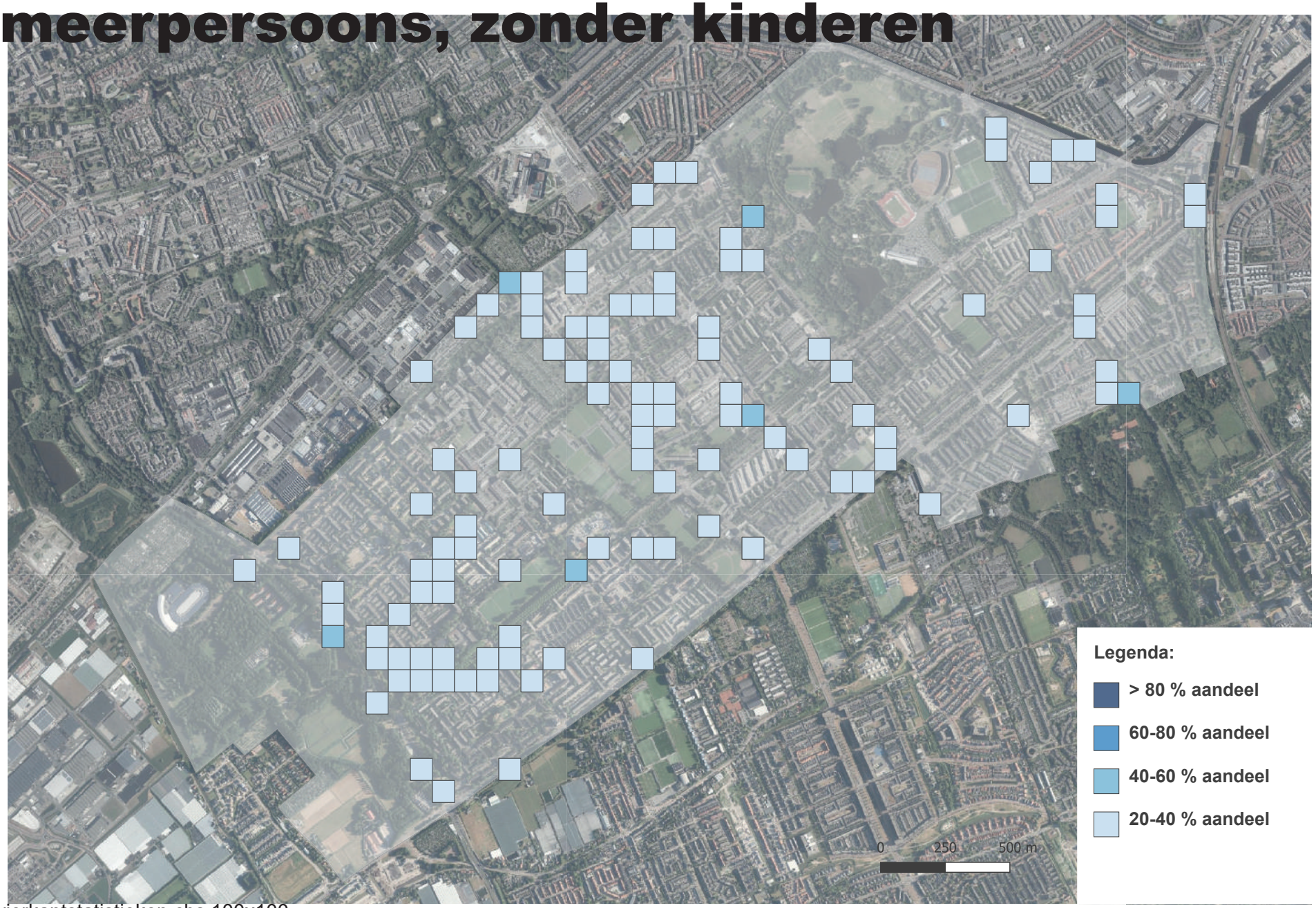
ACHTERGROND

BEZETTING PER WONING

Huishoudsamenstelling: 1-persoons

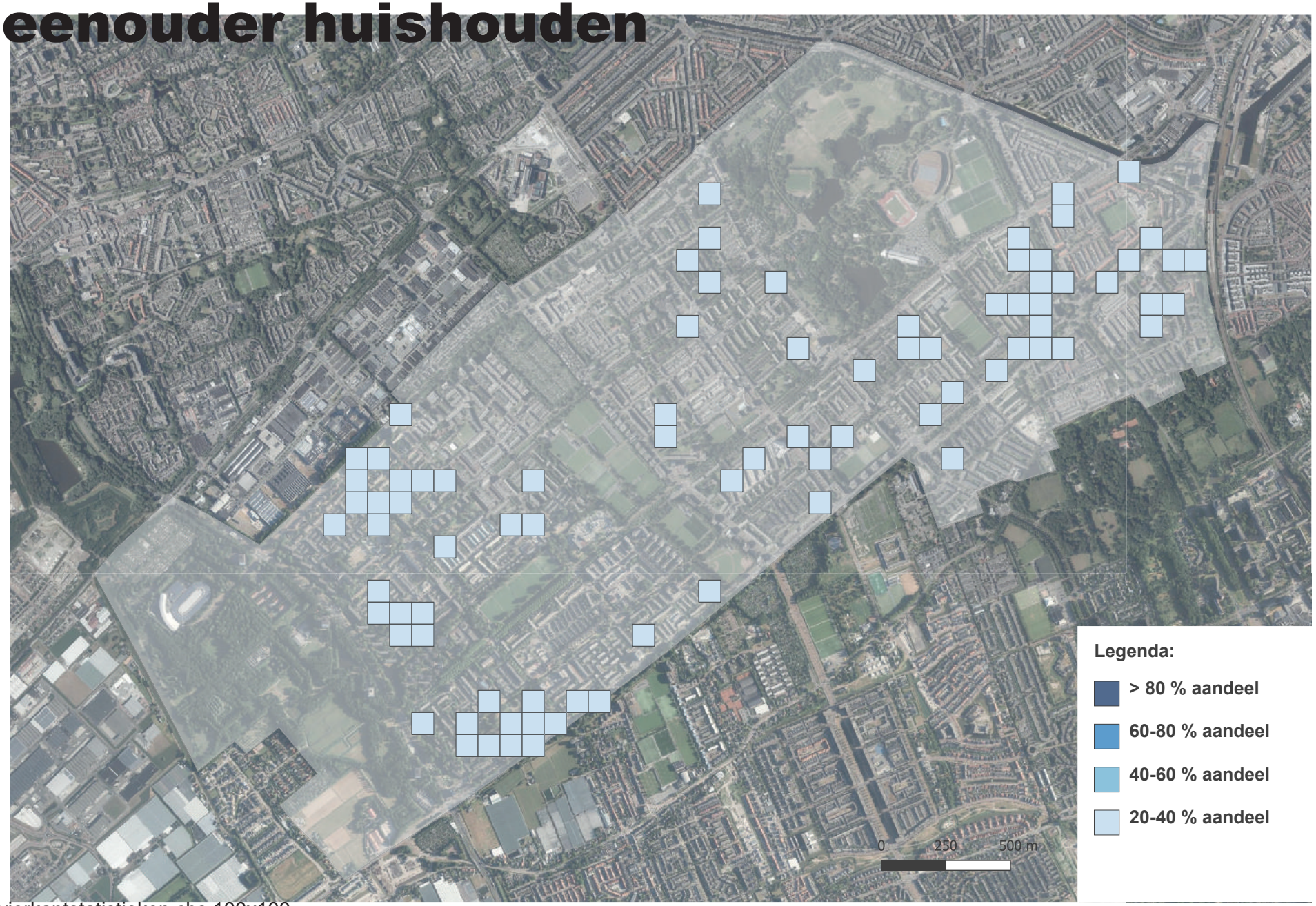
Bron: vierkantstatistieken cbs 100x100

Huishoudsamenstelling: meerpersoons, zonder kinderen



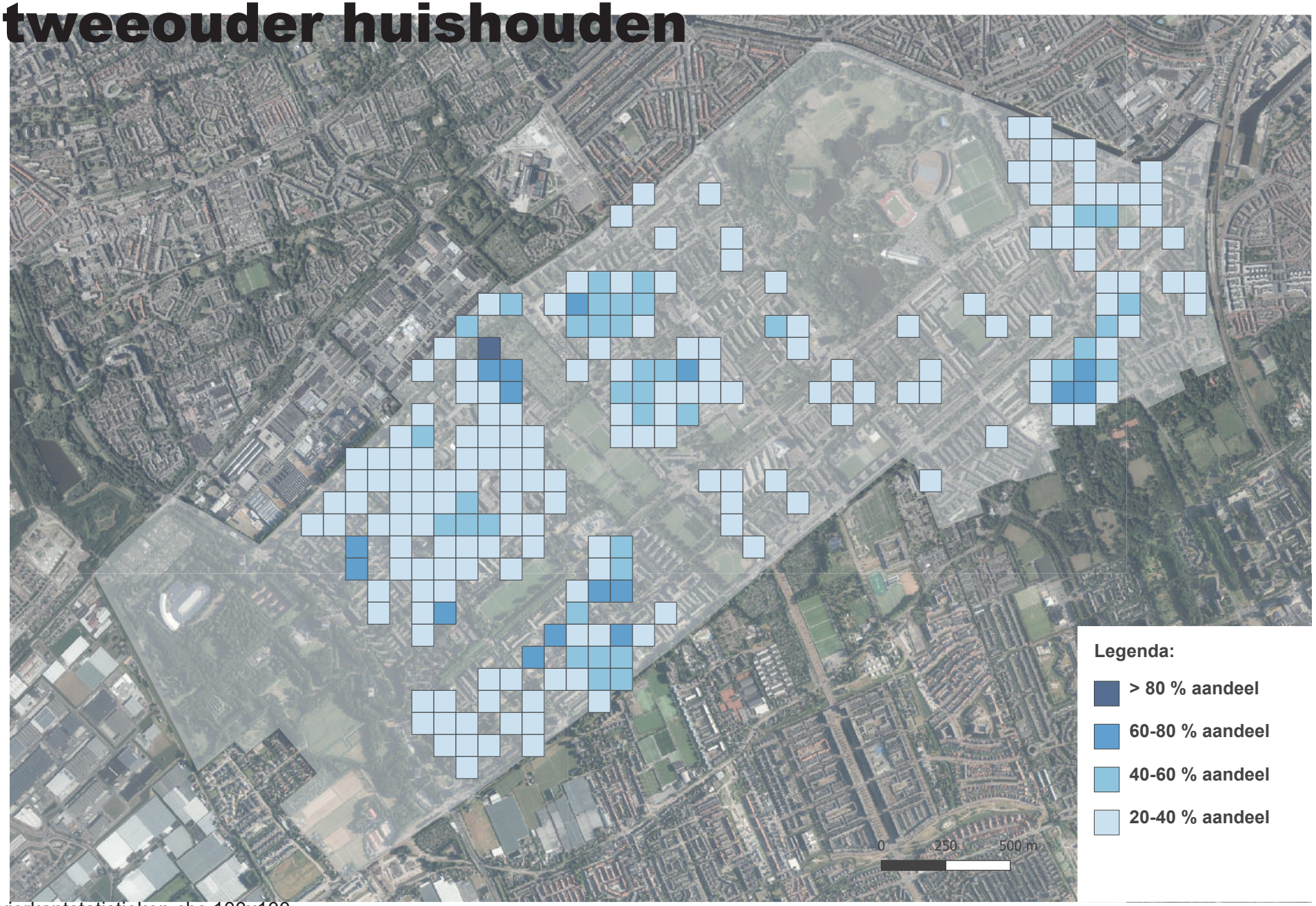
Bron: vierkantstatistieken cbs 100x100

Huishoudsamenstelling: eenouder huishouden



Bron: vierkantstatistieken cbs 100x100

Huishoudsamenstelling: tweeouder huishouden

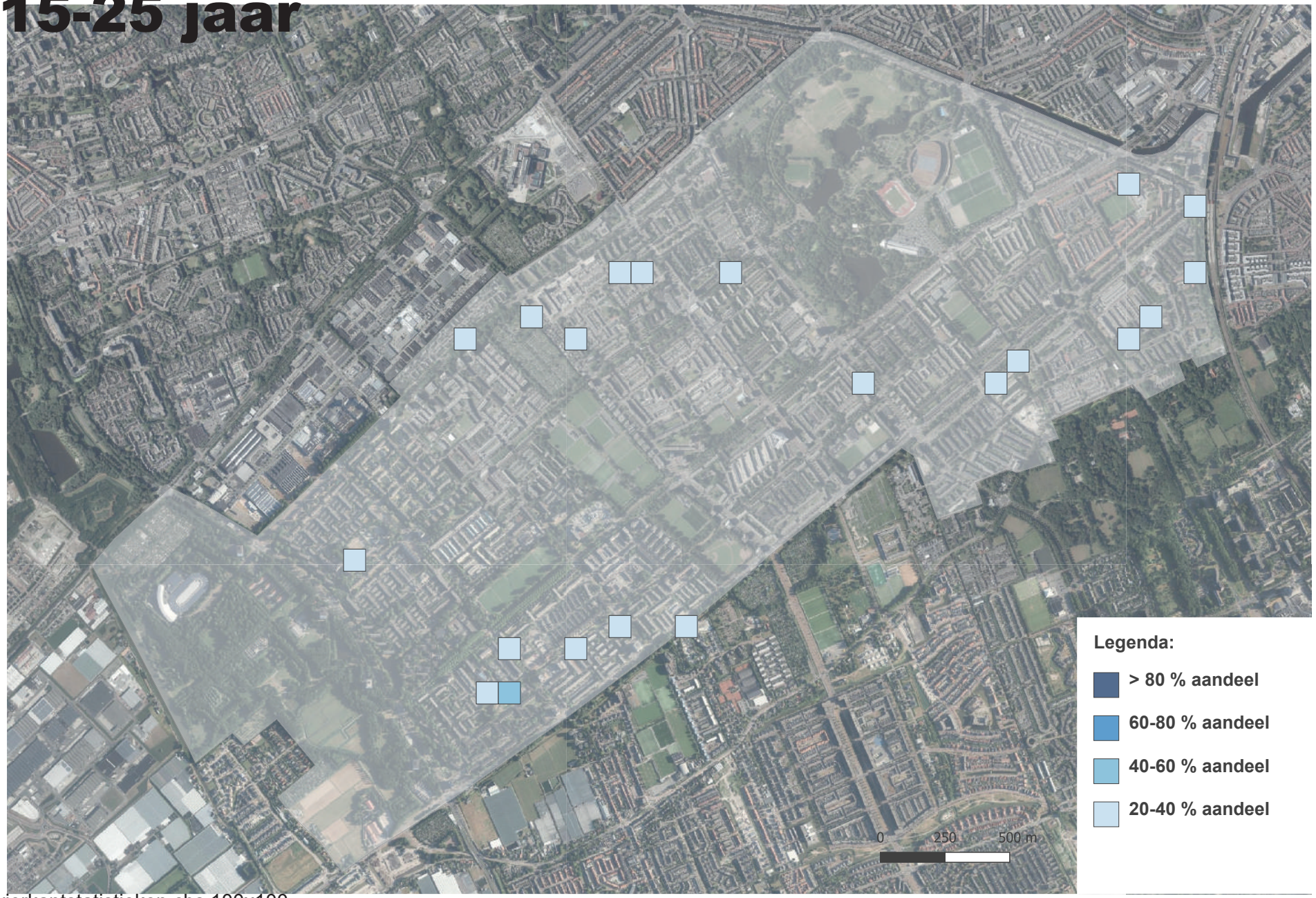


Bron: vierkantstatistieken cbs 100x100

Leeftijd:
<15 jaar

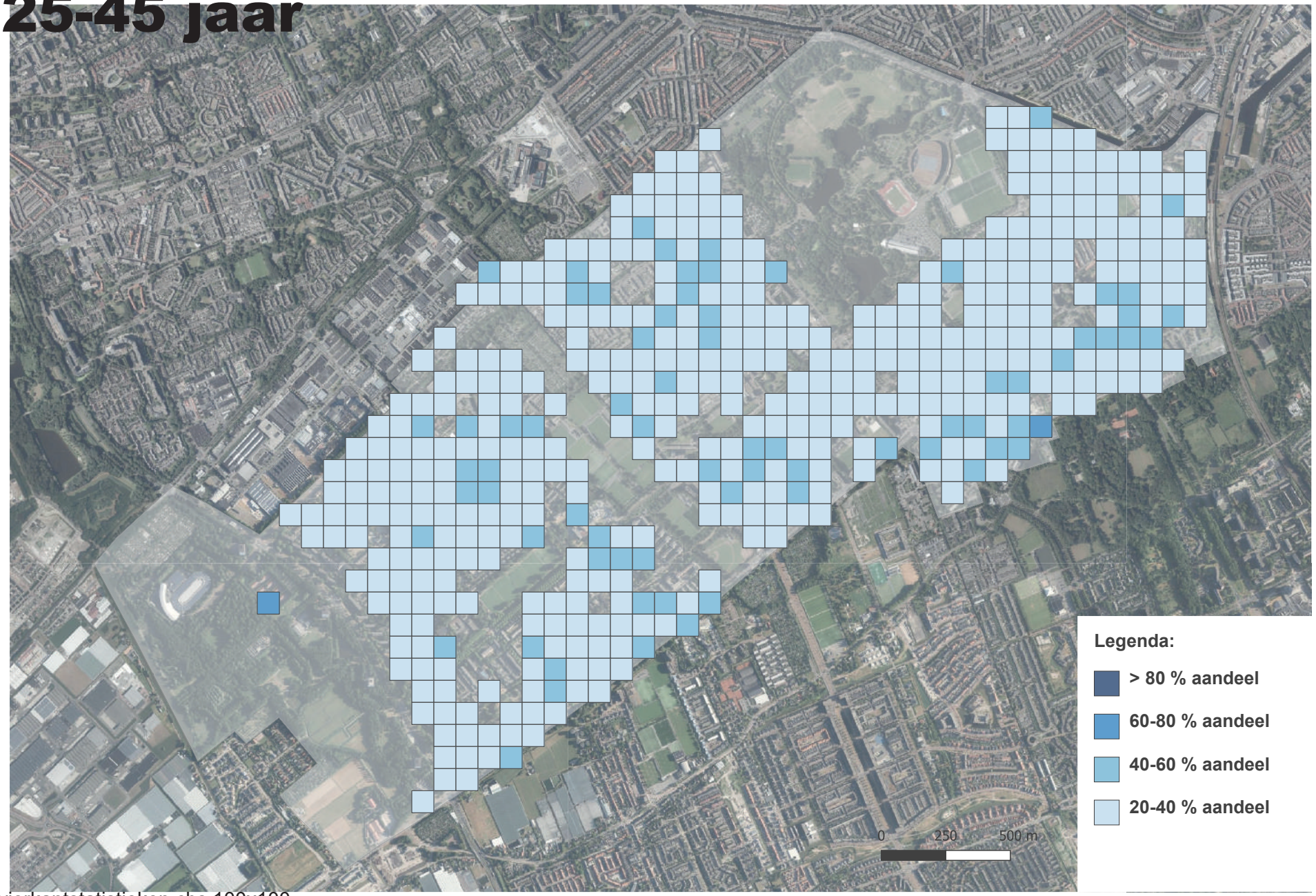
Bron: vierkantstatistieken cbs 100x100

Leeftijd:
15-25 jaar



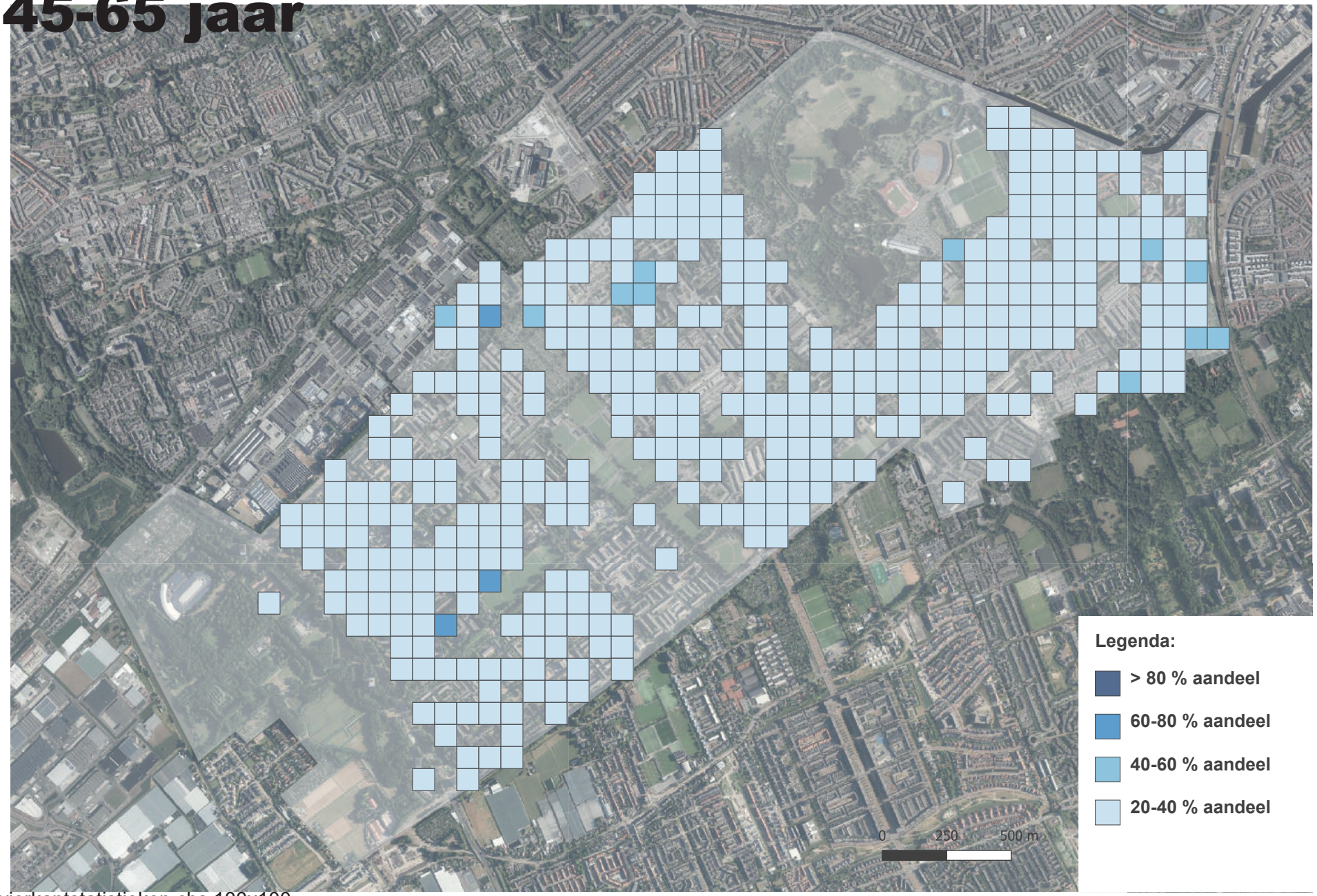
Bron: vierkantstatistieken cbs 100x100

Leeftijd:
25-45 jaar



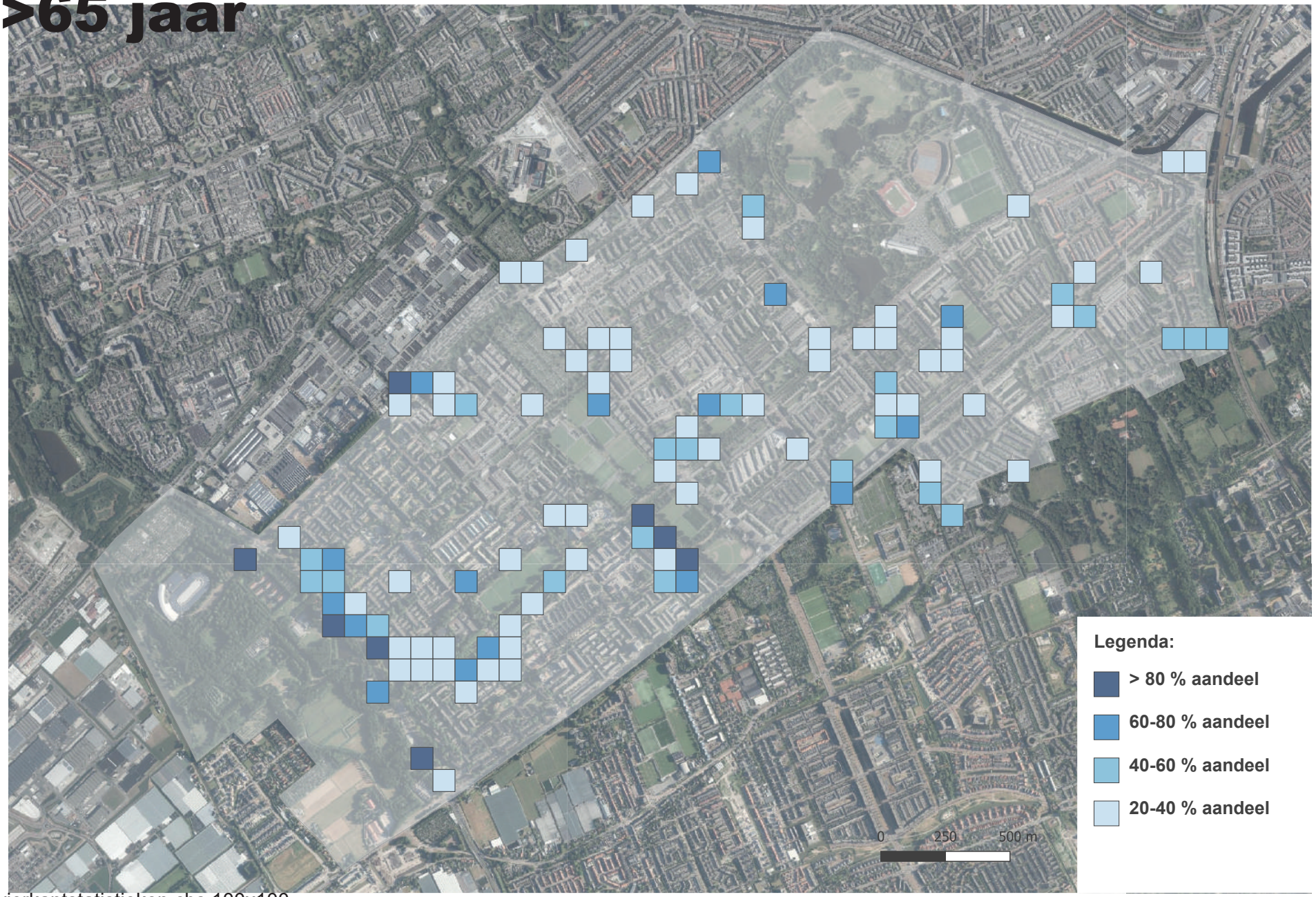
Bron: vierkantstatistieken cbs 100x100

Leeftijd:
45-65 jaar



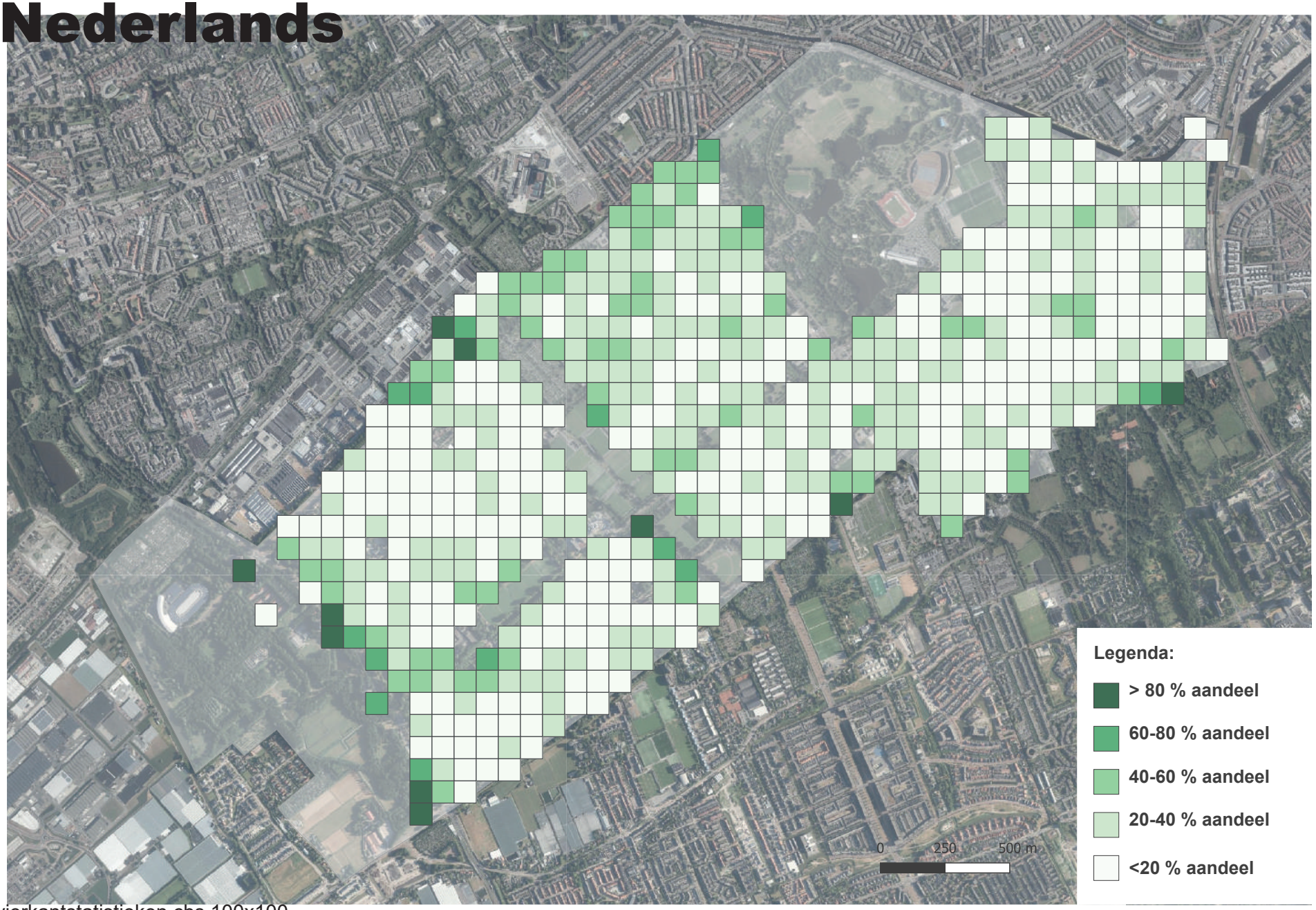
Bron: vierkantstatistieken cbs 100x100

Leeftijd:
>65 jaar



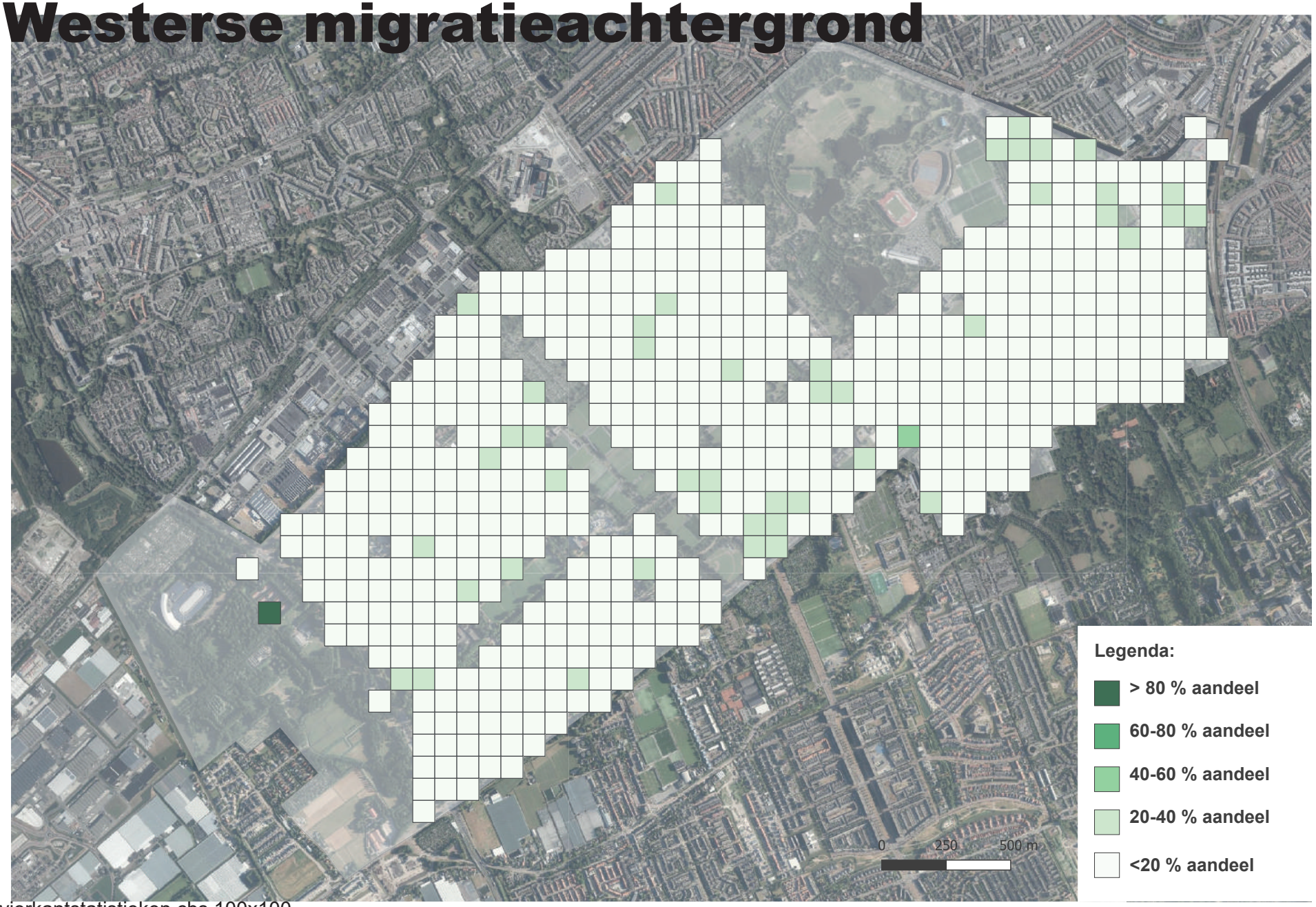
Bron: vierkantstatistieken cbs 100x100

Achtergrond: Nederlands



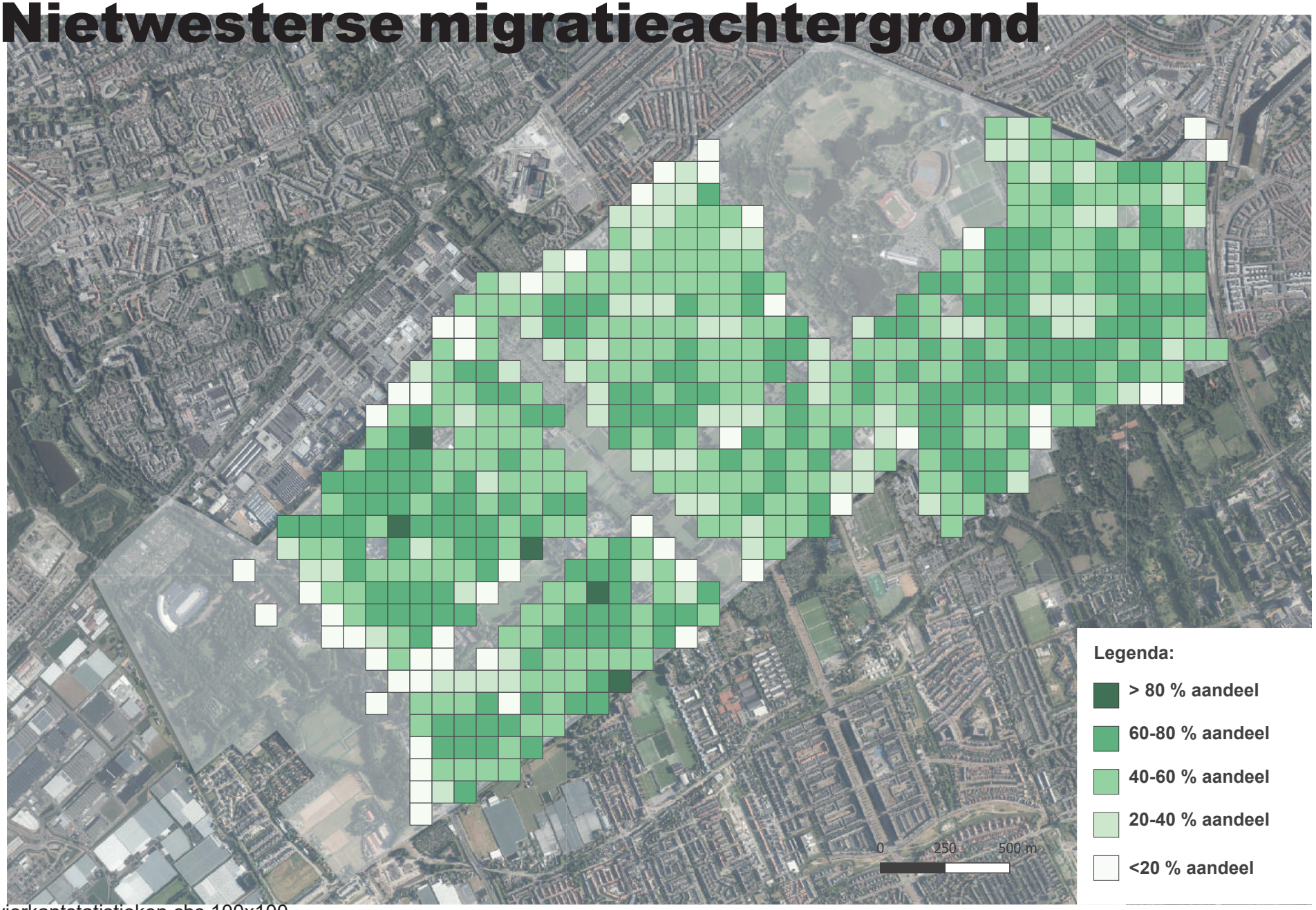
Bron: vierkantstatistieken cbs 100x100

Achtergrond:
Westerse migratieachtergrond



Bron: vierkantstatistieken cbs 100x100

Achtergrond:
Nietwesterse migratieachtergrond



Bron: vierkantstatistieken cbs 100x100

Bezetting per woning

Bron: vierkantstatistieken cbs 100x100

INVENTARISATIEKAARTEN LEEFBAARHEID, VEERKRACHT, WONINGVOORRAAD

% SOCIALE WONINGVOORRAAD

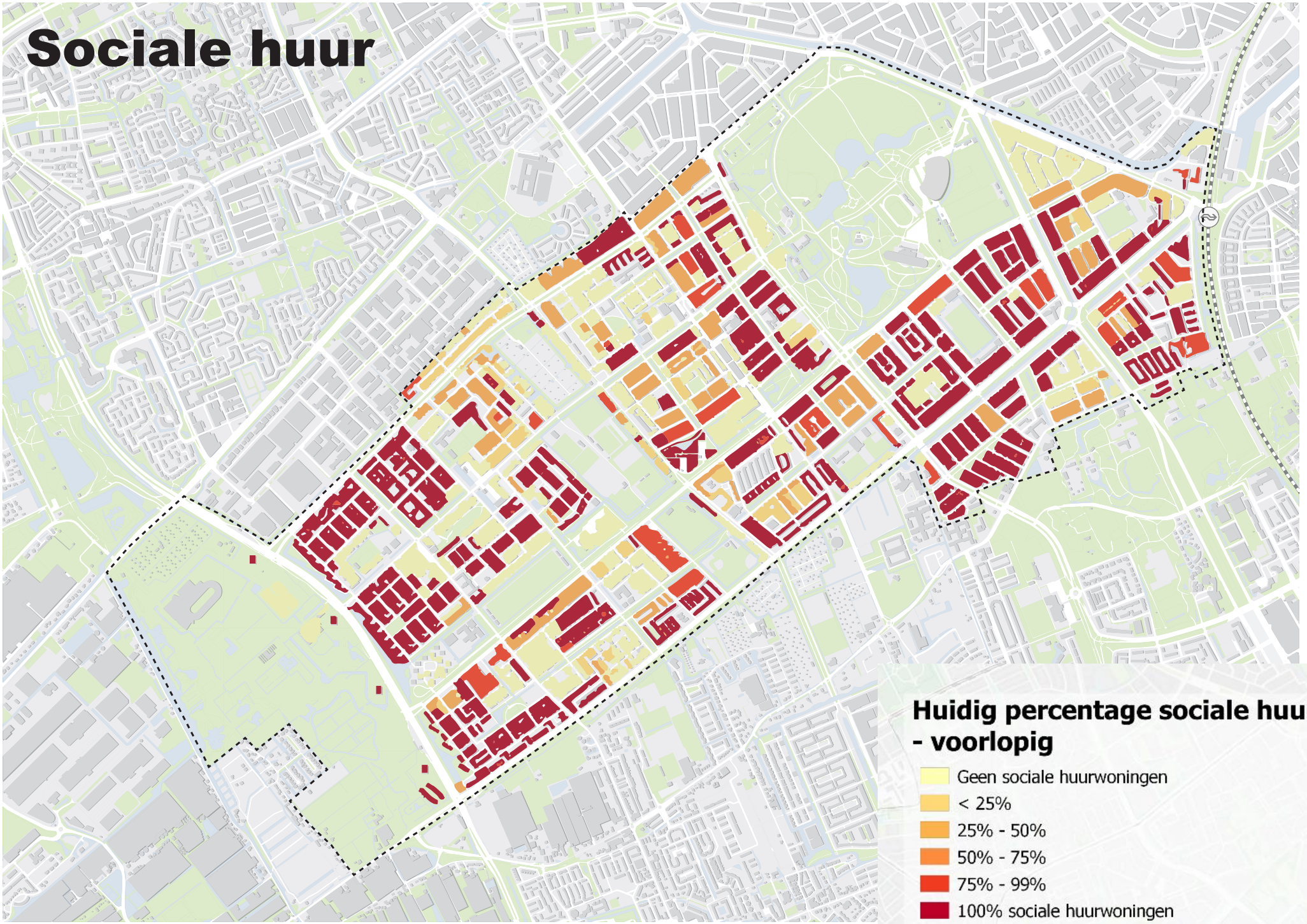
LEEFBAARHEIDSBAROMETER 2018

LEEFBAARHEIDSBAROMETER 2020

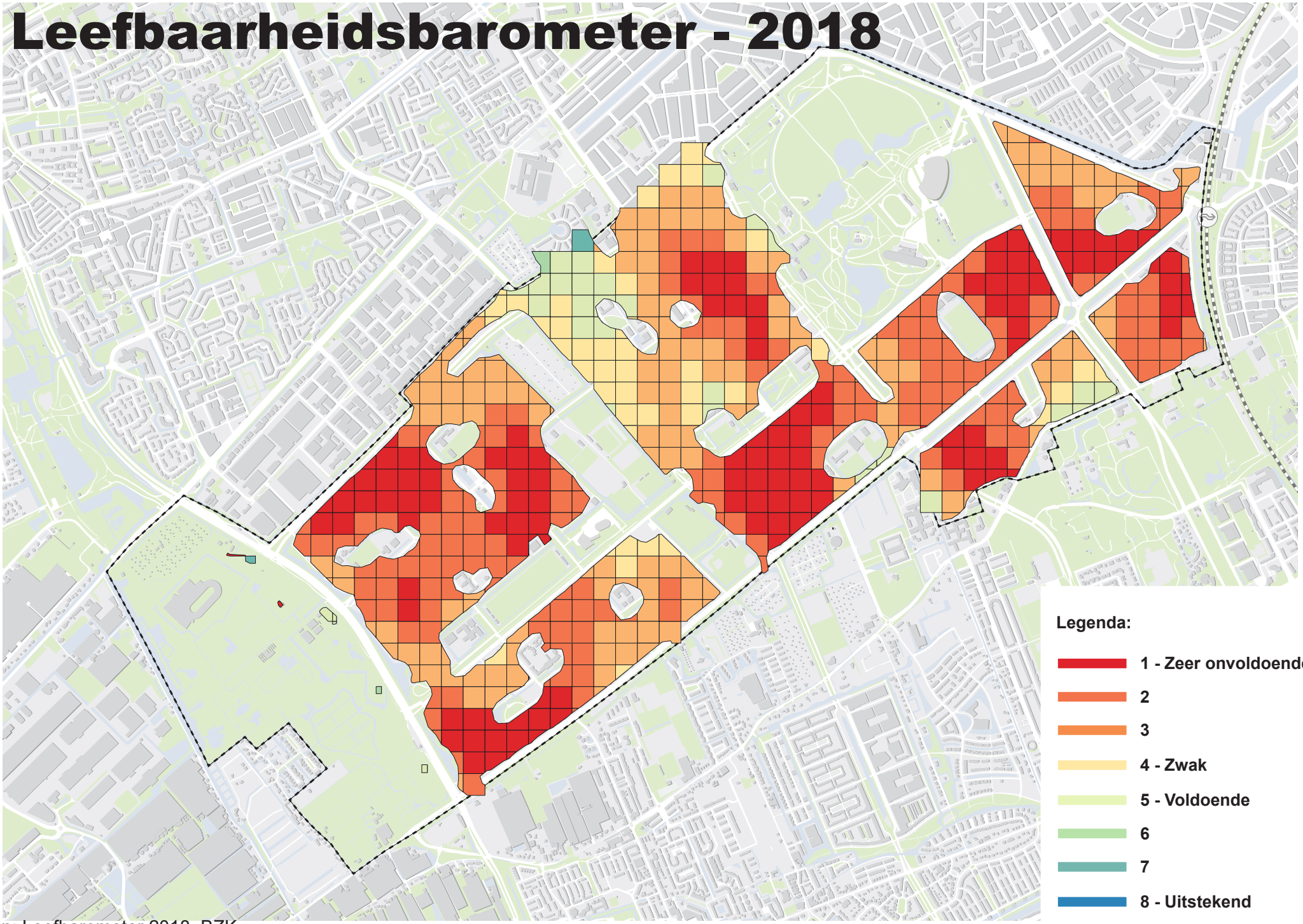
KWETSBARE BEWONERS

VEERKRACHT VOLGENS CIRCUSVIS

Sociale huur



Leefbaarheidsbarometer - 2018



Bron: Leefbarometer 2018, BZK

Leefbaarometer 2.0 - 2018

Bewoners

- aandeel westerse allochtonen
- aandeel Moe-landers
- aandeel niet-westerse allochtonen
- aandeel Marokkanen
- aandeel Surinamers
- aandeel Turken
- aandeel overige niet-westerse allochtonen
- eenoudergezinnen
- gezinnen met kinderen
- gezinnen zonder kinderen
- aandeel arbeidsongeschikten
- aandeel bijstandsgerechtigden
- ouderen
- ontwikkeling huishoudens
- ontwikkeling 15-24 jarigen
- mutatiegraad

Veiligheid

- overlast (samengestelde index)
- ordeverstoringen
- vernielingen
- geweldsmisdrijven
- berovingen
- inbraken

Voorzieningen

- afstand tot station
- afstand tot overstapstation
- afstand tot oprit snelweg
- aantal huisartsen binnen 3 km
- afstand tot dichtstbijzijnde ziekenhuis
- aantal bassischolen binnen 1km
- onderwijs en gezondheid (samengestelde index)
- aantal cafÃ©'s binnen 1 km
- cafÃ©'s en cafetaria's (samengestelde index)
- aantal restaurants binnen 1 km
- aantal winkels dagelijkse boodschappen binnen 1 km
- horeca en winkels (samengestelde index)
- kleinere winkels
- afstand tot dichtsbijzijnde pinautomaat
- bibliotheek binnen 2km (dummy)
- aantal podia binnen 10 km
- (terrein voor) sociaal-culturele voorzieningen
- (terrein voor) dagrecreatieve voorzieningen
- stedelijke voorzieningen (niet-stedelijk gebied)
- stedelijke voorzieningen (stedelijk gebied)
- aandeel leegstaande winkels
- (toename) afstand tot dichtstbijzijnde zwembad
- supermarkt verdwenen

Woning

- aandeel woningen voor 1900
- aandeel woningen tussen 1900-1920
- aandeel woningen tussen 1920-1945
- aandeel woningen tussen 1945-1960
- aandeel woningen tussen 1961-1971
- aandeel woningen tussen 1971-1980
- aandeel woningen tussen 1991-2000
- aandeel woningen na 2000
- historische woningen
- dominantie vooroorlogs
- dominantie vroeg naoorlogs
- dominantie laat naoorlogs
- dominantie recent bebouwing
- aandeel eengezins rijwoningen
- grote vrijstaande woningen en tweekappers
- middelgrote vrijstaande woningen en tweekappers
- kleine vrijstaande woningen en tweekappers
- dominatie vooroorlogs eengezins
- aandeel kleine eengezinswoningen voor 1900
- aandeel kleine vooroorlogse eengezinswoningen
- aandeel kleine eengezinswoningen 1900-1945
- aandeel kleine eengezinswoningen 1970-1990
- aandeel kleine meergezinswoningen na 1970
- aandeel eengezins sociale huur
- aandeel eengezins koop
- aandeel meergezins koop

Fysieke omgeving

- aandeel rijksmonumenten
- aandeel gebouwen met industriefunctie
- aandeel gebouwen met bijeenkomstfunctie
- dichtheid
- ligging aan woonterrein
- nabijheid bossen
- aandeel groen
- ligging aan park of plantsoen
- ligging aan agrarisch terrein
- ligging aan bos
- "ligging aan open droog natuurlijk terrein"
- ligging aan IJsselmeer/ Markermeer
- ligging aan recreatief binnenwater
- ligging aan (overig) binnenwater
- ligging aan Noordzeekust
- nabijheid Noordzee
- water in de wijk
- hoogspanningsmasten
- windturbines
- geluidsbelasting
- afstand tot hoofdwegennet
- afstand tot snelweg
- aantal treinen (stedelijk gebied)
- ligging aan spoor
- ligging aan wegen
- nabijheid traject chloortrein
- industrie in de buurt

In het gebied zijn verschillende waardevolle objecten en erfgoed aanwezig. Deze hebben een invloed op de mogelijke verdichting.

Er zijn twee categorieën: rijks- en gemeentemonumenten (welke niet verdicht kunnen worden). En beschermd stadsgezicht, waardevolle objecten en gave ensembles (welke met zorg moeten worden behandeld).

Monumenten: Deze gebouwen en bouwvlakken worden uitgesloten van de verdichtingsopgave. Deze worden dan ook niet verder meegenomen in de berekening.

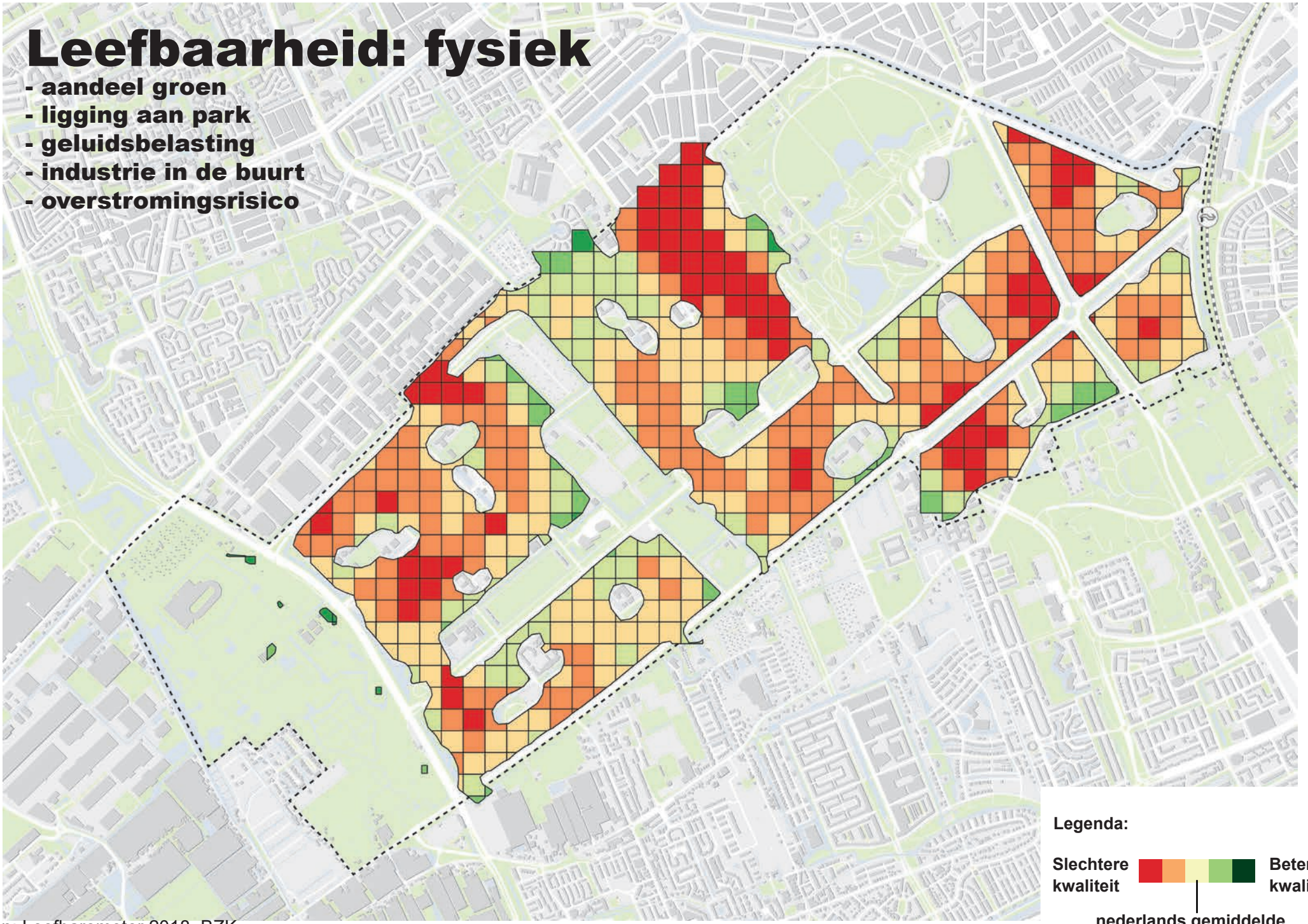
Beschermd stadsgezicht & waardevolle objecten: voor deze categrorie geldt dat er wel verdicht kan worden maar niet volgens de standaard principes. Het vergt verdere inspanning en verkenning hoe het erfgoed kan worden opgenomen in de verdichting op een waardevolle en respectvolle manier. Hierdoor is het een aparte categorie binnen de verdichtingsberekening.

Weging indicatoren

Bron: Leefbarometer, BZK

Leefbaarheid: fysiek

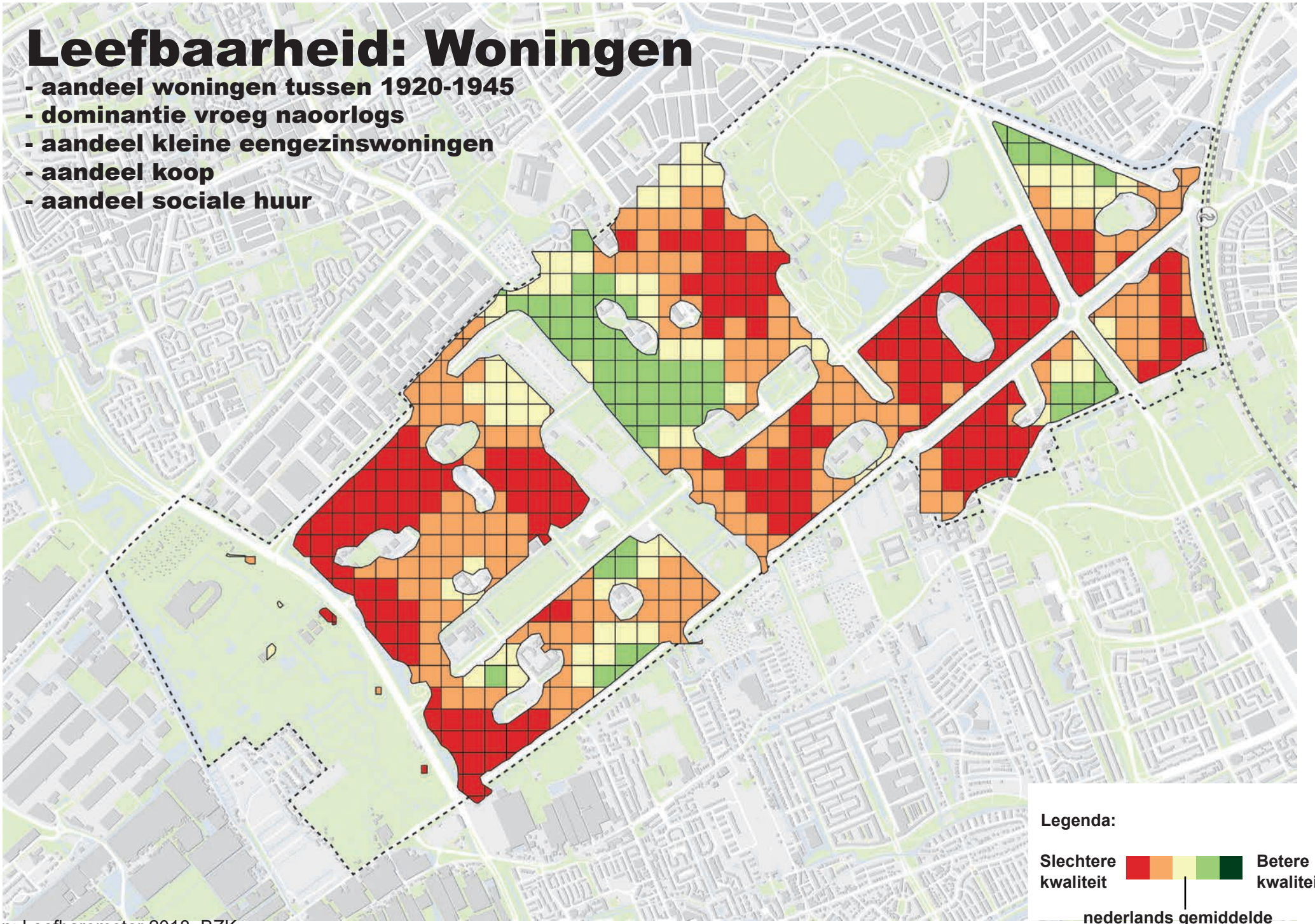
- aandeel groen
- ligging aan park
- geluidsbelasting
- industrie in de buurt
- overstromingsrisico



Bron: Leefbarometer 2018, BZK

Leefbaarheid: Woningen

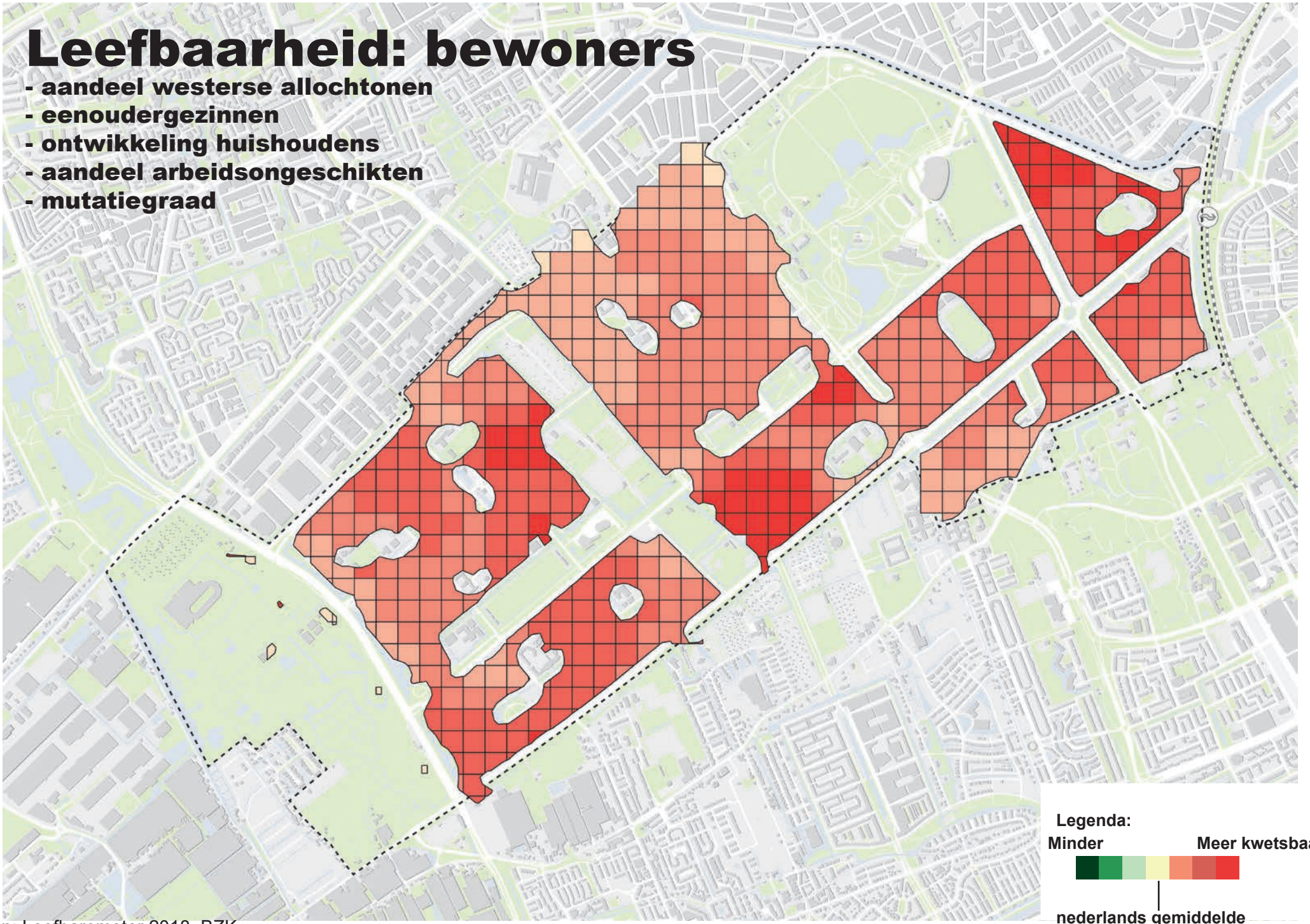
- aandeel woningen tussen 1920-1945
- dominantie vroeg naoorlogs
- aandeel kleine eengezinswoningen
- aandeel koop
- aandeel sociale huur



Bron: Leefbarometer 2018, BZK

Leefbaarheid: bewoners

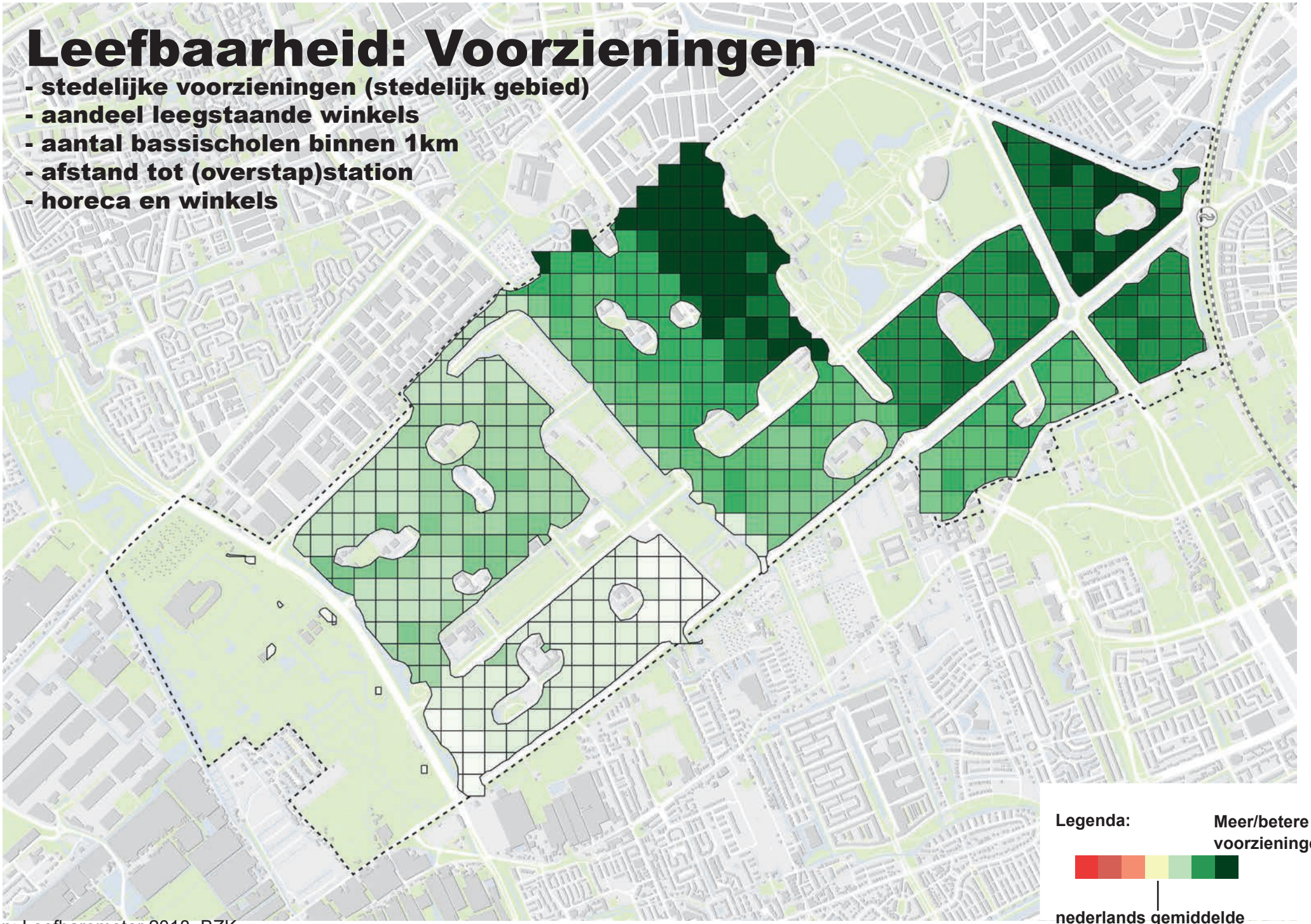
- aandeel westerse allochtonen
- eenoudergezinnen
- ontwikkeling huishoudens
- aandeel arbeidsongeschikten
- mutatiegraad



Bron: Leefbarometer 2018, BZK

Leefbaarheid: Voorzieningen

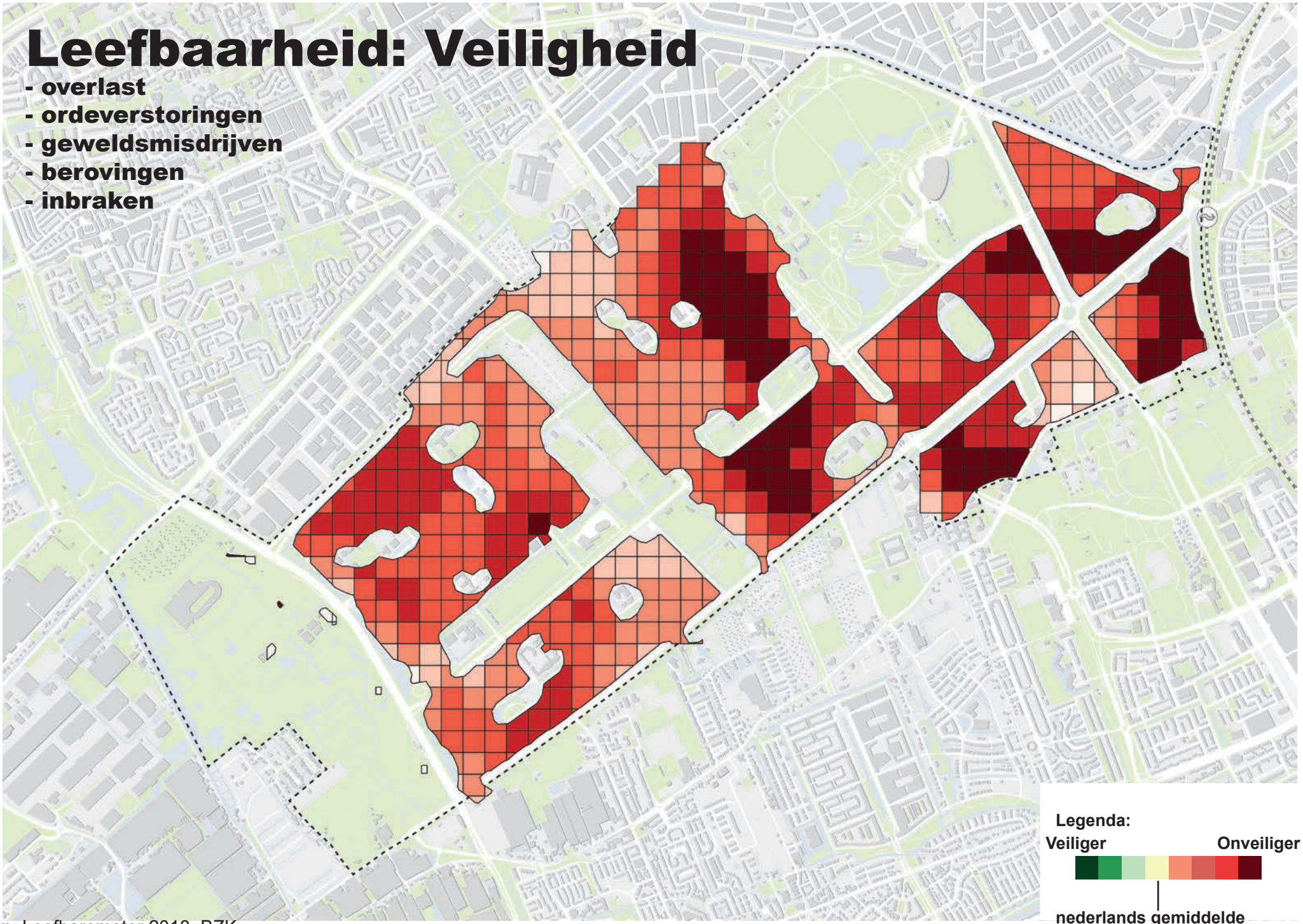
- stedelijke voorzieningen (stedelijk gebied)
- aandeel leegstaande winkels
- aantal bassischolen binnen 1km
- afstand tot (overstap)station
- horeca en winkels



Bron: Leefbarometer 2018, BZK

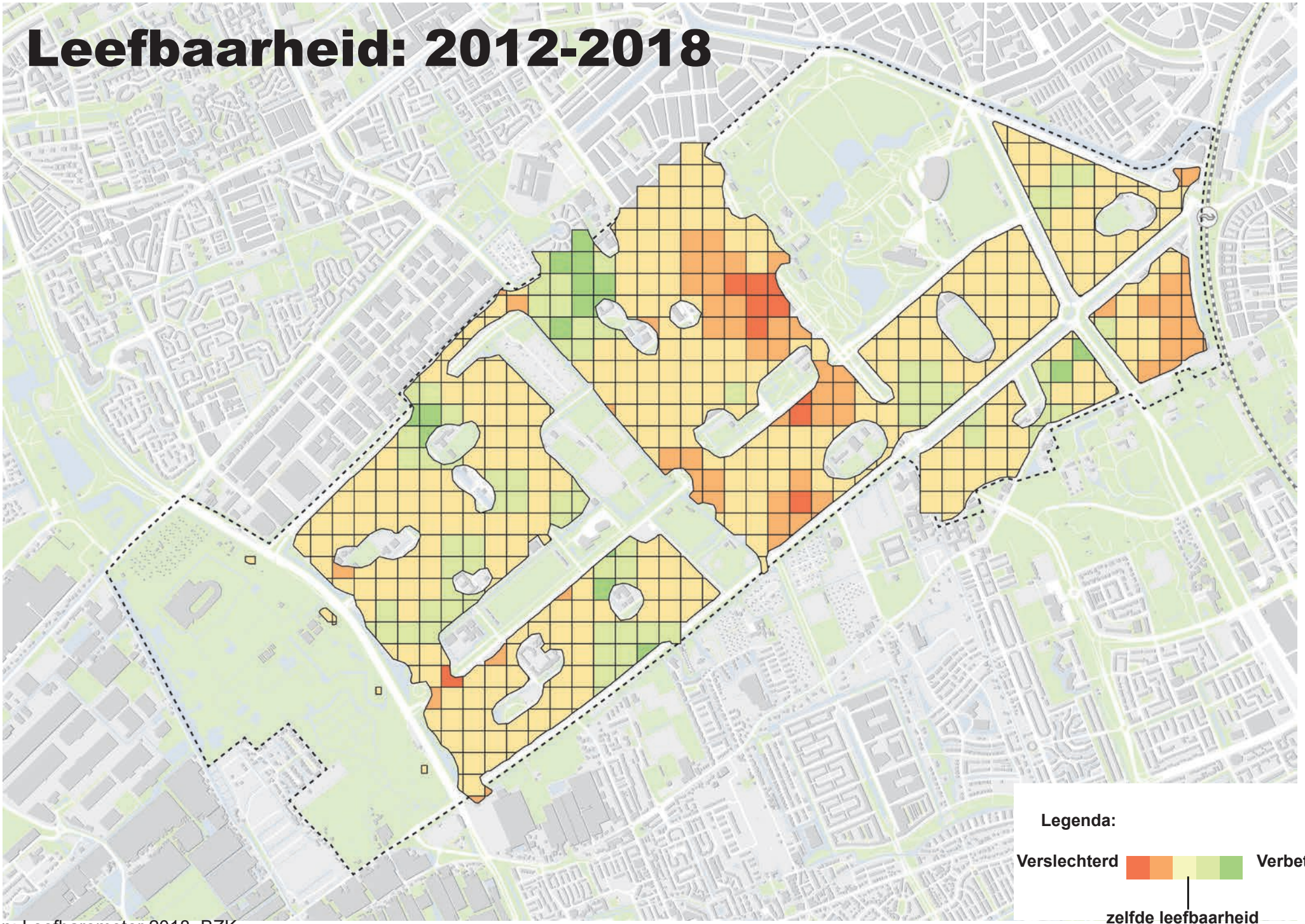
Leefbaarheid: Veiligheid

- overlast
- ordeverstoringen
- geweldsmisdrijven
- berovingen
- inbraken



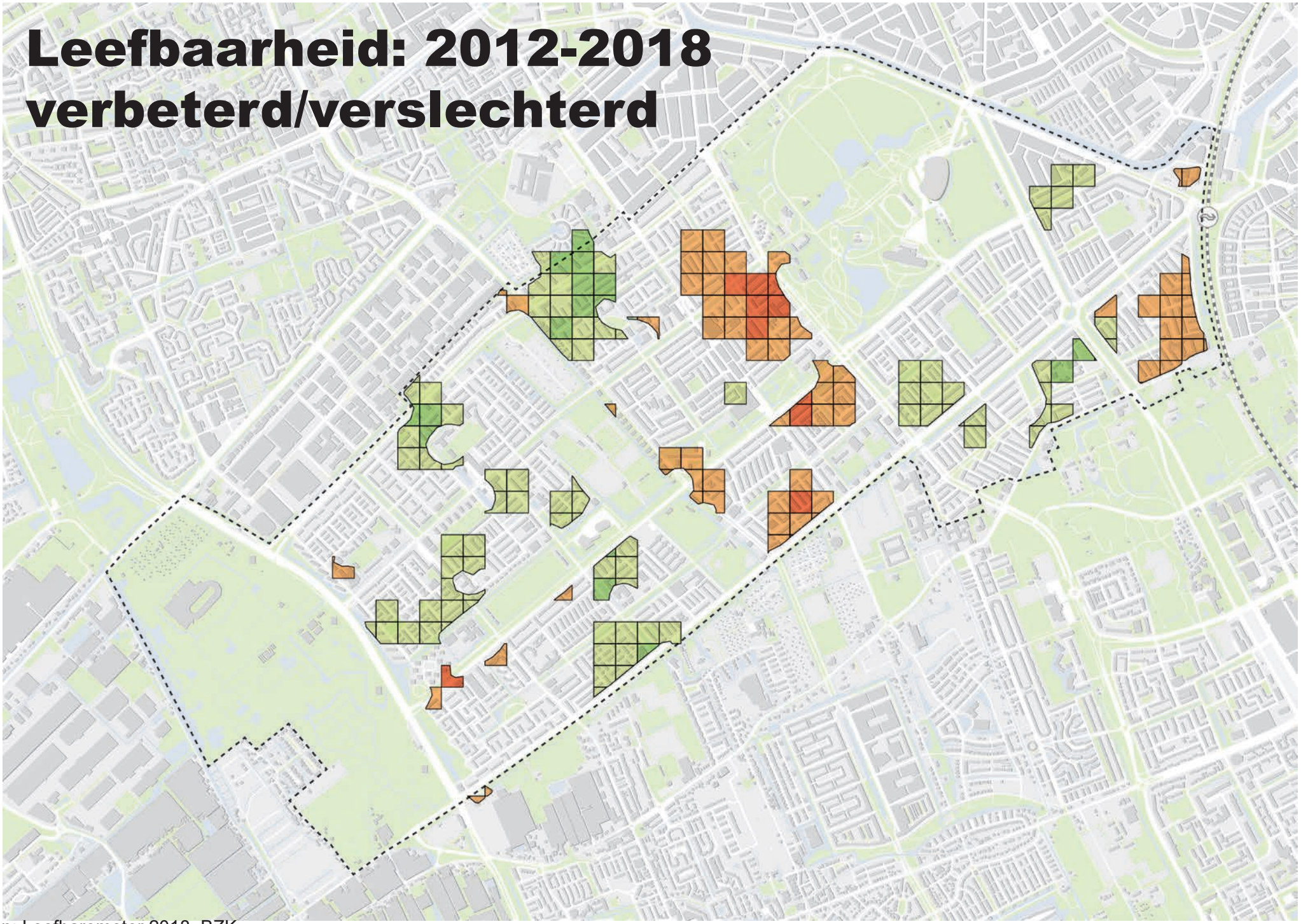
Bron: Leefbarometer 2018, BZK

Leefbaarheid: 2012-2018



Bron: Leefbarometer 2018, BZK

Leefbaarheid: 2012-2018 verbeterd/verslechterd

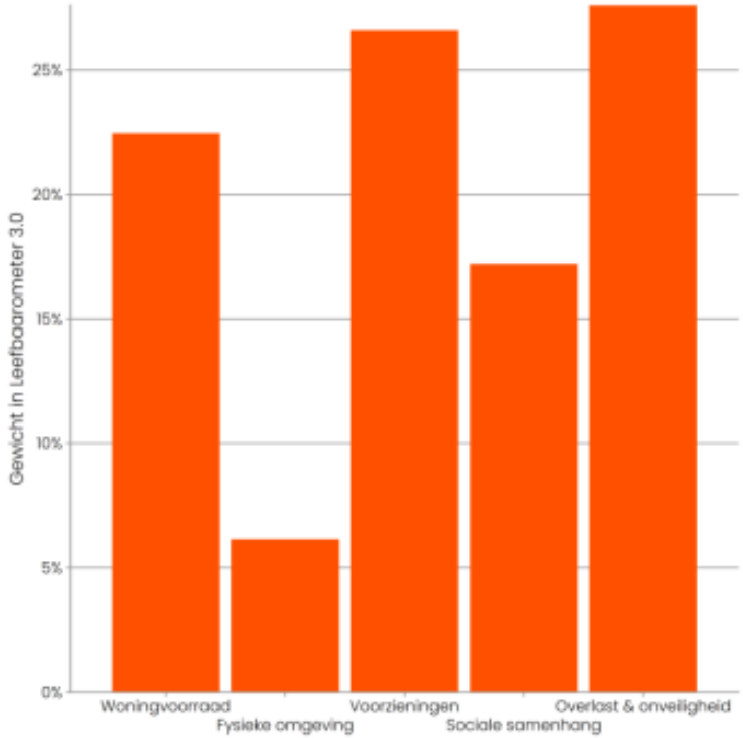


Bron: Leefbarometer 2018, BZK

Leefbaarometer 3.0 - 2020

1. Woningvoorraad
2. Fysieke omgeving
3. Voorzieningen
4. Sociale samenhang
5. Overlast en onveiligheid

Figuur 6.1 *Gewicht van de dimensies in het Leefbaarometermodel*



Tabel 6.1 *Een overzicht van de omgevingskenmerken en bijbehorende variabelen*

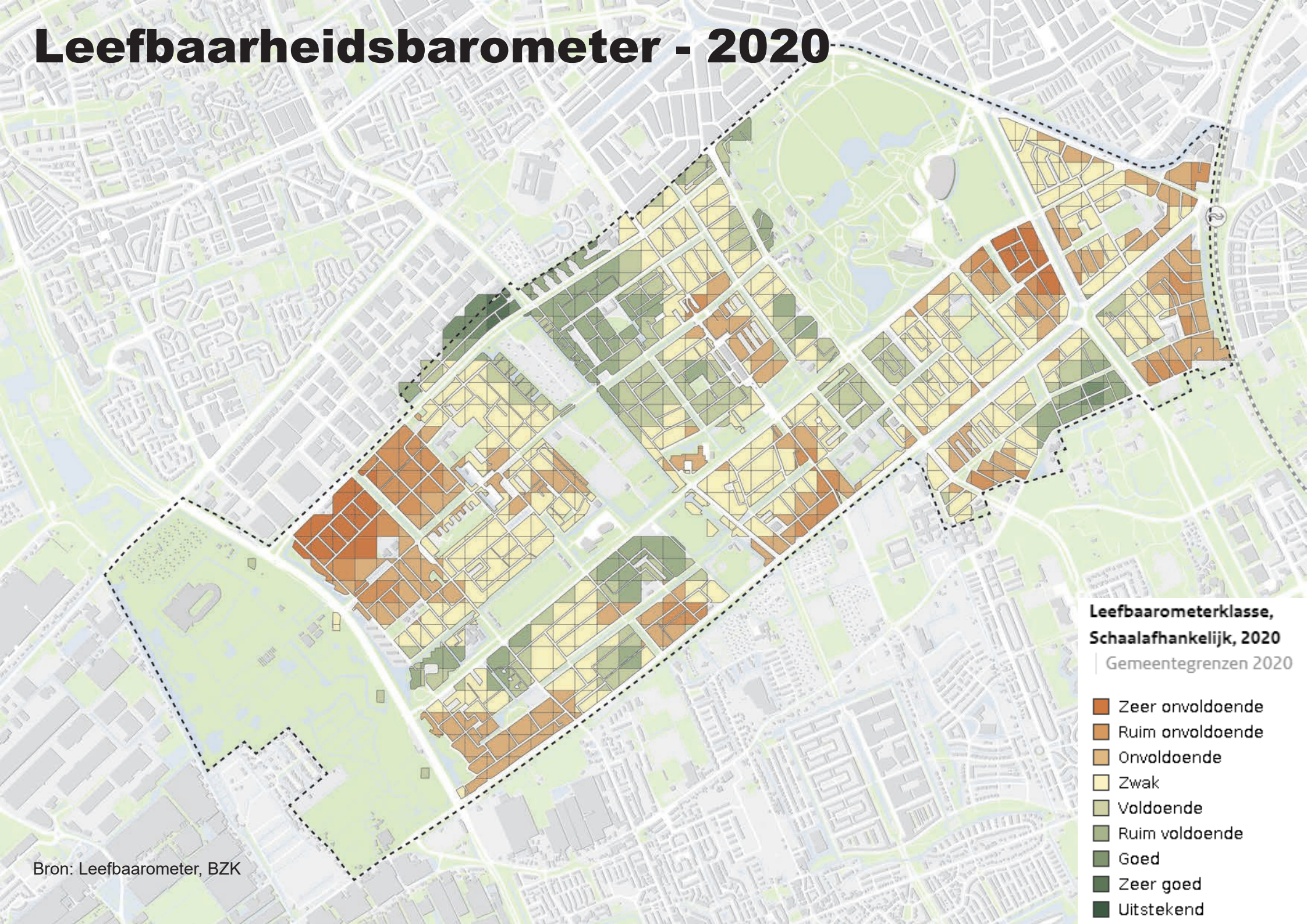
Omgevingskenmerk	Variabele in gedragsmodel	Variabele in oordelenmodel
Fysieke omgeving		
Nabijheid snelweg	snelweg (<100m)	
	snelweg (100-300m)	
Nabijheid hoofdweg	hoofdweg (<100m)	aandeel hoofdwegen (500m)
	hoofdweg (100-300m)	
Nabijheid spoorbaan	spoorbaan (<100m)	afstand tot spoorbaan
	spoorbaan (100-300m)	
Nabijheid hoogspanning	hoogspanningsmast (<100m)	afstand tot hoogspannings-
	hoogspanningsmast (100-300m)	mast (log)
Nabijheid zendmast	zendmast (<100m)	afstand tot zendmast (log)
	zendmast (100-300m)	
Nabijheid windturbines	aantal windturbines (<500m, log)	aantal middelhoge en hoge
	aantal windturb.es (500-2000m, log)	windturbines (<1000m)
Functiemenging	aandeel winkels (500m)	winkels naar oppervlak (500m)
	aandeel industrie (300m)	industrie naar aantal (300m)
	aandeel kantoren (300m)	
Nabijheid groen	aandeel bos (500m)	afstand tot bos (log)
	aandeel open natuur (500m)	aandeel groen (100m)
Nabijheid duinen	duinen (<2km)	aandeel duinen (500m)
Nabijheid agrarisch	aandeel agrarisch (500m)	
Nabijheid water	aandeel binnenwater (500m)	aandeel buitenwater (verval-
	afstand water (log)	curve)
Nabijheid semi-bebouwd	aandeel semi-bebouwd (500m)	
Aardbevingsrisico	bevingen grondsn. >=2,9mm/s	
Hittestress	hittestress	
Geluidsbelasting	geluidsdruk (totaal)	geluidsbelasting
Overstromingsrisico	overstromingsdiepte	overstromingsdiepte
Luchtkwaliteit	fijnstof (pm10)	
Ongevallen	ongevallen/hectare (300m, log)	
Autodichtheid	autodichtheid (log)	
Winkelleegstand	winkelleegstand	winkelleegstand

Woningvoorraad		
Oppervlakte woningen	oppervlakte woningen (300m, log van gemiddelde)	mediaan woonoppervlak per bewoner (300m)
Nabijheid monumenten	aandeel monumenten (300m)	
Bouwhoogte		aandeel woningen bouwhoogte 22,5-30m (300m)
	aandeel woningen bouwhoogte > 30m (300m)	aandeel woningen bouwhoogte > 30m (300m)
Woningleegstand		woningleegstand
Bouwperiode		aandeel woningen bouwperiode voor 1900 (<500m) 1900-1920 (<500m) 1921-1945 (<500m) 1961-1970 (<500m)
Eigendomsverhoudingen		aandeel particuliere huur met lage WOZ (300m) aandeel koopwoningen (300m) aandeel financieel kwetsbare eigenaar-bewoners (500m)
Overbewoning	overbewoning (<20m² per bewoner) (300m)	overbewoning (<20m² per bewoner) (500m)
Bouwtype	aandeel twee-onder-een-kap en vrijstaande woningen (300m)	

Sociale samenhang		
Diversiteit levensfase	diversiteit levensfase (300m)	diversiteit levensfase (300m)
Inwonersdichtheid	inwonersdichtheid (300m, log)	inwonersdichtheid (300m)
Mutatiegraad	mutatiegraad personen (100m)	
Ontwikkeling huishoudens		ontwikkeling huishoudens
Sociale cohesie		sociale cohesie

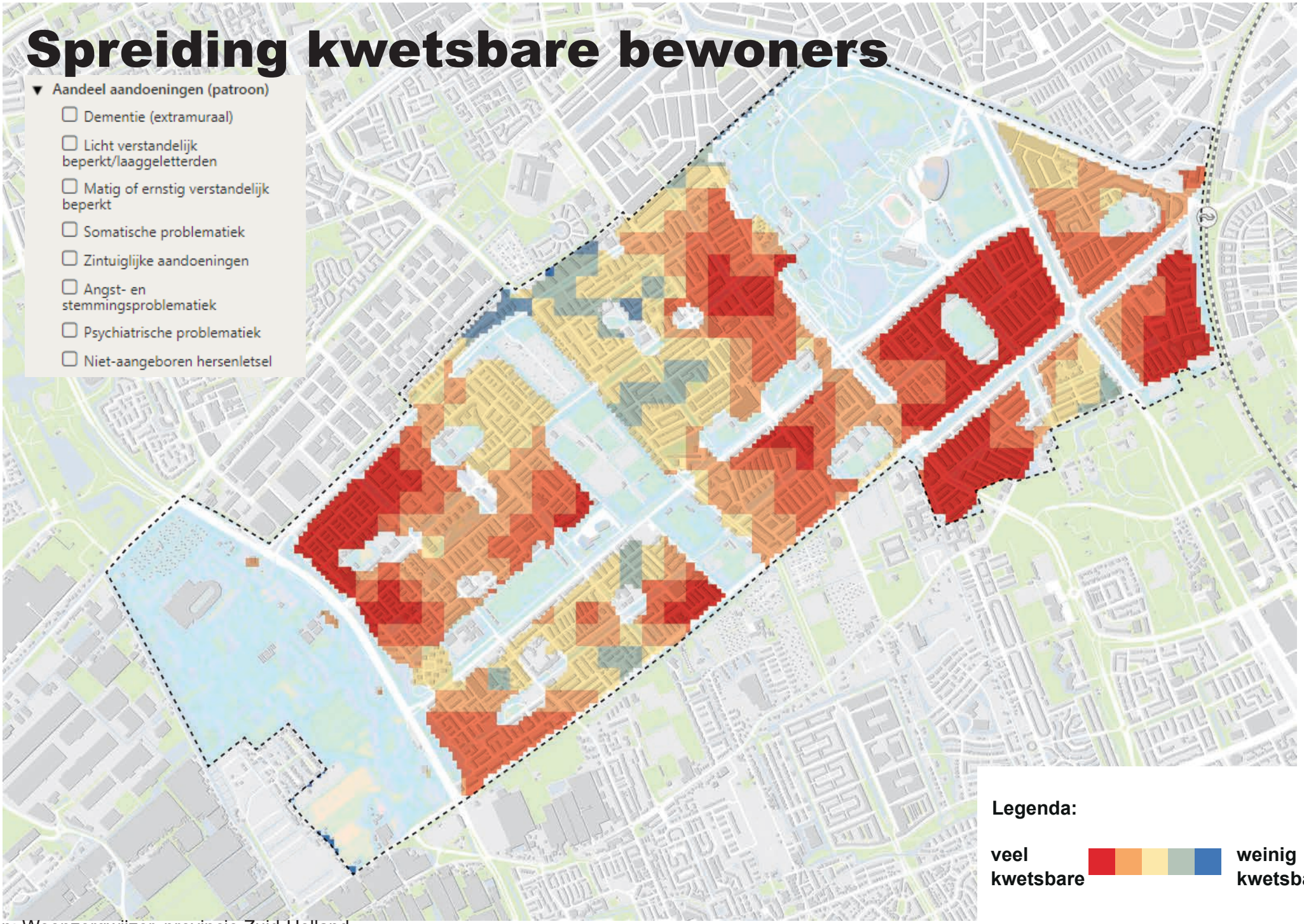
Voorzieningen		
Afstand tot onderwijs	afstand tot BSO/KDV/basisschool (log) afstand tot voortgez. onderwijs (log)	afstand tot onderwijs (log)
Afstand tot horeca	afstand tot hotel (log) afstand tot restaurant (log) café (<100m)	afstand tot horeca (log)
Afstand tot cultuur	afst. tot bibliotheek/museum (log) afstand tot podium/poppodium/bioscoop (log)	afstand tot cultuurvoorzieningen (log)
Afstand tot winkels	afstand tot warenhuis (log) supermarkt (<2km)	
Afstand tot zorg	afstand tot huisarts (log) afstand tot ziekenhuis (log)	
Bereikbaarheid	treinstation (<3km) extra afst. tot overstapstation (log)	
Voorzieningendichtheid	voorzieningenindex aantal restaurants (<1km) aantal cafés (<1km) aantal winkels dag. levensbehoefte	voorzieningendichtheid
Baanbereikbaarheid	baanbereikbaarheid	baanbereikbaarheid

Leefbaarheidsbarometer - 2020



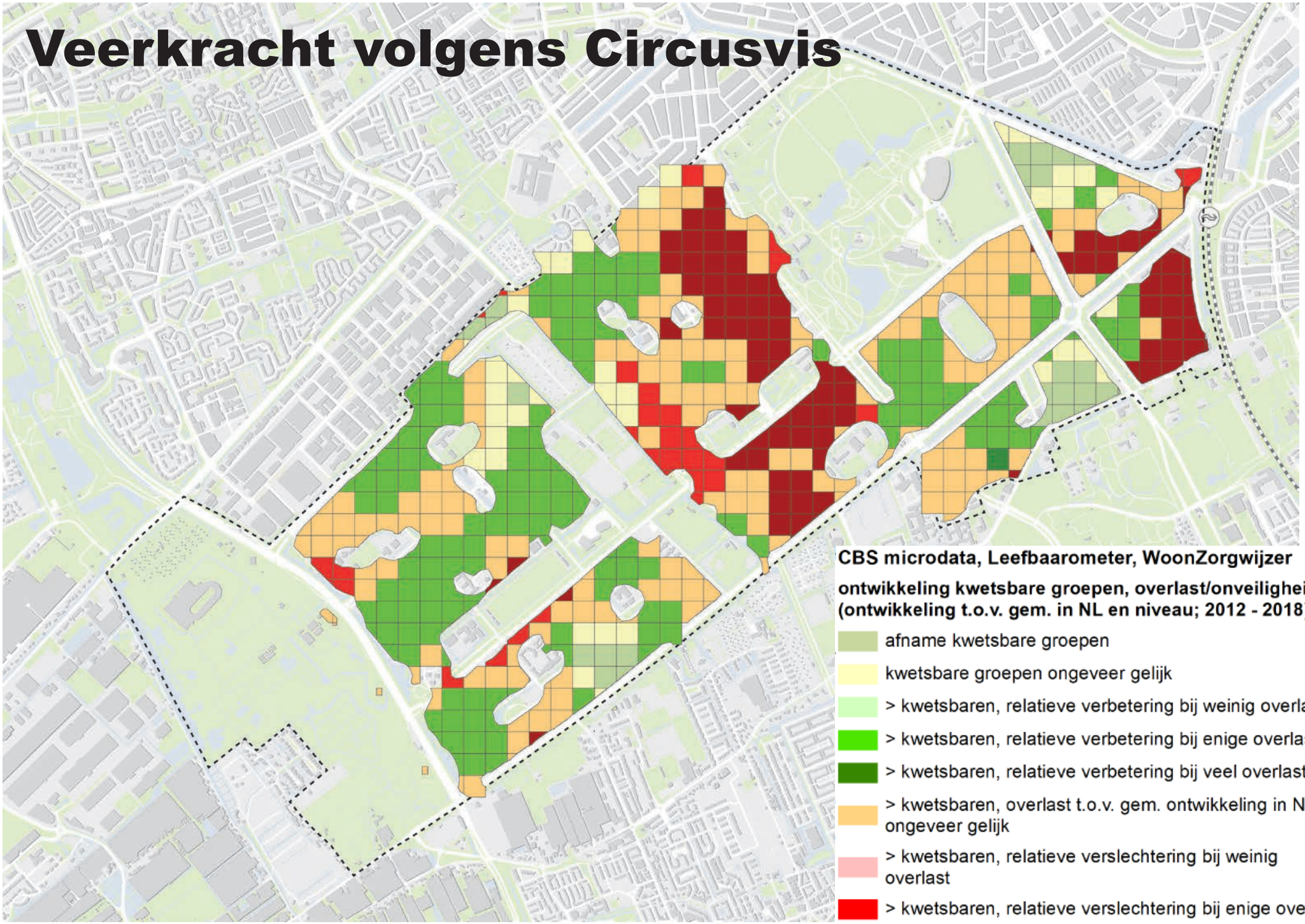
Bron: Leefbaarometer, BZK

Spreiding kwetsbare bewoners



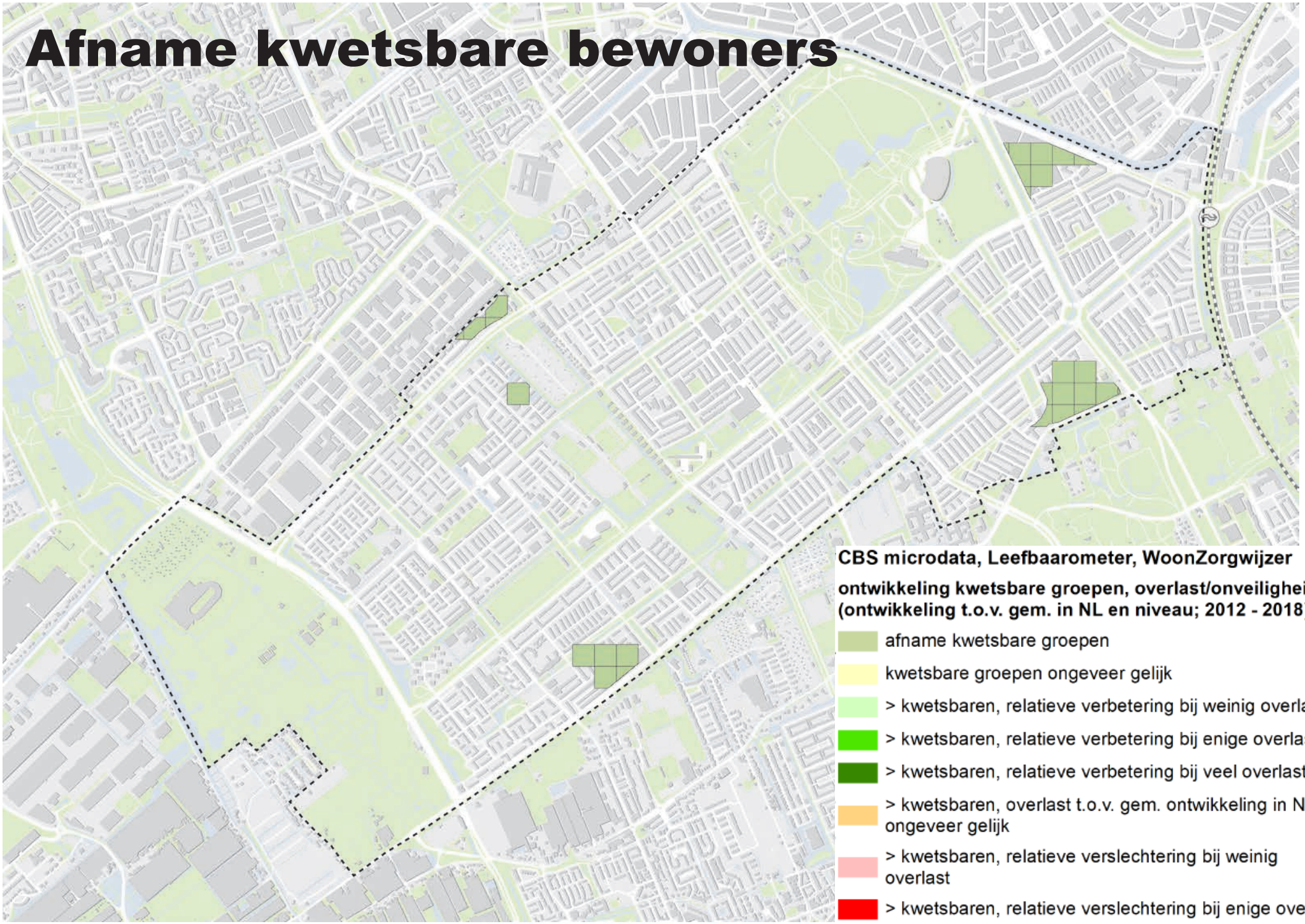
Bron: Woonzorgwijzer, provincie Zuid-Holland

Veerkracht volgens Circusvis



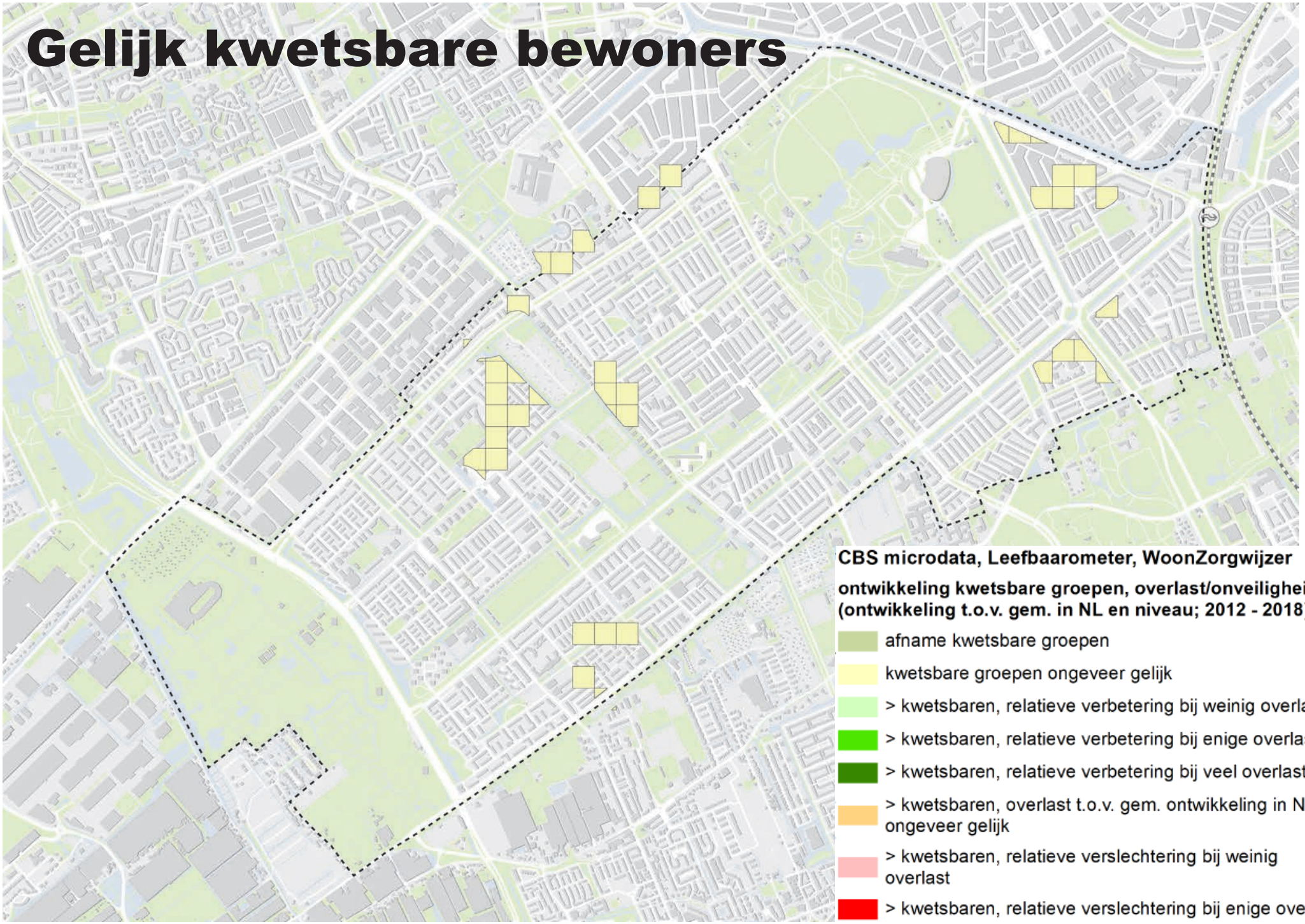
Bron: CIRCUSVIS In.Fact.Research

Afname kwetsbare bewoners



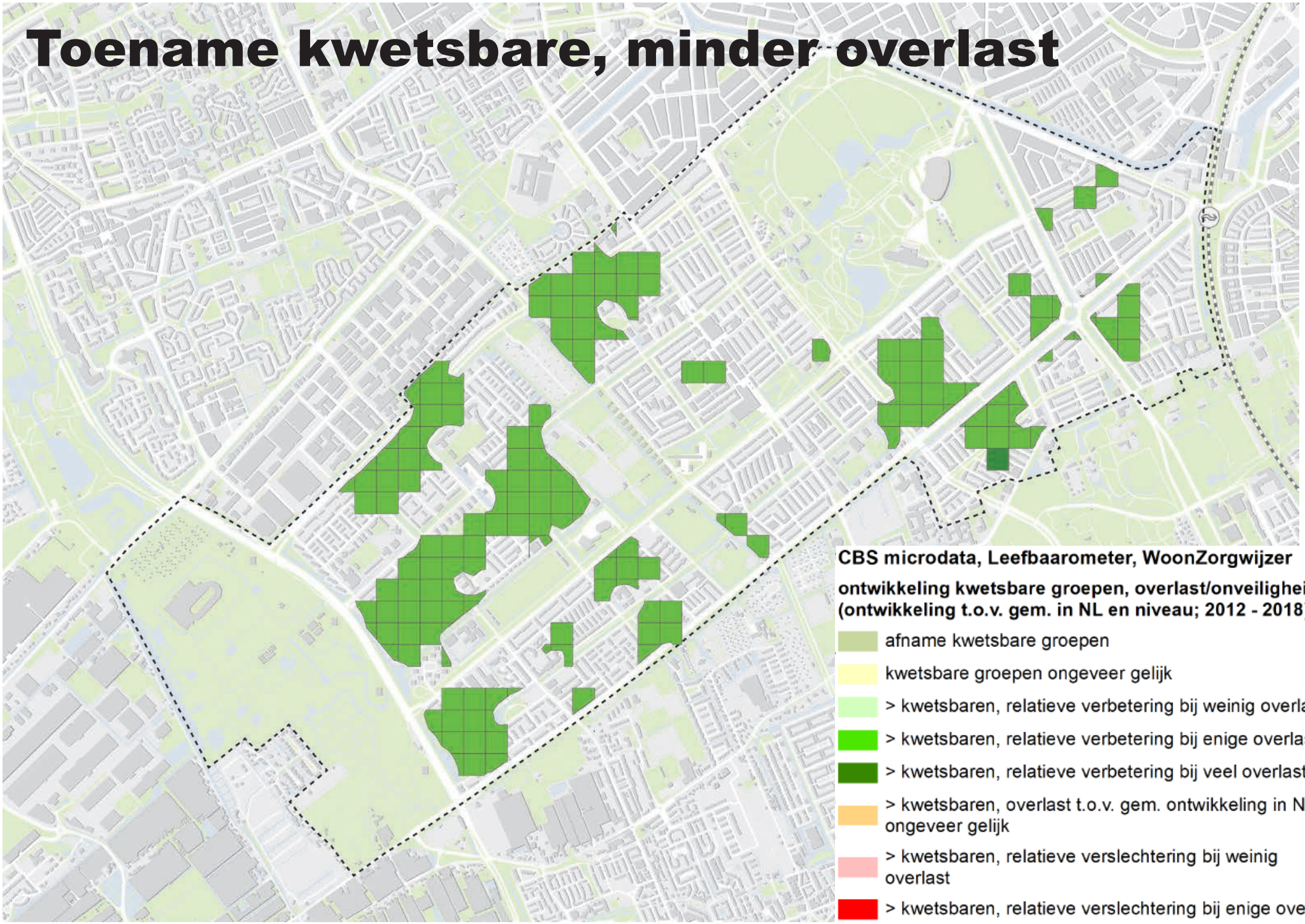
Bron: VOORUIT IN SOCIALE HUISVESTING CIRCUSVIS In.Fact.Research

Gelijk kwetsbare bewoners



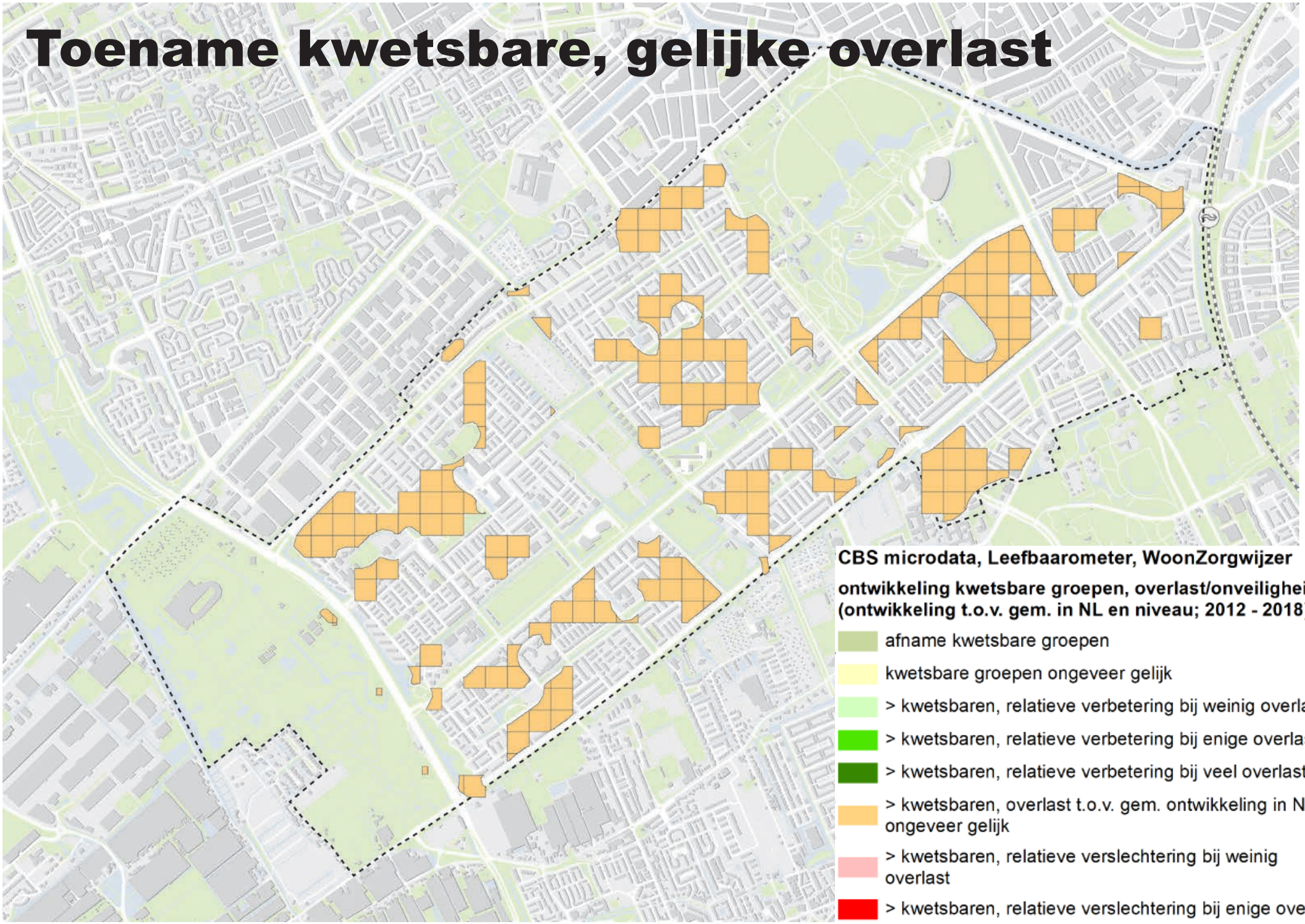
Bron: CIRCUSVIS In.Fact.Research

Toename kwetsbare, minder overlast



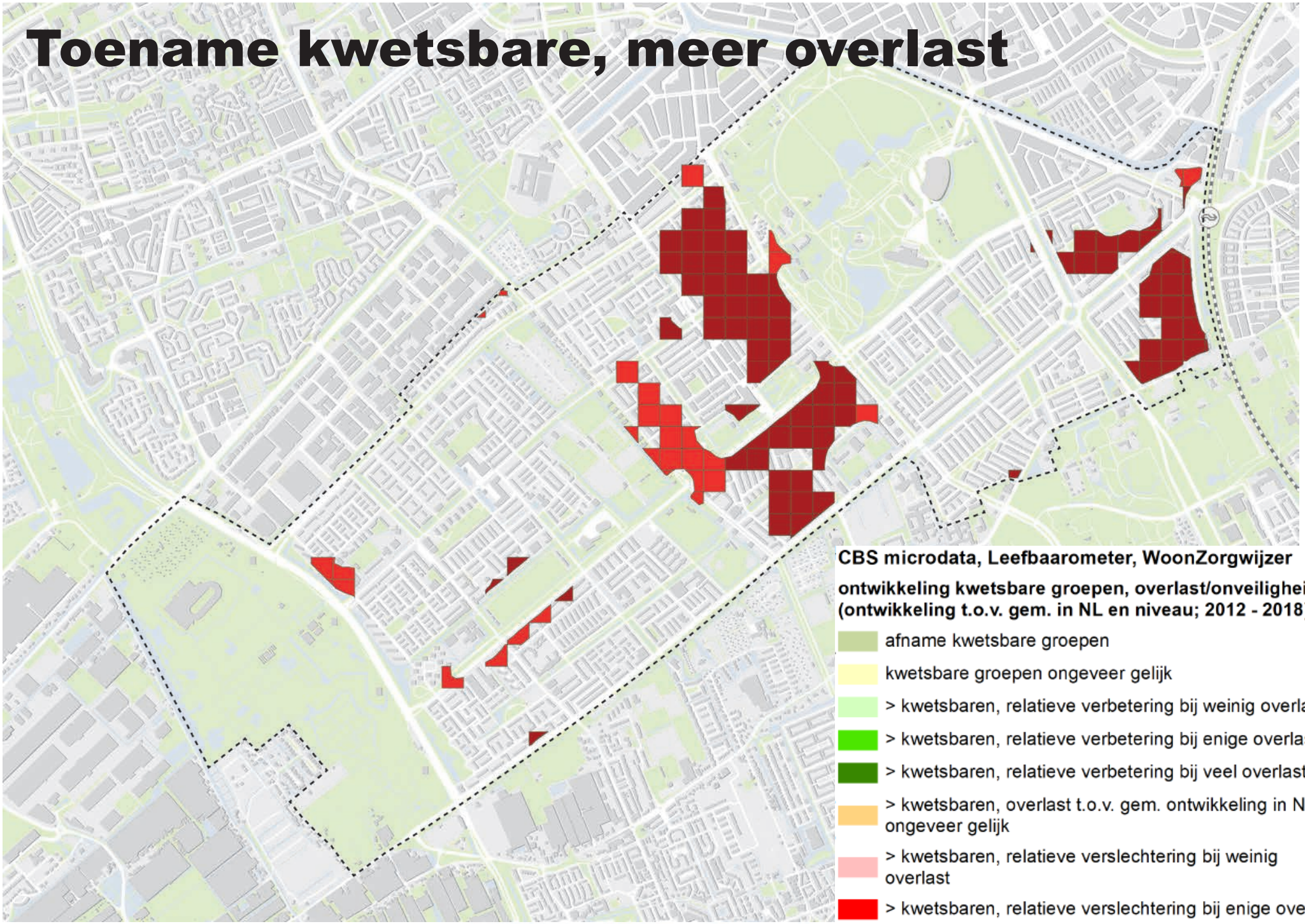
Bron: CIRCUSVIS In.Fact.Research

Toename kwetsbare, gelijke overlast



Bron: CIRCUSVIS In.Fact.Research

Toename kwetsbare, meer overlast



Bron: VOORUIT IN SOCIALE HUISVESTING CIRCUSVIS In.Fact.Research