



Den Haag

Aan
Wethouder
Van Asten, Balster

Datum
18-6-2021

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

MEMO

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

Voorstel:

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

Inleiding

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

Scenario's

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

Argumenten voor scenario 1

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

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

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

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

Motivatie voor scenario 2

De Dreef 4 t/m 56 is onderdeel van een ontwikkeling waarover de gemeente een overeenkomst heeft gesloten met Staedion (RIS305715). Hierbij treden Staedion en gemeente als partners op in de planvorming van de gebiedsontwikkeling die moet resulteren in een projectdocument en samenwerkingsovereenkomst (SOK) over de uitvoering. Deze panden zijn opgenomen in de Nota van Uitgangspunten Dreven (RIS308508) die 20 april 2021 is vastgesteld door het college. In deze NvU is als uitgangspunt opgenomen dat het complex niet gesloopt wordt vanwege de cultuurhistorische waarde (evenals de winkelcomplexen De Dreef 60 t/m 112, 181 t/m 215 en 255 t/m 307), maar ze worden wel grootschalig gerenoveerd. Hierbij zijn er mogelijke aanpassingen aan het gebouw nodig. Het is niet passend om gedurende het gezamenlijke proces om met Staedion tot een uitvoeringsovereenkomst te komen, éénzijdig zonder vooroverleg met Staedion, een nieuwe status aan dit complex toe te kennen, die ook nieuwe randvoorwaarden met zich mee brengt. Hiermee wordt de relatie met Staedion onnodig op scherp gezet.

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

Conclusie

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



Den Haag



Aan
Martijn Balster

Datum
9 november 2021

Onderwerp
Compact overzicht motivatie intrekking beschermd stadsgezicht De Dreven

MEMO

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

Aanleiding

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

Waardering

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

Er worden vier aspecten benoemd als "waardevol":

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

Ad I)

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

Ad II)

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



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

Ad III)

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

Ad IV)

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

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

Motivatie om beschermde status ter discussie te stellen

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

Ad 1)

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

De combinatie van de volgende ambities maakt forse verdichting onvermijdelijk:

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

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

Ad 2)

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

Ad 3)

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



Maatregelen om huidige kwaliteiten te behouden

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

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

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

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

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

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

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

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

PS: ik zoek overigens nog verder in mijn bestanden.

=====

Aanwezig

en

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

:

sinds 1989 bureau 3 partners plusminus 50 medewerkers
MORK in Amsterdam

Welstandsnota Den Haag
Ken ik inmiddels aardig

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

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

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

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

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

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

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

Moet niet in de visie verbrokkelen

Wij stellen eisen en geven condities mee.

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

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

Vraagt regie.

Kwaliteitsteams richten zich niet op de architectuur maar ruimtelijke kwaliteit.

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

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

hoe zie jij de verbreding naar de Omgevingswet?

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

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

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

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

We zijn nog aan het leren in de Binckhorst

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

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

(begrip MORK komt telkens weer terug bij)

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

Raad daarin meenemen.

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

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

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

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

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

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

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

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

Binnen typologische verkaveling bouwen is elders ook veel toegepast.

Wij baseren ons op aanwijzingen vanuit de CRG

Klopt er is niet eerst een cultuurhistorische verkenning gedaan.

Jullie moeten ook echt bij je advies blijven.

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

Wij willen ook de raad aanspreken en niet de ontwerpers

Precedentwerking, let op sommige...

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

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

■ ik heb het over de cultuurhistorie he?

Dus als je het ZO aanvliegt dan is niks haalbaar.

Voetprint, verkaveing, plint behouden.

Als je alleen maar kijkt naar restauratie van slechte woningen

Maak er nou niet een bouwblokkenstad van.

Discussie blijft.

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

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

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

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

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



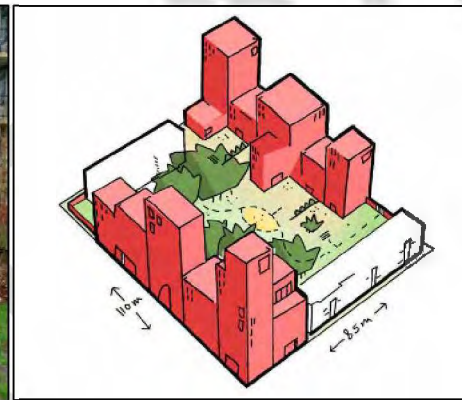
Haalbaarheidsstudie

Dreven-Gaarden-Zichten

Projectcode: 7001345

SBK-nummer: ES-156

7 januari 2021



Geheim op grond van artikel 55, lid 1 Gemeentewet, Juncto artikel 10 lid 2 sub b WOB

akkoord Afdelingsmanager Planeconomie (2E [REDACTED])

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
2.	Plangebied	3
3.	Beoogde ontwikkeling	5
4.	Planning	8
5.	Exploitatiebegroting	8
6.	Toelichting kosten en opbrengsten.....	9
6.1	Kosten	9
6.2	Opbrengsten	10
6.3	Resultaat	11
7.	Risico's en kansen.....	11
8.	Dekking.....	12

1. Inleiding

Dreven, Gaarden en Zichten zijn drie woonbuurten gelegen in Den Haag Zuidwest. Dreven en Gaarden liggen in de wijk Vredelust, Zichten maakt deel uit van de wijk Bouwlust. Zuidwest bestaat in totaal uit vier wijken. Naast Vredelust en Bouwlust zijn dit Morgenstond en Moerwijk.

In Zuidwest wonen in totaal ongeveer 67.000 inwoners. Daarvan wonen er bijna 30.000 in Vredelust en Zichten.

De gemeente heeft de dringende wens om het gebied ingrijpend te herstructureren. De ambitie is om de drie buurten te transformeren tot aantrekkelijke Haagse wijken met goede, comfortabele en energiezuinige woningen, aantrekkelijk voor verschillende doelgroepen: de blijvers, de stijgers en de nieuwkomers.

In juli 2020 heeft het college voor het totale plangebied Dreven-Gaarden-Zichten een Ambitiedocument vastgesteld. Dit Ambitiedocument lag aan de basis voor een businesscase die samen met woningcorporatie Staedion en beoogde ontwikkelaar Heijmans is opgesteld voor het hele gebied om aanspraak te kunnen maken op de subsidie Woningbouwimpuls van het Ministerie van Binnenlandse Zaken. In september 2020 heeft het ministerie voor fase 1 van het totale plangebied, met een looptijd van 10 jaar, een subsidie toegekend.

Inmiddels is het Ambitiedocument vertaald naar drie Nota's van Uitgangspunten (NvU's), voor iedere buurt één. Deze haalbaarheidsstudie vormt een bijlage bij deze drie NvU's. In de haalbaarheidsstudie wordt aangesloten bij de hiervoor genoemde businesscase. Dit betekent dat inzicht wordt gegeven in zowel de totale financiële haalbaarheid (op hoofdlijnen) van het totale plangebied als in de haalbaarheid van fase 1. Fase 1 bevat delen van zowel Dreven, Gaarden als Zichten.

In het vervolg op de NvU's zal een Projectdocument met gemeentelijke grondexploitatie worden opgesteld voor alleen fase 1 van het totale plangebied.

2. Plangebied

Het totale plangebied omvat drie buurten. In onderstaande afbeeldingen is voor iedere buurt het bijbehorende plangebied aangegeven. In (heldere) kleur is aangegeven wat herontwikkeld wordt. De grijs opgenomen vlakken worden gehandhaafd.

Plangebied Dreven:



Plangebied Gaarden:



Plangebied Zichten:



De delen van de plangebieden die vallen in fase 1 zijn in onderstaande afbeelding rose omkaderd.



In totaal is het plangebied ruim 34 hectare groot. Hiervan valt bijna 19 hectare in fase 1.

3. Beoogde ontwikkeling

Op basis van de businesscase zoals ingediend bij het Ministerie van Binnenlandse zaken ziet het bestaand en toekomstig ruimtegebruik in fase 1 er globaal als volgt uit:

	Bestaande situatie	Nieuwe situatie
	DGZ fase 1	DGZ fase 1
Plangebied	18,9	18,9
Te handhaven	1,1	1,1
Ontwikkelpgebied	17,8	17,8
Uitgeefbaar	8,8	8,1
Openbare ruimte	8,9	9,6
in ha		

Het overgrote deel van de bestaande woningen in het ontwikkelgebied wordt gesloopt. Het restant wordt gerenoveerd. Voor de gesloopte woningen komt een intensiever woonprogramma terug. Dit bestaat grotendeels uit appartementen en voor een klein deel uit grondgebonden woningen. Verder worden er m2 bedrijfsonroerend goed (BOG) en maatschappelijk onroerend goed (MOG) toegevoegd.

In onderstaande tabellen is weergegeven wat het huidige en het beoogde programma zijn. Allereerst voor het totale plangebied. Vervolgens voor fase 1 van Dreven-Gaarden-Zichten.

Totaal plangebied:

Programma	Dreven	Gaarden	Zichten	Totaal	%
Wonen					
Bestaand	1.224	339	497	2.060	
Sloop	1.008	339	431	1.778	
Nieuw Programma					
<i>Appartementen</i>					
Sociale huur	1.612	510	1001	3.123	55,9%
Middenhuur (< € 1.000)	481	139	363	983	17,6%
Vrije sector huur	109	46	119	274	4,9%
bereikbaar koop < 265.000	325	139	239	703	12,6%
betaalbaar koop 265.000- 310.000	104	46	60	210	3,8%
Vrij sector koop >310.000	104	46	60	210	3,8%
<i>Grondgebonden</i>					
Betaalbare koop <310.000	47			47	0,8%
Vrij sector koop >310.000	38			38	0,7%
Totaal wonen	2.820	926	1.842	5.588	
Netto toevoeging	1.596	587	1.345	3.528	
Verdichting	230%	273%	371%	271%	
Betaalbaar	2.522	834	1.663	5.019	
percentage betaalbaar	89%	90%	90%	90%	
percentage sociaal	57%	55%	54%	56%	

Voorzieningen	Zichten	Dreven	Gaarden	Totaal
Bestaand	3.030	3.865	0	6.895
Sloop	1.310	0	0	1.310
Renovatie				
BOG/MOG (oude plinten)*	4.076	2.519		6.595
BOG solitair (bierbrouwersgaarde)		1.346		1.346
Nieuw Programma				
BOG (in plint)	3.086	3.837	1.635	8.558
BOG solitair (combi met P-garage)		2.762		2.762
MOG (in plint)	3.086	1.528		4.614
Maatschappelijk (school)	2.508			2.508
Totaal voorzieningen	12.756	11.992	1.635	26.383

* Bij Zichten worden plinten doorverbonden waardoor renovatie meer m2's is dan bestaand

In de businesscase voor het totale plangebied worden er van de 2.060 bestaande woningen 1.778 gesloopt. De rest wordt gerenoveerd. Het totaal aantal nieuwe woningen (nieuwbouw en renovatie) bedraagt 5.588. Dit komt neer op een verdichting van 271%. Van de 5.588 woningen valt 56% in de categorie sociaal en 90% in de categorie betaalbaar.

De aanwezige voorzieningen kennen een omvang van 6.895 m2 bvo. Hiervan wordt 1.310 m2 gesloopt, de rest wordt gerenoveerd. Na renovatie resulteert er een programma van 7.941 m2 bvo. De nieuwbouw omvat 18.442 m2 bvo. Daarmee komt het totale oppervlak aan voorzieningen na herontwikkeling uit op 26.383 m2 bvo.

Fase 1:

Programma	Dreven	Gaarden	Zichten	Totaal fase 1	%
Wonen	Fase 1				
Bestaand	596	339	202	1.137	
Sloop	520	339	136	995	
Nieuw Programma					
<i>Appartementen</i>					
Sociale huur	825	510	414	1.749	53,6%
Middenhuur (< € 1.000)	306	139	218	663	20,3%
Vrije sector huur	41	46	59	146	4,5%
bereikbaar koop < 265.000	170	139	95	404	12,4%
betaalbaar koop 265.000- 310.000	41	46	30	117	3,6%
Vrij sector koop >310.000	41	46	30	117	3,6%
<i>Grondgebonden</i>					
Betaalbare koop <310.000	27			27	0,8%
Vrij sector koop >310.000	38			38	1,2%
Totaal wonen	1.489	926	846	3.261	
Netto toevoeging	893	587	644	2.124	
Verdichting	250%	273%	419%	287%	
Betaalbaar	1.342	834	757	2.933	
percentage betaalbaar	90%	90%	89%	90%	
percentage sociaal	55%	55%	49%	54%	

Fase 1 Voorzieningen	Zichten	Dreven	Gaarden	Totaal
Bestaand	1.720	1.553	0	3.273
Sloop	0	0	0	0
Renovatie				
BOG/MOG (oude winkel plint)*	4.076	1.553		5.629
BOG solitair				0
Nieuw Programma				
BOG (in plint)	0	2.013	1.635	3.648
BOG solitair (combi P-garage)		1.018		1.018
MOG (in plint)	0	669		669
Maatschappelijk (school)	0			0
Totaal voorzieningen	4.076	5.253	1.635	10.964

In de business case voor fase 1 van het plangebied worden er van de 1.137 bestaande woningen 995 gesloopt. De rest wordt gerenoveerd. Het totaal aantal nieuwe woningen (nieuwbouw en renovatie) bedraagt 3.261. Dit komt neer op een verdichting van 287%. Van de 3.361 woningen valt 54% in de categorie sociaal en 90% in de categorie betaalbaar.

De aanwezige voorzieningen kennen een omvang van 3.273 m2 bvo. Deze worden volledig gerenoveerd. Na renovatie resulteert er een programma van 5.529 m2 bvo. De nieuwbouw omvat 5.335 m2. Daarmee komt het totale oppervlak aan voorzieningen na herontwikkeling uit op 10.964 m2 bvo.

4. Planning

Aan de door het ministerie toegekende subsidie aan de gemeente voor fase 1 zijn randvoorwaarden verbonden. Dit betekent onder meer dat voor 10 september 2023 gestart moet zijn met de bouw van de eerste woningen.

Belangrijke mijlpalen om dit te bereiken zijn:

- opstellen projectdocument en grondexploitatie fase 1 in april 2021;
- ondertekening samenwerkingsovereenkomst met woningcorporatie Staedion en beoogde ontwikkelaar/bouwer Heijmans in april 2021;
- ter visie legging nieuw bestemmingsplan voor de beoogde eerste ontwikkeling voor 1 januari 2022;
- aangaan van eerste deellovereenkomst voor de eerste ontwikkeling in december 2022;
- start sloop in het eerste kwartaal van 2023.

5. Exploitatiebegroting

Ten behoeve van de totale herontwikkeling van Dreven-Gaarden-Zichten is een financiële businesscase opgesteld. De totale (nominale) kosten zijn geraamd op ruim € 176 miljoen en de (nominale) opbrengsten op bijna € 70 miljoen.

Voor fase 1 zijn de bijbehorende bedragen bijna € 95 miljoen, respectievelijk bijna € 42 miljoen. Dit betekent een negatief saldo van € 106 miljoen voor het totale plangebied en € 53 miljoen voor fase 1.

	Totaal	Fase 1
Kosten	€ 176,1	€ 94,9
Opbrengsten	€ 69,9	€ 41,8
Saldo	€ -106,2	€ -53,1
Nominale bedragen in € mln.		

Verdeling van de geraamde kosten en opbrengsten over de drie buurten geeft onderstaand beeld voor het totaal en fase 1.

	Totaal			Fase 1		
	Dreven	Gaarden	Zichten	Dreven	Gaarden	Zichten
Kosten	€ 94,4	€ 30,2	€ 51,5	€ 49,6	€ 26,7	€ 18,6
Opbrengsten	€ 35,0	€ 11,8	€ 23,1	€ 19,8	€ 11,8	€ 10,1
Saldo	€ -59,4	€ -18,4	€ -28,4	€ -29,8	€ -14,8	€ -8,5

De kosten en opbrengsten in fase 1 zijn als volgt opgebouwd.

	Fase 1
	Totaal
KOSTEN	
Verwerving	€ 52,9
Sanering	-
Sloop	€ 5,0
Tijdelijke exploitatie	-
Bouwrijp maken	€ 3,9
Woonrijp maken	€ 9,7
Plankosten en kosten VTU (Voorbereiding, Toezicht en Uitvoering)	€ 17,2
Risicoreservering	€ 3,5
Bijdrage verstratingsfonds (onderhoud na oplevering)	€ 0,4
Verplaatsing sportvoorzieningen	€ 2,3
Subtotaal	€ 94,9
OPBRENGSTEN	
Appartementen sociale huur	€ 15,2
Appartementen middenhuur	€ 18,3
Appartementen vrije sector huur	€ 5,7
Appartementen vrije sector koop	€ 14,8
Eengezinswoningen vrije sector huur	€ -
Eengezinswoningen vrije sector koop	€ 3,5
Bedrijfs onroerend goed	€ -2,1
Maatschappelijk onroerend goed	€ -0,1
Parkeren (onrendabel)	€ -13,4
Subtotaal	€ 41,8
SALDO	€ -53,1

Nominale bedragen in € mln.

6. Toelichting kosten en opbrengsten

6.1 Kosten

Verwerving:

Onder deze post zijn de kosten voor verwerving van het onroerend goed van woningcorporatie Staedion opgenomen en de kosten gemoeid met het uitplaatsen van de huidige bewoners/gebruikers (inclusief huurderiving). Uitgangspunt is volledige verwerving, ongeacht of het vastgoed wordt gesloopt of gerenoveerd.

Voor de inbrengwaarde van het bezit van Staedion is een bedrag van € 30.000 per woning aangehouden. De kosten voor het uitplaatsen zijn ingeschat op € 14.500 per woning.

Voor verwerving en leegmaken van het aanwezig bedrijfs-onroerend goed is een stelpost van € 2 miljoen opgenomen.

Sanering:

De herstructurering betreft een woonwijk. Er is daarom geen bedrag voor saneringskosten opgenomen. Inmiddels is gebleken dat er zich in het plangebied toch een aantal te saneren locaties bevindt in verband met verontreinigingen vanuit het verleden. De saneringskosten worden in beeld gebracht en meegenomen bij het opstellen van de grondexploitatie voor fase 1.

Sloop:

Er is gerekend met een stelpost van € 5.000 per te slopen woning. Bekend is dat er in het te slopen vastgoed asbest aanwezig is.

Tijdelijke exploitatie:

In dit stadium is met dergelijke kosten nog geen rekening gehouden. Ingezet wordt op een snelle opeenvolging van voorbereiding en uitvoering van de sloopwerkzaamheden.

Bouwrijp maken:

Op basis van het Ambitiedocument is er met behulp van kengetallen een raming gemaakt voor onder meer de kosten van verwijderen van verharding en trafo's, van verwijderen en aanbrengen van kabel- en leidingenstroken én het vervangen van de riolering. Deze raming wordt geactualiseerd ten behoeve van de grondexploitatie voor fase 1 op basis van de NvU's. In deze actualisatie zal ook specifiek rekening worden gehouden met verwachte kosten in verband met maatregelen voor flora en fauna.

Woonrijp maken:

Op basis van het Ambitiedocument is er met behulp van kengetallen een raming gemaakt voor onder meer de kosten van de aanleg van straten, parkeerplaatsen, voet- en fietspaden en groen. Ook deze raming wordt geactualiseerd ten behoeve van de grondexploitatie voor fase 1.

Plankosten en VTU:

De plankosten voor het totale plangebied zijn geraamd op € 22,5 miljoen. Hierin zitten onder meer de kosten voor inzet van het gemeentelijk apparaat, de kosten voor benodigde stedenbouwkundige documenten, de kosten voor het opstellen van een MER en de kosten voor participatie/communicatie. Naar rato van het aantal woningen is een deel (afgerond 58%) hiervan toegedeeld aan fase 1. De kosten voor VTU zijn geraamd op 30% over de kosten voor bouwrijp maken en woonrijp maken. Voor de grondexploitatie voor fase 1 zal de Haagse plankostenscan worden toegepast.

Risicoreservering:

Omdat het Ambitiedocument verder verfijnd wordt in de NvU's wordt rekening gehouden met een onzekerheidsmarge van 20% over de geraamde kosten voor bouwrijp maken en woonrijp maken en de hiermee samenhangende kosten voor VTU.

Bijdrage verstratingsfonds:

Ten behoeve van een goede overdracht van heringerichte openbare ruimte is een afdracht nodig aan het verstratingsfonds van naar verwachting € 6,5 per m². Het bedrag voor het totale plangebied is naar rato van het aantal woningen (bijna 58%) toegedeeld aan fase 1.

Verplaatsing sportvoorzieningen:

In het Ambitiedocument wordt rekening gehouden met verplaatsing van bestaande sportvelden. Hiervoor is een financiële bijdrage bepaald voor het totale plangebied en verdeeld naar rato van het aandeel woningen. In het totale bedrag is tevens een bedrag opgenomen om een deel van deze sportvelden op een groene wijze in te richten.

6.2 Opbrengsten

Woningen:

Bij de bepaling van de opbrengsten uit woningbouw zijn de te renoveren woningen meegenomen als ware het nieuwbouwwoningen.

Met betrekking tot de opbrengsten van de sociale huurwoningen is aangesloten op de toen vigerende Grondprijzenbrief 2019. Dit betekent opbrengsten van € 101 per m² bvo.

Aan de opbrengsten voor het overige woningbouwprogramma ligt een residuele grondwaardebepaling van Heijmans ten grondslag. Voor het bepalen van de bouwkosten heeft Heijmans advies gevraagd aan IGG bouwkosten economie. In afwijking van dit advies heeft Heijmans de bouwkosten met 5% neerwaarts aangepast.

Voor de opbrengsten is bij de appartementen uitgegaan van een gemiddelde vrij op naam (VON) prijs van € 3.700 per m² gebruiksoppervlak (GO). Voor de opbrengsten bij de grondgebonden woningen is uitgegaan van een gemiddelde VON prijs van € 3.300 per m² GO. Beide VON prijzen kunnen voor een gebied als Zuidwest als ambitieus worden bestempeld.

Overig programma:

Bij de bepaling van de opbrengsten uit niet-woningbouw is het te renoveren onroerend goed meegenomen als ware het nieuwbouw.

Aan de opbrengsten voor het niet-woningbouw programma liggen eveneens residuele grondwaardeberekeningen van Heijmans ten grondslag. Deze berekeningen resulteren in negatieve grondwaardes voor de voorzieningen en een onrendabele top voor het parkeren. Dit laatste is op grond van de inmiddels nieuwe Grondprijzenbrief 2020 niet langer mogelijk. Bij het opstellen van de grondexploitatie voor fase 1 zal aansluiting worden gezocht bij de nieuwe Grondprijzenbrief.

6.3 Resultaat

Zoals onder paragraaf 5 al is aangegeven bedraagt het verwachte (nominale) resultaat voor het totale plangebied € 106,2 miljoen negatief en voor fase 1 van het gebied € 53,1 miljoen negatief.

De bijbehorende netto contante waarde voor fase 1 in het rekenmodel van het ministerie van BZK bedraagt € 53,6 miljoen negatief (prijspeil 1-7-2020).

7. Risico's en kansen

De grootste risico's worden op dit moment signaleerd aan de opbrengstenkant. Al aangegeven is dat door Heijmans gerekend is met lagere bouwkosten dan geadviseerd door een extern deskundig bureau. Ook de gehanteerde VON prijzen voor het niet-sociale woningbouwprogramma zijn ambitieus. Beide zaken zullen door de gemeente nader worden bekeken in aanloop naar de nog op te stellen gemeentelijke grondexploitatie voor fase 1. Daarbij wordt tevens aansluiting gezocht bij de nu vigerende Grondprijzenbrief 2020.

Aan de kostenkant is reeds vermeld dat er op een aantal locaties gesaneerd zal moeten worden.

Bureauonderzoek naar archeologie heeft opgeleverd dat er drie locaties in het plangebied zijn met een verwachtingswaarde. Op basis van vervolg onderzoek zal het risico op archeologische vondsten nader moeten worden bepaald.

Ook bestrijkt de ontwikkeling van het totale gebied zeker 15 jaar. De ervaring leert dat er in een dergelijke tijdspanne zeker één economische recessie plaatsvindt. Dit kan leiden tot een langere looptijd van de totale ontwikkeling met bijkomende plankosten en rentekosten. Ook de grondopbrengsten kunnen hierdoor onder druk komen te staan voor met name de niet-sociale woningen.

De risico's en kansen voor fase 1 van de ontwikkeling zullen bij het opstellen van de grondexploitatie uitgebreider in beeld worden gebracht.

Hier wordt vooralsnog volstaan met een aantal indicatieve bedragen voor fase 1.

Projectspecifieke risico's	Bedrag	Kans van optreden	Impactbedrag
Kosten sanering	€ 0,50	50%	€ 0,25
Kosten archeologie	€ 0,50	50%	€ 0,25
Marktrisico's	Bedrag	Kans van optreden	Impactbedrag
Extra plankosten a.g.v. 1 jaar langere looptijd	€ 1,72	50%	€ 0,86
Lagere grondopbrengsten van 10%	€ 4,45	50%	€ 2,23
	Bedrag		Impactbedrag
Totale risico's	€ 7,17		€ 3,59
Bedragen in € mln.			

De bedragen voor sanering en archeologie zijn stelposten.

Het bedrag aan extra plankosten is het gemiddelde bedrag inclusief VTU per jaar.

De lagere grondopbrengsten zijn berekend over het niet-sociale woningbouwprogramma en de voorzieningen.

8. Dekking

Voor fase 1 van de herstructurering van Dreven-Gaarden-Zichten is succesvol een subsidieaanvraag bij het ministerie van Binnenlandse Zaken in het kader van de Woningbouwimpuls gedaan. Dit betekent dat de helft van het verwachte tekort van € 53,6 miljoen (netto contante waarde) is gedekt.

In het collegebesluit over de Woningbouwimpuls gelden is voorgesteld om een deel van de verkoopopbrengst van Eneco aan te wenden ter dekking van de voorgeschreven 50% gemeentelijke cofinanciering, onder voorbehoud van goedkeuring van de gemeenteraad. Vanuit de gevormde reserve Verhogen kwaliteit in gebiedsontwikkelingen en sociale woningbouw onderdeel Zuidwest is € 25,3 miljoen beschikbaar en vanuit de reserve Extra impuls voor betaalbaar wonen € 1,5 miljoen.

Aanvullende dekking dient nog gevonden te worden voor de gesignaleerde risico's (projectspecifiek en marktrisico's). Deze zijn voor fase 1 in het stadium van de haalbaarheidsstudie nog indicatief geraamd op € 3,6 miljoen qua (te dekken) impactbedrag.

Voor het vervolg van de herstructurering in Dreven-Gaarden-Zichten (fase 2) is op dit moment (nog) geen dekking in zicht.

Colofon

Planeconomie, onderdeel van de directie Grondbedrijf binnen DSO, adviseert en begeleidt ruimtelijke ontwikkelingslocaties in de gemeente Den Haag vanuit financieel economische optiek.

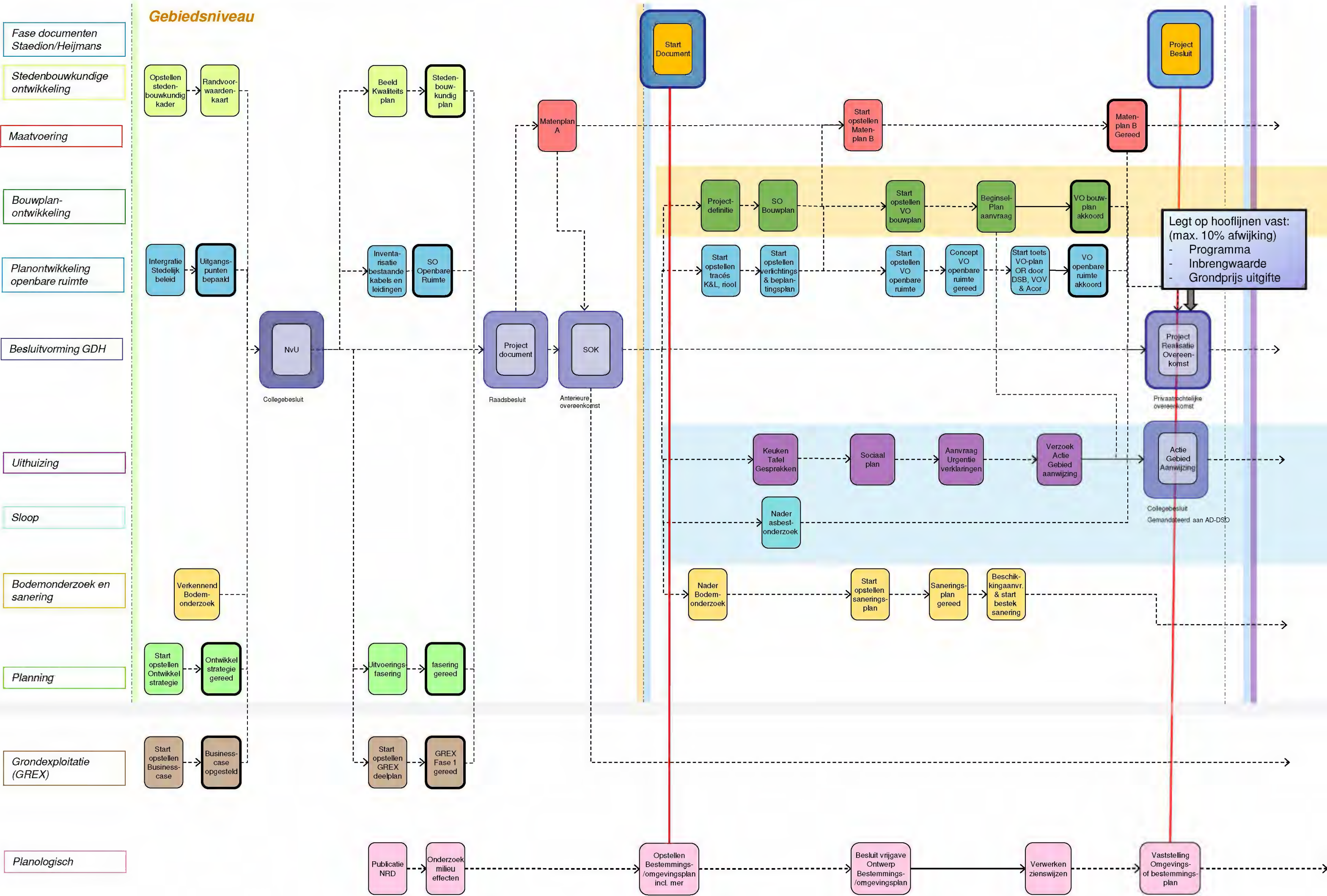
De werkzaamheden van Planeconomie omvatten onder andere het opstellen van haalbaarheidsstudies, grondexploitaties en financiële analyses ten behoeve van bestuurlijke besluitvorming.

Contactpersonen Planeconomie

Planeconoom	: 2E [REDACTED]
E-mail	: 2E [REDACTED]@denhaag.nl
Telefoon	: 2E [REDACTED]

GEHEIM

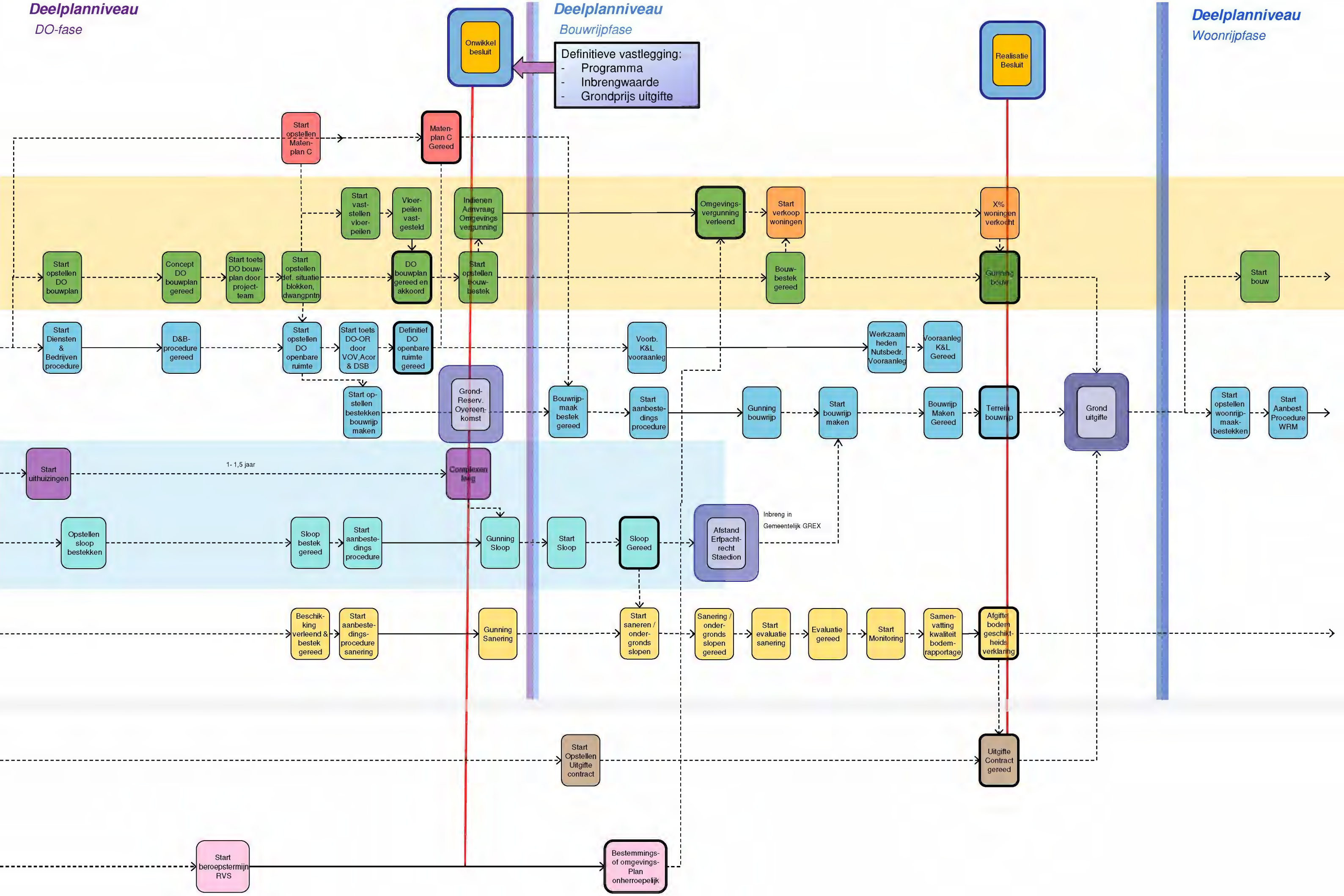
Planproces Dreven-Gaarden-Zichten



Deelplanniveau
DO-fase

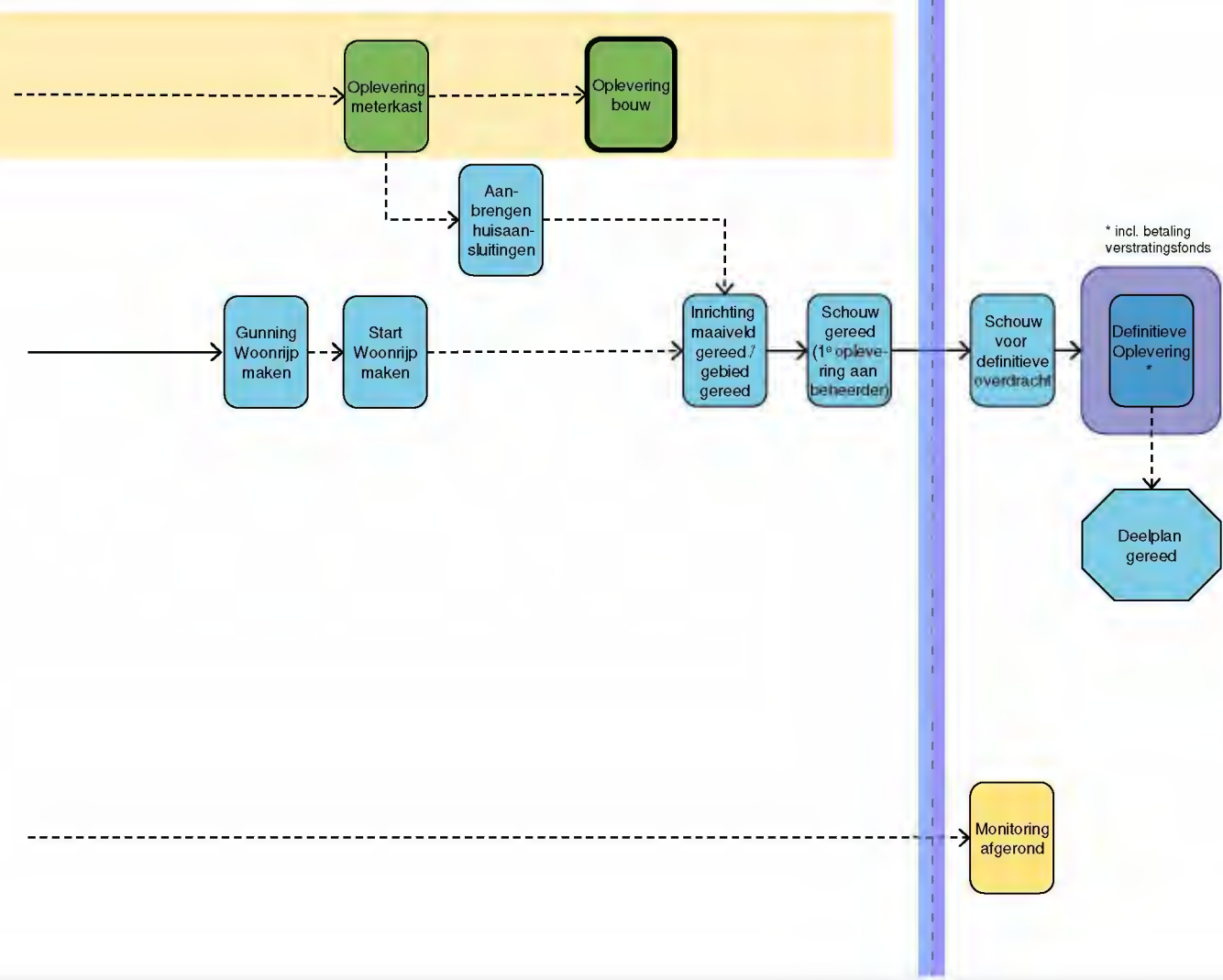
Deelplanniveau
Bouwrijpfase

Deelplanniveau
Woonrijpfase



Deelplanniveau
Woonrijpfase

Deelplanniveau
Overdracht en beheerfase



Gebiedsontwikkeling

Strategisch

Heijmans

Staedion

Gemeente Den Haag

Directeur Heijmans
Vastgoed

Bestuurder Staedion

Wethouder Den Haag

Bestuurlijk overleg

Bestuurlijke opdrachtgeving, inbedding, monitoring

Directeur Vastgoed
regio West

Directeur O&V
Staedion

Programmadirecteur
DHZW

Directie overleg

Besluitvorming, monitoring en evaluatie

Opdrachtgever voor de projectorganisatie

Tactisch

Projectorganisatie Staedion-Heijmans-Gemeente

Project-
management

Projectmanager
Heijmans
Gebiedsontwikkeling

Projectamanager
Staedion Ontwikkeling
en Vastgoed

Projetmanager
Gemeente Dienst
Stedelijke Ontwikkeling

Proces

Projectorganisatie

Integrale organisatie van de gebiedsontwikkeling

Opdrachtnemer van het directieoverleg. Organisator van de diverse gebiedsdossiers.
Interne opdrachtgeving in de lijnorganisaties.

Fysieke locatie: project bureau

Werkdossiers: Proces en programmamangement, herhuisvesting, energie en duurzaamheid, voorzieningen, leefbaarheid, gebiedscommunicatie, etc.

Manager Bouwplan
ontwikkeling

Technisch manager

Omgevingsmanager

Manager
projectbeheersing

Inhoud

Civiele projectleider

Communicatieadviseur

Planner/risicomanager

Projectmedewerker

Ondersteuning

Per dossier en per
organisatie 1 intern
eigenaar en
aanspreekpunt met
mandaat

Bezetting dossiers
nader uit te werken

Projectdefinitie
en kaders

Projecten

Operationeel

Heijmans

Heijmans Vastgoed

Heijmans Woningbouw

Staedion

Onderhoud en Vastgoed

Woonservice

Financiën

Gemeente

Grondzaken

Planjuristen

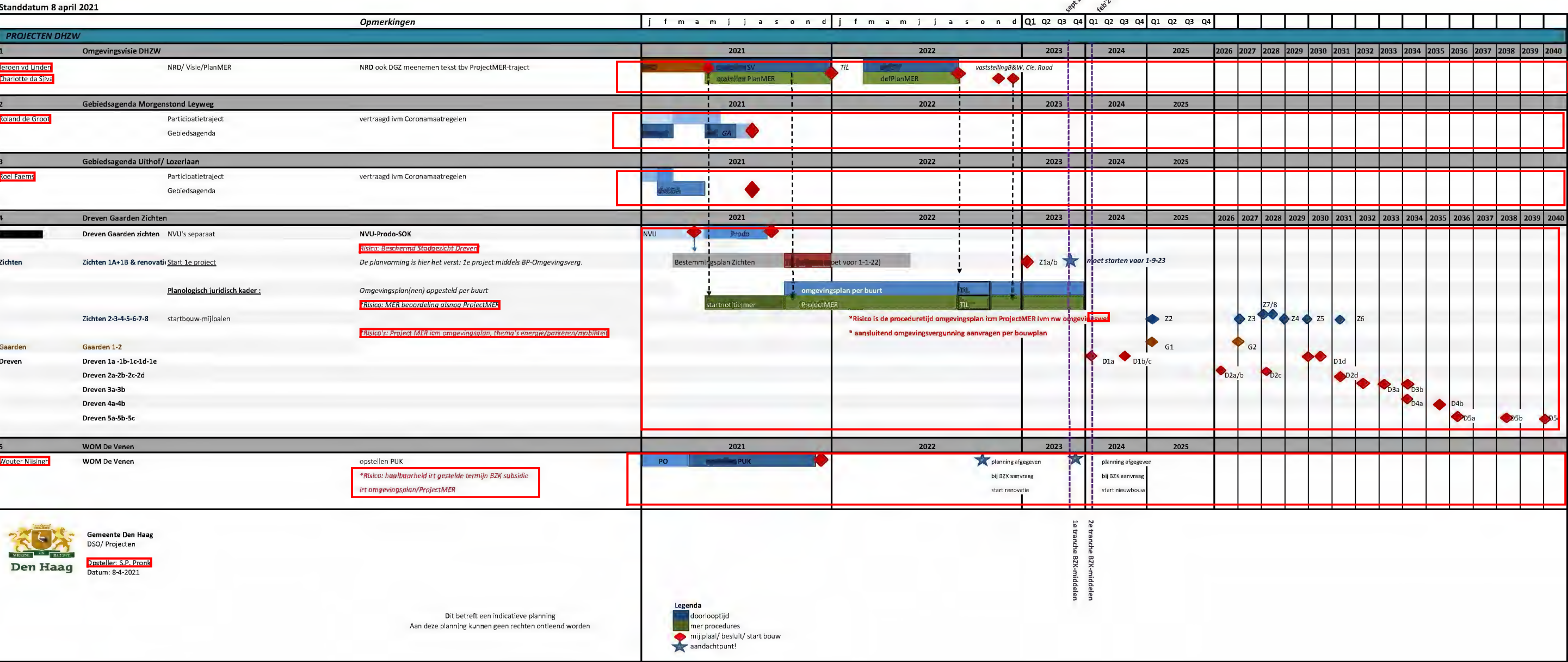
IbDH, Stedenbouw

Lijnorganisaties

Uitvoering geschiedt in de lijn: Staedion / Heijmans / Gemeente

Opdrachtnemer van de projectorganisatie

Conceptplanning op Hoofdlijnen Den Haag ZuidWest





VERSLAG – MZ-overleg

13 januari 2021

Aanwezig:

2E [redacted]

Monumentenzorg & Welstand

2E [redacted]

Monumentenzorg & Welstand

2E [redacted]

Monumentenzorg & Welstand

[redacted]

Welstands- en monumentencommissie

2E [redacted]

Welstands- en monumentencommissie

2E [redacted]

Welstands- en monumentencommissie

Secretaris:

2E [redacted]

Monumentenzorg & Welstand

Vrederust-West (Drevenbuurt)

Reactie:

De conclusie dat een herontwikkeling van de Drevenbuurt enkel mogelijk is na intrekking van de status van beschermd stadsgezicht is zwart-wit. De opgave van herontwikkeling dient te beginnen met een analyse van de waarden. Vervolgens, met de uitkomsten van die analyse, een analyse van het laadvermogen van de wijk. (Financiële) haalbaarheid als bepalende factor is de verkeerde volgorde.

Herontwikkelen en verdichten in een beschermd stadsgezicht met behoud van de (kern)waarden is goed mogelijk. Plannen die op voorhand uitgaan van het intrekken van de status van beschermd stadsgezicht zijn een stad als Den Haag onwaardig. Juist in de Drevenbuurt – een cultuur- en sociaalhistorisch uniek stadsgezicht onder de 21 Haagse stadsgezichten – moet en kan getoond worden dat de toekomst van de stad te verenigen is met de cultuurhistorische waarden. Alleen dan is een vakinhoudelijk discussie over herontwikkelen en verdichten mogelijk.

Moties n.a.v. collegebesluit NuU's Dreeven-Gaarden-Zichten

stuk nr	RIS	Partij	Titel motie	Dicturn: verzoekt college...	Advies	Stemming	Hoe afhandelen	Status	Tussenbericht	Verwacht	Tekst afdoening motie
L03	RIS	HSP	Monitor en onderzoek terugkeergarantie	• Om gedurende de looptijd van de Dreeven-Gaarden-Zichten onafhankelijk onderzoek te laten doen, bij voorkeur met wetenschappelijke inbedding, naar de effecten van de terugkeergarantie, de percentages en de motivering van de bewoners daarbij; • Hierover halfjaarlijks aan de raad te rapporteren zodat de raad hierin kan bijsturen als dit nodig is.	overstreept	Aangemomen 29 voor 11 tegen	• gebruik van terugkeergarantie wordt geresporteerd in projectrapportage aan de raad • indien er al een terugkeergarantie voor is, dan niet	loopt		okt-21	
L06	RIS	PvdD	Ing. voorzieningen Zuidvest vast	• In het projectdocument is op een aangepaste NVU op te nemen • hoeveel voorzieningen worden gerealiseerd en hoe deze zich verhouden tot de referentienormen en waaruit blijkt welke voorzieningen wanneer en waar gerealiseerd worden en hoe deze worden gefinancierd; • dat het aantal vierkante meters overharde (groene) ruimte in het gebied minimaal gelijk blijft en bij de toepassing van de kwantitatieve norm voor de openbare ruimte af te sluiten parkeerdekken van private partijen (zoals corporaties) niet als openbaar groen mee te tellen	overstreept	Aangemomen 40 voor 0 tegen	• overzicht komt in projectdocument • Vragen zijn grotendeels al afgedaan met commissiebrief (013029448)	loopt		okt-21	
L09	RIS	SP	Kom met een sloopkader	• Met een voorstel te komen voor een gemeentelijk sloopkader, met het doel vergunningaanvragen voor woningonttrekking door sloop te toetsen aan de hand minimaal van de volgende criteria: - de bouwtechnische noodzaak - de visie van bewoners, - de gevolgen voor de sociale samenhang van de buurt - de gevolgen voor de cultuurhistorische, architectonische en stedenbouwkundige identiteit van de buurt; • Dit voorstel in het najaar van 2021, in ieder geval voor de behandeling van het projectdocument en de samenwerkingsovereenkomst Dreeven-Gaarden-Zichten, als raadsvoorstel aan de raad te doen toekomen	overstreept	Aangemomen 21 voor 19 tegen	Vorstel voor sloopkader in lijn brengen met Amsterdam. Dus niet alleen de vier criteria uit de motie, maar meer: 1. Schaalniveau plannen 2. Bouwtechnische staat woningen 3. Woontechnische staat (wooncomfort) 4. Doorlooptijd en uitvoeringsaspecten herstructurering 5. Financiële aspecten 6. Sociale effecten en bewonersinvaliden 7. Effecten op woningsomgeving 8. Identiteit, imago en cultuurhistorisch belang 9. Tijdsbeeld en marktomstandigheden 10. Energie en duurzaamheid 11. Woningdifferentiatie en doelgroepen	loopt, voorstel is generiek en niet één op één aan project DGZ: schappeld	okt-21		
L11	RIS	GL	10% bijzondere woonvormen in de Dreeven, Gaarden en Zichten	• Om voor de Dreeven, Gaarden en Zichten uit te werken op welke wijze inwoning gegeven wordt: aan de afspraak om 10% van de nieuwe te bouwen betaalbare woningen te gebruiken voor verschillende woonvormen zoals wooncoöperaties, groepswoningen, CPO of tiny houses. • En de raad hierover te informeren bij de vaststelling van het projectdocument Dreeven, Gaarden en Zichten.	overstreept	Aangemomen 40 voor 0 tegen	• Nu niet in projectrapportage in Den Haag, maar in de Dreeven-Gaarden-Zichten • De Dreeven-Gaarden-Zichten is bij projectdocument, maar de Dreeven-Gaarden-Zichten is bij projectdocument • De Dreeven-Gaarden-Zichten is bij projectdocument, maar de Dreeven-Gaarden-Zichten is bij projectdocument	loopt		okt-21	
L12	RIS	GL	De bewoner centraal in de monitoring	• Om in de voortgangsrapportage ook de menselijke kant in beeld te brengen door te monitoren op de tevredenheid van de bewoners, het wonenot, de leefbaarheid, veiligheid en de sociale verbanden in de wijken en buurten.	overstreept	Aangemomen 40 voor 0 tegen	• Zal verwerkt worden in voortgangsrapportages naar de raad • Na de zomer over eenstemming bereiken over inhoudelijke voortgangsrapportage. Het voorgenomen format voor de projectrapportage zal bij het projectdocument worden gevoegd.	loopt		okt-21	
L13	RIS	GL	Houd de sociale koopwoningen zo lang mogelijk sociaal	• Maatregelen te treffen om te borgen dat de sociale koopwoningen zo lang mogelijk sociaal blijven, net als sociale huurwoningen; • Zo nodig de doelgroepenverdeling hiernaast aan te passen; • En de raad bij de vaststelling van het projectdocument te informeren op welke wijze dit wordt geborgd.	overstreept	Aangemomen 27 voor 13 tegen	• nader onderzoeken, resultaat opnemen in ProDe	loopt		okt-21	
L14	RIS	GL	Kindvriendelijke Dreeven, Gaarden en Zichten	• Kinderen en jongeren centraal te geven in het participatieproces voor de herstructurering van de Dreeven, Gaarden en Zichten, bijvoorbeeld door een plan voor kinderteilparticipatie op te stellen en dit uit te voeren; • De raad te informeren over de uitkomsten van deze kinderteilparticipatie.	overstreept	Aangemomen 38 voor 2 tegen	• Onderdeel participatie maken (is al mee begonnen)	loopt		okt-21	
L16	RIS	CU/SGP	Laat mensen met fluctuerende inkomsten niet buiten de sociale bood vallen	• De inkomsten van de afgelopen jaren en de verwachte inkomsten op de middellange termijn mee te wegen bij het passend toewijzen van woningen, zodat bewoners ongeveer gelijkke woonkansen kunnen houden	overstreept	Aangemomen 40 voor 0 tegen	• Gebeurt al voor zover mogelijk binnen passend toewijzen • Indien ruimte nodig in huishoudingsvoorziening	loopt		okt-21	
L17	RIS	GDM	Studentenwoningen in Zuidvest	• De mogelijkheden onderzoeken om studentenwoningen op te nemen in de woningprogrammering van het projectdocument	overstreept	Aangemomen 36 voor 4 tegen	• Studentenwoningen kunnen zeker een toegevoegde waarde voor de wijk hebben, maar het is wel de vraag is wel hoe groot de markt voor studentenwoningen is op deze locatie, die vrij ver verwijderd is van het meeste HBO onderwijs. Aandacht vragen bij de toepassing van de kwantitatieve norm voor de openbare ruimte, deze vraag hoort kwantitatieve norm voor de openbare ruimte	loopt		okt-21	
L18	RIS	PvdA	Behoud sociale cohesie Dreeven Gaarden Zichten	• Bij de herstructurering en sloop/niewbouw van de wijken Dreeven, Gaarden en Zichten rekening te houden met de sociale cohesie in de wijk; • En de raad te informeren over hoe het college dit gedaan heeft of gaat doen;	overstreept	Aangemomen 32 voor 8 tegen	• Stedion houdt bij toewijzingen zoveel mogelijk rekening houden met bestaande sociale structuren, voor zover dit past binnen "passend toewijzen". • Binnen de reguliere rapportages aan de raad wordt bijzondere aandacht besteed aan de resultaten van herbestemming en terugkijken in de wijk.	loopt		okt-21	
L19	RIS	D66	Haagse pracht in Dreeven, Gaarden, Zichten	• Te te zien op een moderne vertaling de architectuur en ruimtelijke inrichting van Haagse prachtwijken in de formulering van beeldkwaliteitsplannen, schetsontwerp openbare ruimte en het projectdocument voor Dreeven, Zichten, Gaarden en geengenoegen te nemen met minder uit kostenbesparende overwegingen.	overstreept	Aangemomen 35 voor 5 tegen	Bij projectdocument zullen schetsontwerpen OK en beeldkwaliteitsplannen per buurt gevoegd worden. Kanttekeningen bij overwegingen: - Bouwkostenniveau zal in Zuidvest niet vergelijkbaar met Centrum - Openbare Ruimte is "Residentie kwaliteit plus" en niet "Hofstadkwaliteit" zoals in het centrum De vergelijking met die andere Haagse buurten uit de overwegingen zijn niet in lijn met beeldkwaliteitsplannen. Deze na ontworpen buurten hebben andere eisen en kwaliteiten, maar er zijn niet direct passende Haagse alternatieven. Dat komt doordat er nog weinig voorbeelden zijn van een verdichte naoorlogse wijk in Den Haag. Het is eenvoudiger parallellen te zoeken met Amsterdam of Parijs. De BPP's erkennen dat het in alle drie de buurten door het toenemend aantal inwoners des te belangrijker is dat de gedeelde ruimte er compromissloos goed uitvalt. Dangaat het om de binnentruinen, entreehallen, fietsparkeerplekken en de openbare ruimte. De druk daarop wordt hoog, en het is de plek waar de samenleving vorm krijgt en mensen elkaar ontmoeten. En dat betekent dat zowel aan de architectuur als de buitenruimte hoge	loopt		okt-21	
L20	RIS	PvdD	Laat ecologische zone met rust	• als uitgangspunt bij de planvorming te hanteren dat de ecologische zone niet verdwijnt	overstreept	Aangemomen 31 voor 9 tegen	• De ecologische zone niet verdwijnt maar verschuift gedeeltelijk. De zone blijft gemitteeld minimaal 30m breed. Bij de inrichting krijgt de zone een hogere ecologische waarde dan in de huidige situatie	loopt		okt-21	

RIS	Motie	Inhoudelijk akkoord	In IRIS	Datum Cie
309737	Monitor en onderzoek terugkeergarantie			
309740	Leg voorzieningen Zuidwest vast			
309743	Kom met een sloopkader			
309745	10% bijzondere woonvormen in De Dreven, Gaarden en Zichten			
309746	De bewoner centraal in de monitoring			
309747	Houd de sociale koopwoningen zo lang mogelijk sociaal			
309748	Kindvriendelijke Dreven, Gaarden en Zichten			
309750	Studentenwoningen in Zuidwest			
309751	Behoud sociale cohesie Dreven, Gaarden, Zichten			
309752	Haagse Pracht in Dreven, Gaarde, Zichten			
309753	Laat ecologische zone met rust			
309754	Laat mensen met fluctuerende inkomsten niet buiten de sociale boot vallen			
307689	Tweede verhuiskostenvergoeding voor terugkeerders			
307699	Jeugdhonken in Dreven, Gaarden, Zichten			

DT+

afdeling	opmerking	Status
Mobiliteit	- FAQ qua taalgebruik aanpassen Voor publiek gebruik	gereed
PSO	- Check woningaantallen op verschillende plekken in stukken	gereed
PSO	- Risico's in proces en tijd beter in beeld brengen (m.n. in relatie tot BZK-subsidie). Beheersmaatregelen benoemen	gereed
Grondzaken	- Aanmelding mogelijke staatssteun bij Europese commissie toevoegen aan besluit	gereed
Bestaande Stad	- Scherper in stuk onderscheid tussen fase 1 (= gedekt en wordt grex) en fase 2 aangeven	gereed
Bestaande Stad	- Voor participatie meer doorzicht naar toekomst geven	gereed
Bestaande Stad	- Aanpassing tekst over duurzaamheid in § 4.4 waarbij ruimte gesuggereerd wordt voor de ontwikkelaar om invulling te geven aan de verduurzaming	gereed
Economie	- Duidelijker in beeld brengen of parkeren van voorzieningen en VVE-complexen is meegenomen in parkeerbalans	gereed
Control	- Omschrijving inzet Eneneco middelen afstemmen met Control	gereed
Control	- "Fase 1 uitwerken in projectdocument" onderdeel van de te nemen besluiten maken	gereed
PmDH	- minimale afstand bebouwing en georganiseerde sport benomen in NvU	gereed
Wonen	- beeld geven van hoe omgegaan wordt met tijdelijkheid	gereed



	Toezeggingen wethouder uit de commissie en raad	Verwerking in NvU	Status
1	- Een uitgebreidere terugkoppeling van de doorlopen participatie en hoe de resultaten verwerkt zijn in de de NvU	- Bijlage samenvatting participatie toegevoegd - Tijdslijn overzicht doorlopen participatie toegevoegd	gereed
2	- Specifiekere informatie over woningtypologieën en doelgroepen analyse, met specifieke aandacht voor voldoende huisvesting voor gezinnen	- Woonparagraaf uitgebreid met verdeling typologieën en doelgroepen	gereed
3	- Nadere specificatie hoe de terugkeergarantie wordt vormgegeven	- tekst opgenomen in besluit NvU	gereed
4	- Benoemen welke maatregelen we nemen om de betaalbare koopwoningen betaalbaar te houden (zelf-bewoningsplicht, anti-speculatiebeding)	- tekst opnemen in besluit NvU (overnemen uit SV)	gereed
5	- Een toelichting over de weging die gemaakt is tussen sloop en renovatie	- zit in tekst besluit en nieuwe bijlage onderbouwing beschermd stadsgezicht	gereed
6	- Een nadere onderbouwing waarom beschermd stadsgezicht niet te handhaven is.	- bijlagen memo, Palmbout boekje en KBNG onderzoek	gereed
7	- In NvU ingaan op hoe slechte complexen die nog langere tijd blijven staan voorzien worden van kwaliteitsimpuls	- tekst passage opnemen in besluit over investeringsprogramma Staedion (€ 15 mln.). Communicatie richting bewoners toelichten	gereed
8	- In NvU nader ingaan op noodzaak parkeerregiem	- In NvU staat noodzaak parkeeregiem omschreven - extract nieuwe parkeerbalans Maarten/Marloes opnemen in NvU	gereed
9	- in NvU nader ingaan op mobiliteitstransitie	- In § 5.4. wordt uitgebreid op de mobiliteitstransitie in gegaan, en bij alle andere thema's wordt hier expliciet een verbinding naar gelegd.	gereed
10	- Een andere onderbouwing van de fasering en de motivatie hierachter	- algemene toelichting + nadere onderbouwing per buurt toevoegen	gereed
11	- In de eerste helft van 2021 komt het openbaar ruimteplan naar de raad.	- NIET: Opstellen SO Openbare Ruimte wordt nu parallel aan het projectdocument opgestart. Is vermoedelijk rond de zomer 2021 gereed	wordt opgestart
12	- In de projectdocumenten zal een risicoanalyse zijn bijgevoegd	- NIET: onderdeel van financiële paragraaf projectdocument	in bewerking
13	- Per wijk een begeleidingscommissie inrichten	- Vanuit DPZ en Regiodeal wordt traject opgestart om georganiseerde vertegenwoordiging in Bouwlust-Vrederust te activeren. In het participatieplan bij de NvU's van DGZ staat omschreven waarom er voor gekozen wordt om niet één vaste begeleidingscommissie voor de buurt als vaste gesprekspartner te hanteren, maar per thema wisselende begedingsgroepen in te richten waarin mensen deelnemen met affiniteit voor dat thema. Deelname wordt hiermee laagdrempeliger en diverser.	wordt opgestart. Participatieplan DZG in concept gereed.
14	- Wethouder Bredemeijer wordt gevraagd informatie naar de raad te sturen wanneer meer bekend is over de Erasmusvaart.	- NIET: geen onderdeel van projectscope.	n.v.t.

Moties

	RIS	Partij	Titel motie	Voorstel	Stemming	Hoe afhandelen	Status
N01	RIS307684	P vd Dieren	Zuidwest mist voorzieningen!	• bij publicatie van de 'nota's van uitgangspunten concreet te maken wat de (te verwachten) behoefte is aan voorzieningen in de plannen zoals groen, zorg, welzijn, onderwijs, sport, cultuur, OV en spelen. • aangeven op welke manier hier ruimtelijk rekening een wordt gehouden in de plannen en welke partijen verantwoordelijk zijn voor het realiseren van deze voorzieningen • hierbij een globale tijdslijn te presenteren in relatie tot de woningbouw.	Aangenomen 40 voor 3 tegen	theoretische vraag uit referentienormen is in beeld gebracht. Ruimtelijk zonen hoe onderdelen zijn verwerkt in NvU's. Toekomstige investeringsvraag uit andere programma's wordt in NvU geagendeerd maar zal niet via da besluit geborgd kunnen worden. Hierbij verwijzen naar RIS307513 waren id VII besloten is een generiek onderzoek te zullen starten naar huidige gemeentelijke financieringssysteem voor maatschappelijke voorzieningen in relatie tot de groei van de stad	Ruimte reservering plus indicatie belangrijkste investeringen zit in NvU's. Uitwerking voorzieningen-programma volgt in ProDo
N10	RIS307693	HSP	Laat tekort van schaarste woningen niet verder oplopen	• Om harde afspraken te maken met Staedion en Heijmans zodat het aanbod van woningtypen, waar momenteel een schreeuwend tekort aan is, niet verder afneemt door deze plannen. • Om inzichtelijk te maken op welke wijze de gemeentelijke bijdragen worden ingezet binnen dit project;	Aangenomen 37 voor 7 tegen	is essentie van het plan en is opgenomen in NvU	gereed
N14	RIS307697	HSP	Waar gaat ons geld naartoe?	• Daarbij in ieder geval aan te geven of het besteed wordt aan meer sociale woningen, de openbare ruimte, het groen en/of hogere kwaliteit gebouwen; • Daarbij aan te geven welke betrokken partijen het geld ontvangen en dus mede-verantwoordelijk zijn voor het realiseren van de doelstellingen	Aangenomen 44 voor 0 tegen	Uitleg is opgenomen in de haalbaarheidstudie van de NvU	gereed
N15	RIS307698	D66	Ambitie voor Dreven-Gaarden-Zichten	• Zoveel mogelijk afwisselende straten met diverse woningtypes; • Waar mogelijk privé-tuinen/ buitenruimte voor de benedenwoningen in de Dreven en Gaarden; • Ruimte voor moestuinen in de Dreven Zichten en Gaarden; • Ruimte voor ontmoeting d.m.v. uitnodigende parken, plantsoenen en pleinen in de drie buurten; • Specifieke markante gebouwen en diversiteit in architectuur in de Zichten;	Aangenomen 36 voor 8 tegen	Uitgangspunten hiervoor zijn gormuleerd in NvU worden nader uitgewerkt in BKP	gereed
N16	RIS307699	D66	Jeugdhonken in Dreven-Gaarden-Zichten	• In overleg met de welzijnsorganisaties te bekijken of huidige middelen anders kunnen worden ingezet om de gewenste jeugdhonken te creëren en/of; • Dit op te nemen in het Rijksprogramma "Zuidwest op z'n best"	Aangenomen 44 voor 0 tegen	Ruimtelijk opgenomen in NvU. Moet opgenomen worden in welzijnsbegroting DPZ. Hiervoor moeten extra middelen vrijgemaakt. Dekking via claim op het programma rijksprogramma Leefbaarheid en Veiligheid "Zuidwest op z'n Best".	Niet afdoen via NvU.
N03	RIS307686	SP	Openheid over sloopvolgorde	• Een uitgebreide onderbouwing te geven van de voorlopige volgorde van sloop-nieuwbouw in de Zichten, Gaarden en Dreven; • Aan te geven in hoeverre de bouwtechnische staat van de complexen, het draagvlak voor sloop-nieuwbouw, maar ook de schaarste van bepaalde typen woningen (denk aan woningen voor grote gezinnen) een rol hebben gespeeld in deze planning; • Te onderzoeken wat de mogelijkheden zijn om bovenstaande aspecten een grotere rol te geven binnen de planning; • De resultaten hiervan samen met de nota van uitgangspunten naar de gemeenteraad te sturen	Aangenomen 39 voor 3 tegen	Toelichting wordt toegevoegd als aparte bijlage bij besluit NvU.	gereed
N06	RIS307689	SP	Tweede verhuisvergoeding voor terugkeerders	• In de nota van uitgangspunten een voorstel op te nemen voor een tweede verhuiskostenvergoeding voor oorspronkelijke bewoners die na sloop-nieuwbouw vanuit een tijdelijke woning terug willen verhuizen naar de Zichten, Gaarden of Dreven.	Aangenomen! 24 voor 20 tegen	Is strijdig met wetgeving en geen taak gemeente. Staedion gaat dit niet doen en financiering uit een grondexploitatie is ook niet toegestaan. Er kan dus geen invulling worden gegeven aan de motie. Wellicht kan worden toegelicht in welke gevallen de bijzondere bijstand een oplossing kan bieden voor mensen die in de problemen komen Vanuit DPZ en Regiodeal wordt traject opgestart om georganiseerde vertegenwoordiging in Bouwlust-Vrederust te activeren. Vanuit het project DGZ wordt per thema begedingsgroepen opgericht waarin mensen deelnemen met affiniteit voor dat thema om participatie zo laagdrempelig mogelijk te houden..	?. Kan niet in NvU
N07	RIS307690	GdM/ HvDH	Zet in op bewonersorganisaties Dreven, Gaarden en Zichten	• In te zetten op het inrichten van een bewonersorganisatie in Zichten, Gaarden en Dreven waaronder de begeleidingscommissies werken.	Aangenomen 43 voor 1 tegen	Opgestart. Niet afdoen via NvU	Opgestart. Niet afdoen via NvU
N08	RIS307691	Groen Links	Groene ambities Dreven, Gaarden en Zichten	• Parallel aan de nota van uitgangspunten een natuurkansenscan voor het gebied op te stellen waarbij naast de in de nota stadsnatuur beschreven onderdelen zoals diversiteit beplanting, kwaliteit natuurlijke en culturele biotopen, ook nadrukkelijk aandacht wordt besteed aan hoe de verdichtingsambities zo groen mogelijk kunnen worden ingevuld; • Hierbij in te gaan op de mogelijkheden voor natuurinclusief bouwen en de ambitie om 40% van de footprint van de gebouwen in te vullen met biodiversie (dak)tuinen; • Deze (nieuwe) integrale werkwijze zodanig op te zetten dat hij ook geëvalueerd kan worden en toegepast op andere verdichtingsopgaven in de stad.	Aangenomen 43 voor 1 tegen	- binnen project wordt ecologische kansen scan gedaan als onderdeel van het SO openbare ruimte (gereed zomer 2021) - integrale werkwijze opzetten is opgave voor BAS en wordt afgedaan door Bredemeile	Opgestart. Niet afdoen via NvU
N02		P vd Dieren	Houd Zuidwest groen!	• in de nota's van uitgangspunten vast te leggen dat het aantal vierkante meter groen per gebied minimaal gelijk blijft.	Afgewezen 9 voor 33 tegen		
N04		SP	Woonlastengarantie voor terugkeerders	• Samen met Staedion een woonlastengarantie uit te werken voor huidige bewoners die tot de sociale doelgroep behoren en na de sloop of renovatie van hun huidige woning terug wensen te keren naar een woning in dezelfde prijs categorie in de Zichten, Gaarden of Dreven; • Hierbij het uitgangspunt te hanteren dat men in de nieuwe woning maandelijks bij elkaar opgeteld niet meer aan huur en energiekosten kwijt is dan in de oorspronkelijke woning;	Afgewezen 10 voor 32 tegen		

Pieter/Danik

N05		SP	Draagvlakmeting voor sloop	- Voor de woningen die in het Ambitiëdocument Dreven-Gaarden-zichten in de planning staan om gesloopt te worden per complex of straat een meting van het draagvlak voor sloop uit te voeren onder de huidige huurders; - Voor de complexen / straten waar een meerderheid tegen sloop is samen met Staedion en Heijmans alternatieve varianten uit te werken – denk aan groot onderhoud en renovatie – en deze gelijktijdig met de nota van uitgangspunten aan de bewoners en de gemeenteraad voor te leggen.	Afgewezen 18 voor 25 tegen		
N09		HSP	Beschermd stadsgezicht niet heroverwegen	Geen voordracht aan de raad voor te leggen om het besluit tot aanwijzing van de Drevenbuurt tot beschermd stadsgezicht in te trekken,	Afgewezen 17 voor 27 tegen		
N11		HSP	Eerst bouwen dan slopen	Om samen met Staedion de planning zodanig aan te passen zoveel mogelijk bewoners slechts eenmaal binnen de wijk hoeven te verhuizen en kunnen terugkeren.	Afgewezen 11 voor 33 tegen		
N12		HSP	Geen leegstandsverhuur zonder goedgekeurde plannen	- Om de verleende leegstandsvergunningen in te trekken; - Bij Staedion aan te dringen de huidige bewoners met een flexcontract een vast contract aan te bieden; - Om voortaan geen leegstandsvergunningen te verlenen zonder concrete, door de gemeenteraad goedgekeurde plannen met een realistische tijdsplanning.	Afgewezen 9 voor 35 tegen		
N13		HSP	Zet de kracht van architectuur in	Om harde afspraken te maken met Staedion en Heijmans om samen met architecten, andere ontwerpers én bewoners per wijk alternatieven voor complete sloop en nieuwbouw te ontwikkelen.	Afgewezen 19 voor 25 tegen		

DSB-Portaal

Opmerking	Reactie	Verwerking NvU	Status
Er liggen gevorderde voorstellen voor uitgangspunten voor de Dreven, Gaarden en Zichten, waar de Visie op Zuidwest nog niet klaar is.	De urgentie voor DGZ, en een plan om dit aan te pakken, liep al voordat er besloten is een visie Zuidwest op te stellen. Bij de planvorming van DGZ is gebruik gemaakt van de kennis en de inhoud van de visie en anderzijds is bij de visie gebruik gemaakt van de kennis die voortkomt uit een concretere uitwerking. Zo verstereken ze elkaar. Om te borgen dat plannen ruimtelijk in elkaar passen is ervoor gekozen de strategisch-ruimtelijke visie Zuidwest en de stedenbouwkundige opzet voor Dreven-Gaarden-Zichten beide door Palmbout uit te laten voeren. DGZ is afhankelijk van een zeer grote subsidie met een harde deadline. Deze kan niet wachten op de visie die	Geen. Staat al beschreven in besluit	gereed
De NVU's geven een beeld van vooral het gebouwde programma voor DGZ. Voor de openbare ruimte is geen programmering uitgewerkt.	De kwalitatieve uitgangspunten voor vergroening staan omschreven in §4.3, de ruimtelijke programmering op de randvoorwaarden kaart. In §5.3 staan voor buitenruimte de uitgangspunten omschreven voor: - Huidige en toekomstige gebruikswaarde - Klimaatadaptiviteit en biodiversiteit (inclusief waterbergingsberekeningen en kaarten met afwateringsprincipes) - Typering en samenhang buitenruimte - Inrichtingsprincipes, inclusief programmatische kaart van het groen - Wind en bezonning - Spelen, bewegen en sporten - Eigenaarschap over de buitenruimte - Ecologie, natuurinclusiviteit flora en fauna - Ondergrondse kabels en leidingen - Riolerings	NvU wordt aangevuld met een kwantitatieve overzicht van het ruimtegebruik in de oude en nieuwe situatie.	Gereed
Zin over toeëigenen van informeel eigenaarschap leidt tot onduidelijkheid over verantwoordelijkheden mbt beheer en eigenaarschap	Zin is inderdaad verwarrend	Zin is aangepast	gereed
Milieuparagraaf is onvolledig. Geluidontbreekt en er ontbreekt informatie over de MER	Via welke procedure de milieueffecten gaan worden beoordeeld is nog niet zeker. Dit staat omschreven in § 6.2. Voor geluid zal een globale knelpunten analyse worden toegevoegd maar daadwerkelijke berekening zal pas in een volgende fase als er meer duidelijkheid is over concrete programma's en ruimtelijke invulling	Geluidsparagraaf toevoegen	gereed
Hoofdstructuren. NvU's lopen voor op oriëntatie assenkruis en gaan wel uit van een verschuiving van de Ecozone voor deze plannen gereed zijn	Dat klopt, maar voor de verder uitwerking van het assenkruis is meer tijd nodig dan DGZ heeft. De ruimtelijke kaders benodigd voor de NvU's van Zichten en Gaarden zijn meegegeven bij de uitvraag voor het ontwerp van de heroriëntatie van Sportpark Escamp I en II, inclusief de eco-zone. OCW, DSO en Lola (die het plan maken) zijn positief dat de gewenste programmering is in te passen. In het besluit zit wel een voorbehoud dat op de NvU kan worden teruggekomen als dit niet lukt. Met OCW is hier nu overeenstemming bereikt.	In besluit is de volgende tekst opgenomen: "Deze verkenning loopt in tijd achter op de NvU's. De stedenbouwkundige opzet van de Zichten, met groene wiggen die uitmonden op het sportpark en een rooilijnverschuiving richting de velden, is dusdanig dat deze uitgaat van een herindeling van het sportpark. In de haalbaarheidsstudie van de NVU's is dan ook rekening gehouden met een bijdrage van de grondexploitatie aan deze heroriëntatie. De eerste tekenen vanuit de verkenning Sportpark Escamp I en II zijn, dat het kansrijk is om binnen deze parameters tot een succesvol nieuw sportpark te komen wat voor alle partijen meerwaarde biedt. De resultaten van de verkenning zullen hier pas definitief uitsluitsel over geven. Deze worden op z'n vroegst pas over een half jaar verwacht." De minimale breedte voor de eco-zone wordt aangepast naar 30m.	gereed

De minimale breedte voor de eco-zone moet 30m zijn	Klopt dit wordt aangepast. Die ruimte moet sowieso worden gehouden tussen bouwplannen en sport vanuit geluidsoverwegingen	Minimale breedte van 30 m opnemen, en ook communiceren naar projectgroep Sportpark voor de Toekomst	gereed
Hoeveel groen is er voor de ingreep en hoeveel groen na de ingreep? Een uitgewerkte balans wordt gemist. Het uitgangspunt is behoud van groen. Graag aansluiten bij het ambitiedocument dat de hoeveelheid groen gelijk blijft (niet: ongeveer)	Er is een groenbalans uitgewerkt. Hieruit blijkt dat openbaar groen (daar ging de zin in het ambitiedocument over) zelfs toeneemt. Het totaal van bebouwing, verharding en parkeerterreinen neemt zelfs iets af (en dus totale groen+water iets toe). De exacte cijfers geven gezien de planfase een schijnnaauwkeurigheid en zijn niet geschikt voor publicatie. De totale ruimte gebruik diagrammen wel.	Ruimtegebruik diagrammen toevoegen aan NvU's	gereed
Parkeren: Een parkeerregime met als uitgangspunt 'in principe' (maakt het al wat zwakker) geen extra parkeren op straat. Gaat dit dan ten koste van groene binnenterreinen? Wat is 'zo min mogelijk'?	De uitgangspunten voor parkeren zijn omschreven in § 5.4 Er zijn parkeerbalansen uitgerekend, maar de onzekerheden over programma's, ontwikkeling van parkeernormen, etc. maken deze niet geschikt voor publicatie. Wel kan duidelijk in beeld worden gebracht dat parkeren op straat afneemt ondanks de verdichting	Diagrammen over parkeeroplossingen opnemen in NvU	gereed
De Zichten is nu voorzien als de eerste buurt waar gestart wordt in 2023. Het is zaak om hierover zo snel als kan in contact te treden met Team Bereikbaarheidsregie om samen de tijdvensters te bepalen	Zal gebeuren zodra NvU's zijn vastgesteld	n.v.t.	n.v.t.
Deze herinrichting zou een proefgebied zijn voor diverse mobiliteitstransitie plannen. In de NvU worden daar niet veel woorden aan gewijd	? In §5.4. wordt hier uitgebreid op in gegaan, en bij alle andere thema's wordt hier expliciet een verbinding naar gelegd.	Geen extra toevoeging nodig	n.v.t.
Graag ondertekening collegebesluit aanpassen.	terechte opmerking	wordt aangepast	Gereed

Voorvisie OCW

Opmerking	Reactie	verwerking NvU besluit	Status
Rooilijn verschuiving NvU's loopt vooruit op verkenning Sportpark van de Toekomst	Dat klopt, maar voor de verder uitwerking van het assenkruis is meer tijd nodig dan DGZ heeft. De ruimtelijke kaders benodigd voor de NvU's van Zichten en Gaarden zijn meegegeven bij de uitvraag voor het ontwerp van de heroriëntatie van Sportpark Escamp I en II, inclusief de eco-zone. Projectteam en opdrachtnemer Lola zijn positief dat de gewenste programmering is in te passen. In het besluit zit wel een voorbehoud dat op de NvU kan worden teruggekomen als dit niet lukt.	In besluit is de volgende tekst opgenomen: "Deze verkenning loopt in tijd achter op de NvU's. De stedenbouwkundige opzet van de Zichten, met groene wiggen die uitmonden op het sportpark en een rooilijnverschuiving richting de velden, is dusdanig dat deze uitgaat van een herindeling van het sportpark. In de haalbaarheidsstudie van de NvU's is dan ook rekening gehouden met een bijdrage van de grondexploitatie aan deze heroriëntatie. De eerste tekenen vanuit de verkenning Sportpark Escamp I en II zijn, dat het kansrijk is om binnen deze parameters tot een succesvol nieuw sportpark te komen wat voor alle partijen meerwaarde biedt. De resultaten van de verkenning zullen hier pas definitief uitsluitsel over geven. Deze worden op z'n vroegst pas over een half jaar verwacht."	OCW akkoord
Door toename in woningen groeit de vraag naar voorzieningen. Deze aan de hand van Haagse referentie normen in beeld brengen. Benodigde groei van budgetten voor onderwijshuisvesting, welzijnswerk, cultuur, etc. in beeld brengen, en deze agenderen bij	Theoretische toename wordt op basis van toegevoegde huishoudens in beeld gebracht. Dit wil niet zeggen dat dit ook voor alle voorzieningen ook de werkelijk benodigde toename is. Een reden voor verdichting is juist meer draagvlak creëren voor aanwezige voorzieningen in buurten die steeds dunner bevolkt zijn geraakt, en minder draagkrachtig.	Overzicht toevoegen van welke onderdelen van de theoretische vraag ruimtelijk binnen de buurten wordt opgevangen. Toekomstige investeringsvraag uit andere programma's wordt in NvU geagendeerd maar zal niet via dat besluit geborgd kunnen worden. Hierbij verwijzen naar RIS307513 waren in lid VII besloten is een generiek onderzoek te zullen starten naar huidige gemeentelijke financieringssystematiek voor maatschappelijke voorzieningen in relatie tot de groei van de stad.	Gereed