

Den Haag - Dreven Gaarden Zichten



HOE MAAK JE VAN EEN NAOORLOGSE BUURT
EEN VEERKRACHTIGE STADSWIJK?

Fase 1 Dreven Gaarden Zichten

Aanleiding & context

De naoorlogse buurten Dreven, Gaarden en Zichten zijn onderdeel van Den Haag Zuidwest. In de drie buurten speelt grootstedelijke problematiek: armoede, werkloosheid, kansenongelijkheid, onveiligheid en een eenzijdige woningsamenstelling. Samen met de

gemeente Den Haag en Staedion transformeert Heijmans de buurten naar een vitaal, veerkrachtig en duurzaam woongebied waar het aantrekkelijk en betaalbaar wonen en werken is voor verschillende doelgroepen. Het betrekken van de bewoners bij de plannen is één van de prioriteiten in de ontwikkelstrategie.

Samenwerkingspartners
Staedion, Gemeente Den Haag,

Architecten
Palmbout Urban Landscapes

Start bouw 1^e fase
2023

Verwachte doorlooptijd
totale herstructurering zal tot
ongeveer 2040 duren

Programma
Gebiedsontwikkeling met;
in Fase 1: het vervangen van 1.800
woningen, het renoveren van 290
woningen en de toevoeging
van 5.750 m² aan maatschappelijke
en commerciële voorzieningen.

Contactpersoon: Bas Verstijnen
bverstijnen@heijmans.nl
Website: www.eenbeterebuurt.nl

FEITEN & CIJFERS

heijmans &CO

De Heijmans &CO-aanpak voor het Dreven Gaarden Zichten in het kort:

1. Nauwe samenwerking tussen gemeente, corporatie en Heijmans met gedeelde, vastgestelde ambities en uitgangspunten
2. Terugkeergarantie voor buurtbewoners en de toevoeging van nieuwe woningen in verschillende segmenten, zodat de buurten een evenwichtiger mix krijgen.
3. Zorgen voor placemaking en initiatieven in de openbare ruimte, zodat bestaande bewoners ambassadeurs van de buurt worden.
4. Activiteiten leggen we langs de Betere Buurt kernwaardenmeetlat, zodat ze passen bij de ambities op de lange termijn én de huidige bewoners
5. Een projectbureau middenin de wijk, zodat er direct contact is met lokale bewoners en organisatie.



Samenwerking

Dreven, Gaarden, Zichten is onderdeel van de grotere opgave om Den Haag Zuidwest beter en leefbaarder te maken, op het niveau van het Haagse sociaaleconomisch gemiddelde. Om dat te bereiken is integrale samenwerking nodig. Esther Fleers, Directeur bij Heijmans Vastgoed: "Een veerkrachtige buurt vraagt om een integrale werkwijze. Niet vanuit één vakgebied of thema, maar vanuit veel verschillende disciplines, gericht op kansen en uitdagingen die er spelen in de wijk. Het vergt een palet aan expertises en dus samenwerking tussen veel verschillende mensen en organisaties."

De gemeente Den Haag is verantwoordelijk voor de grondexploitatie en openbare ruimte. Heijmans ontwikkelt de markt woningen en is ontwikkelaar van de nieuwbouw voor Staedion, in geval van transformatie of renovatie, de gedelegeerd ontwikkelaar. De plannen voor de drie buurten zijn verwoord in het Ambitiedocument de Dreven, Gaarden, Zichten dat in de zomer 2020 is goedgekeurd door het College. Begin 2021 zijn de ambities uitgewerkt in een Nota van Uitgangspunten voor elk van de drie buurten om vervolgens aan de slag te gaan met een bouwplan per bouwblok.



Buurtbijeenkomst

Proces.

Er is een groot woningtekort in Den Haag. Door verouderde sociale huurwoningen van Staedion te slopen kunnen er bijna drie keer zo veel woningen toegevoegd worden. Er worden meer sociale huurwoningen gebouwd, dan er gesloopt worden. Voor de bewoners is er een terugkeergarantie: essentieel voor de sociale cohesie van de wijk. Ook middenhuur- en koopwoningen worden toegevoegd. Zo blijft er ook in de toekomst voor alle buurtbewoners een plek in de wijk én krijgen de buurten een meer evenwichtige mix.

In de 'tussentijd'

De herstructurering loopt tot 2040. Daarom starten we met projecten in zowel Dreven als Gaarden als Zichten zodat bestaande bewoners in alle drie de buurten verbetering ervaren en er niet jarenlang op wachten. Bovendien gaan we direct aan de slag met het beter en mooier maken van de buurten, samen met bewoners, ondernemers, stadmakers en (sociale) partners. Met nieuwe initiatieven in de openbare ruimte en/of binnentuinen en placemaking. In de begin fase richten we ons volledig op de bestaande bewoners. Zij immers, moeten willen terugkeren en zij vormen straks de ambassadeurs voor nieuwkomers. Midden in de wijk is een projectbureau ingericht waar ontwikkelaars en medewerkers van Heijmans en Staedion werken aan de gebiedsontwikkeling. Lokaal verankerd, dichtbij partners en bewoners. In de hele plint zitten maatschappelijke ondernemers die zich inzetten voor buurtinitiatieven.

ER KOMEN BIJNA DRIE KEER ZOVEEL WONINGEN TERUG IN DE WIJK.
HET AANTAL SOCIALE HUURWONINGEN NEEMT ABSOLUUT TOE EN RELATIEF
AF DOOR TOEVOEGEN KOOP EN MIDDENHUUR WONINGEN.
ZO IS ER OOK MEER VOEDINGSBODEM VOOR ONDERNEMERS EN VOORZIENINGEN.

Betere buurt kernwaarden

Alles wat we doen leggen we langs de Betere Buurt 'kernwaardenmeetlat'. Is de aanpak inclusief? Is de toon positief? Laten we onze betrokkenheid zien? Zijn alle stakeholders goed aangesloten? De vierde waarde 'leef' zetten we, waar nodig, in. Om het zo nu en dan net even anders te doen dan anders.

Bijzonderheden

Heijmans is als integrale gebiedsontwikkelaar ook verantwoordelijk voor het organiseren van de energietransitie. Het gasnetwerk is bijvoorbeeld toe aan vervanging. Daarnaast is er behoefte aan goede mobiliteitsoplossingen, zeker aangezien er veel nieuwe bewoners bijkomen. Er is nu nog (te) weinig openbaar vervoer en veel mensen in de wijk zijn afhankelijk van een auto voor hun werk. Ook hierin werkt het team nauw samen met partners.



Meer lezen over
heijmans & CO



co@heijmans.nl
www.heijmans.nl/co

Positief

Opbouwend, vooruitkijkend, gericht op kansen voor de toekomst. We maken het zo leuk mogelijk.

Betrokken

Oprecht. Gemeente, B&W, Staedion en Heijmans zijn zichtbaar in de buurten. Bewoners en ondernemers voelen zich gehoord en betrokken.

Samen

Inclusief. De belevingswereld van de bewoners en ondernemers staat centraal. De dialoog aangaan in plaats van zenden.

Lef

Een gezonde dosis lef helpt om het samen te doen, buiten de geblazen paden te treden en kansen te creëren.

Kernwaardenmeetlat

EN NU?

Voor de eerste 600 woningen is het ontwikkelproces opgestart. Daarmee is nu in alle drie de buurten daadwerkelijk een start gemaakt met de herstructurering.

EN NU?

heijmans

&CO is een initiatief van Heijmans