

**Wijkvereniging Pijnacker-Noord**

**Een visie en plan voor het revitaliseren van de wijk Pijnacker-Noord**

**DECEMBER 2004**

Opgesteld door het voorlopige bestuur, in samenwerking met vele deskundigen woonachtig in de wijk.

Pijnacker oktober 2004

# INHOUDSOPGAVE

## Samenvatting

### 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

1.2 Doel

### 2 Kader en Uitgangspunten

2.1 Opvattingen t.a.v. ruimte, wonen en samenhang

2.2 Bijdragen en rol van Gemeente en Rndom Wonen

2.3 Uitgangspunten bij het plan

### 3 Visie, Problematiek en Oplossingsrichtingen

3.1 Stedenbouw

3.2 Volkshuisvesting

3.3 Verkeer

3.4 Welzijn

3.5 Beheer

### 4 Financiële gevolgen

### 5 Uitvoering en sturing

Bijlagen:     1     enige kengetallen  
                  2     resultaat mini-enquête onder de inwoners

## Samenvatting

- Er komt minimaal een bedrag van € 4.481.000= en maximaal een bedrag van € 5.906.000= beschikbaar voor de Algemene middelen. Deze kunnen benut worden voor bijv. de verplaatsing van de lagere scholen en de aanleg van het fietspad langs het spoor. Het restant kan op andere wijze worden benut.
- Het aantal woningen neemt met ca. 100 toe. Dat zijn er slechts ca. 50 minder dan in variant 2 van het Masterplan van de gemeente was voorzien. De verdichting neemt daardoor met ca. 5% toe, maar deze wordt gerealiseerd op de vrijkomende locaties van Stanislas 1 en 2. De nieuwbouw is vooral bestemd voor inwoners van Noord. Er wordt gebouwd voor de doelgroepen starters, aangepaste senioren-woningen en koopappartementen.
- De basis wordt gelegd om de wijk kwalitatief een impuls te geven. Die impulsen vloeien voort uit maatregelen op het gebied:
  - \* verbeteren van het groen door introductie van het concept het “groene lint”.
  - \* verfraaien van het exterieur van de flats en een deel ervan verkopen.
  - \* verhogen van de sociale cohesie, veiligheid en speelmogelijkheden voor de kinderen. Daarin zal overigens nog wel de nodige tijd en energie dienen te worden gestoken.Het begrip “levensloopbestendige wijk” wordt geïntroduceerd.
- Door realisering van het voornemen van de Stichting Rndom Wonen om binnen een tijdsbestek van ca. 10 jaar een deel van de huurflats te verkopen en door de voorgestelde nieuwbouw zakt het percentage sociale woningbouw over een periode van 10-15 jaar tot ca. 33%.
- De parkachtige uitstraling van de wijk wordt verbeterd, omdat de ruimten tussen de flatgebouwen worden geïntegreerd in het geheel, er een paar kleine wijkparkjes komen en groen wordt hersteld. Wandelaars en fietsers krijgen meer de ruimte.
- De verkeersveiligheid neemt aanzienlijk toe door bij de geclusterde lagere scholen de weg af te sluiten voor gemotoriseerd verkeer en de situatie bij C1000 overzichtelijker te maken.

## **1 Inleiding**

### **1.1 Aanleiding**

In mei 2004 presenteerde de Gemeente Pijnacker-Nootdorp het Masterplan Noord. Dit plan, dat in samenwerking met de Stichting Rondom Wonen tot stand is gekomen, schetst een aantal maatregelen dat moet leiden tot een kwalitatieve verbetering van de wijk.

Op 21 juni volgde een inspraakavond voor de inwoners van de wijk.

Uit een door de wijkvereniging (i.o.) daarna gehouden mini-enquête onder alle inwoners bleek dat het Masterplan grotendeels werd afgewezen (zie bijlage 2).

Naar het oordeel van de wijkvereniging (i.o.) wordt door de inwoners de noodzaak van revitalisering onderschreven, maar leggen de voorgestelde maatregelen een onevenredige zware last op de wijk en worden bovendien de beoogde doelen vrijwel niet gerealiseerd. Gezien deze situatie heeft de wijkvereniging (i.o.) besloten een eigen plan op te stellen.

### **1.2 Doel**

Het plan geeft een visie op de revitalisering van de wijk en stelt een aantal maatregelen voor waarmee een integrale kwalitatieve versterking kan worden gerealiseerd. Tevens schetst het plan een besturingsmodel waarmee implementatie van het plan kan worden aangepakt.

## **2 Kader en Uitgangspunten**

### **2.1 Opvattingen t.a.v. ruimte, wonen en samenhang**

De inwoners van de wijk zijn positief over het wonen in de wijk Pijnacker Noord. Zij hebben voor de beleving van de ruimte vooral de begrippen open, rustgevend, parkachtig en groen genoemd. Hoewel de wijk voor een stedenbouwkundige wellicht saai en monotoon is, ervaren de inwoners dat niet. Saaiheid geeft immers ook rust, ondanks dat de wijk als “volgebouwd” wordt ervaren. Door deze rust, samen met het parkachtige karakter, wordt de wijk door de bewoners ruimtelijk als positief ervaren. Op grond hiervan is de wijkvereniging van mening dat aan de ruimtelijke structuur niets dient te worden veranderd. Versterkte hoogbouw ontkracht de parkachtige uitstraling en het maken van een ontsluitingsweg slijt de wijk in gedeelten.

Bovendien is de wijkvereniging van mening dat een gekozen structuur van een ruimte ook niet is te veranderen. Dat kan alleen indien een ingrijpende verandering plaatsvindt. In geval van de wijk Noord kan de ruimtelijke beleving anders worden als bijv. sloop en ingrijpende nieuwbouw zouden plaatsvinden. Daarvoor heeft de gemeente niet gekozen. De wijkvereniging is ook geen voorstander van veel sloop en grote nieuwbouwprojecten, hoewel benutting van het vijfvergebied optimaler kan, indien daarvoor een apart plan zou worden ontwikkeld.

Het gevolg daarvan is dat de ruimtelijke structuur slechts kan worden versterkt door (kleine) veranderingen die passen in de bestaande ruimtebeleving.

Verbetering van de ruimtelijke hoofdstructuur is mogelijk door de ruimten tussen de flatgebouwen zichtbaar te maken en deze te betrekken bij de omliggende ruimten. Verder is verbetering nog mogelijk door de brede, thans geasfalteerde wegen, meer in overeenstemming te brengen met de overige wegen in de wijk.

Ten aanzien van wonen en woonomgeving is het kader genuanceerder. Bewoners vinden het wonen in de wijk plezierig (men gaat liever niet verhuizen), maar tegelijkertijd wordt geconstateerd dat de verloedering en onveiligheid toenemen. Het Masterplan van de gemeente noemt zelfs “dreigend sociaal verval”. Dit wordt niet alleen door een onevenwichtige samenstelling van de inwoners veroorzaakt. Ook het feit dat er instroom vanuit andere steden heeft plaatsgevonden, leidt tot onvrede onder de (autochtone) inwoners. De wijkvereniging constateert overigens dat de inwoners onderling in zijn algemeenheid nog steeds in harmonie en tolerantie met elkaar omgaan.

Naast een hoog percentage ouderen en allochtonen zijn bovengenoemde feiten mede oorzaak waarom de sociale samenhang zwak is en de bereidheid om als wijk aan eigen problemen te werken, afneemt. Deze negatieve spiraal moet in positieve richting worden omgebogen.

De wijkvereniging is dan ook van mening dat de opvattingen van de bewoners doorslaggevend dienen te zijn voor het revitaliseren van de wijk. Dat daarbij politieke wensen en toekomstvisie van de gemeente zoals PIT mede als kader dienen, wordt door de wijk aanvaard.

## **2.2 Bijdragen en rol van de Gemeente en de Stichting Rondom Wonen**

De gemeente bewaakt het Algemeen Belang. De zorg voor de (financieel) zwakkeren, voldoende en passende huisvesting, scholen etc. behoren tot haar primaire taak. Als afgeleide daarvan hoort tot haar verantwoordelijkheid dat de vervelende gevolgen die realisering van dit algemeen belang soms tot gevolg heeft, eerlijk en rechtvaardig over de bewoners en wijken worden verdeeld.

Naar het oordeel van de inwoners van Noord komt die verantwoordelijkheid niet in het genoemde Masterplan tot uitdrukking. Financiële consequenties van het verplaatsen van Stanislas, de aanleg van een fietspad langs de spoorbaan e.d. behoren door de gehele gemeente gedragen te worden en niet alleen door de inwoners van Noord. Van hen mag verwacht worden enige overlast te accepteren die deze voorzieningen tot gevolg heeft; ook dat is een fundamentele bijdrage aan het Algemene belang.

Ook op andere gebieden bv. bebouwingsdichtheid, sociale woningbouw e.d. levert de wijk immers al een disproportionele bijdrage aan het algemene belang. Bijlage 1 geeft daarover enige kengetallen.

Ten aanzien van Rondom Wonen wordt opgemerkt dat deze stichting, afgezien van de wettelijke taken en opdracht, voor haar huurders de rol van zorgzame huisvader heeft en voor de overige bewoners van de wijk de tot concessie bereide buurman. Uitleg over voorgenomen maatregelen, overleg met huurders over ideeën, tegengaan van interne verloedering etc. zijn mogelijkheden om de wijk Noord in positieve zin te verbeteren. Voor zover voorgenomen interne maatregelen of problemen ook overige bewoners van de wijk kunnen treffen, is overleg met de gemeente en de wijkvereniging noodzakelijk. De wijkvereniging vertegenwoordigt immers zowel de huurders als eigenaren van woningen.

Het opknappen en verfraaien van de flats wordt dan ook door de bewoners gesteund mits over de vorm en uitvoering waarin die verfraaiing zal plaatsvinden nog goed overleg met de bewoners van de wijk zal plaatsvinden. Rondom Wonen heeft dat overleg toegezegd.

### 2.3 **Uitgangspunten bij het plan**

Rekening houdend met de resultaten van de mini-enquête die de wijkvereniging recent heeft gehouden onder de bewoners en beleidsopvattingen (o.m. PIT) zoals die door de gemeente en Rndom Wonen zijn genoemd, zijn in het plan de volgende uitgangspunten verwerkt:

- Het totaal aantal woningen blijft grosso-modo gelijk aan het huidige aantal (1820, excl. De Schakelaar, aanpalende aanleunflats en IKS-woningen). Daarboven wordt enige verdichting op het gebied dat vrijkomt t.g.v. verplaatsing van Stanislas 1 en 2 geaccepteerd.
- Kosten die gemoeid zijn met het realiseren van onderdelen van het plan die het Algemeen Belang dienen, worden ten laste van de algemene middelen gebracht. Indien geld overblijft t.g.v. (grond)opbrengsten minus de kosten die gemaakt moeten worden voor het realiseren van dit plan, komen ten goede aan de algemene middelen.
- Er wordt gebouwd voor de volgende doelgroepen: koopwoningen (ca. € 150.000=) voor starters, aangepaste woningen voor 65+ en (middel)dure koopappartementen (tussen > €200.000= en €450.000=).
- Onaangename gevolgen van ingrepen worden zoveel mogelijk beperkt en, voor zover onvermijdelijk, zoveel mogelijk gespreid over de wijk.
- De parkachtige uitstraling van de wijk wordt zoveel mogelijk versterkt.
- De verkeerssituatie wordt geoptimaliseerd, waarbij sluipverkeer wordt tegengegaan en de veiligheid verhoogd.
- De speelmogelijkheden van de jeugd wordt verbeterd en verhoogd.
- Welzijn, veiligheid en sociale samenhang worden verbeterd.
- Er worden maatregelen getroffen om de wijk te “verjongen”.

## 3 **Problematiek en oplossingsrichtingen**

### 3.1 **Stedenbouw**

Dit beleidsveld heeft betrekking op de kwalitatieve inrichting van de openbare ruimte. Het gaat hierbij om het groen, het water en de wegen. Daarnaast heeft het begrip betrekking op de architectuur en beeldkwaliteit van de bebouwing.

#### Visie

De wijk wordt als een plezierig en rustig oord ervaren om in te wonen. Er is ruimte, groen en een duidelijke structuur die door veel bewoners als iets “huiselijks” wordt ervaren. Deze ruimtelijke beleving dient niet te worden aangetast. De potentie van de wijk is voldoende hoog om die beleving te verbeteren en de kwaliteit van het wonen te verhogen.

Ten aanzien van het groen wordt opgemerkt dat deze zich moet voegen naar de ruimtelijke beleving. Het is daarom logisch dat groenstroken met elkaar verbonden worden tot groene linten die uitnodigen tot wandelen. Ideaal is dat vijvers en watergangen daarin worden geweven.

Daarmee kan de vitaliteit van de wijk worden gewaarborgd.

#### Schets van de knelpunten

- De architectuur is eenvormig, vooral t.a.v. de flats in de sociale sector. De uitstraling van de wijk is daardoor sober.
- Door het achterstallige onderhoud is een armoedig beeld ontstaan. De verloedering heeft toegenomen.
- De wijk heeft een gebrek aan goede waterafvoer en een tekort aan wateropvang waardoor op diverse plaatsen wateroverlast bestaat.
- De groenvoorziening is "scharrig". Deze bestaat vooral uit bomen en kleine geïsoleerde en onaantrekkelijke grasveldjes die als hondenuitlaat worden benut. Er zijn weinig gevarieerde struiken en bosjes. De bestaande struiken zijn bovendien veelal vervangen door gras. Het ontbreekt aan royale ontmoetingspunten bijv. één groot of meerdere kleinere wijkparken waar ouderen, gezinnen met kinderen en jongeren elkaar kunnen treffen.

#### Oplossingsrichtingen

- Kwaliteitsverhoging wordt niet gezocht in extra nieuwbouw, maar vooral in een verbetering van de sociale samenhang door de verantwoordelijkheid van de bewoners voor hun woonomgeving te verhogen. Ondersteuning door jongeren- en opbouwwerkers is daarbij nodig.
- Het karakter van de wijk i.c. wonen in het park dient versterkt te worden. Dit kan o.m. gebeuren door het aanleggen van kleine wijkparkjes op een gedeelte van Stanislas 1, groenstrook langs de Nobellaan en Pinkeltje. Deze wijkparkjes zijn onderdeel van een stelsel van een groen lint van bestaande stroken, veldjes en vijvers.
- Vergroten van de veiligheid i.s.m. de politie, opbouwwerker etc..
- De 4 en 6 bouwlagen hoge flats worden uiterlijk verfraaid en opgeknapt. De stichting Rondom Wonen heeft het voornemen om daarna max. 40% (d.i.190) van deze opgeknapte flats te verkopen. De wijkvereniging onderschrijft dit voornemen als een potentiële kwaliteitsverhogende maatregel. Zij wijst wel op de politieke implicaties omdat een substantieel deel van een schaars woningtype verloren gaat. Bovendien is de wijkvereniging van mening dat de Stichting Rondom Wonen een financieel voordeel behaalt, omdat een deel van de flats op een van de mooiste plekken van Pijnacker is gesitueerd en bij verkoop dus (aanzienlijk) meer zal opbrengen.
- De wateropvang kan d.m.v. aquaflo ook onder het wegdek worden gerealiseerd waardoor een (aanzienlijk) groter areaal kan ontstaan. De bestaande vijvers en watergangen dienen te worden opgenomen in het concept van het groene lint.

### **3.2 Volkshuisvesting**

Dit beleidsveld heeft betrekking op de demografische ontwikkeling van de wijk, de kwaliteit van het woningbestand, de differentiatie in woningtypologie en de doorstroming.

#### Visie

De samenstelling van de woningvoorraad dient evenwichtig te zijn en gericht op jongeren, gezinnen met kinderen en ouderen. De verdeling over deze groepen dient de



landelijke ontwikkeling te volgen. De kwaliteit en indeling van de woningen dient tevens van dien aard te zijn dat bewoners zolang mogelijk in hun eigen huis en in elk geval in de wijk kunnen blijven wonen.

#### Schets van de knelpunten

- Vergeleken met andere wijken in de kern Pijnacker, telt wijk Noord veel ouderen en weinig gezinnen met kinderen. Als geen maatregelen worden genomen zal deze trend op korte termijn niet doorbroken worden.
- Er is in de wijk een tekort aan aangepaste woningen voor 65+, voor starters en voor ouderen met een eigen huis die naar een appartement willen.
- De kwaliteit van het woningbestand is goed, hoewel de meeste woningen niet "levensloopbestendig" zijn. Vooral de flats en eensgezinswoningen ogen monotoon.
- In de 2-laagse bejaardenflats langs de Thorbeckelaan dient volgens mededeling van Rndom Wonen veel geïnvesteerd te worden. Verwacht wordt dat deze investering niet terug zal worden verdiend. Bovendien zal verhuur steeds moeizamer gaan omdat toekomstige huurders hogere eisen zullen stellen aan grootte en comfort van de woningen. De kosten-baten analyse heeft tot de conclusie geleid dat de flats dienen te worden gesloopt. De wijkvereniging onderkent de pijn en problemen die dit besluit bij huidige huurders heeft teweeg gebracht.
- De gemeente constateert dreigend sociaal verval.

#### Oplossingsrichtingen

- Op het gebied Stanislas 1 kan een appartementengebouw van max. 5 bouwlagen, met parkeerkelder van tussen de 50 en 60 woningen in de (middel) dure sector worden gerealiseerd. Toewijzing aan bewoners van Noord heeft prioriteit. Er blijft dan nog voldoende ruimte over voor de aanleg van een klein wijkpark. Eventueel kan het huidige gymlokaal vervangen worden door een ander (multi) functioneel gebouw voor bijv. gymnastiek, de Acker of wijkgebouw.
- Verplaats de Willem Alexander School naar de locatie waar thans Klavertje drie en de Berkenhofschool zijn gevestigd (zie ook hoofdstuk Welzijn). Op de dan vrijkomende locatie kunnen ca. 25 patiowoningen in de (middel)dure sector van max. 1,5 bouwlagen hoog gebouwd worden. Toewijzing bij voorrang aan bewoners van wijk Noord.
- Wijs een 30-tal flats in de huursector toe aan starters uit Pijnacker.
- Ter vervanging van de af te breken bejaardenflats kunnen:
  - \* op de kopkanten - aan de zijde van de Thorbeckelaan - van Kuyperlaan/ de Sav.Lohmanlaan/ Schaepmanlaan/ Troelstralaan totaal ca. 40-50 woningen worden gebouwd, te verdelen over koopappartementen voor starters en aangepaste 65+ woningen en max. 7 bouwlagen.
  - \* op de kopkanten van de 4-laagse flats, aan de zijde van Wilgenhof resp. Aalberselaan, ca. 15 koopflats voor starters en max 4 bouwlagen gebouwd. Toewijzing bij voorrang aan bewoners van wijk Noord en m.n. zij die uit hun huidige flat moeten i.v.m. afbraak.. Breng hierin bouwvariaties aan.
- Compenseer de Stichting Rndom Wonen voor het verlies van de grond waarop thans de 2-laagse bejaardenwoningen staan, door een stuk grond van gelijke waarde elders in de gemeente te geven.

- Bouw op de kopkanten - aan de zijde van de Nobellaan - van Cort v. Lindenlaan/ Gerbrandylaan/Thorbeckelaan, ca. 15 appartementen in de middeldure sector en max 7 bouwlagen. Toewijzing bij voorrang aan bewoners van wijk Noord. Breng hierin bouwvariaties aan.
- Verzoek de stichting Rondom Wonen om vrijkomende huurwoningen toe te wijzen aan gezinnen met kinderen.
- Met de huurders uit de 2-laagse flats wordt individueel overleg gepleegd om een passende en redelijke, op de individuele situatie toegesneden, oplossing te bieden.
- Stimuleer eigenhuis bewoners om bij het opknappen van hun woningen dit zoveel mogelijk levensloopbestendig te doen en verstrek daartoe een subsidie.

### **3.3 Verkeer**

Dit beleidsveld heeft betrekking op de ontsluitingsstructuur van de wijk en de algehele verkeersveiligheid.

#### Visie

Doelstelling is om het verkeer van de bewoners zo snel mogelijk d.w.z. Oost-West naar de ontsluitingswegen (Nootdorpseweg en Oostlaan) af te voeren, sluipverkeer tegen te gaan en de veiligheid voor fietsers en wandelaars te vergroten. Voor fietsers dient een fietspad beschikbaar te zijn dat vooral Noord-Zuid loopt en op zodanige wijze dat veel bewoners bij het fietspad wonen. Wandelen in het concept groene lint, dient mogelijk gemaakt te worden. Openbaar vervoer is van belang.

#### Schets van de knelpunten

- Het is onveilig (te hard rijden, veel kinderen op de fiets, sluipverkeer) op de Meidoorn-/Thorbeckelaan, Goudenregensingel en Nobel-/Acacialaan. Dit is vooral een gevolg van de afwijkende vorm van deze wegen (kaal en breed) en de structuur. Dit suggereert een ontsluitingsweg en lokt daardoor sluipverkeer uit. De huidige vluchtheuvels versterken die onveiligheid.
- Door situering van Stanislas op de Sportlaan verandert de verkeersstroom door de wijk.
- De situatie bij C1000 is niet overzichtelijk, hoewel ongevallen nog niet hebben plaatsgevonden.
- De situatie bij de (lagere) scholen is onoverzichtelijk, er gebeuren (soms ernstige) ongevallen en er ontstaan soms gevaarlijke of onveilige situaties.
- Er zijn te weinig parkeerplaatsen bij Weigelia-/Vuurdoorn-/Ribes-/Magnolialaan.
- Openbaar vervoer vindt veelal plaats met grote bussen, die vrijwel leeg zijn. Dit lijkt niet efficiënt en op termijn onhoudbaar.

#### Oplossingsrichtingen

- De gehele wijk wordt 30-km gebied en ingericht volgens het concept duurzaam veilig. De Meidoorn-/Thorbeckelaan en de Nobellaan/Acacialaan krijgen extra voorzieningen opdat deze snelheid niet overschreden kan worden. Het asfalt wordt vervangen door klinkers.
- Er wordt een, rood geasfalteerd, fietspad door de wijk aangelegd die vooral Noord-Zuid is gericht en gericht op de verwerking van scholieren naar de Sportlaan.

- Het gedeelte van de Nobellaan langs de C1000 wordt ingericht als parkeergebied en krijgt de status van uitrit. De knik in de weg blijft gehandhaafd.
- Het gedeelte van de Goudenregensingel langs de lagere scholen wordt afgesloten voor gemotoriseerd verkeer en ingericht als speelplaats. Op de kopkanten worden “rotondes/parkeerruimten” aangelegd voor halen en brengen van kinderen.
- Langs de Meidoornlaan, aan de kant van de eensgezinswoningen, wordt de groenstrook ingericht als parkeergebied.
- Onderzoek de mogelijkheid om ondergrondse garages te bouwen voor verhuur.
- Het door de gemeente voorgestelde fietspad langs de spoorbaan volgt zoveel mogelijk het huidige stramien, waarbij zomin mogelijk groen wordt gerooid en het wandelpad gescheiden blijft van het fietspad. Dit fietspad is meer gericht op recreatief gebruik.
- Leg versneld de verbindingsweg Nieuwkoopseweg-Nootdorpseweg (Noordelijke rondweg) aan.
- Schakel een extern bureau in. Dit is reeds door de verantwoordelijke wethouders toegezegd.

### **3.4 Welzijn en scholen**

Dit beleidsveld heeft betrekking op de voorzieningen in de wijk ten aanzien van winkels, jongeren, ouderen, buurt, sport en scholen.

#### Visie

Wijk Noord is een ca. 40 jaar oude wijk. De bewonerssamenstelling is onevenwichtig, de aandacht voor de woonomgeving gering en een soort “wijk” gevoel ontbreekt. Er wonen relatief veel ouderen en allochtonen. Kwaliteitsverhoging van de wijk dient dan ook vooral in dit beleidsveld gevonden te worden. In essentie dient het doel te zijn om van de wijk een “levensloopbestendige wijk” te maken. Rust, tolerantie, betrokkenheid en samenhang dienen steekwoorden te zijn.

#### Schets van de knelpunten

- Er bestaat geen integraal inzicht wat de behoeften van de bewoners m.n. de ouderen en jongeren zijn op dit gebied.
- Hoewel niet van die omvang als in een grote stad, wordt er gehandeld in drugs en is de criminaliteit hoog. Ouderen voelen zich in toenemende mate onveilig. Door het toewijzingsbeleid zijn veel inwoners uit omliggende grote steden in flats geplaatst. Het aanpassingsproces verloopt niet tot moeizaam.
- Ouderen zijn aangewezen op medische voorzieningen elders in het dorp.
- Winkelaanbod is eenzijdig. Overige activiteiten die de wijk kunnen verlevendigen zijn er, behoudens een dansschool, niet.
- De gemeente heeft te kennen gegeven voorstander van clustering van de lagere scholen op één gebied te zijn. Hoewel dat bij de bewoners niet van harte wordt gedragen, is er ook geen breed verzet tegen.
- De jeugd klaagt over een gebrek aan “trapveldjes”, een “hangplek” e.d.

### Oplossingsrichtingen

- Onderzoek welke behoeften er bestaan die door een buurthuis/ multi-functionele ruimte kunnen worden opgevangen. Als behoefte wordt aangetoond, kan de Poort mogelijk aangepast worden. Enige uitbreiding van de Poort is dan wellicht noodzakelijk.
- De stichting Rndom Wonen heeft het aanbod gedaan een medische hulppost te bouwen bij de Kuyperlaan. Dit aanbod wordt positief ontvangen.
- Onderzoek of in het gebouw Pinkeltje naast de Dansschool, die thans al in dat gebouw is ondergebracht, één of meerdere vergelijkbare voorzieningen kunnen worden ondergebracht. Als dat niet mogelijk is dient dat perceel ingericht te worden als wijkparkje.
- Clustering van de lagere scholen en peuteropvang kan geschieden rondom de Goudenregensingel. Verplaatsing van de St. Josephschool is dan niet noodzakelijk. Het gedeelte van de Goudenregensingel dient dan te worden afgesloten voor overig verkeer.
- Leg op het terrein tussen de Cort v.d. Lindelaan en de Gerbrandylaan een basketbalveld aan voor de oudere jeugd. Leg om de bestaande trapveldjes hekwerk aan.

### **3.5 Beheer**

Er is een grote achterstand bij het onderhoud en beheer van de wijk. De volgende punten dienen te worden aangepakt:

- Verbeteren van riolering, voor zover dit nog niet gebeurd is,
- Ophogen van de gehele wijk,
- Egaliseren en opnieuw bestraten van stoepen en straten,
- Bestraten van Meidoorn-/Thorbecke-/Nobel-/Acacialaan,
- Speelplaatsjes opknappen en omheinen. Basketbalveld aanleggen,
- Drainage doorblazen resp. vervangen waar nodig. In sommige straten waar veel Wateroverlast is, dient uitbreiding van waterafvoer plaats te vinden.
- Wateropvang aanleggen volgens het aquaflow systeem,
- Groen aanleggen en achterstallig onderhoud aan bestaand groen plegen,
- Extra parkeerplaatsen aanleggen m.n. langs de Meidoornlaan en tussen de flats.

## **4 Financiële gevolgen**

Onderstaand een becijfering van kosten en opbrengsten. Aangezien inkomsten afhankelijk zijn van m.n. grootte, ligging, vorm en vraag van het te bouwen object is een minimale en maximale schatting opgesteld. Gezien de aantrekkende economie en het feit dat de feitelijke bouw eerst over een paar jaar zal zijn afgerond, kan naar het oordeel van de wijkvereniging eerder rekening worden gehouden met de maximale inkomsten. T.a.v. de kosten is er nauwelijks onderscheid in maximale en minimale kosten. Er wordt vanuit gegaan dat nieuwe klinkers en tegels worden neergelegd.

De becijferingen zijn ontleend aan informatie van architecten, makelaars, bouwers, projectontwikkelaars, stedenbouwkundigen e.a. Daaruit kon een vrij nauwkeurige schatting worden opgesteld, welke opbrengsten en kosten met het plan gemoeid zijn. Subsidies (bijv. opplussen, aanleg fietspad) die voor de Gemeente en/of Rndom Wonen nog op onderdelen kunnen worden verkregen zijn niet meegenomen.

<b>Opbrengsten</b>	<b>min.</b>	<b>max.</b>
ISV-subsidie	441.000=	441.000=
Grondopbrengst Stanislas 1	4.750.000=	5.250.000=
Grondopbrengst Stanislas 2/Alexanderschool	2.500.000=	2.875.000=
Grondopbrengst Kopkanten flats	1.950.000=	2.500.000=
Uit lopende begroting	240.000=	240.000=
<b>Totaal</b>	<b>9.881.000=</b>	<b>11.306.000=</b>

### **Uitgaven**

Voorzieningen nieuwe complexen	134.000=
Ophogen en herstraten bestaande stoepen en straten en bestraten/asfalteren bestaande wegen, inrichten tot 30km zone e.d.	4.400.000=
aanleg parkeervakken (Meidoornlaan, flats e.d.)	100.000=
inrichten nieuwe parkeerruimte C1000	100.000=
opknappen en omheinen speelplaatsen en aanleg basketbal-veld	150.000=
diversen (drainage, aquafLOW, groen e.d.)	516.000=
vervanging riolering	uit de lopende begroting
Clustering scholen	PM
Aanleg fietspad	PM
<b>Totaal</b>	<b>5.400.000=</b>

Het saldo is minimaal € 4.481.000= en maximaal € 5.906.000= positief en komt ten goede aan de algemene middelen. Hiervan kunnen bijv. de aanleg van het fietspad langs de spoorlijn ad. ca. € 300.000=, verplaatsing scholen e.d. betaald worden.

## **5 Uitvoering en sturing**

Zodra de gemeenteraad over het plan heeft beslist kan tot uitvoering worden overgegaan.

Een politieke sturing is dan nauwelijks meer nodig.

De wijkvereniging is van mening dat de bewoners de grootste “say” in de uitvoering dienen te hebben. Het ligt dan ook voor de hand dat in een in te stellen stuurgroep de projectmanager de voorzitter is en dat in de groep zitting hebben de Stichting Rondom Wonen, leden van de wijkvereniging en ambtenaren. De bewonersvereniging heeft een “veto”recht. Indien zich controversiële onderwerpen voordoen kan de kwestie worden besproken met de verantwoordelijke wethouder(s). Overigens rapporteert de stuurgroep regelmatig aan de verantwoordelijke wethouder(s).

Onder de stuurgroep worden de navolgende werkgroepen ingericht:

- wonen en woonomgeving
- verkeer

- welzijn en scholen
- beheer

In elk van deze werkgroepen dient vertegenwoordiging van de wijkvereniging te participeren.