

**rv 140**

Dienst Stedelijke Ontwikkeling

nr. 00.584

RIS 73958\_000525

Den Haag, 16 mei 2000

Aan de gemeenteraad

**Wijkplan 'Toekomstvisie Heesterbuurt'.****1. Inleiding**

Hierbij zenden wij u ter besluitvorming het wijkplan 'Toekomstvisie Heesterbuurt'. De Heesterbuurt is gebouwd tussen 1915 en 1925 en is gelegen tussen de Laan van Meerdervoort, Valkenboskade, Loosduinseweg en de Laan van Eik en Duinen. Net als bij een groot deel van de gordel 20-40 vormen de onderhoudskwaliteit van de woningen, de kwaliteit van de openbare ruimte en de woningmarktpositie van de wijk in het algemeen redenen om aandacht te besteden aan de wijk en te trachten verbeteringen aan te brengen. Doel is de wijk op langere termijn aantrekkelijk te houden. Voor de gordel 20-40 is het gemeentelijk beleid zoals geformuleerd in de nota 'De kracht van Den Haag' erop gericht de beschikbare middelen in te zetten voor het verbeteren van de kwaliteit van de woningen en de openbare ruimte en een versterking van de ruimtelijke structuur. In de verwachting dat dit huiseigenaren zal stimuleren zelf in de kwaliteit van de woningen te investeren onder het motto 'Wij de wijk, u de woning'. Om de gewenste investeringen te berekenen is het van belang een duidelijk toekomstperspectief te schetsen, dat als kader dient voor de verbeteringen in de wijk. Hiertoe is het wijkplan 'Toekomstvisie Heesterbuurt' opgesteld. In de commissiebrief over prioriteitsstelling wijkplannen is aangegeven dat er voor de Heesterbuurt een wijkplan ter besluitvorming aan u zal worden voorgelegd. En dat er in dit document een slopen/handhavenafweging is opgenomen. Met dit wijkplan worden de contouren geschetst van het ruimtelijk beleid voor het komend decennium. De besluitvorming over de nadere uitwerking van dit wijkplan, in de vorm van projecten en leefbaarheidsprogramma's, vindt plaats door middel van de vaststelling van de meerjarenprogramma's Wonen/Stedelijke Vernieuwing en in de vorm van projectdocumenten.

**2. Het heden: sterke én zwakke punten**

Voor het opstellen van een toekomstvisie voor de Heesterbuurt is in juli 1996 het 'Profiel voor de Heesterbuurt' uitgebracht, waarin een beeld wordt geschetst van de Heesterbuurt. Het beeld van de Heesterbuurt is op dit moment positief. Het is een goed functionerende wijk, waar bewoners met plezier wonen. Een aantal sterke punten geven de wijk een goed uitgangspunt voor het aantrekkelijk houden van de wijk (nu en in de toekomst). De bebouwing in de wijk heeft een herkenbare eigen identiteit, waardoor bewoners in staat worden gesteld zich met de wijk te identificeren. De wijk is gunstig gelegen ten opzichte van het centrum, strand en Zuiderpark en ook de openbaar vervoersverbindingen met deze voorzieningen zijn gunstig. Het woningaanbod in de wijk mag zich verheugen in een behoorlijke aantrekkingskracht. Men woont graag in de Heesterbuurt. Het aanbod van kleine en relatief goedkope portiek-etage (koop)woningen maakt de Heesterbuurt aantrekkelijk vooral bij starters op de woningmarkt. Daarnaast bedroeg het aantal reacties op de sociale huurwoningen in 1997 twee keer het stedelijke gemiddelde. Daarnaast is de mutatiegraad laag - gezien het woningtype. Een uitzondering hierop is het wooncomplex Wegeliaplein. Woningbouwcorporatie Haag Wonen geeft aan dat er problemen zijn bij het verhuren van met name de kleine woningen. De woningcorporatie heeft aangegeven de exploitatie van dit complex te willen beëindigen in 2011. Eigenaar-bewoners zijn bereid te investeren in onderhoud. Ook cijfers van de NV Woningbeheer in het kader van het project 'Hebben is onderhouden' onderschrijven een actiever onderhoudsgedrag bij eigenaar-bewoners in de Heesterbuurt. Gebleken is dat van alle stimuleringsgebieden de investeringsbereidheid in de Heesterbuurt het hoogst is. De technische kwaliteit van de (beperkte) openbare ruimte is ondanks een intensief gebruik redelijk. Wel behoeft de openbare ruimte op enkele plaatsen herstel en verbetering. Alle betrokkenen con-stateren dat er geen sprake is van grote leefbaarheidsproblemen, zoals gevoelens van onveiligheid en over-last. Klachten van bewoners zijn er vooral over bekladding en vervuiling. Op het eerste gezicht lijkt er niet veel mis te zijn met de Heesterbuurt. De wijk wekt niet de indruk van een wijk op achterstand. Toch zijn er zwakke punten waarneembaar die het aantrekkelijk houden van de wijk onder druk zetten.

In de Heesterbuurt is sprake van een veranderende bevolkingssamenstelling door het transformatieproces van de Heesterbuurt als startersmarkt. Er treedt in de wijk een duidelijke verjonging op. Een deel van de oudere bevolking van de wijk zal zich hierdoor minder thuis voelen in de wijk. De instromende bewoners zullen naar verwachting binnen enkele jaren een tweede stap in hun wooncarrière maken en doorstromen naar andere woningen elders in de stad of regio, waardoor zij minder binding met de wijk voelen. Hoewel er een aanzienlijke bereidheid is bij eigenaar-bewoners om te investeren in het onderhoud van de woningen, blijkt dat - afgezet tegen ruim 9.000 geïnspecteerde woningen in de totale gordel 20-40 - de kwaliteit van

particuliere panden in de Heesterbuurt beduidend minder is. Ook opnamen van de NV Woningbeheer wijzen erop dat er in de Heesterbuurt een meer dan gemiddelde onderhoudsachterstand is.

Achterstallig onderhoud kan een neerwaartse spiraal in beweging zetten en de kwaliteit van de leefomgeving aantasten. Als de onderhoudstoestand niet op peil wordt gebracht c.q. gehouden, zal op termijn de marktpositie van de woningen en daarmee de buurt ondergraven. Ondanks dat we ervan uit gaan dat de maatregelen in dit wijkplan voldoende basis bieden voor het behouden c.q. verbeteren van de woningmarktpositie vinden wij het toch noodzakelijk de vinger aan de pols te houden door de ontwikkeling van de woningmarktpositie na enige tijd te evalueren. De dichte bebouwing in de Heesterbuurt - gemiddeld 88 won/ha. - heeft ertoe geleid dat in de Heesterbuurt weinig open ruimte en een beperkt aanbod aan openbaar groen is. In het gedeelte ten noorden van de Mient is (een beperkte hoeveelheid) open ruimte met bijbehorende groenvoorzieningen aanwezig in de vorm van een aantal groen hoven. In het deel gelegen ten zuiden van de Mient - de zgn. Jasmijnbuurt - ontbreken deze openbare ruimten. Het ruimtegebrek is hier dan ook het grootst. Een openbare groenvoorziening van enige omvang ontbreekt. Daarnaast zijn de gebruiksmogelijkheden van de aanwezige groenvoorzieningen, zoals de Mient en de groenzone rondom de begraafplaats beperkt en zijn er onvoldoende speelvoorzieningen om te voldoen in de behoefte. Door de beperkte hoeveelheid open ruimte doen zich in de Heesterbuurt 's avonds en 's nachts parkeerproblemen voor, met name in de Jasmijnbuurt. De tekorten leiden er toe dat auto's zodanig worden geparkeerd dat gevaarlijke en onoverzichtelijke situaties ontstaan. Voor de toekomst is de parkeerdruk en de negatieve uitstraling die dit heeft op de kwaliteit van de woonomgeving een grote zorg. Een (eventuele) verdere groei van het autobezit zal mogelijk in de toekomst tot nog grotere problemen leiden, dit geldt met name voor de Jasmijnbuurt.

### **3. Reden van ingrijpen en te nemen maatregelen**

De Heesterbuurt gaat steeds meer een functie op de woningmarkt vervullen als aantrekkelijk woonmilieu voor jonge, startende huishoudens. Zonder ingrijpende veranderingen zal deze ontwikkeling zich doorzetten, hetgeen zal leiden tot meer lage inkomens en meer kleine huishoudens. Een dergelijke eenzijdige oriëntatie op een specifieke doelgroep maakt de Heesterbuurt kwetsbaar. Door de ruimer wordende woningmarkt in en rond Den Haag komt op termijn wellicht ook voor jonge starters elders aanbod beschikbaar dat aantrekkelijker is qua woningtype of locatie. Het eenzijdige woningaanbod maakt de wijk kwetsbaar voor een dergelijke ontwikkeling en zal grote gevolgen kunnen hebben, doordat de wijk zelfs voor deze groep niet meer aantrekkelijk zal zijn. Hiervoor is gesteld dat zonder ingrijpende maatregelen de ontwikkeling van de Heesterbuurt naar een startersmarkt zal kunnen doorzetten. Daarnaast is ingegaan op de nadelen ervan. Een dergelijke ontwikkeling biedt echter ook kansen. Iedere grote stad heeft dergelijke starterswijken. De aantrekkelijkheid van de Heesterbuurt voor deze groep is groot door de herkenbare eigen identiteit, de gunstige ligging en het aantrekkelijke woningaanbod. Er zijn zeker ook kansen om op langere termijn de Heesterbuurt aantrekkelijk te houden voor jonge startende huishoudens. Dit betekent dat afstemming plaats moet vinden op deze ontwikkeling. Zo zijn starters mobiel waardoor verwacht mag worden dat het auto-bezit in de Heesterbuurt zal blijven groeien. Daarom is het noodzakelijk de parkeerproblemen in de Heesterbuurt op te lossen. Ook zullen jonge starters minder behoefte hebben een ruim opgezet buurtpark met veel gebruiksgroen dan gezinnen met kinderen. Jonge starters zullen waarschijnlijk meer behoefte hebben aan aantrekkelijke kleinschalige groenvoorzieningen en boombeplantingen, die zorgen voor een vriendelijke uitstraling van de buurt. De mogelijkheden die er zijn om het woningaanbod te verbreden moeten worden benut om bewoners de mogelijkheid te bieden een wooncarrière in de wijk mogelijk te maken.

#### **3.1 Basispakket van maatregelen**

Gezien de zwakke punten, de kwetsbaarheid van de wijk door het eenzijdige woningaanbod en de opgave om een betere afstemming op de wensen van de doelgroep te bereiken, willen wij de huidige kwaliteiten van de wijk behouden en versterken om zo de aantrekkelijkheid van de wijk op langere termijn te kunnen handhaven. Voor de Heesterbuurt in zijn geheel is met name een kwaliteitsverbetering van de woningen en de woonomgeving dan ook gewenst. Op grond hiervan stellen wij een *basispakket* van maatregelen voor - dat van toepassing is op de gehele Heesterbuurt - en dat de volgende maatregelen omvat:

#### **stimuleren onderhoud woningen**

In de Heesterbuurt zet de gemeente, in samenwerking met de NV Woningbeheer, Verenigingen van Eigenaren en individuele eigenaren aan tot het plegen van onderhoud om kwaliteitsachterstanden in te lopen en nieuwe te voorkomen. Het beleidskader hiervoor zijn de door de gemeenteraad vastgestelde verordeningen: '(Ver)Beter Den Haag' en 'Supplement (Ver)Beter Den Haag'. De Heesterbuurt is hierin aangewezen als intensief beheergebied. Naar verwachting worden in de periode 1998 tot 2004 alle 2.660 woningen van eigenaar-bewoners en eigenaar-verhuurders opgeknapt in kader dit onderhoudsstimuleringsprogramma, hetgeen neerkomt op ongeveer 500 woningen per jaar. Het behouden c.q. versterken van de woningmarktpositie is hiermede sterk van afhankelijk. De eerste signalen zijn gunst te noemen; voor circa 58% van de 516 opgenomen woningen is een subsidie-aanvraag ingediend. De verwachting is dat de onderhoudsstimulering de prijsontwikkeling van de woningen positief zal beïnvloeden. De voorgang van de onderhoudsstimulering en de prijsontwikkeling van de particuliere woningen zullen worden meegenomen in voortgangsrapportage van de ontwikkeling van de woningmarktpositie.

#### **behouden monumentale elementen**

Om het onderhoud aan monumentale elementen te stimuleren is de subsidieregeling 'Kleine monumenten-

zorg' op de Heesterbuurt van toepassing verklaard (. Met behulp van deze regeling is financiële ondersteuning mogelijk voor het herstel van monumentale elementen aan de woningen, welke in sterke mate bepalend zijn voor de eigen identiteit van de wijk. Bepaalde elementen zijn alleen subsidiabel in straten met een 'hoge ensemblewaarde' - zoals vastgelegd in het Monumenten Inventarisatie Project. In de Heesterbuurt zijn dit de Mient tussen Kamperfoeliestraat en Valkenboskade en de Valkenboskade tussen Mient en Copernicuslaan.

### **stimuleren samenvoegen woningen**

Een van de instrumenten om de differentiatie van de woningvoorraad te vergroten is het samenvoegen van woningen. De gemeente heeft - om ervaring op te doen met het stimuleren van het samenvoegen van woningen - de stimuleringsregeling samenvoegen in het leven geroepen. In een viertal wijken, waaronder de Heesterbuurt, kunnen eigenaren in het kader van deze 'Experimentele stimuleringsregeling samenvoegen' subsidie ontvangen. Eigenaren, die wooneenheden willen samenvoegen tot een grotere woning, kunnen in aanmerking komen voor een investerings- en een processubsidie van maximaal f 40.000,00. De mogelijkheden voor een wooncarrière in de wijk worden daardoor vergroot. Ook dit aspect willen wij betrekken bij de voortgangsrapportage van de ontwikkeling van de woningmarktpositie.

### **nieuwbouw van woningen**

Gestreefd wordt naar een bescheiden verbreding van het woningaanbod door nieuwbouw van woningen in de middeldure en dure marktsector en nieuwbouw van seniorenwoningen op enkele (voormalige) schoollocaties, zoals in de Goudenregenstraat en de Mient/Hortensiastraat. De school aan de Mient/Hortensiastraat wordt vervangen door 50 woningen in de dure marktsector (rb 332/1998). De uitvoering van dit project loopt inmiddels.

### **herinrichting van de (woon)straten en het Kamperfoelieplein.**

Om de parkeermogelijkheden in de wijk te vergroten en de openbare ruimte in de wijk aantrekkelijker te maken worden de woonstraten heringericht. De herinrichting omvat het maken van parkeermogelijkheden aan beiden zijden van de straat, het aanbrengen van oren op de hoeken van de straat om illegaal parkeren tegen te gaan, het planten van bomen in de woonstraten, het inrichten van de woonstraten als 30 km-gebied en het aanbrengen van voorzieningenplateau's. Daarnaast wordt de rijrichting in de Indigostraat veranderd. De straten die op deze wijze worden heringericht zijn: Lavendelstraat, Heesterstraat, Laurier-straat, Spiraeastraat, Watervlietstraat, Jasmijnstraat, Meidoornstraat, Hulststraat, Seringenstraat, Rabarber-straat, Rhododendronstraat, Indigostraat, Hazelaarstraat (gedeeltelijk), Copernicuslaan, Verlengde 2e Braamstraat, Boksdoornstraat, Maretakstraat, Maagdepalmstraat, 1e Braamstraat, 2e Braamstraat, 3e Braamstraat, Vlierboomstraat, Hortensiastraat, Ribesstraat en Lijsterbesstraat.

### **versterken hoofdgroenstruc tuur/vergroten gebruiksmogelijkheden bestaand groen en speelplekken.**

Ter versterking van de boomstructuur worden bomen geplant in de Laan van Eik en Duinen, de Valkenboskade, Kamperfoeliestraat en de Goudenregenstraat. De bestaande groene inrichting van het Gagelplein en Vlierboomplein worden verbeterd evenals de speelplekken op het Weigeliaplein. Door het ontbreken van gebruiksgroen in de Heesterbuurt worden de gebruiksmogelijkheden van de groenzone rondom de begraafplaats vergroot door de aanleg van een wandelroute en door het maken van (bal)speelplekken of een half open ontmoetingsplek.

### **3.2 Modellenafweging voor aanvullende maatregelen in de Jasmijnbuurt**

In het gebied ten zuiden van de Mient - de Jasmijnbuurt - manifesteren de belangrijkste knelpunten in de Heesterbuurt - het tekort aan parkeervoorzieningen en het ontbreken van een groenvoorziening van enige omvang - zich het sterkst. Voor dit deel van de wijk biedt het basispakket met name voor de onderdelen openbare ruimte en parkeergelegenheid onvoldoende zekerheid om dit deel van de wijk aantrekkelijk te houden. Dit betekent dat aanvullende maatregelen wenselijk zijn. Door de hoge bebouwingsdichtheid in combinatie met het ontbreken van open ruimte zijn er weinig mogelijkheden om op eenvoudige wijze te komen tot het opheffen van beide knelpunten. Slechts op één enkele plek in de Jasmijnbuurt is een verandering in functie en/of bebouwingsstructuur te verwachten, namelijk de dependance van de Klimopschool in de Meidoornstraat. Het huidige schoolgebouw aan de Meidoornstraat is van zodanig slechte kwaliteit dat deze niet kan worden gehandhaafd. Indien het gewenst is het tekort aan parkeren en groen op te lossen, zullen meer ingrijpende maatregelen in de Jasmijnbuurt noodzakelijk zijn. De vraag is welk ingreepniveau, naast de maatregelen uit het basispakket, in de Jasmijnbuurt is gewenst. Hiervoor zijn drie modellen ontwikkeld.

#### **model 1: beperkt ingreepniveau**

Dit model omvat een beperkte uitbreiding van parkeervoorzieningen door herinrichting van straten, zoals beschreven in het basispakket. De groenvoorziening aan de Mient wordt niet uitgebreid, maar wel beter ingericht. De maatregelen in dit model leiden ertoe dat er sprake blijft van een aanzienlijk parkeertekort nu en in de toekomst. Door herinrichting van de groenstrook langs de Mient kan deze een betere functie voor de buurt vervullen. De school aan de Meidoornstraat wordt vervangen door een school of woningen en circa 3.000 m<sup>2</sup> groen en speelvoorzieningen, waarbij ook ruimte is voor voorzieningen, zoals een kinderdag-verblijf. De maatregelen leiden niet tot een oplossing van de belangrijkste knelpunten in de Jasmijnbuurt. Het negatief

plansaldo voor de aanvullende maatregelen volgens model 1 bedragen: f 2,6 mln.

### **model 2: midden ingreepniveau**

In dit model worden de parkeer- en groenvoorzieningen uitgebreid binnen de huidige bebouwingsstructuur. Door de sloop van de Klimop-school in de Meidoornstraat wordt op het terrein van de school een gebouwde verdiepte parkeervoorziening van maximaal 240 parkeerplaatsen gebouwd, in combinatie met een school of woningen (in de middeldure sector of seniorenwoningen) en eventueel enkele voorzieningen. Op het parkeerdak kan verder een groen- en speelvoorziening van circa 3.000 m<sup>2</sup> worden gerealiseerd. Om de groenvoorzieningen in de Jasmijnbuurt verder uit te breiden wordt de groenvoorziening aan de Mient - tussen Valkenboskade en Kamperfoeliestraat - uitgebreid en beter ingericht. Het aantal parkeerplaatsen blijft hierbij gehandhaafd. De huidige rijstroken worden versmald en het fietspad wordt verlegd. Door versmalling van het verharde oppervlak wordt de groenvoorziening uitgebreid met circa 3.500 m<sup>2</sup>. Het resultaat van de maatregelen is dat het parkeerprobleem door het realiseren van een verdiepte parkeergarage van maximaal 240 parkeerplaatsen wordt opgelost. Ook wordt door de uitbreiding van het groen met in totaal 6.500 m<sup>2</sup> het tekort aan open ruimte en groen in voldoende mate gecompenseerd. Een bijkomend voordeel van het uitbreiden en de herinrichting van de Mient is dat dit een versterking van de structuur van de Mient betekent. Daarnaast wordt door het deel van de wijk ten noorden van de Mient ook geprofiteerd van de uitbreiding van de Mient. Geconcludeerd kan worden dat beide maatregelen tot een oplossing van de belangrijkste knelpunten in de Jasmijnbuurt leiden. Het negatief plansaldo voor de aanvullende maatregelen volgens model 2 bedragen: f 16,3 mln.

### **model 3: hoog ingreep niveau**

In dit model worden de parkeer- en groenvoorzieningen uitgebreid door de huidige bebouwingsstructuur te doorbreken met de sloop van 160 woningen en 7 bedrijfsruimten. Op een terrein dat vrijkomt door de sloop wordt een gebouwde verdiepte parkeervoorziening met circa 200 parkeerplaatsen aangelegd met daarop een groen- en speelvoorziening van circa 7.500 m<sup>2</sup>. De groenvoorziening aan de Mient wordt niet uitgebreid, maar wel beter ingericht. Het resultaat van deze maatregelen is dat het parkeerprobleem wordt opgelost en dat door de aanleg van 7.500 m<sup>2</sup> groen- en speelvoorziening het tekort aan open ruimte en groen in voldoende mate gecompenseerd. De maatregelen uit model 3 leiden dan ook tot een oplossing van de belangrijkste knelpunten in de Jasmijnbuurt. Het negatief plansaldo voor de aanvullende maatregelen volgens model 3 bedragen: f 44,8 mln.

### **afweging**

De 3 modellen zijn met elkaar vergeleken. Model 1 lost zowel het parkeerprobleem als het tekort aan open ruimte in onvoldoende mate op. Model 2 (geen sloop) en 3 (sloop van woningen en bedrijfsruimten) bieden beiden een oplossing voor de knelpunten in de Jasmijnbuurt. Hoewel beide modellen voldoende hebben aan model 3 enkele voordelen ten opzichte van model 2. Door de sloop van woningen en de aanleg van een groen- en speelvoorziening ontstaat ruimte in een dichtbebouwd gebied. Ook wordt er een grotere uitbreiding van open ruimte gerealiseerd. Daartegenover staat dat de oplossing volgens model 3 - door de noodzakelijke sloop van woningen en bedrijfsruimten - tot een aanzienlijk hoger negatief plansaldo leidt (f 44,8 mln. voor model 3 en f 16,3 mln. voor model 2). Daarnaast is model 2 ontwikkeld door een bewonerswerkgroep van het wijkberaad Heesterbuurt. Dit betekent dat er een duidelijk maatschappelijk draagvlak is voor de oplossingen uit model 2, hetgeen ook bevestigd is uit signalen uit de buurt. Voor de sloop van particuliere woningen en bedrijfsruimten is daarentegen nauwelijks maatschappelijk draagvlak. Gezien het feit dat de maatregelen uit model 2 in voldoende mate een oplossing bieden voor het tekort aan groen/speel- en parkeervoorzieningen, de overweging dat voor model 2 een duidelijk maatschappelijk draagvlak is en uit oogpunt van kosteneffectiviteit, willen wij u voorstellen model 2 nader uit te werken. Ondanks dat we ervan uit gaan dat de maatregelen in dit wijkplan voldoende basis bieden voor het behouden c.q. verbeteren van de woningmarktpositie vinden wij het toch noodzakelijk de vinger aan de pols te houden en stellen wij voor om op basis van een voortgangsrapportage de ontwikkeling van de woningmarktpositie te volgen.

### **3.3 Aanvullende maatregelen in de Jasmijnbuurt**

Wij stellen dan ook voor de volgende maatregelen als aanvullende maatregelen in de Jasmijnbuurt te nemen om zo de aantrekkelijkheid van dit deel van de wijk ook op lagere termijn te kunnen handhaven:

#### **realiseren ondergrondse parkeervoorziening en groen in de Meidoornstraat**

Het schoolgebouw aan de Meidoornstraat wordt gesloopt en vervangen door een basisschool of woningen (middeldure marktsector of seniorenwoningen) en eventueel enkele te combineren voorzieningen. Op dit terrein wordt verder een gebouwde verdiepte parkeervoorziening aangelegd. Dit levert maximaal 240 parkeerplaatsen op indien het gehele grondoppervlak voor parkeren wordt benut en de parkeervoorziening in twee lagen ondergronds wordt aangelegd. Afhankelijk van de parkeerbehoefte in de toekomst kan worden gekozen worden voor een kleine of grote (ondergrondse) parkeervoorziening. Bij de uitwerking van het project wordt hieraan specifiek aandacht besteed. Op het dak van de parkeervoorziening wordt een groen- en speelvoorziening aangelegd van circa 3.000 m<sup>2</sup>. Het aanleggen van een parkeervoorziening heeft alleen zin als het gebruik goed is geregeld. Het gebruik van de parkeervoorziening dient derhalve gestimuleerd te worden, waarbij goede regulering en handhaving vereist zijn om de parkeervoorziening maximaal te laten

renderen. De beleidsnota 'Parkeren en Wonen' zal hiervoor het instrumentarium aanreiken. Deze nota is op 23 februari 2000 in de gecombineerde commissie voor ROSV/VBBS/LMS besproken. Geconstateerd mag worden dat bij de raadsleden een breed draagvlak is voor de beleidsvisie.

#### **herinrichting Mient**

De Mient tussen Valkenboskade en Kamperfoeliestraat wordt heringericht. Het aantal parkeerplaatsen wordt gehandhaafd, maar de huidige rijstroken worden versmald en het fietspad wordt verlegd. Met deze aanpassing wordt het mogelijk de groenvoorziening uit te breiden met circa 3.500 m<sup>2</sup>. Van deze uitbreiding wordt ook geprofiteerd door het deel van de wijk ten noorden van de Mient en ten oosten van de Kamperfoeliestraat. In dit gebied is eveneens weinig groen aanwezig. Daarnaast betekent deze uitbreiding een versterking van de ruimtelijke structuur en de groenstructuur van de Mient en de verbindingzone tussen de buurt ten noorden van de Mient en de Jasmijnbuurt.

#### **4. Communicatie**

##### **4.1 Overleg met de wijk**

Nadat in juli 1996 door de Dienst Stedelijke Ontwikkeling het 'Profiel van de Heesterbuurt' is uitgebracht, is in december 1997 de communicatie over het wijkplan gestart met het uitbrengen van een nieuwsbrief en een informatieavond in de wijk. Daarna zijn bewoners betrokken bij het opstellen van een toekomstvisie via een aantal themagroepen, die in de winter en in het voorjaar van 1998 zijn opgezet door de Stichting BOOG. Nadat ideeën die bij de idee-ontwikkeling naar voren kwamen, namelijk de mogelijke sloop van woningen, onrust hadden veroorzaakt in de wijk is in de zomer 1998 tevens een aantal openbare bijeenkomsten in de wijk gehouden. Op deze avonden zijn een groot aantal bewoners geïnformeerd over de verbeteringsmogelijkheden voor de Heesterbuurt. Op de bewonersbijeenkomst van 16 september 1998, waarbij wethouder Noordanus ook aanwezig was, is in goede harmonie besloten dat de bewoners met alternatieve oplossingsrichtingen kunnen komen om hiermee wethouder Noordanus te overtuigen dat sloop van woningen niet noodzakelijk is. De dienst Stedelijke Ontwikkeling heeft de Stichting Boog ingehuurd om de bewoners hierbij te ondersteunen de alternatieve oplossingen uit te werken. Ten behoeve van de begeleiding is een regiegroep ingesteld van bewoners, Stichting Boog en DSO. Als resultaat van de bijeenkomsten is door een bewonerswerkgroep uit het wijkberaad onder begeleiding van de Stichting BOOG en een extern deskundige een eigen analyse van de wijk gemaakt en een aantal alternatieve oplossingsrichtingen aangedragen.

Dit heeft geresulteerd in het rapport 'Rapportage van de Heesterbuurt, aanbevelingen en alternatieve oplossingen voor het wijkplan' van 7 april 1999. In dit stuk wordt een toekomstvisie voor de Heesterbuurt geformuleerd en worden voorstellen gedaan voor de uit te voeren maatregelen. Gebleken is dat het overgrote deel van deze voorstellen overeenkomen met de maatregelen uit het basispakket. De maatregelen uit het basispakket hebben dan ook de instemming van de bewoners. De voorstellen die niet in het concept wijkplan van de gemeente stonden, zijn nader bestudeerd op haalbaarheid en in overleg met bewoners verder uitgewerkt. Het betreffen de volgende alternatieve en aanvullende voorstellen. Tevens zijn daarbij aangegeven de wijzigingen ten opzichte van het eerdere concept wijkplan.

#### **Tweelaagse parkeervoorziening Meidoornstraat**

In het concept wijkplan was het idee om op de locatie van de Klimop-school in de Meidoornstraat een enkellaagse, verdiepte parkeervoorziening annex groen/speelvoorziening op te nemen. Door bewoners is een ondergrondse parkeergarage in twee lagen voorgesteld om de parkeersituatie in de Jasmijnbuurt verder te verbeteren in combinatie met een basisschool annex multifunctioneelcentrum en groen/speelvoorziening. Het onderdeel school/multifunctioneelcentrum is niet opgenomen in model 2. Met betrekking tot de onderdeel basisschool heeft de dienst OCW een studie gestart. De uitkomsten hiervan zijn nog niet beschikbaar. Hiervoor wordt een separaat besluitvormingstraject ingezet. Er zal voor deze locatie een projectdocument worden opgesteld waarin de uitkomsten van deze studie zijn verwerkt. Met betrekking tot het multifunctioneelcentrum is binnen het beleid en de begroting geen ruimte aanwezig. Volledigheidshalve is te melden dat het wijkberaad van de Heesterbuurt veel waarde hecht aan het behouden van zowel de schoolfunctie als de in dit gebouw gevestigde Jasmijnvereniging.

#### **Vergroting groenvoorziening Mient**

In het concept was een kwaliteitsverbetering van de huidige groenvoorziening opgenomen, waardoor de gebruiksmogelijkheden van het groen worden vergroot. De bewonersgroep heeft voorgesteld aan deze kwaliteitsverbetering tevens een vergroting van de groenvoorziening te koppelen, waardoor het aanbod aan groen wordt uitgebreid. Dit voorstel is opgenomen in model 2.

#### **Gestoken parkeren Valkenboskade en Copernicuslaan/Vlierboomstraat.**

Het concept wijkplan omvatte geen voorstel voor een wijziging van de parkeersituatie van de Valkenboskade. Door bewoners is gestoken parkeren aan de zijde van de kade voorgesteld. Dit voorstel is om stedenbouwkundige- en verkeersveiligheidsoverwegingen niet overgenomen. Het concept wijkplan voorzag eveneens niet in een wijziging van de parkeersituatie van de Copernicuslaan/Vlierboomstraat. Ook hier is gestoken parkeren in combinatie met eenrichtingsverkeer door bewoners voorgesteld.

Dit is om verkeersveiligheidsredenen niet opgenomen. In overleg met de bewonersgroep is voorgesteld beide voorstellen voor gestoken parkeren niet op te nemen in het wijkplan.

#### **Wijziging rijrichting Indigostraat en Laurierstraat**

Een wijziging van de verkeerscirculatie in de Jasmijnbuurt was niet opgenomen in het concept wijkplan. Een wijziging van de rijrichting in de Indigostraat wordt opgenomen in het basispakket. Een wijziging van de rijrichting in de Laurierstraat is niet opgenomen. Dit voorstel leidt, in combinatie met het voorstel om de rijrichting in de Indigostraat om te keren, tot gecompliceerde routes door de Jasmijnbuurt.

#### **Plantsoen Heesterstraat - Spireastraat**

Dit voorstel wordt niet in model 2 meegenomen omdat de dienst Stadsbeheer een dergelijk klein plantsoen niet kan beheren. Indien de bewoners instaan voor additioneel beheer zijn er wellicht mogelijkheden.

#### **Kamperfoelie/Goudenregenstraat**

Aanleggen van fietspaden/stroken. Dit voorstel is niet overgenomen in het wijkplan, maar wordt in kader van de Nota 'Fiets Voorop' wordt dit voorstel verder bekeken.

Eind 1999 is het wijkplan met de opgenomen maatregelen van de bewoners in een door de bewoners (organisatie) opgerichte regiegroep door DSO toegelicht en besproken. De regiegroep is unaniem met de voorstellen in het wijkplan akkoord gegaan (zie bijgevoegde schriftelijke bevestiging). Ook hebben alle woningcorporaties positief gereageerd op het plan.

#### **4.2 Vervolgtraject communicatie**

De ingestelde Regiegroep Heesterbuurt zal zorg dragen voor de voortgangsbewaking van de uit te voeren maatregelen in het wijkplan. Daarnaast wordt er voor de voortgangsbewaking van de IBG een begeleidingsgroep ingesteld.

#### **5. Beheer na kwaliteitsverbetering openbare ruimte**

Parallel aan de kwaliteitsverbetering van de openbare ruimte zal er aandacht moeten zijn voor het beheer van de openbare ruimte. Hierbij geldt het uitgangspunt dat er in beginsel zo wordt (her)ingericht, dat het normale beheer, gericht op duurzame instandhouding, uitgevoerd kan worden. Het uitgangspunt is om bij de herinrichtingen binnen de normale onderhouds- en beheerbegroting te blijven. Daarnaast dienen de herinrichtingen conform het zogenaamde Programma van Eisen voor de Inrichting van de Openbare Ruimte te worden uitgevoerd. Om te kunnen komen tot een betrouwbare inschatting of het beheerniveau al dan niet uitstijgt boven het standaardbeheerniveau is het van belang te kunnen beschikken over een voorlopig ontwerp. Omdat de planvorming op wijkplanniveau heeft plaatsgevonden is het onduidelijk of een kwaliteitsverbetering van de openbare ruimte gepaard gaat met beheerambities die uitstijgen boven het standaardbeheerniveau, waarvoor DSB middelen beschikbaar heeft. Door DSO wordt momenteel een inventarisatie gemaakt van de projecten die in 2000 en verder de kwaliteit van de openbare ruimte op een kwaliteitsniveau hoger niveau brengen. Hiermee kunnen extra beheerskosten gemoeid zijn. DSB zal een meerjarig beheers- en onderhoudsprogramma opstellen dat eind 2000 gereed zal zijn. Het meerjarig beheers- en onderhoudsprogramma zal een onderdeel van de begroting zijn. Omdat met de vaststelling van het wijkplan geen projecten worden vastgesteld en het feit dat er geen betrouwbare inschatting van eventuele extra beheerlasten te geven is, zal de besluitvorming over het eventueel inzetten van middelen ten behoeve van extra beheer samen met de besluitvorming c.q. vaststelling van het betreffende project plaatsvinden.

#### **6. Planning**

De nieuwe maatregelen en ingrepen worden de komende jaren (door middel van projectdocumenten) operationeel gemaakt voor uitvoering. Bij de maatregelen is een categorie te onderscheiden die zo snel mogelijk moet worden uitgevoerd en die direct resultaat beoogt. Daarbij gaat het om het wegwerken van achter-stallig onderhoud, de regeling 'Kleine monumentenzorg' en de herinrichting van straten, pleinen en groenvoorzieningen. De regeling onderhoudsstimulering zal van kracht zijn tot en met 2003. De uitgaven in het kader van de subsidieregeling 'Kleine monumentenzorg' lopen gelijk op met de uitvoering van de onderhoudsstimulering. De herinrichting van de straten, pleinen en groenvoorzieningen vindt plaats tot en met 2003. Daarnaast worden maatregelen voorgesteld die als doel hebben de Heesterbuurt op lage termijn toekomstwaarde te geven. Bij deze maatregelen kan worden gedacht aan het samenvoegen van woningen, de herontwikkeling van de scholen in de Meidoornstraat en de Goudenregenstraat en de herinrichting van de Mient. De Experimentele regeling samenvoegen loopt tot 26/01/2001. De start van de uitvoering van de herontwikkeling van de schoollocaties in de Goudenregenstraat en de Meidoornstraat staat resp. gepland in 2002 en 2003. De planning van de maatregelen is echter wel afhankelijk van de jaarlijks ter beschikking gestelde middelen. Voor een gedetailleerde planning wordt verwezen naar hoofdstuk 6 van het wijkplan Heesterbuurt.

#### **7. Financiële paragraaf**

Deze financiële paragraaf is indicatief. Belangrijk is dat met de vaststelling van dit wijkplan geen verplichting wordt aangegaan in financiële zin. Met andere herstructureringsplannen zal het voorliggende plan onderdeel

uit maken van een geïntegreerde meerjarenplanning. De uitvoering zal moeten passen binnen de beschikbare middelen. In de begrotingscyclus zal de dekking van de herstructureringsplannen (incl. de kosten van de herinrichting van de openbare ruimte) worden gezien en gewogen. De verplichtingen voor programma's uit dit wijkplan worden aangegeven via een raadsbesluit over de jaarlijks parallel aan de begrotingscyclus vast te stellen Meerjarenprogramma Stedelijke Vernieuwing.

#### 7.1 Plansaldo basispakket

Het basispakket van maatregelen is van toepassing op de gehele Heesterbuurt. Met de uitvoering van het basispakket zijn de volgende kosten en opbrengsten gemoeid:

	Kosten	Baten en/of dekking	Plansaldo
Grondexploitatie	f 1,8 mln.	f 1,1 mln.	f 0,8 mln.
Onderhoudstimulering	f 6,5 mln.		f 6,5 mln.
Samenvoegen	f 2,3 mln.		f 2,3 mln.
Kleine monumenten	f 0,9 mln.		f 0,9 mln.
Herinrichting openbare ruimte	f 21,8 mln.		f 21,8 mln.
Totaal basispakket	f 33,3 mln.	f 1,1 mln.	f 32,2 mln.

De opgenomen bedragen in de tabel zijn afgeronde bedragen.

Tegenover de kosten voor de uitvoering van het basispakket (33,3 mln. ) staan opbrengsten in de vorm van heruitgifte van grond (1,1 mln.). Het tekort op het basispakket bedraagt dan ook: f 32,2 mln.

Gezien de hoge investeringsbereidheid bij eigenaren is er de verwachting dat mede door onderhoudsstimulering particuliere eigenaren gaan investeren in hun bezit of woning. Cijfers van de in 1997 door Woningbeheer NV opgenomen woningen onderschrijven dit. De subsidiebijdrage bedraagt gemiddeld f 4.500,00. De gemiddelde kosten die in de eerste vijf jaar van het onderhoudsplan zijn opgenomen bedragen f 15.700,00. De direct noodzakelijke kosten (op aanschrijfniveau) bedragen gemiddeld bijna f 6.000,00. Overigens treden vanwege grote kwaliteitsverschillen per pand en woning grote fluctuaties op in de genoemde bedragen. Het voorgaande leidt ertoe dat de gemeentelijke investeringen worden ondersteund door investeringen van particulieren. Ook zijn investeringen van eigenaren te verwachten bij het samenvoegen van woningen. Ten aanzien van de kosten van onderhoudsstimulering kan nog het volgende worden opgemerkt. Vanaf 1998 komen 2660 woningen in aanmerking voor onderhoudsstimulering. Voor de berekening van de subsidies van onderhoudsstimulering is gebruik gemaakt van het in 1998 geldende subsidiekader en verdeelbesluit. De gemiddelde subsidie zal circa f 3.000,00 per woning bedragen. Bij de onderhoudsstimulering wordt uitgegaan van een deelnemerspercentage van 60%, gelet op de ervaringen vanaf de start van de regeling.

#### 7.2 Plansaldo aanvullende maatregelen in de Jasmiinbuurt

De 3 modellen voor aanvullende maatregelen zijn apart doorgerekend. Door de verschillen in maatregelen treden er verschillen in plansaldo op. De belangrijkste verschillen tussen de modellen zijn:

In onderstaande tabel zijn de kosten en opbrengsten van de aanvullende maatregelen per model weergegeven:

	Kosten	Baten en/of dekking	Plansaldo
Model 1 Beperkt ingreep niveau	f 3,4 mln.	f 0,8 mln.	f 2,6 mln.
Model 2 Midden ingreep niveau	f 17,1 mln.	f 0,8 mln.	f 16,3 mln.
Model 3 Hoog ingreep niveau	f 45,7 mln.	f 0,8 mln.	f 44,8 mln.

#### 7.3 Totaal plansaldo

Gezien de voorkeur van het college van burgemeester en wethouders om de maatregelen van model 2 verder uit te werken (zie paragraaf 3.2) bedragen de totale kosten voor de uitvoering van dit wijkplan: 50,4 mln. Hiertegenover staat 1,9 mln. aan opbrengsten. Het totale plansaldo voor het wijkplan Heesterbuurt komt derhalve op f 46,7 mln.



	Kosten	Baten en/of dekking	Plansaldo
Basispakket	f 33,3 mln.	f 1,1 mln.	f 32,2 mln.
Model 2 Midden ingreep niveau	f 17,1 mln.	f 0,8 mln.	f 16,3 mln.
Totaal plansaldo	f 50,4 mln.	f 1,9 mln.	f 48,5 mln.

#### 7.4 Staan en nieuw beleid

Van het verschil tussen kosten en opbrengsten kan f 9,6 mln. worden aangeduid als staand beleid. Als staand beleid moet worden aangemerkt : die maatregelen die bestuurlijk zijn vastgesteld in het kader van het MPW en daarmee voorzien zijn van dekking. f 38,9 is aan te merken als nieuw beleid.

#### **Staan beleid**

	Kosten	Baten en/of dekking	Saldo
Onderhoudsstimulering	f 6,4 mln.		f 6,4mln.
Samenvoegen	f 2,3 mln.		f 2,3 mln.
Kleine monumenten	f 0,9 mln.		f 0,9 mln.
Totaal staand beleid	f 9,6 mln.		f 9,6 mln.

#### **Nieuw beleid**

	Kosten	Baten en/of dekking	Saldo
Grondexploitatie	f 14,7 mln.	f 1,9 mln.	f 12,8 mln.
Kwaliteitsverbetering openbare ruimte	f 26,1 mln.		f 26,1 mln.
Totaal nieuw beleid	f 40,8 mln.	f 1,9 mln.	f 38,9 mln.

#### **8. Voortgangsrapportage**

Over de uitvoering van dit wijkplan zal gedurende de looptijd van het wijkplan zal periodiek een voortgangsrapportage worden opgesteld en aan de gemeenteraad worden aangeboden.

#### **9. Besluitvorming**

Gezien het vorenstaande stellen wij u voor, overeenkomstig het eenstemmige advies dd 10-05-00 van de commissie voor Ruimtelijke Ordening, Stadsvernieuwing en Volkshuisvesting, voor Verkeer, Binnenstad en Beschermd Stadsgezichten en voor Leefbaarheid, Milieu en Scheveningen (PPS en SGP/GPV/RPF: afwezig) het volgende besluit te nemen:

De raad van de gemeente Den Haag,

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders,

Besluit:

- I. in te stemmen met het wijkplan Heesterbuurt als basis voor de te ontwikkelen plannen en uit te voeren projecten, met als hoofdlijnen de in paragraaf 3 van het bij dit besluit behorende voorstel genoemde maatregelen;
- II. Burgemeester en wethouders op te dragen, binnen de jaarlijks parallel aan de begrotingscyclus, vast te stellen Meerjarenprogramma Stedelijke Vernieuwing nadere voorstellen ter uitvoering van dit wijkplan te doen.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van \*)

\*) 25 mei 2000

De secretaris,

De voorzitter,

Burgemeester en wethouders van Den Haag.

De secretaris,

De burgemeester,

J.A.M. Kroese-Duijsters.

W.J. Deetman.