

**rv 370**

Dienst Stedelijke Ontwikkeling  
nr. 992367  
RIS 68283\_991210

Den Haag, 10 december 1999  
Aan de gemeenteraad

**Wijkplan Bouwlust.****1. Inleiding/geschiedenis**

Hierbij zenden wij u ter besluitvorming het wijkplan Bouwlust. Het wijkplan Bouwlust heeft betrekking op het gebied dat gelegen is tussen de Meppelweg, Meppelrade, Dedemsvaartweg, Melis Stokelaan en Lozer-laan. Bouwlust maakt deel uit van de naoorlogse stadsuitbreiding Den Haag-Zuidwest. Met het structuur-plan voor de stad uit 1949 van de hand van W.M. Dudok is in grote lijnen de stedenbouwkundige hoofdop-zet voor Den Haag-Zuidwest, en dus ook voor Bouwlust aangegeven: een rechthoekig wegensstelsel, brede doorgaande groenstroken en een programmatische invulling gebaseerd op functiescheiding. Bouwlust wordt gekenmerkt door de toepassing van zogenaamde open verkavelingen, gepropageerd door de, na het vertrek van Dudok, ingehuurde Rotterdamse architect Van den Broek. Aangezien deze moest opereren binnen het hoofdschema van doorgaande wegen is een stedenbouwkundige minder duidelijke ordening ontstaan, zeker in vergelijking met wijken als Moerwijk en Morgenstond. De eerste straten in Bouwlust werden eind 1953 aangelegd, de eerste woningen ruim 40 jaar geleden. De hoofdverkeerswegen delen de wijk op in zes buur-ten: De Raden, De Oorden, De Venen, De Zichten, De Steden en De Zijden. De wijk maakt deel uit van de zogenaamde naoorlogse wijken. Deze kwamen in de jaren '80 voor het eerst op de politieke agenda in Den Haag. Achtereenvolgens hebben het Bureau Aanpak Naoorlogse wijken (1987-1992), de Ontwikkelingsmaatschappij Den Haag-Zuidwest (1992-1994) en de Projectstaf Den Haag Zuidwest (1995-1996) zich met Den Haag Zuidwest bezighouden. Het door de Ontwikkelingsmaatschappij opgestelde Integraal Uitvoeringsplan (IUP) Den Haag-Zuidwest werd in afgeslankte vorm door u aangenomen (rv401, december 1994). Voor Bouwlust betekende dat een aantal 'wilde' sloop-/nieuwbouwplannen (de Raden) sneuvelen. Als reactie op het IUP lanceerde de Werkgroep Volkshuisvesting Bouwlust het zogenaamde Bouwlustscenario, dat in het voorjaar van 1996 als plandocument door de raadscommissie ROSV is behandeld.

De in 1997 uitgebrachte saneringsbegroting "Den Haag op weg naar herstel" geeft een analyse van en oplossingsrichtingen voor de ruimtelijke, financiële en sociale problematiek waarmee Den Haag te kampen heeft. Herstructurering van de woningvoorraad is binnen het Haags beleid onderdeel van drie samenhangende binnenstedelijke investeringsoperaties, de zogenaamde "driehoek". Deze investeringsoperaties hangen onderling nauw samen en zijn elkaars voorwaarde om weer een ongedeelde, vitale en duurzame stad te realiseren. Een van de projecten hiervan is het project Herstructurering. Den Haag wil investeren om binnenstedelijke wijken en buurten zo sterk mogelijk te positioneren op de regionale woningmarkt. De noodzaak van herstructurering in Bouwlust wordt ingegeven door een aantal ontwikkelingen. De woningvoorraad is zeer eenzijdig. Vrijwel uitsluitend kleine sociale huurflats in vier lagen. Veel starters op de woningmarkt verlaten de wijk alweer vrij snel. Bouwlust dreigt een doorgangswijk te worden. Dat heeft te maken met de kwaliteit van de woningvoorraad, maar ook met het sociaal klimaat en de leefbaarheid. Ook het voorzieningenniveau is niet optimaal. Herstructureren in Bouwlust moet dus meer betekenen dan alleen ingrijpen op de woningvoorraad. Het gaat ook om de verbetering van de stedenbouwkundige structuur, de aanleg van groen- en waterstructuren, de verbetering van de kwaliteit van de openbare ruimte, de verhoging van het voorzieningenniveau en verbetering van de milieukwaliteit. Dat is de reden dat er nu een wijkplan voor Bouwlust is opgesteld, waarin een combinatie van maatregelen is opgenomen, met als doel: de achteruitgang van Bouwlust voorkomen en de leefbaarheid verbeteren. Iedereen die in Bouwlust wil wonen moet de mogelijkheid krijgen om er te komen wonen of te blijven wonen.

De afgelopen jaren is in de wijk, door middel van sloop en vervangende nieuwbouw, reeds vernieuwing zichtbaar: Groene Zijde/Werkzijde (116 huurwoningen en 72 koopwoningen) en Middenstede/Winkelstede (154 huurwoningen en 115 koopwoningen). De komende 10 jaar zal verdere vernieuwing plaatsvinden. De woningen en woonomgeving in De Rade krijgen een flinke face-lift door middel van groot onderhoud met comfortverbeteringen, liftplaatsing, nieuwbouw van een woon zorg complex voor ouderen en herinrichting. Een gedeelte hiervan is reeds gereed. Volgend jaar wordt gestart met de bouw van koop-eeengezinswoningen aan het Laagveen en Hengelolaan. De komende jaren worden drie gebieden aangepakt: Hertenrade, Oorden en Vijverzicht. Ook de Stede moet een flinke face-lift krijgen. Bij de corporaties zijn voor Bouwlust nog diverse plannen in voorbereiding dan wel in onderzoek voor herstructurering van de woningvoorraad. De plannen zijn met name gericht op liftplaatsing, optoppen, samenvoegen en verkoop van het bezit aan de huidige bewoners. Daarnaast willen we een aantal velden en pleinen opnieuw inrichten. Met dit wijkplan worden dus 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.

Het wijkplan is ontwikkeld in samenspraak met bewoners, huiseigenaren, ondernemers, winkeliersverenigingen, gebruikers van voorzieningen, de woningcorporaties: Vestia Den Haag Zuid-West, Haag Wonen, Patrimonium en de Algemene Woningbouwvereniging, wijkinstellingen en de gemeentelijke diensten: Onderwijs, Cultuur en Welzijn, Bestuursdienst, Stedelijke Ontwikkeling en Stadsbeheer.

## **2. De sterke kanten van Bouwlust**

Bouwlust heeft veel sterke kanten. Er wonen veel 'verschillende' mensen. Er zijn veel goedkope woningen. Bouwlust heeft veel ruimte, groen en water. Het auto-verkeer is niet druk, het openbaar vervoer is prima geregeld en er zijn veel fietspaden. Bouwlust heeft een wijkwinkelcentrum (de Stede), welzijnsvoorzieningen en scholen. De wijk heeft bedrijfsterreinen in de buurt en ligt dicht bij het strand, het Westland, de Uithof en Madestein. Kortom Bouwlust heeft alles in huis om een prima woonwijk te zijn, maar er zijn ook veel problemen.

## **3. De problemen**

Het woon- en leefklimaat in Bouwlust staat onder druk.

### **a. Woningmarktpositie**

Bouwlust wordt gekenmerkt door een vrij eenzijdige samenstelling van de woningvoorraad. Opvallend is de overmaat aan meergezinswoningen zonder lift. Van de meergezinswoningen bestaat bijna driekwart uit traditionele 4-laagse portiek-etagewoningen met trappenhuis, ruim 11% is galerijflat. Hoogbouw komt slechts op enkele plekken voor. Er zijn 844 eengezinswoningen. De portiek-etagewoningen zonder lift zijn gevoelig voor een mogelijke leegstand. Veel starters, met een toenemend aantal inactieven, beginnen in Bouwlust maar verlaten de wijk al snel. Vooral het gedeelte Venen/Oorden/Raden springt er in negatieve zin uit. Mensen wonen vaak dicht op elkaar in gehorige portieken. Bovendien werken de vele nationaliteiten en leefstijlen in de buurten en in de woningcomplexen nadelig in op de onderlinge communicatie en verstandhouding. Deze woningen zullen door de steeds kritischer wordende woningzoekenden in de toekomst het eerst door de consument worden afgewezen. Hierop zal de aanpak van de woningvoorraad zich dan ook moeten richten.

### **b. De Oorden**

Binnen de wijk Bouwlust is "De Oorden" een van de buurten. Deze buurt bestaat uit 848 goedkope huurwoningen, waarvan slechts 35 eengezinswoningen. Alle overige woningen zijn (vooral 4- en 5-kamer) portiekwoningen. De huurwoningen zijn eigendom van Vestia Den Haag Zuid-West. In De Oorden komen twee structurele problemen naar voren:

- overbewoning. Door de gemiddeld genomen iets grotere woningen is er een concentratie van grote huishoudens op een beperkte oppervlakte ontstaan;
- vervuiling en vandalisme: sterke vervuiling van portieken en de openbare ruimte. Vandalisme varieert van het bekladden van muren tot het slopen van speeltoestellen. Uiteraard ligt er bij dit punt een sterke relatie met de hiervoor genoemde overbewoning.

### **c. Hertenrade e.o.**

Het complex Hertenrade e.o. is eigendom van Vestia Den Haag Zuid-West en bestaat uit 328 portiekwoningen en 24 eengezinswoningen. Er zijn klachten over de woon- en bouwtechnische situatie van de woningen en uit een woonwensenonderzoek blijkt een grote behoefte aan doorstroming binnen de buurt, zowel naar koopwoningen als naar comfortabele huurwoningen.

### **d. Particulier bezit**

Ruim 20% van de woningen in Bouwlust is particulier bezit. De onderhoudssituatie van een aantal particuliere complexen geven reden tot zorg. Daarnaast valt te verwachten dat het niveau van onderhoud in de toekomst niet overal spontaan op een even hoog peil zal blijven. Bovendien gaan de jaren tellen. De bebouwing uit de vroeg-na-oorlogse periode wordt 'sleets'.

### **e. Groen en beheer**

Het groen is een van de belangrijkste kwaliteiten van de wijk. Bouwlust kent een aantal grote groenvoorzieningen, zoals het Eekhoornradeveld, het Marinipark en het Laagveen. Er is er veel groen uitgegeven aan sportverenigingen. Er zijn behoorlijk wat straatbomen. Het beheer en onderhoud van het openbaar domein komen in opmerkingen van wijkbewoners telkens weer terug, met name:

- rommel/zwerfvuil op straat;
- onderhoud straten en trottoirs;
- hondenpoep.

Het Handhavingsteam van de Dienst Stadsbeheer is sinds enige tijd in de wijk werkzaam. Het

aanpakken van te vroeg aangeboden huis- en grofvuil is een belangrijke handhavingstaak.

**f. Economische situatie en werkgelegenheid**

Bouwlust is een typische woonwijk. De detailhandel is gevestigd rond de Stede/Bouwlustlaan. Daarnaast is er een aantal centra zonder (of op termijn) detailhandelsfunctie. De winkels in het wijkwinkelcentrum De Stede zijn nog goed verhuurd, maar de "nieuwe" nabij gelegen Leyweg heeft uiteraard consequenties voor de Stede. De Stede heeft een aantal nadelen: het bestaat uit twee delen doorsneden door de Hengelolaan, de openbare ruimte is rommelig, een aantal kiosken versterken het rommelige beeld en er is op piekmomenten onvoldoende parkeerruimte

**g. Verkeer**

In Bouwlust zijn voldoende parkeerplaatsen voor auto's aanwezig. Bij het winkelcentrum De Stede is op piekmomenten een tekort.

Een aantal verkeersonveilige plekken uit het Verkeersveiligheidsplan 1995-1998 zijn aangepakt. Er zijn echter nog steeds signalen vanuit de bewoners over verkeersonveilige situaties. Vooral rondom scholen en sportvelden.

**h. Sociaal-culturele voorzieningen**

Uit een inventarisatie van de voorzieningen in de wijk blijkt dat er een scala van voorzieningen voor diverse groepen aanwezig is. Er zijn echter twee doelgroepen die er slecht vanaf komen: jongeren en allochtonen. Er is weinig voor jongeren te beleven. Ook voor allochtone ouderen zijn weinig voorzieningen. Zo is er bijvoorbeeld nog geen definitieve gebedsruimte voor deze groep. Ook voor kleine kinderen zijn er te weinig veilige en schone speelruimtes.

**Conclusie: nu maatregelen treffen**

Bovengenoemde problemen tasten de leefbaarheid en de aantrekkelijkheid van het wonen in de wijk aan. Een beeld dat niet past in het gemeentelijk streven om te komen tot ongedeelde en prettige woonwijken in een ongedeelde stad en regio. Hierin ligt de motivatie om op elkaar afgestemde maatregelen te nemen. Als er niets gebeurt gaan de zwakke kanten van de wijk de overhand krijgen. Het wijkplan moet er voor zorgen dat Bouwlust voor iedereen (jong en oud, huurders en kopers, rijk en arm) een aantrekkelijke wijk blijft.

**4. Instrumenten wijkverbetering**

Om te garanderen dat Bouwlust voor iedereen een aantrekkelijke wijk blijft vindt er de komende jaren een verbetering van de wijk plaats. De wijk wordt opgewaarderd door het creëren van een meer gevarieerd woningaanbod, een goede woonomgeving en meer en betere voorzieningen voor jong en oud. Hiervoor worden in principe de volgende maatregelen ingezet:

**a. Gebiedsgewijze aanpak**

Voor de gebieden De Oorden en Hertenrade wordt een gebiedsgewijze aanpak met samenhangende maatregelen geformuleerd. Voor het gebied Hertenrade wordt in samenwerking met Vestia Den Haag Zuid West en bewoners een plan ontwikkeld met als doel:

- verbeteren van de kwaliteit van de woningvoorraad;
- realiseren van doorstromingsmogelijkheden voor de bewoners;
- verbeteren van de woningdifferentiatie, onder meer door nieuwbouw van eengezinswoningen;
- realiseren van spel- en speelruimte voor kinderen uit de buurt

Inmiddels is het stedenbouwkundig plan zo goed als gereed.

Voor de Oorden is door Vestia Den Haag Zuid West in nauw overleg met de bewoners een beheerplan opgesteld waarin een maatregelenpakket is opgenomen ter verbetering van het beheer en dus de leefbaarheid in de Oorden. Belangrijke maatregelen uit het plan zijn:

- aanstellen buurtconciërge t.b.v. handhaving en contacten met bewoners;
- aanpak van portieken;
- welkomproject voor nieuwe bewoners;
- woningtoewijzing aan kleinere huishoudens door middel van labeling;
- haalbaarheidsstudie naar samenvoegen van woningen;
- herinrichting van diverse binnenterreinen;
- meer betrekken van kinderen en migranten bij projecten.

Afhankelijk van de uitkomsten en resultaten van het beheerplan zal een verder gaand vernieuwingsplan worden opgesteld waarmee meerdere doelen worden gediend:

- verbeteren van de leefbaarheid in de Oorden;
- realiseren van doorstromingsmogelijkheden voor de bewoners;
- verbetering van de kwaliteit van de woningvoorraad;
- nieuwbouw van eengezinswoningen;
- uitvoering van een plan voor herstructurering van het winkelapparaat;
- realiseren van spel- en speelruimte voor de kinderen uit de buurt.

In de toekomst zal ook voor het gebied Vijverzicht e.o. een gebiedsgewijze aanpak volgen. Het

voormalige bejaardenhuis Vijverzicht wordt in ieder geval tot eind 2001 benut voor tijdelijke huisvesting van verzorgingstehuizen die worden opgeknapt. Door de eigenaar, Haag Wonen, is in nauwe samenwerking met de gemeente een stedenbouwkundige studie uitgevoerd naar de mogelijkheden voor deze locatie, met de volgende uitgangspunten:

- verbetering van de woningdifferentiatie;
- verhoging van de kwaliteit en gebruikswaarde van de openbare ruimte;
- vergroting van de doorstromingsmogelijkheden voor bewoners.

#### **b. Woningvoorraad**

Hierboven hebben wij de gebieden genoemd waarin wij meerdere doelen tegelijk willen verwezenlijken, waaronder herstructurering van de woningvoorraad. Om de monotonie van de kleine en soms ongerieflijk portiekflats te doorbreken en de woningmarktpositie van Bouwlust ook in de nabije toekomst te handhaven en zo mogelijk te versterken moet een aantal aanpassingen worden uitgevoerd in de woningvoorraad. Voor een aantal woningbouwprojecten is de bestuurlijke vaststelling afgerond:

- nieuwbouwwoningen Laagveen;
- nieuwbouwwoningen Hengelolaan;

Aan het Laagven, ter plaatse van twee voormalige schoolgebouwen zullen eengezinswoningen in drie bouwblokken in de dure koopsector worden gebouwd. Ook aan de Hengelolaan, ter plaatse van de huidige Anne Frankschool, zullen woningen in de koopsector worden gebouwd. Naar verwachting wordt in 2000 gestart met de bouw van deze woningen.

Ook de woningen en woonomgeving in De Rade krijgen een flinke face-lift. Een aantal blokken zijn reeds in 1993 opgeknapt. Aan de woningen in de overige blokken wordt momenteel groot onderhoud uitgevoerd met naar keuze comfortverbeteringen. Ter verbetering van de toegankelijkheid worden drie liften bijgeplaatst, in combinatie met nieuwe entrees. Daarnaast zijn/worden leegstaande en leegkomende bedrijfsruimten op de begane grond verbouwd tot atelierwoningen cq. werkwoningen. Tevens worden de binnenterreinen opnieuw ingericht. Hierdoor ontstaat een aanzienlijke kwaliteitsverhoging aan het plein De Rade.

Ter plaatse van de Marterrade/De Rade zal een zogenaamd Woonzorgcomplex worden gebouwd. Het bouwplan omvat 118 3-kamerwoningen voor ouderen en een aantal ruimtes voor gemeenschappelijke voorzieningen op de begane grond. Hierbij kan worden gedacht aan een restaurant en een recreatiezaal. Tevens kunnen hier spreekuren van een fysiotherapeut, pedicure e.d. worden gehouden. Ook de andere bewoners van Bouwlust zullen gebruik kunnen maken van het zorgpak-ket. Hieronder doen wij nog een aantal herstructureringsvoorstellen voor aanpak van de woningvoorraad die in de toekomst elders in Bouwlust gerealiseerd kunnen worden:

- samenvoegen;
- optoppen en liftplaatsing;
- aftoppen;
- verkoop huurwoningen;
- strategisch labelen;
- huurharmonisatie.

De corporaties zijn op dit moment bezig met een aantal haalbaarheidsonderzoeken op het gebied van samenvoegen (Plantenoord), optoppen (mogelijk voor complexen langs de randen van de verschillende deelgebieden zoals de Lozerlaan en de Meppelweg) en aftoppen.

Haag Wonen heeft 50% van de eengezinswoningen aan de Meppelrade verkocht. De belangstelling onder huurders was groot. Vestia Den Haag Zuid West is gestart met de verkoop van woningen van het complex Hengelolaan/Hertenrade. De corporaties onderzoeken de mogelijkheden om de komende jaren nog meer huurwoningen te verkopen (De Rade). Wij zullen hierover met de corporaties gesprekken aangaan.

Voor alle duidelijkheid: het grootste deel van de woningvoorraad in Bouwlust zal, ondanks bovenstaande voorstellen, blijven bestaan uit goedkope huurwoningen. Zo zullen de, in het afgelopen decennium, opgeknapte woningen in de Zichten van woningbouwvereniging Patrimonium in ieder geval tot de kernvoorraad blijven behoren. Sloop of ingrijpende verbetering is hier niet aan de orde. De woningen buiten de gebiedsgewijze aanpak gebieden (Hertenrade en De Oorden) kunnen te maken krijgen met de bovengenoemde herstructureringsmaatregelen. De corporaties zullen de komende jaren hier onderzoek naar doen. Na uitvoering van de maatregelen zal het grootste deel van deze woningen tot de goedkope voorraad blijven behoren.

#### **c. Onderhoud particulier bezit**

Het particulier woningbezit in Bouwlust mag niet aan de gemeentelijke aandacht ontsnappen. Er is de komende tijd extra aandacht in de vorm van advies, subsidiëring en ondersteuning van de VVE's noodzakelijk. Op 5 maart 1998 is door uw raad in het supplement bij Verbeter Den Haag vast-gesteld om Den Haag Zuid-West als gebied aan te wijzen waar particuliere eigenaren van woningen, die in

de periode 1945-1970 zijn gebouwd, in aanmerking kunnen komen voor de zoge-naamde  $f$  550,00 regeling en/of de subsidie voor onderhoudsstimulering en/of bouwdelensubsidie. De complexen moeten in het kader van een vastgesteld wijkplan daartoe nadrukkelijk zijn aange-wezen. In het wijkplan Bouwlust zijn de complexen met de blokken: 8712, 8721, 8727, 8728, 9607, 9615, 9622 en 9624 daartoe aangewezen. Met betrekking tot de particuliere woningen van het complex Otterrade (onderdeel van blok: 8728) zullen wij ons nog nader laten adviseren.

**d. Herinrichting (semi) Openbare ruimte**

De komende jaren moet de gebruikswaarde van de openbare en semi-openbare ruimte sterk verbeterd worden. Hierbij moet met name aandacht worden besteed aan de groep jongeren, voor wie er in Bouwlust te weinig te beleven is. Wij willen onderzoeken wat de mogelijkheden zijn om de sportvelden, die zijn uitgegeven aan verenigingen, onder voorwaarde open te stellen voor buurtbewoners. De komende jaren wordt, in het kader van het Waterplan, de waterkwaliteit en de inrichting van natuurvriendelijke oevers verbeterd. Voor onderstaande locaties zijn reeds herinrichtingsplannen in ontwikkeling:

- Eekhoornradeveld;
- plein De Rade e.o.;
- Campus Beresteinlaan.

De komende jaren zal in het kader van het bovenstaande extra aandacht worden geschonken aan, in ieder geval, het Laagveen veld, de hoek Beresteinlaan/Laagveen, de Stede en de binnenterreinen in de Raden en de Oorden.

*Trapveldjes*

Zoals eerder vermeld kent Bouwlust een behoorlijk aantal jongeren die hun eigen plek in de buurt en wijk zoekt. Helaas is er voor hen weinig te beleven. Wij zullen voor deze groep bewoners nadrukkelijk aandacht besteden in bovengenoemde plannen. Daarnaast wordt in de plannen voor het gebied Hertenrade e.o., Oorden/Bouwlustlaan en Vijverzicht in principe ruimte opgenomen voor sportieve buurtontwikkeling. Dit geldt tevens voor het Eekhoornradeveld en de Campus Beresteinlaan.

**e. Onderhoud en beheer**

De afgelopen jaren hebben gemeente en corporaties diverse initiatieven genomen voor het beheer van de bebouwde en onbebouwde ruimte. Helaas is gebleken dat het nog niet genoeg is. De komende jaren zal het onderhoud en beheer worden versterkt. Voor de buurt de Oorden heeft Vestia Den Haag Zuid West een beheerplan opgesteld waarin een groot aantal maatregelen wordt genomen om de beheerssituatie in de Oorden te verbeteren. Daarnaast is Haag Wonen bezig met het aanstellen van een huismeester voor De Rade en worden samen met bewoners herinrichtingsvoorstellen voor de binnenterreinen voorbereid. In 2000 wordt alle graffiti in een zogenaamde 0-beurt in Bouwlust verwijderd.

**f. Winkel- en bedrijvenstructuur**

Er is behoefte aan kleinschalige bedrijvigheid in de wijk. De komende jaren zal hier extra aandacht aan worden gegeven. Indien zich geschikte locaties voordoen, met name langs doorgaande wegen in verband met bereikbaarheid en zichtlocaties, zullen wij deze hiervoor benutten. De uitstraling van bedrijfsruimten op de begane grond moet worden verbeterd. Hiervoor zullen voor een aantal locaties de komende jaren plannen worden ontwikkeld. Ook de positie van wijkwinkelcentrum de Stede moet worden versterkt. Hiervoor zal in overleg met betrokkenen een plan van aanpak worden opgesteld. Daarin kunnen maatregelen worden opgenomen om de eerder genoemde knelpunten met betrekking tot uitstraling van panden en openbare ruimte weg te nemen. Ook varianten in de sfeer van concentratie van het winkelbestand aan één van de zijden van de Hengelolaan kan daarbij aan de orde komen. Waar mogelijk willen wij de werkgelegenheid in Bouwlust stimuleren zoals met woon/werk- of praktijkwoningen.

**g. Verkeersmaatregelen**

Onderzocht zal worden welke maatregelen genomen moeten worden ter verbetering van een aantal verkeersveilige plekken. Tevens zijn in het nieuwe verkeersveiligheidsplan 1999-2002 de buurten: Venen, Oorden, Zichten, Zijden, Raden en Steden aangewezen als 30-km zone. Het openbaar vervoer zal de komende jaren met de projecten RandstadRail en AggloNet een nieuwe impuls krijgen. Hierdoor krijgt ook Bouwlust aansluiting op de Zoetermeerlijn en naar VINEX-locaties.

**h. Natuur, Milieu en duurzaamheid**

De verschillende voorstellen in het wijkplan mogen geen negatieve consequenties hebben voor het milieu. Middels een aantal maatregelen willen wij de milieukwaliteit juist verbeteren. In Bouwlust zijn de oevers langs de Hertenrade, bij de Meppelweg en bij het Sportzicht reeds in 1998 natuurvriendelijk ingericht. In het kader van het door uw raad vastgestelde Waterplan zal de komende jaren nog een aantal oevers natuurvriendelijke worden ingericht en een aantal knelpunten worden

opgelost in de ecologische verbindingzone. Bij nieuwbouw- en herinrichtingsplannen die aan het water worden gerealiseerd wordt waar mogelijk direct een natuurvriendelijke oever aangelegd. Voor nieuwbouw is de Haagse Verordening Duurzaam Bouwen van toepassing.

#### **i. Voorzieningenaanbod**

Het huidige multifunctioneel centrum voor Bouwlust, Kreade, kent veel nadelen: veel trapjes, versnipperde en te weinig ruimte en een matige uitstraling. Daarnaast vinden er ook activiteiten plaats in centrum Middenoord. Wij stellen voor om de centra Middenoord en Kreade te slopen en ter plaatse van Kreade een nieuw multifunctioneel centrum te bouwen dat aan de eisen van deze tijd voldoet. In de gemeente begroting 2000-2003 is hiervoor reeds een investeringsbedrag opgenomen. Met betrekking tot de onderwijsaccommodaties wordt naar ruimte gezocht (zowel tijdelijk als structureel) welke benodigd is t.g.v. klassenverkleining en demografische ontwikkelingen. Wij hebben op het Laagveen een tijdelijke oplossing gevonden voor een eigen gebedsruimte voor moslims en hindoes. Gezocht zal worden naar een definitieve oplossing in Bouwlust of elders in Den Haag Zuid-West. Voor jongeren worden verdere mogelijkheden gezocht waarbij een combinatie van muziek, ontmoeting en culturele activiteiten kan worden gerealiseerd. Vooruitlopend hierop opent naar verwachting eind 1999 begin 2000 het voormalige OLS aan de Loosduinsekade haar deuren. Dit nieuwe centrum moet voornamelijk dienst gaan doen als cultureel jongerencentrum voor stadsdeel Escamp, waarvan Bouwlust deel uitmaakt. Jongeren worden nauw betrokken bij het programma van activiteiten. In het kader van het in december 1997 door uw raad vastgestelde spreidingsplan voor bibliotheken willen wij uiterlijk in 2005 het filiaal "Beresteinlaan" opheffen. Gelet op een betere spreiding voor de wijken Morgenstond en Bouwlust gaat de voorkeur uit naar her(vestiging) van filiaal Morgenstond in een meer centraal gelegen locatie in het stadsdeel Escamp. Een nieuw filiaal in Bouwlust sluiten wij niet uit. De mogelijkheid om samen te gaan met het stadsdeelkantoor heeft de sterke voorkeur. De filialen Moerwijk en Bouwlust worden na oplevering van filiaal Wateringse Veld (gepland in 2005) en de realisatie van het eventueel nieuw te bouwen Stadsdeelkantoor dan wel de centraal gelegen eigen filiaalvestiging, samengevoegd met de nieuwe vestigingen. Dit betekent dat kwaliteitsverbetering in dit stadsdeel ook pas na 2005 effectief zal worden. Ouderen kunnen, door de realisatie van een WoonZorgComplex (WoZoCo) aan de Marterrade (naar verwachting gereed in 2001), in de toekomst een beroep doen op diverse zorgfuncties in dit nieuwbouwproject.

#### **5. Overleg, inspraak en communicatie**

Ten behoeve van het opstellen van het wijkplan Bouwlust zijn de bewoners en bewonersgroepen op verschillende momenten betrokken geweest bij het opstellen van het wijkplan. Voor het maken van het wijkprofiel hebben er interviews met sleutelpersonen, interviews met allochtone verenigingen in de wijk, interviews met ouderen, activiteiten met een aantal groepen op lagere scholen plaatsgevonden en zijn er enquêtes gehouden op een middelbare school. Daarnaast is er een bewonerswerkgroep geformeerd. Sinds de start van het wijkplan zijn er 4 wijkkranten onder alle wijkbewoners verspreid. Tot slot is op woensdag 9 juni jl. het wijkplan Bouwlust door middel van een inloopmarkt op het Eekhoornradeveld gepresenteerd aan de wijkbewoners. De bewoners van de wijk zijn middels een huis-aan-huis verspreide Verbeterkrant nr. 4 geïnformeerd over het concept wijkplan. Tevens zijn zij uitgenodigd voor genoemde inloopmarkt. De opkomst was, mede door de combinatie met de Nationale straatspeeldag op de Eekhoornrade, overweldigend: ca. 1000 bewoners.

Op het concept wijkplan zijn bij de gemeente de volgende reacties ontvangen:

- 9 reactieformulieren bij de Dienst Stedelijke Ontwikkeling;
- 160 "wensmuur" reacties bij de Dienst Stedelijke Ontwikkeling.
- 1 brief van Vestia Den Haag Zuid-West.

De reacties en suggesties hebben betrekking op de volgende onderwerpen:

- (semi) openbare ruimte;
- woningvoorraad;
- leefbaarheid;
- voorzieningen;
- algemeen.

Een groot aantal reacties en suggesties zijn gericht op zaken die reeds in het wijkplan zijn opgenomen (meer speeltuinen, voetbalplaatsen, aanpak van vervuiling, onderhoudsstimulering). De overige reacties en suggesties van de bewoners worden zoveel mogelijk meegenomen en verwerkt bij de verdere uitwerking van de diverse projecten en maatregelen. Deze worden in nauw overleg met de bewoners verder ontwikkeld. De wijkbewoners worden/zijn half november via een huis-aan-huis Verbeterkrant nr. 5 door de Dienst Stedelijke Ontwikkeling op de hoogte gebracht van de verwerking van de inspraakreacties. Volledigheidshalve zijn alle reacties op het concept-wijkplan met de wijze van afdoening bij dit raadsvoorstel gevoegd.

#### **6. Financiële consequenties**

##### **6.1 De kosten**

Het investeringsvolume van de ingrepen uit dit wijkplan is voorlopig geraamd op f 62,9 miljoen. Voor een

aantal grote projecten moet echter nog een haalbaarheidsonderzoek en kostenraming plaatsvinden. Voor een ander deel van de plannen heeft al besluitvorming plaatsgevonden en is de bijdrage van de gemeente in het meerjarenprogramma Wonen opgenomen. De plannen uit het wijkplan worden grotendeels door verschillende marktpartijen tot stand gebracht. De gemeente investeert waar nodig in grondexploitaties en herinrichting openbaar gebied. Bijdragen in de uitgewerkte plannen worden middels plan- en projectdocumenten, het meerjarenprogramma Wonen/Stedelijke Vernieuwing, het Waterplan, het Verkeersveiligheidsplan en het budget Sportieve buurtontwikkeling e.d. aan u voorgelegd. Over de gemeentelijke opbrengsten door de verkoop van huurwoningen van corporaties zullen de wethouders van Financiën en Cultuur en Ruimtelijke Ordening, Stadsvernieuwing en Volkshuisvesting nader overleg voeren. Het ministerie van Volkshuisvesting Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer heeft in het kader van de "tijdelijke stimuleringsregeling Herstructurering goedkope woningvoorraad" voor een aantal maatregelen uit het wijkplan reeds een geldelijke steun toegekend van f 3,3 miljoen. Als staand beleid (investeringsvolume f 37,6 miljoen, bijdrage gemeente f 10,8 miljoen) moet worden aangemerkt: die maatregelen die bestuurlijk zijn vastgesteld in het kader van het meerjarenprogramma Wonen en die daarmee voorzien zijn van dekking. Als nieuw beleid (investeringsvolume f 25,3 miljoen, bijdrage gemeente f 18,4 miljoen) moet worden aangemerkt: de extra inspanningen op het gebied van de woningvoorraad, onderhoudsstimulering van het particuliere bezit en de openbare ruimte.

Het prijspeil voor alle berekeningen is januari 1999. Voor de onderhoudsstimulering is uitgegaan van een deelnamepercentage van 60% (in aansluiting op de overeenkomst met NV Woningbeheer). 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 van een geïntegreerde meerjarenplanning uitmaken. 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 bezien en gewogen. De verplichtingen voor programma's uit dit wijkplan worden aangegaan via een raadsbesluit over het jaarlijks parallel aan de begrotingscyclus vast te stellen meerjarenprogramma Wonen/Stedelijke vernieuwing.

## 6.2 Planning en uitvoering

Met de uitvoering van een aantal maatregelen is al begonnen. Haag Wonen heeft aan de woningen aan De Rade groot onderhoud uitgevoerd met naar keuze comfortverbeteringen. Dit jaar worden ook de binnentuinen opnieuw ingericht. Vestia Den Haag Zuid-West is begonnen met een deel van de maatregelen uit het beheerplan voor De Oorden. In 2000 start de gemeente met de graffiti verwijdering in de wijk. Andere maatregelen zullen, afhankelijk van het totale financiële kader van het Meerjarenprogramma Wonen/Stedelijke Vernieuwing, naar verwachting de komende tien jaar in nauw overleg met bewoners verder worden uitgewerkt.

## 6.3 De kosten in beeld

### **Staand beleid (deels in uitvoering)**

	<b>Totale investeringen</b>	<b>Bijdrage gemeente</b>	<b>Bijdrage rijk</b>
Verbouw en Nieuwbouw	f 37.6 miljoen	f 10.8 miljoen	f 0.9 miljoen
Verkoop	PM	-f 2.4 miljoen *	
<b>Totaal</b>	<b>f 37.6 miljoen</b>	<b>f 10.8 miljoen *</b>	<b>f 0.9 miljoen</b>

\*(zie 6.1)

### **Nieuw beleid**

	<b>Totale investeringen</b>	<b>Bijdrage gemeente</b>	<b>Bijdrage rijk</b>
Nieuwbouw Woningverbetering	f 12.3 miljoen	f 5.4 miljoen	f 2.4 miljoen
Onderhoudsstimulering	PM	PM	
Welzijn	f 2.3 miljoen	f 2.3 miljoen	
Leefbaarheid	f 1.7 miljoen	f 1.7 miljoen	
Openbare ruimte	f 0.3 miljoen	f 0.3 miljoen	
<b>Totaal</b>	<b>f 8.7 miljoen</b>	<b>f 8.7 miljoen</b>	<b>f 2.4 miljoen</b>
<b>Totaal generaal</b>	<b>f 62.9 miljoen</b>	<b>f 29.2 miljoen</b>	<b>f 3.3 miljoen</b>

## 7. **Rapportage**

Over de uitvoering van dit wijkplan zal in de jaarlijks vast te stellen voortgangsrapportage, in het kader van het Meerjarenprogramma Wonen/Stedelijke Vernieuwing, aan de gemeenteraad worden gerapporteerd. In een rond het zomerreces 2000 uit te brengen voortgangsrapportage aan de commissie ROSV zal een aantal voornemens nader worden uitgewerkt, te weten:

- De Stede;
  - Gebedsruimte;
  - Voorzieningen (onder andere voor jongeren).
- Tevens zal een actuele analyse van de woningvoorraad worden uitgewerkt.

## 8. Besluitvorming

Gezien het vorenstaande stellen wij u voor, gelet op het advies van de commissie voor Ruimtelijke Ordening, Stadsvernieuwing en Volkshuisvesting (VVD, PvdA, CDA, GroenLinks, D66, PPS en SGP/GPV/RPF: vóór, SP: stem voorbehouden, HSP: stem voorbehouden t.a.v. kernvoorraad) het volgende besluit te nemen:

De raad van de gemeente Den Haag,

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders:

Besluit:

- I. in principe te stemmen met het wijkplan Bouwlust als basis voor de te ontwikkelen plannen en uit te voeren projecten, met als hoofdlijnen de in paragraaf 4 van het bij dit besluit behorende voorstel genoemde maatregelen m.b.t. de gebiedsgewijze aanpak, de woningvoorraad, het onderhoud particulier bezit, de herinrichting van de (semi) openbare ruimte, het onderhoud en beheer, de winkel- en bedrijvenstructuur, de verkeersmaatregelen, de natuur, milieu en duurzaamheid en het voorzieningenaanbod;
- II. burgemeester en wethouders op te dragen, binnen het jaarlijks, parallel aan de begrotingscyclus, vast te stellen Meerjarenprogramma Wonen/Stedelijke Vernieuwing nadere voorstellen ter uitvoering van dit wijkplan te doen, voor zo ver nog niet vastgelegd in het MPW 1999-2002 en passend binnen het totale financiële kader van het Meerjarenprogramma.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van \*)

De secretaris,

De voorzitter,

Burgemeester en wethouders van Den Haag.

De secretaris,  
J.A.M. Kroese-Duijsters.

De burgemeester,  
W.J. Deetman.

\*) 20 januari 2000