

Bijlage 3.1 Analyse van de onderzoekswijken

Uit 7 kernen met meer dan 30.000 inwoners en liggend in de provincie Groningen, Friesland of Drenthe is een tiental woonwijken geselecteerd. Deze onderzoekswijken zijn:

- 1: Drachten: Noord-Oost
- 2: Emmen: Angelslo
- 3: Emmen: Bargeres
- 4: Emmen: Emmerhout
- 5: Groningen: Paddepoel-Zuid
- 6: Groningen: Vinkhuizen
- 7: Heerenveen: De Greiden
- 8: Hoogezand-Sappemeer: Noorderpark-Margrietpark
- 9: Leeuwarden: Vrijheidswijk
- 10: Sneek: Tuindorp

1 Noord-Oost in Drachten

Inleiding

Noord-Oost is een relatief grote wijk in Drachten die gebouwd is in de jaren '50 en '60. De wijk kenmerkt zich door een raster van straten met losse bebouwing, afgewisseld met buurten, bestaande uit naoorlogse strokenbouw.

In 2001 is het Stedenbouwkundig ontwerp voor Noord-Oost gereed gekomen. Eind 2003 is begonnen met het eerste project uit de herstructureringsopgave de wijk. Op dat moment telde de wijk 1985 woningen en 3961 inwoners. In heel Drachten woonden op dat moment 42838 mensen (gemeente Smallingerland, 2005).

Woningvoorraad

Noord-Oost bestaat uit 1985 woningen, waarvan voor 68% uit corporatiewoningen. De resterende 32% is particulier bezit. In vergelijking met de andere wijken in Drachten staan in Noord-Oost procentueel de meeste huurwoningen. Daarnaast zijn de huurwoningen in Noord-Oost het goedkoopst. De wijk bestaat voor 51% uit rijenwoningen en voor 16% uit gestapelde woningen. Deze gestapelde woningen hebben alle een bescheiden hoogte. In Noord-Oost ontbreekt verdere hoogbouw, wat opvallend is voor een wijk uit de jaren '50 en '60 en van een dergelijke omvang. Net zoals in veel andere wijken uit de jaren '50 en '60 loopt de vraag naar woningen in Noord-Oost terug.

Sociaal economische situatie

In inkomens in Noord-Oost zijn laag. Het gemiddeld inkomen is in vergelijking met Drachten laag. Van de wijkbevolking wordt 24% gerekend tot de minima. Dit is het hoogste percentage van alle Drachtster wijken. Ook het aandeel werkelozen ligt met 13% ver boven het gemiddelde van 2% voor de gemeente Smallingerland.

Leefbaarheid

De wijk kenmerkt zich door een raster van straten met losse bebouwing, afgewisseld met buurten die bestaan uit naoorlogse strokenbouw. Op verschillende plaatsen is dit stratenpatroon echter onduidelijk en wordt de oriëntatie en overzichtelijkheid van de wijk beperkt. Ook kent de wijk slecht ingerichte entrees. Noord-Oost ligt vlakbij het centrum van Drachten en heeft geen eigen winkelcentrum. Voor diverse voorzieningen kunnen de bewoners in het centrum terecht. De sociale omgeving in Noord-Oost wordt door de bewoners het laagste beoordeeld in vergelijking met de andere wijken in Drachten. Ook de sociale cohesie is in Noord-Oost het laagst. Uit onderzoek blijkt dat 29% van de bevolking het eens is met de stelling "De mensen in de buurt kennen elkaar nauwelijks". Dit is het hoogste cijfer in Drachten. De stelling "Ik woon in een gezellige buurt met veel saamhorigheid" wordt in Noord-Oost het meest negatief beantwoord in vergelijking met de andere Drachtster wijken.

In Noord-Oost wordt de leefomgeving, de onderhoudssituatie van het groen en de bestrating in vergelijking met de andere Drachtster wijken door de bewoners het laagst beoordeeld. De wijk kent opvallend weinig open water. Wel is de wijk een vrij groene wijk. Er verspreid door de wijk enkele binnenterreinen die zijn verwaarloosd of worden gebruikt door bedrijven waarvan de functie niet goed strookt met de omliggende woonfuncties. Uit de in 2003 gehouden bewonersenquête bleek dat in de wijk veel overlast wordt ervaren en dat men zich niet veilig voelt in de wijk. Dit wordt onderstreept door de meldingen bij de politie. Van alle meldingen die bij de politie in Drachten binnenkomen, komt 17% uit Noord-Oost. Dit is hoog, omdat slechts 9% van de totale bevolking in Noord-Oost woont.

2 Angelslo in Emmen

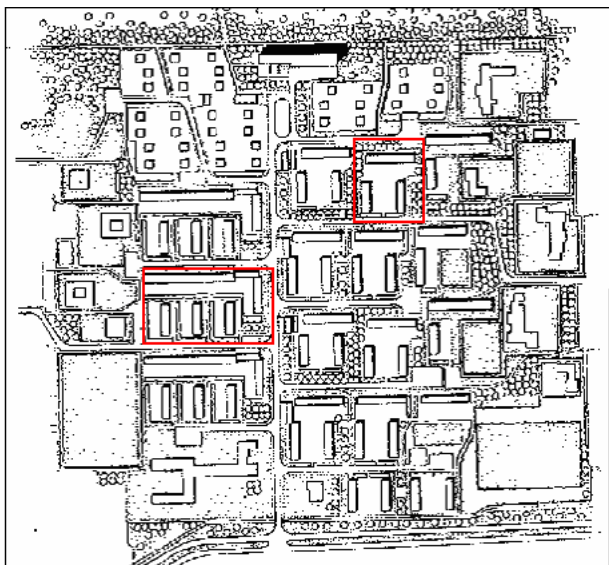
Inleiding

De wijk Angelslo ligt direct ten oosten van het centrum van Emmen. De wijk is gebouwd tussen 1962 en 1967. De voorzieningen in Angelslo zijn gecentreerd langs de centrale verkeersweg en in twee wijkwinkelcentra. De wijk bestaat verder uit afzonderlijke woonbuurten die door middel van een eigen buurtstraat te bereiken zijn. Angelslo heeft een rationele, open en hiërarchische opzet. Ook in deze wijk is de stempelbouw toegepast (zie afbeeldingen B3.2 en B3.3). In afbeelding B3.3 zijn twee soorten stempels rood gemarkeerd, net als in figuur 2.7. De woningen hebben een sobere architectuur, gekenmerkt door platte daken en liggen aan doodlopende woonstraten (zie afbeelding B3.1). Angelslo is gerealiseerd volgens het concept van de 'open groene stad'. In Angelslo werd tevens het principe van het woonerf geïntroduceerd, dat in de jaren '70 enorm furore zou maken (Ibelings, 1999). De woningen liggen aan voetpaden en de auto is naar het tweede plan verdrongen.

De eerste plannen voor herstructurering in Angelslo dateren uit 1997. In dat jaar sloot woningcorporatie Wooncom een convenant met de gemeente Emmen over de aanpak van drie Emmer woonwijken: Angelslo, Emmerhout en Bargeres. Wooncom en de gemeente Emmen richtten het samenwerkingsverband 'Emmen Revisited' op. Naast beide partijen namen ook de drie wijkorganisaties en de huurdersfederatie Emmen deel. Kern van de samenwerking was een integrale aanpak van stedenbouwkundige, volkshuisvestings- en maatschappelijke vraagstukken. Deze aanpak betekende ook het zoeken naar een nieuwe aanpak om alle betrokken partijen een plaats te geven. (Emmen Revisited, 2004). De gebruikte gegevens voor Angelslo komen op zijn vroegst uit 1997. In 2000 werd begonnen met de uitvoering van de eerste plannen. Op dat moment bestond de wijk uit 3500 woningen en telde het 8000 inwoners. In heel Emmen woonden destijds 55121 mensen.



afbeelding B3.1: Angelslo



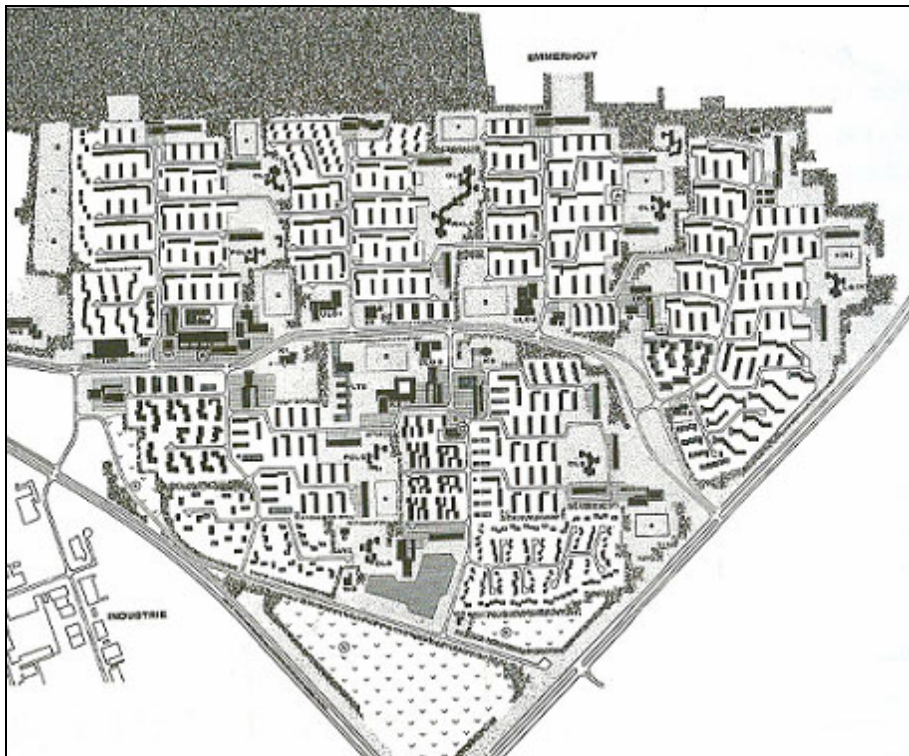
afbeelding B3.2: rood gemarkeerde stempels in Angelslo die herhaaldelijk worden toegepast

Woningvoorraad

Angelslo is een wijk met een eenzijdige woningvoorraad. De vier noordelijke woongebieden bestaan bijna volledig uit goedkope huurwoningen, de overige twee zuidelijke buurten hebben een gemengde samenstelling met van oorsprong meer koopwoningen. De kwaliteit van de woningen en het wooncomfort voldoen niet meer aan de eisen van deze tijd. De leegstand in de wijk is in de loop der jaren toegenomen, vooral bij de huurwoningen in het noordelijke deel van de wijk. Terwijl de gemeente Emmen de laatste 10 jaar nog een bevolkingsgroei van 4% kende is het aantal bewoners van Angelslo in die zelfde periode afgenomen met bijna 20%. Tegenover de grote afname onder de jeugd, staat een duidelijke groei van het aantal ouderen. Het gevolg is dat Angelslo een groot overschot heeft aan goedkope eengezinswoningen en etagewoningen en juist een tekort aan seniorenwoningen en koopwoningen. Er is dus een scheve verdeling van de typen woningen in de wijk.

Sociaal economische situatie

Het eenzijdige woningaanbod en de relatief goedkope woonruimte beïnvloeden de bevolkingssamenstelling van Angelslo. Er wonen overwegend één- en tweepersoonshuishoudens in de wijk, waarvan 46% tot de aandachtsgroep behoort. Meer dan de helft van de bewoners is afhankelijk van pensioen (29%) of uitkering (24%). Ruim 10% van de wijkbewoners is van buitenlandse afkomst. Deze groepen hebben onderling weinig contact en wederzijdse contacten tussen de autochtonen en allochtonen is minimaal. Bewoners die het zich kunnen veroorloven, verhuizen vaak naar koopwoningen, meestal buiten Angelslo. De leegstand die daar het gevolg van is, maakt ruimte voor mensen die financieel gezien geen keuze hebben. De samenstelling van de bevolking wordt, gemeten naar inkomen, steeds eenzijdiger, maar gemeten naar wooncultuur, steeds veelzijdiger. De verschillen in leefstijl en wooncultuur vormen regelmatig aanleiding tot misverstanden en conflicten.



afbeelding B3.3: Angelslo

Leefbaarheid

De sociale structuur van de wijk verschilt per woongebied. Zo is bijvoorbeeld de tolerantie voor de leefstijlen en woonculturen van buitenlanders niet overal te vinden. Het sociale klimaat van de wijk verslechtert. Bewoners die de wijk verlaten, noemen het sociale klimaat

steeds meer als een van de redenen om elders te gaan wonen. Afname van het aantal inwoners en afname van het gemiddeld inkomen gaat samen met ook minder voorzieningen. De twee buurtwinkelcentra leiden een marginaal bestaan en zijn al deels opgeheven. Kerken en basisscholen verliezen voor een bepaald deel hun draagvlak en concentreren zich. Andere functies zoals de bibliotheek zijn al verdwenen. Angelslo dreigt hierdoor de reputatie te krijgen van 'goedkope wijk'. Wonen in Angelslo wordt steeds meer een negatieve keuze. In de wijk zijn weinig voorzieningen voor de jeugd. De wegenstructuur van Angelslo is opgezet volgens een getrapt, hiërarchisch model van woonpad, via woonstraat en buurtstraat, tot wijkontsluitingsweg. De hiërarchie in de opzet is kenmerkend voor de jaren '50 en '60, maar de intrede van het woonpad verraad eerste tekenen van kenmerken uit de jaren '70 opzet. Het openbare groen in de wijk brengt veel klachten met zich mee, zoals een gevoel van sociale onveiligheid, achterstallig onderhoud, overlast van huisdieren en geparkeerde auto's. De contacten van de ouderen met de jeugd zijn minimaal en hebben vaak een negatieve lading. Vandalisme en normoverschrijdend gedrag komen regelmatig voor en hebben voor alle betrokkenen een negatief resultaat.

3 Bargeres in Emmen

Inleiding

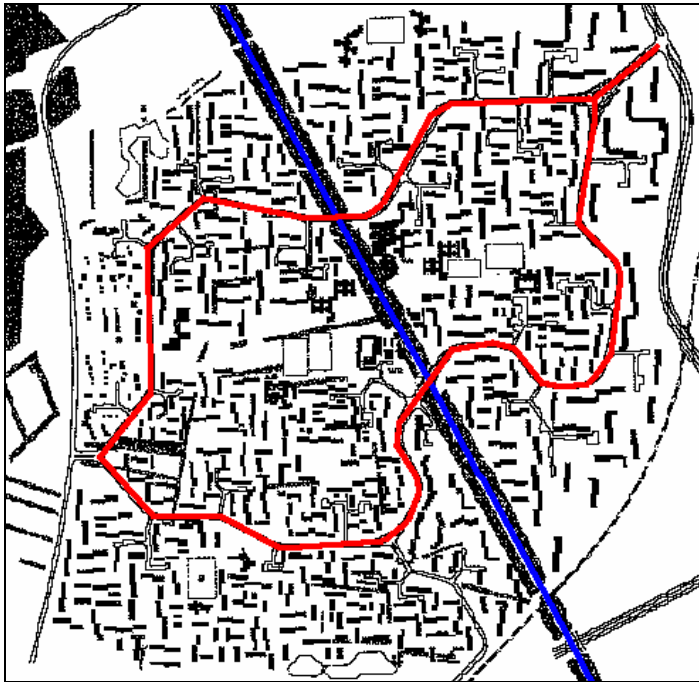
Bargeres is de vierde naoorlogse uitbreidingswijk van Emmen en is gebouwd tussen 1974 en 1981. De wijk ligt in het zuidwesten van Emmen langs de spoorlijn naar Zwolle. De wijk wordt doorsneden door het Oranjekanaal. De Brinkenweg is de draad waaraan de woonbuurten, de brinken, geregen zijn. Vanaf de Brinkenweg zijn de afzonderlijke brinken bereikbaar. De Brinkenweg verbindt Bargeres met het stedelijk netwerk van Emmen. Deze opzet is kenmerkend voor wijken uit de jaren '70 en vroege jaren '80 (zie afbeelding B3.4 en paragraaf 2.4.2).

De problematiek van Bargeres is anders dan die in de wijken Angelslo en Emmerhout, waar de marktpositie van woningen onder druk staat. In Bargeres gaat het om de belevingswaarde en de concurrentiepositie van de gehele woonwijk in de toekomst. Daarom kan de aanpak in Bargeres preventief genoemd worden. Deze preventieve aanpak zal vooral gericht zijn op kwaliteitsaspecten, zoals woonbeleving, herkenbaarheid en identiteit, veiligheid en bereikbaarheid (gemeente Emmen, 2000).

Net zoals Angelslo en Emmerhout maakt de Bargeres deel uit van het in 1997 opgerichte Emmen Revisited. De eerste plannen werden in 2000 uitgevoerd. Op dat moment bestond Bargeres uit 4305 woningen en woonden er 9868 mensen. In Emmen woonden destijds 55121 inwoners.

Woningvoorraad

Bargeres bestaat voornamelijk uit eengezinswoningen. Het aandeel gestapelde woningen ligt met 16% lager dan in andere naoorlogse woonwijken. Ook het aandeel huurwoningen is met 53% niet zo omvangrijk. Ondanks dat in Bargeres sprake is van een relatief jonge woningvoorraad, is op sommige onderdelen verbetering gewenst. Hierbij kan worden gedacht aan verbetering in isolatie, ventilatie en hang- en sluitwerk. Er is sprake van relatief dure huurwoningen in Bargeres. Voor vrijwel dezelfde woonlasten kan een woning gekocht worden. Bargeres dreigt door dit hoge woonlastenniveau zijn van oorsprong sterke positie op de woningmarkt te verliezen. Dit wordt versterkt door aantrekkelijke nieuwe woongebieden met veel koopwoningen.



afbeelding B3.4: Bargereshoek met de Brinkenweg (rood) en het Oranjekanaal (blauw) centraal door de wijk

Sociaal economische situatie

De traditionele gezinnen zijn er in Bargereshoek steeds minder. De wijk wordt in toenemende mate bewoond door alleenstaanden, tweeverdieners, samenwonenden en ouderen. Van deze bewoners is 11% afhankelijk van een uitkering en is 21% pensioengerechtigd. De verschillen wat betreft inkomen, leeftijd en huishouden tussen de verschillende brinken zijn echter groot, zodat het moeilijk is om een algemeen beeld te schetsen.

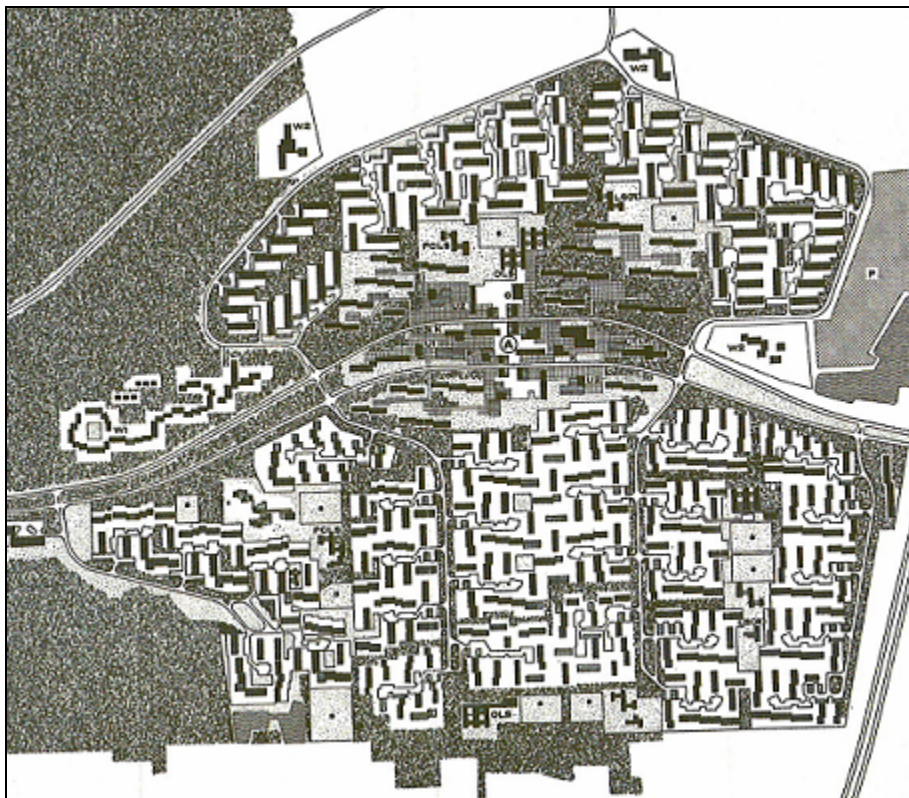
Leefbaarheid

De brinken zijn geordend rondom woonerven en keren zich vaak met de achterkanten naar de groengebieden. De brinken hebben een labyrintische wegenstructuur en een grote hoeveelheid variaties in de verkaveling en in de architectuur. Ondanks al die variaties in de woningen en de woonbuurten is het totale beeld van Bargereshoek eenzijdig en eentonig. Er zijn weinig oriëntatiepunten, waardoor een buitenstaander moeilijk de weg kan vinden in de wijk. In Bargereshoek bevindt zich een winkelcentrum, dat net als veel woningen in de wijk naar binnen is gekeerd. Daarnaast is het winkelcentrum slecht toegankelijk voor mensen met een lichamelijke handicap. Doordat het aandeel gezinnen in de wijk daalt en ook de totale bevolking per saldo afneemt, vermindert het draagvlak voor de voorzieningen. Het voortbestaan hiervan komt in gevaar. Het onderhoud aan het openbare groen en de bestratingen in de wijk laat te wensen over. Dit blijkt ook uit een woonbelevingsonderzoek, waarin het onderhoud van de woonomgeving door het merendeel van de bewoners als matig tot slecht wordt beoordeeld. Een voorbeeld hiervan is het Oranjekanaal, dat door de wijk loopt. Het kanaal heeft vooral door vervuiling, maar ook door achterstallig onderhoud niet de gewenste uitstraling en verliest daardoor steeds meer aan betekenis voor recreatie en landschappelijke waarde. Veel huurwoningen in Bargereshoek zijn gebouwd met de woonkamer op de eigen tuin en met de entree naar het openbare gebied. De sociale controle op dit openbare gebied wordt hierdoor beperkt. De verminderde mogelijkheden voor sociale controle dragen in sommige brinken mede bij tot het probleem op het gebied van vandalisme, criminaliteit en drugsoverlast. Dit wordt versterkt doordat Bargereshoek niet goed op de wensen en behoeften van jongeren is toegesneden. Voorzieningen voor jongeren zijn er nauwelijks. Ook zorgt de onduidelijke infrastructuur soms voor onveilige situaties. Daarnaast heeft de onderhoudstoestand van het groen en de slechte verlichting negatieve invloed op het veiligheidsgevoel. In Bargereshoek ligt het accent sterk op de individuele huishoudens, waardoor een ontwikkeld wijkgevoel ontbreekt.

4 Emmerhout in Emmen

Inleiding

Emmerhout is de derde grote naoorlogse uitbreidingswijk van Emmen. De wijk ligt als een zelfstandige ruimtelijke eenheid ten oosten van het centrum en ten noorden van de wijk Angelslo. Emmerhout is gebouwd tussen 1968 en 1974. De wijk is hiërarchisch en rationeel opgezet, naar de denkbeelden van de wijkgedachte (zie paragraaf 2.4) Afbeelding B3.5 geeft een weergave van de wijk, waarin duidelijk de twee woonbuurten te herkennen zijn. De woningen zijn in afzonderlijke buurten gegroepeerd rond woonpaden en woonstraten. In deze wijk zijn kenmerken van wijken uit de jaren '70 zichtbaar, zoals woonerven. Daarnaast zijn de woningen afgekeerd van het openbaar gebied en staan de bergingen in de voortuin. Dit is een voorbeeld van de toenemende individualisering (zie paragraaf 2.4). Het noordelijk deel van Emmerhout kent geen onderscheid in buurten.



afbeelding B3.5: Emmerhout

Net zoals Angelslo en Bargeres maakt de Emmerhout deel uit van het in 1997 opgerichte Emmen Revisited. De eerste plannen werden in 2000 uitgevoerd. Op dat moment bestond Emmerhout uit 3492 woningen en woonden er 7760 mensen. In Emmen woonden destijds (2000) 55121 inwoners.

Woningvoorraad

Emmerhout is een wijk met een relatief eenzijdige woningvoorraad. De meerderheid van de woningen zijn eengezinswoningen. Meer dan de helft (52%) van het totaal aantal woningen is in het bezit van woningcorporaties. De wijk bestaat voor 61% uit rijenwoningen en voor 30% uit gestapelde woningen. Voor een groot deel zijn deze woningen bereikbaar voor mensen met lagere inkomens. Het woontechnische gedeelte van de woningen voldoet niet meer aan de eisen van deze tijd. Ondanks deze problemen ligt het leegstandcijfer met 5% onder het gemiddelde van de gemeente Emmen. De koopwoningen liggen vooral in het noordelijk deel van de wijk.

Sociaal economische situatie

In vergelijking met de gemeente Emmen zijn er in Emmerhout meer eenpersoons-huishoudens dan gemiddeld. Het aandeel allochtonen is met 7% meer dan in de gemeente Emmen (3%). De groep allochtonen groeit. In Emmerhout is 29% van de inwoners pensioen-gerechtigd en 20% uitkeringsgerechtigd. In een aantal buurten is sprake van een concen-tratie probleemgezinnen. Deze probleemgezinnen hebben negatieve invloed op de verhuur-baarheid en op het woon- en leefklimaat. Er zijn klachten op het gebied van geluidsoverlast, vervuilde en slecht onderhouden tuinen en vervuilde woningen.

Leefbaarheid

De meeste voorzieningen van Emmerhout bevinden zich in de centrumzone, dit is op afbeelding 4.5 te zien rond de doorgaande weg door de wijk. Er is een winkelcentrum, jeugdthonk, sociaal cultureel centrum, sporthal, wijkwinkel, wijkcentrum, gezondheidscentrum en zorgcentrum. In de grotere groengebieden rond de woningen bevinden zich de basis-scholen en de twee sportzalen. De laatste jaren is het aantal inwoners gedaald met 15% en de prognoses voorspellen een verdere daling. De afname van het aantal inwoners betekent een steeds toenemende aanslag op het draagvlak voor de voorzieningen, de scholen, de winkels, de verenigingen, openbaar vervoer en met als gevolg een verdergaande vermindere-ring van het aanbod. De relatieve vergrijzing versterkt deze trend. Steeds meer bewoners zullen vertrekken zodra ze de mogelijkheden hebben. De binding van de bewoners met de wijk is de laatste jaren afgenomen, wat blijkt uit het stijgend aantal mutaties en uit de mindere waardering voor straat- en buurtcontacten. Voor 50% van de vertrekkers is het sociale klimaat reden om te vertrekken. Er is ook weinig belangstelling van buiten de wijk voor een woning in Emmerhout. Die belangstelling geldt, al dan niet noodgedwongen, vooral voor de goedkopere en direct beschikbare etagewoningen. In enkele wooncomplexen met sociale huurwoningen zijn door de insprong van diverse culturen spanningen ontstaan. Emmerhout kent een groot aantal groenvoorzieningen, die ook veel speelruimte bieden. Zij zijn naar het oordeel van de bewoners echter fantasieloos zijn ingericht en worden niet goed onderhouden. In de wijk zijn weinig voorzieningen voor de jeugd en de contacten van de ouderen met de jeugd zijn minimaal en hebben vaak een negatieve lading. In de wijk veroorzaken verschillende jeugd- en jongerengroepen overlast door onder andere vandalisme, drankgebruik en geluidsoverlast. De doorgaande wegen van en naar de woongebieden worden als onveilig ervaren en het ontbreken van voetpaden erlangs worden gemist. De verharding is op veel plaatsen van matige kwaliteit en is de bewegwijzering onduidelijk. Ook worden de woonerven en achterpaden als onveilig ervaren, vanwege onduidelijke verkeersregels, onverwacht fietsverkeer, overhangende struiken en een gebrek aan verlichting.

5 Paddepoel-Zuid in Groningen

Inleiding

Paddepoel-Zuid is een wijk die tussen 1960 en 1967 gebouwd is. De wijk ligt in het noord-westen van Groningen, centraal tussen de wijken Vinkhuizen en Selwerd, Zernike en de binnenstad. De wijk bestaat uit woonbuurten, die in de vorm van verschillende stempels gesitueerd liggen rond een assenstelsel van wegen, voorzieningen en groenstroken. De wijk is destijds gebouwd vanuit de wijkgedachte. Als snel bleek dat netwerken van sociale relaties en de behoeften van de bewoners de eigen wijk ontstegen. De wijkgedachte was dus snel achterhaald (zie paragraaf 2.4).

Eind 1996 werden de eerste problemen geconstateerd in Paddepoel-Zuid. In 1997 werd een intentieovereenkomst getekend tussen bewoners, gemeente en corporaties. Uiteindelijk leidde dit in 2000 tot het "Masterplan Paddepoel Zuid". In 2003 is begonnen met de eerste fase van het herstructureringsproces (gemeente Groningen, 1999). Paddepoel-Zuid bestond op dat moment uit 1864 woningen en telde 3840 inwoners (gemeente Groningen, 2005).

Woningvoorraad

Paddepoel-Zuid is een wijk met 1864 woningen. In de wijk komen diverse typen woningen voor de gebouwd zijn in stempels. Het zijn allemaal huurwoningen, terwijl 80% van de woningen gestapeld is. Met name portiekwoningen zijn sterk vertegenwoordigd (zie afbeelding B3.6). Hoewel in Paddepoel-Zuid redelijk veel verschillende typen woningen voorkomen, blijken deze typen niet in alle gevallen goed aan te sluiten op de wensen van de huidige en toekomstige bewoners. Andere woonwensen en hogere normen aan luxe en comfort veroorzaken een toename van gevallen van verhuizingen en leegstand. Binnen Paddepoel-Zuid zijn weinig mogelijkheden voor een wooncarrière. Dit blijkt ook uit het feit dat 30% van de inwoners van Paddepoel-Zuid wil verhuizen als hiervoor mogelijkheden zijn (gemeente Groningen, 2003). Het stadsgemiddelde ligt op 11%.

Sociaal economische situatie

Uit een leefbaarheidsonderzoek komt naar voren dat Paddepoel-Zuid binnen Groningen een zwakke sociaal economische positie heeft met een hoge werkeloosheid, met relatief veel bijstandsafhankelijken, allochtonen en laag opgeleiden. Dit zou samen kunnen hangen met het feit dat de huren in de wijk relatief laag zijn. Ook zijn ouderen oververtegenwoordigd in de wijk.



afbeelding B3.6: portiekwoningen en gestapelde woningen rond een binnenterrein in Paddepoel-Zuid

Leefbaarheid

Wat betreft de voorzieningen zijn er geen problemen. Het hoofdwinkelcentrum ligt in het hart van de wijk. De betekenis van het winkelcentrum is van bovenwijks niveau. De subwinkelcentra liggen op enige afstand tot het hoofdwinkelcentra op logische plekken. De overige voorzieningen, zoals scholen en sportvoorzieningen, liggen verspreid door de wijk. Paddepoel-Zuid is een ruime, groene wijk, wat als pluspunt kan worden beschouwd. Dit groen is echter plaatselijk niet binnen de kaders gebleven, zodat zichtlijnen verdwenen zijn en sociaal onveilige situaties zijn ontstaan. Bovendien is de relatie tussen de openbare ruimte en de woningen niet optimaal. In veel gevallen is deze relatie niet mogelijk of onduidelijk. Voorbeelden hiervan zijn het ontbreken van woningen op de begane grond bij de portieklats en de ontoegankelijkheid van bepaalde binnenterreinen. Blinde kopgevels en het afschermen van tuinen verminderen de betrokkenheid en het toezicht op de openbare ruimte. Dit maakt de openbare ruimte extra kwetsbaar voor verwaarlozing en vernieling. Gemiddeld genomen is de mutatiegraad met 9% niet erg hoog. Iets meer dan eenderde deel van de bewoners wil verhuizen. De voorkeurswoning blijkt een laagbouwwooning in de koopsector te zijn. Verwacht wordt dat bij ongewijzigd beleid een grote doorstroming plaatsvindt van huurders uit Paddepoel-Zuid richting koopwoningen. De hoofdstructuur van

de wijk wordt gekenmerkt door een heldere opbouw. De bebouwing is systematisch opgebouwd in de volgorde wijk – buurt - wooneenheid (stempel). Het groen kent een soortgelijke opbouw. Helaas is deze heldere opbouw niet als zodanig terug te vinden in Paddepoel-Zuid. De onduidelijke opbouw wordt veroorzaakt door het grote aantal verschillende stempels in dit deel van de wijk, de toepassing van niet vierkante stempels, verschuivingen en verdraaiingen ten opzichte van de hoofdstructuur en het gebruik van opvulstukken langs de randen. De ruimtelijke inrichting, waaronder de groenstructuur, kent weinig variatie. Door deze eentonigheid en het gebrek aan identiteit wordt de oriëntatie in de wijk bemoeilijkt. Een gevoel van onveiligheid ontstaat vooral door de aanwezigheid van drugsdealers. Daarnaast kampt de wijk met overlast die jongeren veroorzaken. Dit wordt door 25% van de inwoners, voornamelijk ouderen, ervaren. In de hele stad Groningen ligt dit cijfer op 15% (gemeente Groningen, 2003). Andere punten die het gevoel van onveiligheid versterken zijn het ontbreken van portiekafsluitingen, onveilige verkeerssituaties en slechte verlichting van sommige plaatsen. In totaal ervaart 28% van de wijkbevolking gevoelens van onveiligheid, terwijl het stadsgemiddelde op 21% ligt (gemeente Groningen, 2003).

6 Vinkhuizen in Groningen

Inleiding

Vinkhuizen is tussen 1966 en 1971 gebouwd als laatste grote uitbreidingswijk van Groningen. Vinkhuizen kan getypeerd worden als een stedelijke tuinwijk (gemeente Groningen, 2003). Het stedelijke karakter komt naar voren in de brede dubbelbaans ontsluitingsweg, de etagebouw en de hoogbouwflats. In de stedenbouwkundige opzet is de in hoofdstuk 2 gesproken stempelstructuur gebruikt. In Vinkhuizen komt veelvuldig een stempel voor van een combinatie van etagebouw, bejaardenwoningen en laagbouw eengezinswoningen (zie afbeelding B3.7).

In 1998 zijn de eerste voorstellen over herstructurering in Vinkhuizen besproken in de gemeenteraad. Uiteindelijk is in 2003 het 'wijkvernieuwingsplan Vinkhuizen' gereed gekomen. In Vinkhuizen stonden destijds 5020 woningen waarin in totaal 9956 mensen woonden. Heel Groningen telde toen 177298 inwoners.

Woningvoorraad

In Vinkhuizen staan totaal 5020 woningen. Hiervan zijn 35% rijenwoningen, 24% portiekwoningen en 37% galerijwoningen. Totaal bestaat dus 96% van de wijk uit deze typen woningen. Van alle woningen is 80% in het bezit van woningcorporaties. Net als in veel andere wijken die gerealiseerd zijn in de jaren '60 en '70, voldoen de woningen in Vinkhuizen niet meer aan de kwaliteit die gevraagd wordt. Daarnaast kiezen steeds meer mensen voor een koopwoning in plaats van een huurwoning. Er zijn weinig mogelijkheden voor een wooncarrière binnen Vinkhuizen. Van alle bewoners wil 21% Vinkhuizen verlaten als zich hiervoor mogelijkheden voordoen. Het stadsgemiddelde ligt op 11%.



afbeelding B3.7: Vinkhuizen met herkenbare stempelbouw en hoogbouw langs de randen

Sociaal economische situatie

Vanwege de beperkte wooncarrièremogelijkheden in Vinkhuizen trekken veel mensen die de behoefte kregen aan meer woonkwaliteit, of een eigen huis willen, weg. Voor hen in de plaats komen nieuwe, over het algemeen minder koopkrachtige bewoners. Er wonen naar verhouding veel inwoners die langdurig van een minimuminkomen moeten rondkomen. In vergelijking met andere wijken in Groningen ligt het gemiddelde inkomen per inkomensontvanger in Vinkhuizen laag (CBS, 2005). Het blijkt dat deze eenzijdige sociale structuur niet aantrekkelijk is voor andere bevolkingsgroepen (gemeente Groningen, 2003).

Leefbaarheid

Doordat in Vinkhuizen steeds meer mensen met een laag inkomen wonen, is ook het draagvlak voor een gevarieerd winkelaanbod en andere voorzieningen minder geworden, waardoor de wijk nog meer van zijn aantrekkelijkheid verloren heeft. Daarnaast is het winkelcentrum een naar binnen gekeerd complex. Deze opzet wordt als verouderd ervaren. In 1999 is daarom begonnen met de modernisering van het winkelcentrum in Vinkhuizen. Uit bovenstaande blijkt dat nog maar weinig mensen bewust kiezen voor Vinkhuizen. Men komt in de wijk wonen vanwege de lage huren. Deze nieuwe inwoners voelen zich nauwelijks bij de wijk betrokken, wat het leefklimaat niet bevordert. Slechts 57% van de bewoners voelt zich gehecht aan de wijk. Het stadsgemiddelde ligt op 71%. Ook de sociale samenhang wordt door de bewoners als laag ervaren, vergeleken met het stadsgemiddelde (gemeente Groningen, 2003). Ook de openbare ruimte in Vinkhuizen heeft veel tekortkomingen. Het stratenpatroon is niet afgestemd op de hedendaagse verkeersintensiteit en veel groen wordt slecht onderhouden. Het verloederingscijfer in Vinkhuizen is het hoogste van alle Groninger wijken (gemeente Groningen, 2003).

In Vinkhuizen voelt 41% van de bewoners zich onveilig (gemeente Groningen, 2003). Dit is veruit het hoogste cijfer in Groningen, waar het gemiddelde op 21% ligt. Daarnaast wordt door 44% van de wijkbevolking overlast door jongeren ervaren. Ook dit cijfer is het hoogste van Groningen.

7 De Greiden in Heerenveen

Inleiding

De stedenbouwkundige opzet voor de Greiden is eind jaren '60 gemaakt. Vervolgens werd de Greiden als dé uitbreidingswijk van Heerenveen in de jaren '70 en '80 per buurt in fasen gebouwd. Deze opzet is kenmerkend voor de Greiden. De buurten liggen los in de wijk en zijn van elkaar gescheiden door overgangen in de vorm van groenstroken, wegen en/of waterlopen. De wijk is hierdoor niet zozeer een homogene wijk, maar meer een samenstel van buurten. De buurten hebben een eigen imago en eigen kenmerken. Er zijn goede en minder goede buurten (Gemeente Heerenveen, 2000).

In 1998 hebben de gemeente Heerenveen en de twee woningcorporaties opdracht gegeven voor het ontwikkelen van plannen voor de wijk de Greiden. In april 2000 kwam het 'Definitief profiel voor de wijk de Greiden' tot stand. Het doel van dit profiel is een fundament te leggen voor een aanpak van de wijk. Voor twee buurten in de Greiden zijn inmiddels concrete uitwerkingsplannen gemaakt. Deze kwamen respectievelijk eind 2003 en begin 2004 gereed. Daarna is meteen gestart met de uitvoering. Concrete plannen voor de andere buurten zijn nog niet gereed. In de Greiden stonden in 2003 circa 3500 woningen en er woonden 8166 mensen. Heerenveen telde toen 42190 inwoners.

Woningvoorraad

De Greiden is met ruim 3500 woningen en 8166 inwoners de grootste wijk in Heerenveen. Als er gekeken wordt naar de woningtypen, is de Greiden een weinig gedifferentieerde wijk. De wijk bestaat uit 60% rijenwoningen, 17% gestapelde woningbouw en 14% seniorenwoningen. De woningvoorraad bestaat voor 40% uit koopwoningen, 39% is corporatiebezit en 18% behoort tot de particuliere verhuur. In Heerenveen blijkt de vrijstaande woning het meest populair te zijn. Juist dit type woning is in de Greiden minimaal aanwezig. Veel bewoners van de Greiden willen daarom hun wooncarrière vervolgen buiten de wijk. In de Greiden is geen sprake van structurele leegstand. De mutatiegraad van de woningen in de wijk is met 16% hoog te noemen ten opzichte van het gemiddelde in Heerenveen.

Sociaal economische situatie

De Greiden is geen extreem arme of rijke wijk. De inkomensverdeling is gemiddeld tot goed te noemen in vergelijking met de rest van Heerenveen. Het percentage uitkeringsgerechtigden is niet verontrustend. Het aantal kinderen beneden de 15 jaar ligt hoger dan het stedelijk gemiddelde, terwijl het percentage ouderen aanzienlijk lager is dan in de rest van de gemeente. Deze cijfers bevestigen dat de Greiden een echte gezinswijk is. In de wijk zijn weinig alleenstaanden of tweepersoonshuishoudens. In de twee buurten waar al concrete plannen voor gemaakt zijn, wonen veel mensen van allochtone afkomst

Leefbaarheid

Volgens de vertegenwoordiger van de winkeliersvereniging draaien de winkels in de Greiden op dit moment goed. De winkeliersvereniging ziet daarom geen aanleiding om ingrijpende veranderingen in of bij het winkelcentrum voor te stellen. Echter vertegenwoordigers van welzijnsorganisaties en bewonersverenigingen missen een duidelijk herkenbaar centrum in de Greiden. Zij vinden dat het winkelcentrum teveel naar binnen is gekeerd, omdat de winkels op de overdekte winkelstraat zijn gericht en niet op het gebied daarbuiten. De Greiden kent relatief veel water, wat als positief wordt ervaren. In de Greiden is het water echter nauwelijks zichtbaar. Het zicht op sloten, vijvers en watergangen wordt belemmerd door groen en gebouwen. De Greiden is een groene wijk, maar dit groen is slecht onderhouden en heeft een lage kwaliteit. Nagenoeg alle geïnterviewden (gemeente

Heerenveen, 2005) zijn het er over eens dat wegen, fietspaden, parkeerterreinen en voetgangersgebieden gedateerd zijn. Het ontwerp uit het eind van de jaren '60 uit zich vooral in de structuur van de woonbuurten, met brede wegen met onduidelijke, soms scherpe bochten, relatief weinig parkeerruimte, binnenterreinen met een onduidelijke scheiding van privé en openbaar gebied. Op de doorgaande wegen en in de woonwijken wordt te hard gereden. Dit wordt als onveilig ervaren. Van alle meldingen in de gemeente Heerenveen met betrekking tot geluidsoverlast van de burens, komt 54% uit de Greiden (gemeente Heerenveen, 2005). Dit heeft natuurlijk ook te maken met de lage kwaliteit van de woningen, waardoor deze woningen gehorig zijn. Uit gegevens van de politie blijkt dat de Greiden op een aantal punten een relatief onveilige wijk is ten opzichte van het totaal van Heerenveen. Er komt relatief veel woning- en auto-inbraak voor. De wijkagent van de Greiden erkent dat vooral de kleine criminaliteit ene rol speelt in de wijk. Het relatief grote aantal woninginbraken wordt aan de onvoldoende beveiligde woningen geweten. Van alle woninginbraken in de gemeente Heerenveen, vindt 70% plaats in de Greiden (gemeente Heerenveen, 2005).

8 Noorderpark-Margrietpark in Hoogezand-Sappemeer

Inleiding

Het Margrietpark en het Noorderpark zijn twee buurten in Hoogezand-Sappemeer waarvan het merendeel van de woningen gebouwd is in de periode 1947-1965. Deze wijken waren de eerste uitbreidingswijken van de lintdorpen Hoogezand en Sappemeer en liggen ten noorden direct tegen dit lint aan.

In 1996 werd het 'Woonplan gemeente Hoogezand-Sappemeer' vastgesteld. Een ingrijpende vernieuwing in het Noorderpark en het Margrietpark werd nodig geacht. In 1998 werd de intentieverklaring ondertekend door de gemeente de woningcorporaties, bewonersorganisaties en andere betrokkenen. De eerste projecten in de wijken zijn gestart in 1999. In de jaren voor de aanvang hebben de gemeente en de woningcorporaties besloten om de wijken Noorderpark en Margrietpark preventief te gaan herstructureren. Voorheen was er voornamelijk sprake van een aanpak achteraf (curatief). De herstructurering van het Noorderpark en het Margrietpark is het eerste project in de gemeente Hoogezand-Sappemeer met preventieve ingrepen om tijdig de zichtbare en verwachte aantasting van het woon- en leefklimaat het hoofd te kunnen bieden (gemeente Hoogezand-Sappemeer, 1998). In het Noorderpark en Margrietpark stonden voor de aanvang in 1999 samen 2362 woningen en woonden er 4650 mensen. Heel Hoogezand-Sappemeer telde destijds 33250 inwoners.

Woningvoorraad

In het Noorderpark staan 1514 woningen en in het Margrietpark zijn dat er 848. De twee buurten bestaan voor het grootste deel uit huurwoningen. Respectievelijk 69% (Noorderpark) en 74% (Margrietpark) van de woningen in de wijk zijn huurwoningen die vrijwel volledig eigendom zijn van woningcorporaties. Van de totale huurwoningenvoorraad van Hoogezand-Sappemeer staat 45% in het Noorderpark-Margrietpark. Het Noorderpark bestaat voor 76% uit etage- of bovenwoningen. In het Margrietpark bestaat 61% van de buurt uit rijenwoningen. De bouwtechnische staat van de woningen in het Noorderpark en het Margrietpark is na onderzoek niet slecht gebleken (gemeente Hoogezand-Sappemeer, 2004). Ondanks deze redelijke technische staat, voldoen veel woningen niet meer aan de wensen van de doelgroepen, vanwege de te kleine kavels, het geringe woonoppervlak, het kleine aantal vertrekken in woningen en het ontbreken van liften. Daarnaast zijn de meeste woningen niet goed geïsoleerd en kampen met vocht- en geluidsproblemen. De laatste jaren is er een toename van leegstand en mutatiegraad. Uit onderzoek blijkt dat de behoefte aan goedkope woningen lager is dan het aanbod, terwijl de behoefte aan middeldure en dure woningen hoger is dan het aanbod.

Sociaal economische situatie

In het Noorderpark en het Margrietpark ligt het percentage 55-plussers met 33% beduidend hoger dan het gemeentelijk cijfer van 24%. Door dit hoge percentage ouderen is er sprake van een eenzijdig wordende bevolkingsopbouw. Het gemiddelde inkomen per inkomensontvanger ligt in de twee buurten lager dan het gemiddelde van de gemeente Hoogezand-Sappemeer (CBS, 2005). Het aantal uitkeringsgerechtigden in het Noorderpark ligt met 8% hoger dan het gemiddelde van 5% in de gemeente Hoogezand-Sappemeer. In het Margrietpark ligt dit percentage op 4% (gemeente Hoogezand-Sappemeer, 1997).

Leefbaarheid

Er is een aantal voorzieningen in het Noorderpark en het Margrietpark, zoals scholen, een buurtaccommodatie, een aantal kerken en twee verzorgingstehuizen. Voor andere voorzieningen, zoals winkels, zijn de bewoners van de buurten aangewezen op het centrum van Hoogezand-Sappemeer, dat niet ver van de buurten vandaan ligt. De structuur in het Noorderpark en het Margrietpark bestaat uit een rasterstructuur, wat typerend is voor wijken uit de jaren '50 en '60. Het stratenpatroon in het Noorderpark en Margrietpark is hierdoor grotendeels helder. Men kan zich makkelijk oriënteren en de ontsluiting is goed. Op sommige plaatsen worden de straatprofielen in de wijk echter als te nauw ervaren. Het is moeilijk om de belasting van het autoverkeer en de parkeerbehoefte op te nemen. De groenstructuur in het Noorderpark kent geen verbindingen tussen de afzonderlijke groenelementen, een samenhang ontbreekt. De groenstructuur in het Margrietpark wordt regelmatig doorsneden door straten. Het industriegebied aan de rand van het Noorderpark heeft een negatieve invloed op het woongebied. Niet alleen milieutechnisch, maar ook op ruimtelijke, infrastructurale en visuele aspecten. De ontsluiting van het industrieterrein gaat gedeeltelijk door de wijken. Dit verstoort de woonkwaliteit. In het Noorderpark heeft de hoge mutatiegraad in de etagewoningen een negatieve invloed op de sociale cohesie (gemeente Hoogezand-Sappemeer, 2004). Daarnaast neemt het aantal allochtone bewoners in deze flats toe. Er lijkt sprake van clustering. De betrokkenheid van de bewoners bij woning en woonomgeving gaat verloren. Het gevolg is verpaupering. De jongeren in het Noorderpark en het Margrietpark missen uitgaans- en ontmoetingsvoorzieningen. In zowel in het Noorderpark als in het Margrietpark wordt de jongerenoverlast als een van de grootste buurtveiligheidsproblemen ervaren. Daarbij moet worden gedacht aan rondhangende jongeren die zorgen voor een onveilig gevoel bij voorbijgangers. In het Noorderpark wordt de aan drugsgelateerde overlast en criminaliteit als de voornaamste factor van overlast ervaren. In het Margrietpark wordt de verkeersonveiligheid als het grootste probleem ervaren. Er wordt te hard gereden, er zijn verkeersonveilige oversteekplaatsen en door overtollig en slecht onderhouden groen zijn onoverzichtelijke situaties ontstaan.

9 De Vrijheidswijk in Leeuwarden

Inleiding

De Vrijheidswijk vormt samen met het westelijker gelegen Bilgaard de noordrand van Leeuwarden. De wijk werd tussen 1965 en 1975 gebouwd onder de naam Lekkumerend. Deze naam refereert aan het ten noorden gelegen dorpje Lekkum. In 1997 werd de naam van de wijk veranderd in Vrijheidswijk, om het imago een impuls te geven.

Deze impuls bracht de wijk weinig, want in 2001 kwamen de eerste plannen voor herstructurering in de Vrijheidswijk gereed. In 2002 werd een begin gemaakt met de realisatie van deze plannen. De gebruikte gegevens over de Vrijheidswijk komen op zijn vroegst uit 2001. De Vrijheidswijk telde in 2002, vlak voor het begin van de realisatie van de herstructureringsplannen, een woningaantal van 1742 en er woonden circa 4200 mensen in de wijk. Leeuwarden bestond op dat moment uit 89413 inwoners. De Vrijheidswijk is qua stedenbouwkundige structuur een goed voorbeeld van hoe er midden jaren '60 en begin jaren '70 over het ontwikkelen en bouwen van nieuwe wijken werd gedacht. In hoofdstuk 2 is de stempelbouw als stedenbouwkundig patroon besproken. Dit stedenbouwkundig patroon is

in de Vrijheidswijk ook toegepast. De wijk is gesitueerd dichtbij het stadscentrum, op de grens van stad en platteland.

Woningvoorraad

De wijk wordt gekenmerkt door een gebrek aan diversiteit in woningaanbod. Deze woningvoorraad bestaat relatief uit veel hoogbouw en goedkope huurwoningen. De Vrijheidswijk bestaat uit 1742 huurwoningen, bestaande uit galerij- en portiekflats en rijenwoningen. In totaal staan er 2007 woningen in de wijk. Het wooncomfort in de huurwoningen sluit niet meer aan bij de huidige en toekomstige woonwensen. De woningvoorraad bestaat voor 60% uit gestapelde woningen en van de grondgebonden woningen heeft 60% een te klein woonoppervlak. Door het feit dat 87% van de woningen in de sociale huursector valt, zijn de mogelijkheden om te gaan kopen zeer beperkt (gemeente Leeuwarden, 2002). Er zijn dus onvoldoende mogelijkheden voor een wooncarrière binnen de wijk. Er is weinig binding met de woning, getuige een verhuismobiliteit van 30%. Door dit alles dreigt de Vrijheidswijk de concurrentiestrijd met aantrekkelijke uitbreidingsgebieden te verliezen.

Sociaal economische situatie

Het woningaanbod, woonoppervlak, wooncomfort, voorzieningenniveau en de woon- en leefomgeving in de Vrijheidswijk bleken niet divers en aantrekkelijk genoeg om met name gezinnen en hogere inkomensgroepen tevreden te stellen en alternatieven te bieden. Langzaam maar zeker verlieten deze mensen de wijk en maakten plaats voor studenten (33% van de wijkbevolking is tussen de 18 en 24 jaar), alleenstaanden, allochtonen en mensen die rond moesten komen van een laag inkomen of uitkering. Slechts 35% van de bevolking heeft betaald werk. Hierdoor wordt de wijk gekenmerkt door een eenzijdige bevolkingsopbouw. De wijk telt meer allochtonen, werkzoekenden en uitkeringsgerechtigden dan de gemiddelde wijk in Leeuwarden. Het gemiddeld inkomen van de bevolking in de Vrijheidswijk is laag.

Leefbaarheid

De openbare ruimte in de Vrijheidswijk is weinig aantrekkelijk en wordt gekenmerkt door een gebrek aan afwisseling, groen en adequate infrastructuur. De woningen zijn dicht op elkaar gebouwd en er is weinig openbare ruimte, groen en water in de wijk gebracht. De wijk roept hierdoor een wat opgesloten gevoel op bij bewoners en bezoekers (gemeente Leeuwarden, 2002). Het ontbreken van markante punten, voldoende speelruimte, wandel- en fietspaden versterkt deze beleving. De onevenwichtige bevolkingsopbouw is er de oorzaak van dat de sociale binding en het voorzieningenniveau in de wijk onder druk zijn komen te staan. Door de lage huurprijzen en de vele gemakkelijk opdeelbare flats, wonen er veel studenten in de Vrijheidswijk. Zij vertrekken na hun studie en voelen zich niet met de wijk verbonden. Hierdoor is de sociale cohesie laag. Slechts 41% van de bevolking voelt zich betrokken bij de wijk, tegenover 71% in geheel Leeuwarden (gemeente Leeuwarden, 2002). Het draagvlak voor de voorzieningen in het gedateerde winkelcentrum verschaalt, vanwege de vicieuze cirkel met een afnemend aantal bewoners van de wijk, weinig gezinnen, lage inkomens en gebrekkige sociale cohesie. Ook heeft de wijk de jeugd niet veel te bieden. Er is geen kinderopvang en het aantal speelmogelijkheden voor kinderen is beperkt. Ook voor jongeren is er niet veel te doen. Deze situatie versterkt het achterstandsprobleem van jongeren en werkt verveling en overlast in de hand. Er bestaat een kloof tussen allochtonen en autochtonen en tussen jong en oud. Agressief gedrag van jongeren neemt toe, waardoor de meeste ouderen zich steeds onveiliger voelen in de wijk. Het winkelcentrum wordt door overlast van jongeren en drugsverslaafden als onveilig ervaren. Uit onderzoek (gemeente Leeuwarden, 2002) blijkt dat 52% van de inwoners zich onveilig voelt in de Vrijheidswijk. In geheel Leeuwarden ligt dit cijfer op 35%.

10 Tuindorp in Sneek

Inleiding

Tuindorp in Sneek is tussen 1955 en 1965 gerealiseerd volgens het principe van de naoorlogse uitbreidingswijk (zie paragraaf 2.4). De wijk is in snel tempo gebouwd, de woningen zijn klein en de structuur is eentonig. De wijk ligt direct ten zuidwesten van het stadscentrum.

Begin 2000 is de eerste aanzet voor maatregelen in Tuindorp gepresenteerd. Dit was gebaseerd op meningen en visies van betrokken partijen. Dit leidde in de tweede helft van 2001 tot de start van de uitvoering van de eerste herstructureringsmaatregelen. Eind 2005 zal de herstructurering in Tuindorp afgerond zijn. Bij aanvang van de herstructureringsmaatregelen bestond Tuindorp uit 460 woningen. Sneek bestond destijds uit 32862 inwoners.

Woningvoorraad

Tuindorp bestaat voornamelijk uit kleine eengezinswoningen, beneden- en bovenwoningen en portiekflats. Verder bestaat de wijk uit een drietal nieuwe wooncomplexen, die ruim tien jaar geleden in het kader van de stadsvernieuwing zijn gebouwd. De wijk bestaat uit 460 woningen, waarvan 342 uit de beginperiode. Deze oude woningen voldoen niet meer aan de eisen van deze tijd, vanwege de beperkte grootte en het weinige comfort. Nagenoeg alle woningen in de wijk zijn huurwoningen.

Sociaal economische situatie

Door veroudering van de woningen en problemen op het gebied van leefbaarheid is de populariteit van Tuindorp sterk afgenomen. Veel van de bewoners hebben de wijk in de loop van jaren verlaten. Daardoor kent de wijk nu een eenzijdige bevolkingssamenstelling en een hoog leegstandcijfer.

Leefbaarheid

In de wijk zelf zijn een klein aantal voorzieningen, zoals winkels voor primaire levensbehoeften, scholen en een sportcomplex. Maar de wijk ligt op loofafstand van het centrum van Sneek, waar uiteraard veel voorzieningen te vinden zijn. De buurt kent nauwelijks groen- en speelvoorzieningen. Groen van enige omvang is er in de vorm van een klein wijkpark. Het hoge leegstandcijfer verstrekt het onveilige gevoel in de wijk. Een woonsituatie zonder burens zorgt ervoor dat steeds meer bewoners besluiten om naar elders te verhuizen. De wijk kamp met rondhangende jongeren, graffiti, vandalisme, geluidsoverlast, drugsoverlast en auto- en woninginbraak.

Bijlage 4.1 Gegevens van de onderzoekswijken

In onderstaande tabel staan de volgende gegevens met betrekking tot de onderzoekswijken:
Ind.1: perc. stapel en rij: De eerste indicator: Het percentage gestapelde woningen en rijenwoningen in de wijk.

Ind.2: perc. huur: De tweede indicator: Het percentage huurwoningen in de wijk.

Ind.3: woz-waarde: De derde indicator: De gemiddelde WOZ-waarde van de woningen in de wijk.

Ind.4: verloedering: De vierde indicator: De afwijking (in procenten) tussen het verloederingscijfer in de wijk en het verloederingscijfer van de kern waarin de wijk ligt.

Ind.5: inkomen: De vijfde indicator: Het gemiddelde inkomen per inkomensontvanger in de wijk.

Realisatieperiode: De periode waarin de wijk gerealiseerd is.

Inwoneraantal: Het inwoneraantal van de wijk.

	NoordOost	Angelslo	Bargeres	Emmerhout	Paddepoel
Ind.1: perc. stapel en rij:	67	88	88	91	96
Ind.2: perc. huur:	68	64	52	62	92
Ind.3: woz-waarde:	42000	56000	62000	59000	42000
Ind.4: verloedering:	18	19	10	31	22
Ind.5: inkomen:	12025	13250	14339	13750	11163
Realisatieperiode:	1955	1962-1967	1974-1981	1968-1974	1960-1967
Inwoneraantal:	3961	8000	9868	7760	3840

	Vinkhuizen	deGreiden	NoMa	Vrijheidswijk	Tuindorp
Ind.1: perc. stapel en rij:	96	77	95	90	60
Ind.2: perc. huur:	83	45	70	83	99
Ind.3: woz-waarde:	47533	54000	38904	28000	38000
Ind.4: verloedering:	46	19	>10	29	>10
Ind.5: inkomen:	11885	14476	12610	10500	11662
Realisatieperiode:	1967-1971	1972-1974	1947-1965	1967-1973	1955-1965
Inwoneraantal:	9956	8166	4650	4200	onbekend

Bijlage 5.1 Bronvermelding bij tabellen 5.1 - 5.13

Bronvermelding bij tabellen 5.1 tot en met 5.13, behorend bij de toetsingswijken.

Tabel 5.1, de Lariks in Assen

Ind.1: perc. stapel en rij:

- Gemeente Assen (2001), Wijkanalyse de Lariks

Ind.2: perc. huur:

- Gemeente Assen (2001), Wijkanalyse de Lariks

Ind.3: woz-waarde

- CBS (2005), *Kerncijfers wijken en buurten 1999*, Centraal bureau voor de statistiek, Voorburg/Heerlen

Ind.4: verloedering

- Gemeente Assen (2001), Wijkanalyse de Lariks

Ind.5: inkomen

- CBS (2005), *Kerncijfers wijken en buurten 1999*, Centraal bureau voor de statistiek, Voorburg/Heerlen

Herstructureringsbehoefte:

- Gemeente Assen (2001), Wijkanalyse de Lariks
- Gemeente Assen (2004), Wijkplan de Lariks

Realisatieperiode:

Inwoneraantal:

- Gemeente Assen (2001), Wijkanalyse de Lariks

Tabel 5.2, Oost in Assen

Ind.1: perc. stapel en rij:

- Gemeente Assen (2001), Wijkanalyse Assen-Oost

Ind.2: perc. huur:

- Gemeente Assen (2001), Wijkanalyse Assen-Oost

Ind.3: woz-waarde

- CBS (2005), *Kerncijfers wijken en buurten 1999*, Centraal bureau voor de statistiek, Voorburg/Heerlen

Ind.4: verloedering

- Gemeente Assen (2001), Wijkanalyse Assen-Oost

Ind.5: inkomen

- CBS (2005), *Kerncijfers wijken en buurten 1999*, Centraal bureau voor de statistiek, Voorburg/Heerlen

Herstructureringsbehoefte:

- Gemeente Assen (2004), Wijkplan Assen-Oost

Realisatieperiode:

- Gemeente Assen (2001), Wijkanalyse Assen-Oost

Inwoneraantal:

- Gemeente Assen (2001), Wijkanalyse Assen-Oost

Tabel 5.3, de Bouwen in Drachten

Ind.1: perc. stapel en rij:

- Gemeente Smallingerland (2004), *Wijkatlas Smallingerland*

Ind.2: perc. huur:

- Gemeente Smallingerland (2004), *Wijkatlas Smallingerland*

Ind.3: woz-waarde

- CBS (2005), *Kerncijfers wijken en buurten 1999*, Centraal bureau voor de statistiek, Voorburg/Heerlen

Ind.4: verloedering

- Gemeente Smallingerland (2004), *Wijkatlas Smallingerland*

Ind.5: inkomen

- CBS (2005), *Kerncijfers wijken en buurten 1999*, Centraal bureau voor de statistiek, Voorburg/Heerlen

Herstructureringsbehoefte:

- Gemeente Smallingerland (2004), *Wijkprogramma*

Realisatieperiode:

- Gemeente Smallingerland (2004), *Wijkatlas Smallingerland*

Inwoneraantal:

- Gemeente Smallingerland (2004), *Wijkatlas Smallingerland*

Tabel 5.4, de Swetten in Drachten

Ind.1: perc. stapel en rij:

- Gemeente Smallingerland (2004), *Wijkatlas Smallingerland*

Ind.2: perc. huur:

- Gemeente Smallingerland (2004), *Wijkatlas Smallingerland*

Ind.3: woz-waarde

- CBS (2005), *Kerncijfers wijken en buurten 1999*, Centraal bureau voor de statistiek, Voorburg/Heerlen

Ind.4: verloedering

- Gemeente Smallingerland (2004), *Wijkatlas Smallingerland*

Ind.5: inkomen

- CBS (2005), *Kerncijfers wijken en buurten 1999*, Centraal bureau voor de statistiek, Voorburg/Heerlen

Herstructureringsbehoefte:

- Gemeente Smallingerland (2004), *Wijkprogramma*

Realisatieperiode:

- Gemeente Smallingerland (2004), *Wijkatlas Smallingerland*

Inwoneraantal:

- Gemeente Smallingerland (2004), *Wijkatlas Smallingerland*

Tabel 5.5, de Wiken in Drachten

Ind.1: perc. stapel en rij:

- Gemeente Smallingerland (2004), *Wijkatlas Smallingerland*

Ind.2: perc. huur:

- Gemeente Smallingerland (2004), *Wijkatlas Smallingerland*

Ind.3: woz-waarde

- CBS (2005), *Kerncijfers wijken en buurten 1999*, Centraal bureau voor de statistiek, Voorburg/Heerlen

Ind.4: verloedering

- Gemeente Smallingerland (2004), *Wijkatlas Smallingerland*

Ind.5: inkomen

- CBS (2005), *Kerncijfers wijken en buurten 1999*, Centraal bureau voor de statistiek, Voorburg/Heerlen

Herstructureringsbehoefte:

- Gemeente Smallingerland (2004), *Wijkprogramma*

Realisatieperiode:

- Gemeente Smallingerland (2004), *Wijkatlas Smallingerland*

Inwoneraantal:

- Gemeente Smallingerland (2004), *Wijkatlas Smallingerland*

Tabel 5.6, de Wijert-Noord in Groningen

Ind.1: perc. stapel en rij:

- gemeente Groningen (2005), *Buurtmonitor 'Swing online'*

Ind.2: perc. huur:

- gemeente Groningen (2005), *Buurtmonitor 'Swing online'*

Ind.3: woz-waarde

- CBS (2005), *Kerncijfers wijken en buurten 1999*, Centraal bureau voor de statistiek, Voorburg/Heerlen

Ind.4: verloedering

- gemeente Groningen (2003), *Stadsleven. Leefbaarheid en veiligheid in de gemeente Groningen. Trendrapportage 2002-2000-1998-1996*

Ind.5: inkomen

- CBS (2005), *Kerncijfers wijken en buurten 1999*, Centraal bureau voor de statistiek, Voorburg/Heerlen

Herstructureringsbehoefte:

- Gemeente Groningen (2000), *Naoorlogse ruimtelijke ontwikkeling van de stad Groningen: de Wijert-Noord*

Realisatieperiode:

- Gemeente Groningen (2000), *Naoorlogse ruimtelijke ontwikkeling van de stad Groningen: de Wijert-Noord*

Inwoneraantal:

- gemeente Groningen (2005), *Buurtmonitor 'Swing online'*

Tabel 5.7, de Akkers in Heerenveen

Ind.1: perc. stapel en rij:

- Gemeente Heerenveen (2004), *Wijkprofiel de Akkers*

Ind.2: perc. huur:

- Sociaal en Cultureel Planbureau (1999)

Ind.3: woz-waarde

- CBS (2005), *Kerncijfers wijken en buurten 1999*, Centraal bureau voor de statistiek, Voorburg/Heerlen

Ind.4: verloedering

- Gemeente Heerenveen (2004), *Wijkprofiel de Akkers*
- Gemeente Heerenveen (2001), *Lemon Leefbaarheidsonderzoek*

Ind.5: inkomen

- CBS (2005), *Kerncijfers wijken en buurten 1999*, Centraal bureau voor de statistiek, Voorburg/Heerlen

Herstructureringsbehoefte:

Realisatieperiode:

- Sociaal en Cultureel Planbureau (1999)

Inwoneraantal:

- CBS (2005), *Kerncijfers wijken en buurten 1999*, Centraal bureau voor de statistiek, Voorburg/Heerlen

Tabel 5.8, Bilgaard in Leeuwarden

Ind.1: perc. stapel en rij:

- Gemeente Leeuwarden (2004), *Statistisch jaarboek*

Ind.2: perc. huur:

- Gemeente Leeuwarden (2004), *Statistisch jaarboek*

Ind.3: woz-waarde

- CBS (2005), *Kerncijfers wijken en buurten 1999*, Centraal bureau voor de statistiek, Voorburg/Heerlen

Ind.4: verloedering

- Gemeente Leeuwarden (2003), *Cijfers voor wijken*
- Gemeente Leeuwarden (2004), *GSB-rapportage voor de stad Leeuwarden*

Ind.5: inkomen

- CBS (2005), *Kerncijfers wijken en buurten 1999*, Centraal bureau voor de statistiek, Voorburg/Heerlen

Herstructureringsbehoefte:

Realisatieperiode:

- Gemeente Leeuwarden (2003), *Cijfers voor wijken*

Inwoneraantal:

- Gemeente Leeuwarden (2003), *Cijfers voor wijken*

Tabel 5.9, Heechterp in Leeuwarden

Ind.1: perc. stapel en rij:

- Gemeente Leeuwarden (2004), *Statistisch jaarboek*

Ind.2: perc. huur:

- Gemeente Leeuwarden (2004), *Statistisch jaarboek*

Ind.3: woz-waarde

- CBS (2005), *Kerncijfers wijken en buurten 1999*, Centraal bureau voor de statistiek, Voorburg/Heerlen

Ind.4: verloedering

- Gemeente Leeuwarden (2003), *Cijfers voor wijken*
- Gemeente Leeuwarden (2004), *GSB-rapportage voor de stad Leeuwarden*

Ind.5: inkomen

- CBS (2005), *Kerncijfers wijken en buurten 1999*, Centraal bureau voor de statistiek, Voorburg/Heerlen

Herstructureringsbehoefte:

Realisatieperiode:

- Gemeente Leeuwarden (2003), *Cijfers voor wijken*

Inwoneraantal:

- Gemeente Leeuwarden (2003), *Cijfers voor wijken*

Tabel 5.10, Nylan in Leeuwarden

Ind.1: perc. stapel en rij:

- Gemeente Leeuwarden (2004), *Statistisch jaarboek*

Ind.2: perc. huur:

- Gemeente Leeuwarden (2004), *Statistisch jaarboek*

Ind.3: woz-waarde

- CBS (2005), *Kerncijfers wijken en buurten 1999*, Centraal bureau voor de statistiek, Voorburg/Heerlen

Ind.4: verloedering

- Gemeente Leeuwarden (2003), *Cijfers voor wijken*

Ind.5: inkomen

- CBS (2005), *Kerncijfers wijken en buurten 1999*, Centraal bureau voor de statistiek, Voorburg/Heerlen

Herstructureringsbehoefte:

Realisatieperiode:

- Gemeente Leeuwarden (2003), *Cijfers voor wijken*

Inwoneraantal:

- Gemeente Leeuwarden (2003), *Cijfers voor wijken*

Tabel 5.11, Schepenbuurt in Leeuwarden

Ind.1: perc. stapel en rij:

- Gemeente Leeuwarden (2004), *Statistisch jaarboek*

Ind.2: perc. huur:

- Gemeente Leeuwarden (2004), *Statistisch jaarboek*

Ind.3: woz-waarde

- CBS (2005), *Kerncijfers wijken en buurten 1999*, Centraal bureau voor de statistiek, Voorburg/Heerlen

Ind.4: verloedering

- Gemeente Leeuwarden (2003), *Cijfers voor wijken*
- Gemeente Leeuwarden (2004), *GSB-rapportage voor de stad Leeuwarden*

Ind.5: inkomen

- CBS (2005), *Kerncijfers wijken en buurten 1999*, Centraal bureau voor de statistiek, Voorburg/Heerlen

Herstructureringsbehoefte:

Realisatieperiode:

- Gemeente Leeuwarden (2003), *Cijfers voor wijken*

Inwoneraantal:

- Gemeente Leeuwarden (2003), *Cijfers voor wijken*

Tabel 5.12, Schieringen in Leeuwarden

Ind.1: perc. stapel en rij:

- Gemeente Leeuwarden (2004), *Statistisch jaarboek*

Ind.2: perc. huur:

- Gemeente Leeuwarden (2004), *Statistisch jaarboek*

Ind.3: woz-waarde

- CBS (2005), *Kerncijfers wijken en buurten 1999*, Centraal bureau voor de statistiek, Voorburg/Heerlen

Ind.4: verloedering

- Gemeente Leeuwarden (2003), *Cijfers voor wijken*
- Gemeente Leeuwarden (2004), *GSB-rapportage voor de stad Leeuwarden*

Ind.5: inkomen

- CBS (2005), *Kerncijfers wijken en buurten 1999*, Centraal bureau voor de statistiek, Voorburg/Heerlen

Herstructureringsbehoefte:

Realisatieperiode:

- Gemeente Leeuwarden (2003), *Cijfers voor wijken*

Inwoneraantal:

- Gemeente Leeuwarden (2003), *Cijfers voor wijken*

Tabel 5.13, Valeriuskwartier in Leeuwarden

Ind.1: perc. stapel en rij:

- Gemeente Leeuwarden (2004), *Statistisch jaarboek*

Ind.2: perc. huur:

- Gemeente Leeuwarden (2004), *Statistisch jaarboek*

Ind.3: woz-waarde

- CBS (2005), *Kerncijfers wijken en buurten 1999*, Centraal bureau voor de statistiek, Voorburg/Heerlen

Ind.4: verloedering

- Gemeente Leeuwarden (2003), *Cijfers voor wijken*

Ind.5: inkomen

- CBS (2005), *Kerncijfers wijken en buurten 1999*, Centraal bureau voor de statistiek, Voorburg/Heerlen

Herstructureringsbehoefte:

Realisatieperiode:

- Gemeente Leeuwarden (2003), *Cijfers voor wijken*

Inwoneraantal:

- Gemeente Leeuwarden (2003), *Cijfers voor wijken*

Bijlage 5.2 Gegevens van de toetsingswijken

In onderstaande tabel staan de volgende gegevens met betrekking tot de toetsingswijken:
Ind.1: perc. stapel en rij: De eerste indicator: Het percentage gestapelde woningen en rijenwoningen in de wijk.

Ind.2: perc. huur: De tweede indicator: Het percentage huurwoningen in de wijk

Ind.3: woz-waarde: De derde indicator: De gemiddelde WOZ-waarde van de woningen in de wijk

Ind.4: verloedering: De vierde indicator: De afwijking tussen het verloederingscijfer in de wijk en het verloederingscijfer van de kern waarin de wijk ligt.

Ind.5: inkomen: De vijfde indicator: Het gemiddelde inkomen per inkomensontvanger in de wijk.

Herstructureringsbehoefte: De herstructureringsbehoefte van de wijk, weergegeven als een van de drie indicaties van het conceptueel model (direct, potentieel, niet).

Realisatieperiode: De periode waarin de wijk gerealiseerd is

Inwoneraantal: Het inwoneraantal van de wijk

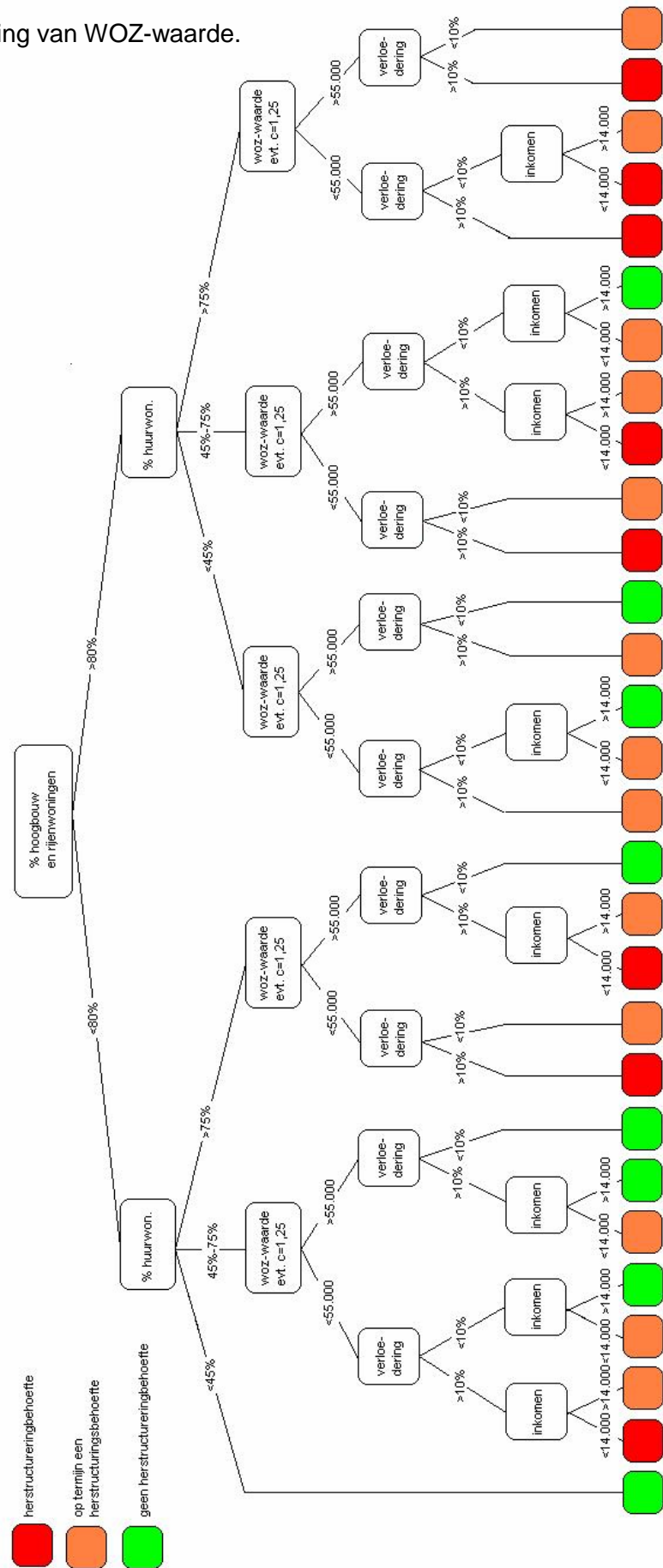
	de Lariks	Oost	de Bouwen	deSwetten	de Wiken
Ind.1: perc. stapel en rij:	56	58	75	77	87
Ind.2: perc. huur:	65	56	69	55	61
Ind.3: woz-waarde:	47841	51492	48000	47000	48424
Ind.4: verloedering:	<10	<10	0	0	3
Ind.5: inkomen:	12888	13544	12706	12797	12700
Realisatieperiode:	1960-1965	1945-1969	1950-1970	1950-1970	1961-1980
Inwoneraantal:	5629	7323	3309	4555	5928

	de Wijert	de Akkers	Bilgaard	Heechterp	Nylan
Ind.1: perc. stapel en rij:	96	50	89	95	83
Ind.2: perc. huur:	80	64	75	88	37
Ind.3: woz-waarde:	44000	52000	35000	20000	36000
Ind.4: verloedering:	0	0	<10	7	<10
Ind.5: inkomen:	12887	14339	12388	10437	13704
Realisatieperiode:	1959-1962	1964-1969	1965-1975	1958-1963	1960-1965
Inwoneraantal:	4520	2200	6829	1974	3782

	Schieringen	Schepenb.	Val.kwartier
Ind.1: perc. stapel en rij:	76	56	94
Ind.2: perc. huur:	59	56	66
Ind.3: woz-waarde:	25000	20000	22000
Ind.4: verloedering:	7	>10	>10
Ind.5: inkomen:	13114	10800	12524
Realisatieperiode:	1950-1958	1955-1959	1946-1955
Inwoneraantal:	2145	1133	1353

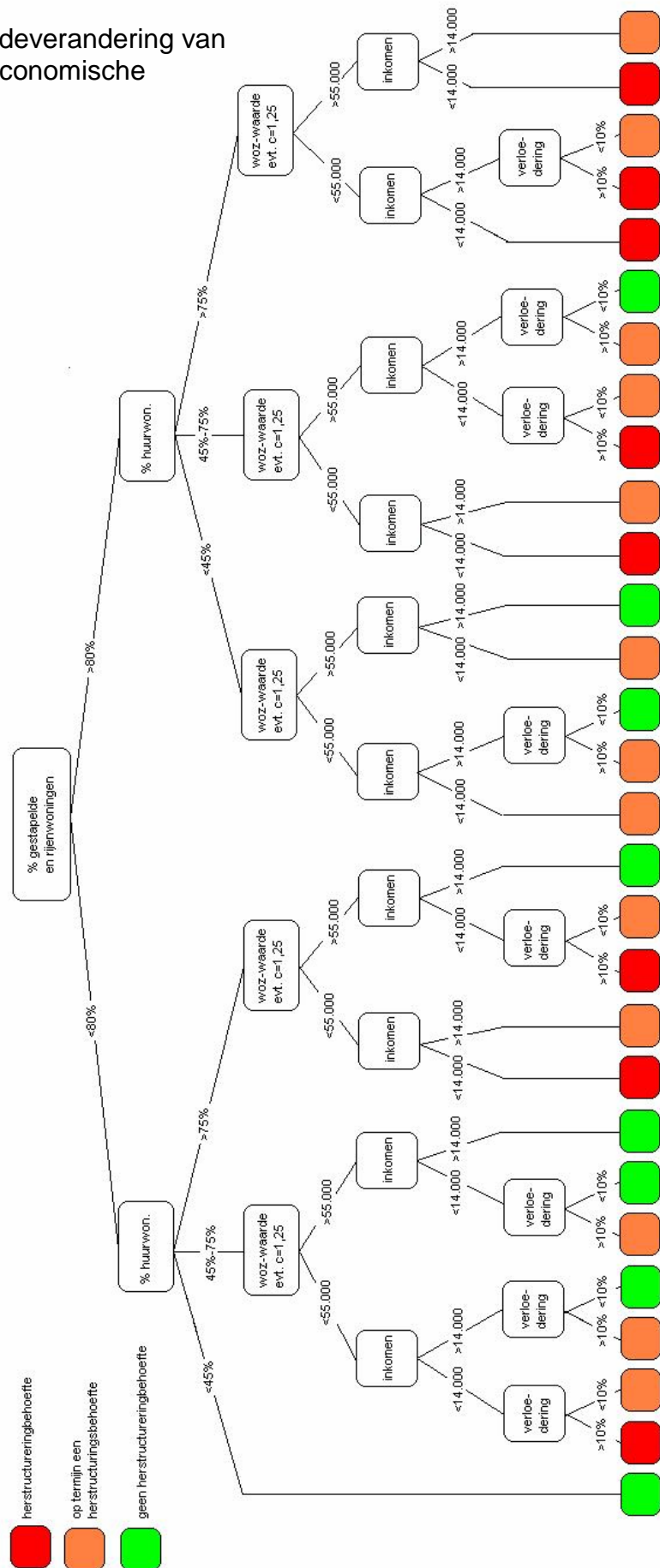
Bijlage 5.3

Toetsingsmodel na aanpassing van WOZ-waarde.



Bijlage 5.4

Toetsingsmodel na rangordeverandering van leefbaarheids en sociaal economische indicatoren.



Bijlage 5.5

Toetsingsmodel na rangordeverandering van indicatoren met betrekking tot de woningvoorraad.

