

WIJKPERSPECTIEF DE MARE 2010

Eerste Fase 2001 – 2003

INHOUD

1	INLEIDING	1
1.1	Doel wijkperspectief	1
1.2	Een integrale aanpak	1
1.3	Totstandkoming	2
1.4	Leeswijzer	2
2	DE WIJK DE MARE ANNO 2000	3
2.1	Ruimtelijke opbouw	3
2.2	Sociaal-maatschappelijke opbouw	3
2.3	Woningvoorraad wijk De Mare	4
2.4	Economische bedrijvigheid en voorzieningen	6
2.5	Sterke en zwakke punten van de wijk De Mare	7
2.6	De knelpunten en opgaven in de wijk De Mare samengevat	8
3	DE WIJK DE MARE 2010: VISIE EN DOELSTELLINGEN	9
3.1	Toelichting streefbeeld wijk De Mare 2010	9
3.2	Hoofddoelstellingen wijkvernieuwing De Mare	11
4	NAAR EEN SAMENHANGENDE AANPAK: ZEVEN STARTPROJECTEN	15
4.1	Startproject 1: Upgrading winkelcentrum De Mare	15
4.2	Startproject 2: Plan van aanpak Eilandenbuurt/Spilstraat	16
4.3	Startproject 3: Wijkontmoetingscentrum Nieuwe Stijl	17
4.4	Startproject 4: Brede School als netwerk	18
4.5	Startproject 5: Het Digitale Trapveld	19
4.6	Startproject 6: Woonvisie wijk De Mare	19
4.7	Startproject 7: Imagoverbetering en wijkcommunicatie	20
5	VERVOLGPROJECTEN WIJKPERSPECTIEF DE MARE	21
6	PROJECTORGANISATIE EN PLANNING	26

1 INLEIDING

1.1 Doel wijkperspectief

De gemeente Alkmaar heeft de wijk De Mare aangewezen als aandachtswijk. De wijk De Mare in Alkmaar omvat vijf woOn- buurten (in totaal 17.700 inwoners) en een winkelcentrum dat eveneens de naam De Mare draagt¹. Aanleiding voor deze aanwijzing is de conclusie van alle betrokken partijen dat een aantal signalen dringend vraagt om een samenhangend en integraal perspectief en plan van aanpak voor de hele wijk. Het gaat hierbij om enkele negatieve sociaal-maatschappelijke signalen, het gaat om de snelle veranderingen in de woningmarkt en de veroudering van het winkelcentrum.

Om een wijkperspectief te realiseren heeft de gemeente samen met bewoners, eigenaren en overige betrokkenen in de wijk een intensief samenwerkingstraject in gang gezet. Dit heeft onder andere geleid tot een eerste wijkplan 98/99 en een gezamenlijke probleemanalyse (nulmeting wijk De Mare, juni 2000).

De tweede stap in de planontwikkeling is het gezamenlijk opstellen van een wijkperspectief. In dit stadium is ervoor gekozen in het najaar van 2000 eerst een globaal wijkperspectief op te stellen. Aan de hand van de investeringen van de gemeente en vastgoedeigenaren wordt in dit rapport duidelijk gemaakt hoeveel extra middelen in het kader van het Grote Steden Beleid (GSB-beleid) noodzakelijk zijn om de wijkvernieuwing in volle omvang te kunnen realiseren.

Het doel van dit eerste wijkperspectief is drieledig:

1. Het in beeld brengen van de visie en doelstellingen van gezamenlijke partijen voor de wijk De Mare in 2010. Deze visie en doelstellingen worden uitgewerkt in een zevental startprojecten die gezamenlijk de start en basis zijn voor de integrale verbetering van de wijk.
2. Het tweede doel is de kosten en de financieringsmogelijkheden in beeld te brengen en te onderscheiden naar lopende en extra gemeentelijke middelen, investeringen van vastgoedeigenaren en bijdragen in het kader van het GSB-beleid.
3. Ten derde wordt een voorstel gedaan over organisatie en uitvoering van het meerjarenperspectief.

1.2 Een integrale aanpak

Het wijkperspectief voor de wijk De Mare gaat uit van een integrale aanpak: fysiek-ruimtelijk, economisch én sociaal-cultureel beleid worden in samenhang opgepakt. Deze aanpak geeft invulling aan doelstellingen zoals geformuleerd in de stadsvisie Alkmaar. Met name de tweede doelstelling, het bevorderen van vitale wijken, wordt met dit plan geconcretiseerd.

Door de intensivering van de samenwerking tussen verschillende deskundigen en vanuit verschillende organisaties wordt gezocht naar een succesvolle vernieuwing van de wijk. Deze betrokken partijen in de wijk De Mare zijn de woningcorporaties met bezit in de wijk, de particuliere beleggers en verhuurders, de ING Vastgoed Ontwikkeling BV, de Vereniging van Eigenaren van het winkelcentrum De Mare, Stichting Wijkraad de Mare, politie Noord-Holland-Noord, en verschillende instellingen voor sociaal-cultureel werk (De Maatschap en Impuls) en de gemeente, vertegenwoordigd door de projectwethouder en vertegenwoordigers van diverse gemeentelijke diensten.

1.3 Totstandkoming

Dit wijkperspectief is totstandgekomen door een actieve samenwerking tussen bovengenoemde partijen. De eerste contouren van het perspectief zijn gemaakt in een tweedaagse werkconferentie in Schoorl. Het wijkperspectief is daarna in de coördinerende stuurgroep uitgewerkt. Daarbij is gebruik gemaakt van de volgende bronnen:

- nulmeting wijk De Mare juni 2000;
- GSB Monitor 2000, gemeente Alkmaar;
- rapport straatgesprekken Eilandenbuurt/Spilstraat;

- verslag rondgang winkelcentrum De Mare, oktober 2000;
- werkconferentie Schoorl, 20-21 oktober 2000;
- Woonwensenonderzoek Alkmaar, Companen oktober 2000

en diverse bijdragen van specialisten van de gemeente Alkmaar en maatschappelijke instellingen.

Het conceptperspectief is vervolgens voorgelegd aan de wijk in een open wijkavond. Op deze zeer druk bezochte bijeenkomst (circa 300 personen) konden bewoners via 'marktstands' kennis maken met de voorstellen, discussiëren met de specialisten en direct hun reactie geven. Het draagvlak op hoofdlijnen bleek zeer groot. De vele vragen, de nieuwe ideeën en kritische opmerkingen zijn verwerkt in dit perspectief en worden ook in de uitvoeringsplannen meegenomen.

1.4 Leeswijzer

In dit Wijkperspectief De Mare wordt in hoofdstuk 2 een beeld van de wijk De Mare 2000 geschetst (samenvatting van de nulmeting, juni 2000).

In hoofdstuk 3 wordt de visie op stedelijke vernieuwing in de wijk De Mare uitgewerkt in een streefbeeld voor de wijk De Mare in 2010. Deze visie is vervolgens vertaald in doelstellingen voor de komende jaren.

Hoofdstuk 4 bevat de zeven startprojecten die naar het oordeel van de partijen voor de komende jaren de basis vormen voor de realisatie van de doelstellingen.

Hoofdstuk 5 geeft een overzicht van de vervolgprojecten die in het definitieve wijkperspectief verder zullen worden ingevuld.

Hoofdstuk 6 beschrijft de projectorganisatie en de planning.

2 DE WIJK DE MARE ANNO 2000

Dit hoofdstuk bevat een analyse van de wijk De Mare anno 2000 aan de hand van vier invalshoeken.

2.1 Ruimtelijke opbouw

De wijk De Mare is gelegen in Alkmaar-Noord tussen het Noord-Hollands kanaal en de wijken Huiswaard, Daalmeer/ Koedijk en het Vroonermeer (wijk in aanbouw).

De Mare is ontwikkeld vanuit het groeikernenbeleid uit het einde van de zeventiger jaren en gebouwd tussen 1978 en 1990. De eerste woningen zijn gebouwd in de Horn-Zuid. Het centrale winkelcentrum is in 1984 in gebruik genomen.

De wijk De Mare is een wijk die over het algemeen ruim is opgezet met veel groen en water. De wijk heeft vrijwel alleen een woonfunctie.

Kenmerkend voor de wijkopbouw is de woonervenstructuur met haar vele pleintjes en kronkelwegen. De woningen zijn veelal tuingericht, de bergingen bevinden zich aan de voorkant, het parkeren vindt plaats op erven die worden ontsloten door langgerekte buurtontsluitingswegen. Aan de zuidzijde bevindt zich het omvangrijke stadsdeelpark Rekerhout. Het winkelcentrum De Mare en de gebouwen in de directe omgeving hebben een geheel eigen karakter: het winkelcentrum kenmerkt zich door een naar binnen gerichte oriëntatie en lichtgebogen bouwvorm met een totale lengte van 500 meter. De Europaboulevard is de centrale voetgangerspromenade door het winkelcentrum. Boven de winkels zijn in drie tot vier woonlagen appartementen gebouwd. De overige woongebouwen en voorzieningen in de directe nabijheid van het winkelcentrum vertonen ruimtelijk gezien weinig samenhang met het winkelcentrum en de parkeervoorzieningen.

2.2 Sociaal-maatschappelijke opbouw

De wijk De Mare telt in totaal circa 18.000 (1-1-2001). De huidige bevolkings-opbouw in de wijk De Mare kent relatief veel jeugd in de leeftijd van 5-19 jaar en mensen van middelbare leeftijd 40-50 jaar. 40% van het aantal inwoners is jonger dan 25 jaar. In totaal zijn er 7.260 huishoudens. Het aandeel allochtonen in de wijk De Mare is 2.430 (13,7%) en is hoger dan het gemiddelde in Alkmaar. Een groot deel daarvan bevindt zich in anonimiteit en wordt niet bereikt. Vooral in de Pet- en Eilandenbuurt, Spijistraat en het winkelcentrum is sprake van toenemende criminaliteit en overlast door een hardnekkige probleemgroep van Antilliaanse herkomst. De aanzuigende werking op groepen uit Den Helder en de Antillen baart grote zorgen.

Het gemiddeld besteedbaar inkomen is laag. Meer dan gemiddeld is in de wijk De Mare sprake van inkomsten uit arbeid (77,3%) en de overige huishoudens (14,4%) hebben inkomsten uit vroegere arbeid of een andere uitkering (8,2%). Er wonen in de wijk ruim 500 langdurig werklozen.

Door de instroom van lage inkomensgroepen in dure huurwoningen in het begin van de jaren negentig zitten veel mensen met hoge woonlasten en/of een hoge gemiddelde huursubsidie. Deze groep zit als het ware 'gevangen' omdat ze moeilijk weg kunnen: verhuizen naar een kleinere, goedkopere woning - in een andere wijk - biedt geen oplossing omdat de huursubsidie dan ook minder is en de woonlasten gelijk blijven. Wanneer hun inkomenssituatie verbetert, vertaalt zich dit niet in een hoger inkomen met eventueel een verbetering van de woonsituatie, maar in een afname van de Individuele huursubsidie.

Kenmerkend voor de wijk De Mare is het grote aantal jongeren en het relatief geringe aantal voorzieningen en activiteiten voor deze groep. Er zijn voor de jeugd onvoldoende ontmoetingsplaatsen en er is onvoldoende preventie omdat de problemen bij de individuele jongeren niet tijdig worden gesignaleerd.

De jonge wijk De Mare met veel onderling gescheiden deelbuurten kent een geringe sociale samenhang. Dit wordt nog versterkt door de aanwezigheid van vele woonvormen voor bijzondere doelgroepen zoals asielzoekers en (ex) cliënten GGZ.

Samengevat kan worden gesteld dat in de wijk De Mare de laatste jaren een cumulatie van sociaal-maatschappelijke problemen zichtbaar wordt. Deze problematiek is gecompliceerd en hardnekkig omdat het gaat

over een grote wijk en een problematiek die op het eerste gezicht betrekkelijk anoniem is. Uitzonderingen hierop vormen het winkelcentrum De Mare en de Pet, de Eilandenbuurt en Spilstraat waar wel duidelijk herkenbare problemen aanwezig zijn op het terrein van sociale veiligheid en leefbaarheid.

De geleidelijke sociaal-maatschappelijke achteruitgang in de wijk De Mare is het gevolg van een combinatie van factoren die elkaar de afgelopen jaren hebben versterkt:

- Wonen: - groeikernenbeleid, de geringe binding met de wijk, hoge huren, de clustering van huurwoningen en bewoners die 'gevangen' zijn in de wijk.
- Ruimtelijk-fysiek - tuingerichte woningen, anonieme pleinen en hoven en onvoldoende beheer;
- Economisch - langdurige werkloosheid en geringe participatie in het dagelijks sociaal-economische leven.
- Sociaal - onvoldoende voorzieningen jeugd, geringe samenhang, sociale onveiligheid, onvoldoende preventie.

Voor de opwaardering van de wijk De Mare zal deze toenemende concentratie van problemen moeten worden tegengegaan. Daarbij moet een afweging worden gemaakt tussen enerzijds spreiding en integratie en anderzijds een geconcentreerde aanpak.

2.3 Woningvoorraad wijk De Mare

De totale woningvoorraad omvat volgens de meest recente opgave 7338 woningen (uit: Jaarstatistiek 1999-2000, bureau O&S, gemeente Alkmaar). Dat is bijna 20% van de Alkmaarse woningvoorraad. De verhouding tussen koop- en huurwoningen is door verkoop van huurwoningen ca. 55% huurwoningen en 45% koop geworden. Deze ontwikkeling zet nog door.

De woningvoorraad omvat vooral grondgebonden eengezinswoningen (70%) en verder diverse typen gestapelde bouw (kleinere jongeren eenheden, 55+ appartementen, en de 375 flatwoningen boven het winkelcentrum). De woningen zijn veelal per buurt geclusterd naar woningtype en prijsklasse en eigendomsverhouding. Er zijn buurten met overwegend koopwoningen maar ook concentraties van sociale huurwoningen. Door verkoop van duurdere eengezins-huurwoningen zijn ook gemengde huur/koop buurten ontstaan. Afgelopen jaren hebben corporaties en beleggers circa 800 woningen verkocht, bij mutatie of aan zittende huurders.

In Alkmaar heeft met name de wijk De Mare in de loop van de 90-er jaren te kampen gehad met ernstige leegstandsproblematiek. Hiervan is geen sprake meer doordat veel duurdere huurwoningen verkocht zijn en er door de hausse op de koopmarkt ook weer vraag is naar duurdere huurwoningen.

De woningvoorraad in de wijk De Mare telt ca. 1.500 woningen met een huurprijs tot f 760,- per maand. Deze goedkope huurvoorraad maakt 20% uit van de totale woningvoorraad in de wijk De Mare (dat is ongeveer gelijk aan het gemiddelde in heel Alkmaar). In de wijk De Mare betreft het echter veel kleinere etagewoningen voor jongeren. De wijk is daardoor beperkt toegankelijk voor gezinshuishoudens met lage inkomens die zoeken naar een huurwoning.

Woningmarktpositie De Mare

Op basis van het Stedelijk Woonwensenonderzoek Alkmaar van oktober 2002 kunnen conclusies getrokken worden over de situatie die er op de woningmarkt zou ontstaan wanneer iedere verhuiscandidate zijn woonwens zou kunnen verwezenlijken. Voor heel Alkmaar worden de fricties op de woningmarkt voorzien in de huursector:

- een tekort aan meergezinswoningen met lift, laagbouw voor senioren en betaalbare eengezinswoningen;
- een overschot aan meergezinswoningen zonder lift en duurdere eengezinswoningen; in de koopsector :
- een tekort aan eengezinswoningen tussen 3 en 5 ton;
- een tekort aan meergezinswoningen met lift.

Toegesplitst naar de huurwoningen in de wijk De Mare komt uit het Woonwensenonderzoek het beeld dat er een potentieel overschot is aan huureengezinswoningen en huur-meergezinswoningen met en zonder lift (overschotten vooral verwacht in buurt 't Rak). Doorstromers en vestigers hebben interesse voor een seniorenwoning in de wijk, vooral in de huursector. Belangrijke constatering is dat er relatief weinig belangstelling is vanuit andere wijken in Alkmaar. Vooral vestigers van buiten de stad willen naar de wijk De Mare en dat heeft mogelijk te maken met het feit dat er relatief veel aanbod is. Bij starters is de wijk De Mare niet populair hoewel er wel een substantieel aanbod aan kleine etagewoningen is (ca. 25% van de voorraad).

Bekend is dat een aantal bewoners van de wijk De Mare belangstelling heeft voor een woning in de naastgelegen wijk Vroonermeer die momenteel in ontwikkeling is. Daar worden veel woningen gebouwd in het hogere prijssegment die er in de wijk De Mare weinig zijn. Verder zal de realisering van deze nieuwe wijk, met in de eerste fase 1.300 woningen, invloed hebben op het gebruik van voorzieningen in de wijk De Mare.

Het huidige aandeel koopwoningen in de wijk De Mare bedraagt circa 45%, het aanbod bestaat vooral uit eengezinswoningen tot f 350.000,-, voor een groot deel voormalige huurwoningen die voor het eerst verkocht worden. In deze prijsklasse is er in andere delen van Alkmaar nauwelijks aanbod. In de huidige markt is de belangstelling voor deze woningen groot en de verkooptijd heel kort, ook in buurten die als 'minder' bekend staan. Volgens betrokkenen heeft deze verkoop een positief effect gehad op de buurtbinding en de investeringen in de woningkwaliteit.

Overigens blijkt uit het recent verschenen Woonwensenonderzoek dat in de wijk De Mare onder zittende huurders de belangstelling voor het kopen van de huidige huurwoning aanzienlijk lager is dan in andere wijken in Alkmaar-Noord en lager dan het Alkmaarse gemiddelde.

Uit de nieuw bepaalde WOZ-waardes, die per 1-1-2001 gaan gelden, blijkt dat de hele wijk De Mare een relatief goedkope woningvoorraad, met name in de koopsector, heeft. Uitzonderingen zijn de Valkenierstraat, Zilvermeeuwstraat en enkele zeer kleine gebiedjes. De goedkoopste woningen zijn te vinden in de Eilandenbuurt en het gebied ten noorden daarvan, winkelcentrum De Mare en langs de Laan van Straatsburg. De gemiddelde waarde van vrijwel alle woningtypen in deze wijk ligt iets onder het Alkmaarse gemiddelde.

Eigenaar-bewoners zijn over het algemeen tevreden over de prijs en kwaliteit van hun woning.

Op basis van onderzoek³ van de vraag van woningzoekenden naar een huurwoning blijkt dat het overschot aan eengezinswoningen zich toespitst op de duurdere huurwoningen. Het aantal reacties per vrij gekomen woning is in de wijk De Mare lager dan het stedelijk gemiddelde (18 versus 27). In buurten waar beheer en leefbaarheidsproblemen spelen is de populariteit van vrijgekomen huurwoningen laag. Zoals reeds is aangegeven schijnt de reputatie van de buurt minder van invloed te zijn als de woningen in de verkoop gaan.

De huurwoningen zijn in enkele buurten sterk geclusterd en liggen vrijwel geïsoleerd op eilandjes. In enkele buurt delen doen zich de reeds genoemde beheer- en leefbaarheidsproblemen voor die het imago van de buurt en ook van de wijk negatief beïnvloeden.

2.4 Economische bedrijvigheid en voorzieningen

De belangrijkste economische bedrijvigheid in de wijk vindt plaats in en nabij het winkelcentrum De Mare. Daarnaast telt de wijk een groot aantal non-profit voorzieningen en een klein aantal ondernemingen buiten het winkelcentrum. Hieronder volgt een korte beschrijving.

Het winkelcentrum De Mare heeft 17.000 m² winkelvloeroppervlakte. Het winkelaanbod is ruim en het parkeren is gratis. Tegelijkertijd ondervindt het winkelcentrum concurrentie van de omliggende winkelcentra in Overstad, Heerhugowaard (Middenwaard) en Langedijk (Wijkplan De Mare 1998 en 1999).

In het winkelcentrum De Mare zijn circa 70 ondernemers gevestigd. Hierbij is de textiel- en schoenenbranche met 16 ondernemingen het meest vertegenwoordigd, gevolgd door 12 ondernemingen in de levensmiddelenbranche, 7 ondernemingen in de lichaamverzorging, 6 ondernemingen in de dienstverlening, 5 ondernemingen in genotsartikelen en daarnaast warenhuizen, kantoorboekhandels, huisraad, bloemen en planten, horeca, doe-het-zelf en andersoortige ondernemingen. Op woensdagmiddag is er een goedbezochte markt op het Europaplein.

Non-profit voorzieningen

De wijk De Mare is voorzien van een aantal sociaal culturele voorzieningen. Enkele voorbeelden hiervan zijn: de Dobber (tienercentrum) en het Ambacht (kleinschalig buurthuis), het Vlijthof (voor 55-plussers), Argus en Delta (voor jongeren) en het bureau Wijkwerk. Er is een gemeentelijk wijkloket (documentenservice) gecombineerd met een bibliotheek. Verder is aan het Europaplein een politiebureau gevestigd (alleen overdag geopend en zondag dicht). In de wijk De Mare zijn weinig verenigingen gevestigd. Er is een gering aanbod in zaalverhuur.

Marktpositie winkelcentrum De Mare

Het winkelcentrum De Mare kan thans worden beschouwd als een stadsdeelwinkelcentrum dat het Alkmaarse kernwinkelapparaat ondersteunt⁴. Het winkelcentrum functioneert economisch gezien goed, zowel voor de wijk De Mare als voor de naastgelegen wijken.

Maar de marktpositie van het winkelcentrum ten opzichte van andere winkelcentra (bijvoorbeeld Middenwaard) is kwetsbaar. Het winkelcentrum De Mare is geleidelijk aan verouderd en het aanbod aan winkels en voorzieningen is te beperkt. De laatste jaren is de sociale veiligheid - ondanks een aantal gerichte maatregelen - afgenomen. Deze problemen zijn deels het gevolg van de gecompliceerde fysieke structuur van het winkelcentrum (niveaueverschil, windgevoelig, ontbreken loopcircuit). Anderzijds is er een toename van probleemgroepen in de wijk die ook vaak in het winkelcentrum verblijven.

Daartegenover staat het gegeven dat bij de bewoners van de wijk De Mare een toenemende vraag is naar hoogwaardiger producten, horeca naar keuze, sport en ontspanningsmogelijkheden ook in de avonden. Deze groeiende vraag is niet alleen aanwezig bij de huidige bewoners van de wijk De Mare maar ook bij de bewoners van Daalmeer en Huiswaard, en straks de nieuwe bewoners van Vroonmeer. Gezien de centrale ligging van de wijk De Mare in Alkmaar-Noord met plusminus 40.000 inwoners, de goede bereikbaarheid en de groeiende koopvraag, zijn de ontwikkelkansen van het winkelcentrum naar een versterkt stadsdeelcentrum positief. Dit betekent dat de winkelfunctie blijft domineren, maar het aanbod aan winkels ondersteund door dienstverlening en horeca wordt vergroot en volwaardig gemaakt.

In de toekomst is wellicht een verdere ontwikkeling van het stadsdeelwinkelcentrum naar een stadsdeelhart in Alkmaar-Noord haalbaar. Dit houdt een verbreding in van het stadsdeelwinkelcentrum tot een shopping-centrum, dat tevens uitnodigt tot verblijven. Onderzocht moet worden welk nieuw profiel - naast het centrum van Alkmaar en bijvoorbeeld Middenwaard - voor het stadsdeelwinkelcentrum De Mare maximaal haalbaar is.

2.5 Sterke en zwakke punten van de wijk De Mare

Sterke punten

- + De Mare is een ruim opgezette woonwijk met veel groen en water.
- + De wijk beschikt over een centraal gelegen en vanuit de omgeving goed bereikbaar winkelcentrum met voldoende gratis parkeergelegenheid.

- + De wijk heeft de beschikking over een veelzijdig en omvangrijk stadsdeelpark: de Rekerhout. Dit is een kansrijk gebied dat door versterking van de ontmoetingsfunctie kan bijdragen aan de versterking van de sociale binding in de wijk.
- + De wijk beschikt over een breed aanbod aan voorzieningen.
- + Er is een goed georganiseerde en betrokken wijkraad, die voortkomt uit de buurtbeheerteams opgezet in het begin van de jaren negentig. De Wijkraad is sinds het najaar een stichting, waarin ook de ondernemers van het winkelcentrum deelnemen.
- + De ondernemers en de eigenaren van het bestaande winkelcentrum werken actief samen.
- + Er is een ruim aanbod aan betaalbare eengezinskoopwoningen.
- + Voor ouderen zijn goede voorzieningen, met name aan de noordzijde van het winkelcentrum De Mare.

Zwakke punten

- De wijk De Mare heeft een zwakke sociale structuur. Er is een beperkt verenigingsleven. De onderlinge integratie tussen de verschillende bevolkingsgroepen en de participatie in buurt- en wijkactiviteiten zijn gering.
- De stedenbouwkundige inrichting van de woonerven met de tuingerichte woningen met bergingen aan de voorzijde leidt tot problemen met het beheer van de openbare ruimte en het groen en werkt negatief op de leefbaarheid wegens het ontbreken van zicht op de woonerven en pleinen.
- De uitstraling van het winkelcentrum en de sociale veiligheid scoren laag en er is onvoldoende bovenwijkse aantrekkingskracht. De wijk De Mare heeft om die reden een zwak imago binnen Alkmaar. Het kwaliteitsniveau en de variatie van het winkelaanbod worden door de consument als gemiddeld beoordeeld.
- De stedenbouwkundige inrichting van de omgeving van het winkelcentrum voldoet niet meer aan de eisen van deze tijd. De gebruikers ervaren het hele gebied als onaantrekkelijk en onsamenhangend. De naar binnen gekeerde bouw van het winkelcentrum schept aan de buitenzijde onduidelijkheid wat betreft functies en ingangen. Er is een gebrek aan interne samenhang (routes, inrichting woonomgeving, verkeersinrichting) tussen het winkelcentrum en de nabijgelegen voorzieningen, bijvoorbeeld de bibliotheek. Deze ruimtelijke inrichting heeft negatieve gevolgen voor het beheer en de sociale veiligheid.
- De kwaliteiten van het park Rekerhout als ontmoetingsplaats voor de wijk zijn onvoldoende benut.
- Het politiebureau is beperkt opengesteld (alleen overdag open en op zondag dicht).
- Er is een tekort aan horeca en avondvoorzieningen (te weinig 'reuring').
- De buurthuizen het Ambacht en de Dobber zijn functioneel achterhaald en voldoen niet meer aan de gebruikseisen van deze tijd.
- De spreiding van de voorzieningen in de wijk is te groot. Een aantal voorzieningen is verouderd. Er is met name een tekort aan een samenhangend aanbod voor de jeugd. Dit draagt bij aan anonieme en illegale activiteiten en leidt tot sociale onveiligheid en criminaliteit.
- Overlast: er zijn in toenemende mate klachten over jongerenoverlast, winkeldiefstal, inbraken, fietsendiefstal en vernielingen aan auto's.
- De woningvoorraad is niet voldoende afgestemd op de huidige vraag: er is een te weinig gevarieerd aanbod in koop-woningen, er is een overschot aan dure huurwoningen, een te groot aanbod van portiek-etagewoningen zonder lift, en de voorraad huurwoningen is sterk geclusterd in enkele deelbuurten.

2.6 De knelpunten en opgaven in de wijk De Mare samengevat

- Het eerste knelpunt in de wijk De Mare is de cumulatie van sociaal-maat-schappelijke problemen in de wijk. Dit is het gevolg van een combinatie van factoren die elkaar versterken: een belangrijk knelpunt is het gebrek aan sociale samenhang binnen de wijk. De bewoners voelen over het algemeen weinig binding met de wijk hetgeen wordt versterkt door de anonieme fysieke structuur en het tuingericht wonen. Daarnaast is er een toename van probleemgroepen (langdurig werklozen, probleemjongeren, allochtonen) en een tekort aan eigentijdse voorzieningen en activiteiten. Met name de groep jongeren vraagt om extra voorzieningen en programma's. Veel aandacht is nodig voor de 500 langdurig werklozen en de allochtone minderheden. Nieuwe programma's gericht op sociale activering en verbetering van de woonomstandigheden zullen de maatschappelijke participatie van deze groepen moeten bevorderen en een bijdrage leveren aan sterkere sociale structuren in de wijk De Mare.
- Ten tweede is er sprake van een fysiek verouderingsproces van een wijk die ruim 20 jaar oud is. Vanwege die veroudering en een verandering van wensen van de consument, zijn forse aanpassingen en verbeteringen nodig in fysieke zin.

Allereerst in het winkelcentrum zelf en de directe omgeving rondom het winkelcentrum. Het winkelcentrum zelf is qua winkel- en voorzieningenaanbod verouderd. Ook de totale inrichting (circuitvorming) en beleving (architectuur, kleur en vormgeving) is toe aan een ingrijpende facelift om het publiek van morgen te blijven binden. Even belangrijk is het om het realiseren van een nieuwe dynamische relatie tussen het huidige introverte winkelcentrum en de directe versnipperde omgeving (park, parkeerplaats, wijkgebouwen en woonbuurten) te bevorderen. Hier ligt een grote stedenbouwkundige en architectonische uitdaging om het winkelcentrum weer een uitnodigend stadsdeelcentrum te maken waar de bezoekers met plezier naar toe gaan en verblijven.

Niet alleen de omgeving van het winkelcentrum maar ook een aantal pleinen en woonerven in de woonbuurten zijn toe aan een ingrijpende kwaliteitsverbetering om de leefbaarheid te bevorderen.
- Het derde knelpunt is de zeer snelle verandering op de woningmarkt die ook de wijk De Mare zeker niet ongemoeid laat. Wanneer we kijken naar de stedelijke vraagcijfers van Alkmaar, heeft de wijk De Mare een overschot aan met name dure huurwoningen en een vrij eenzijdig aanbod van koopwoningen (weinig dure koopwoningen, weinig koopappartementen voor ouderen). De vraag is dus: in hoeverre moet en kan de woningvoorraad verder worden aangepast aan de (toekomstige) vraag? De afgelopen vijf jaar hebben de verhuurders circa 800 voornamelijk dure huurwoningen in verschillende delen van de wijk verkocht. Gezien de verwachtingen over de groei van de vraag naar koopwoningen en de vraag naar een goede woonomgeving, is niet duidelijk of de gedeeltelijke verkoop van huurwoningen wel voldoende is in de wijk De Mare. Gezien de concentratie en matige uitstraling van enkele typen huurwoningen (bijvoorbeeld HAT-eenheden), zal een ingrijpende modernisering van de woningen (bijvoorbeeld liftaanbouw en samenvoeging) zeer waarschijnlijk noodzakelijk zijn. Grootschalige sloop en vervangende nieuwbouw zijn op grond van de huidige analyse niet aan de orde. Voor verbetering van de ontsluiting van de woonerven en de versterking van de groen- en waterstructuren moeten echter kleine ingrepen niet worden uitgesloten.

3 DE WIJK DE MARE 2010: VISIE EN DOELSTELLINGEN

Streefbeeld 2010

“In 2010 is de wijk De Mare een bloeiende en veilige wijk in Alkmaar-Noord. Alle volwassenen hebben werk. De bewoners zijn trots op hun wijk, omdat het een sfeervolle wijk is met een goede kwaliteit woningen tegen aantrekkelijke prijzen (in vergelijking met omliggende nieuwbouwwoningen) en een uitstekend winkelcentrum in de buurt. Met alle pleintjes, buurtgroen en goede schoolvoorzieningen is het een geschikte wijk voor jonge huishoudens met kinderen. Maar ook huishoudens in een andere fase, die kiezen voor een rustige buitenwijk, kunnen in de wijk De Mare een woning vinden die bij hun behoefte en hun portemonnee past. Het is mogelijk in de wijk De Mare een wooncarrière te maken: van huur naar koop, van klein naar groot, van een eengezinswoning naar een comfortabel appartement of van klein naar groter en luxer. Ook aan de ouderen is gedacht. Zij kunnen zo lang mogelijk thuis blijven wonen omdat zij kunnen kiezen uit een uitgebreid scala aan diensten aan huis en hun woningen zijn aangepast aan hun wensen. En als het niet meer gaat, dan kunnen ze in de diverse zorgcentra terecht.

Doordat het winkelcentrum met omliggende voorzieningen een uitbreiding en grote verbetering heeft ondergaan zijn de jongerenwoningen in de wijk De Mare weer meer in trek.

Het computercentrum wordt tegenwoordig door iedereen gebruikt. Veel startende bedrijven maken gebruik van de wat oudere whizzkids die zichzelf hier hebben opgeleid. Kortom, een levendige wijk waar veel levensstijlen zonder problemen met elkaar samenwonen en veel activiteiten samen doen. De buurtbewoners kennen elkaar via de Brede School en de nieuwe verenigingen die de laatste jaren weer zijn opgericht.

Alweer 5 jaar geleden is het nieuwe winkelcentrum totaal opgeknapt, inclusief het marktplein ervoor. Niet alleen is er een veel breder winkelaanbod, ook het verblijf in het winkelcentrum is een stuk prettiger geworden. De entrees, de woningen boven de winkels, de parkeerkelders zijn opgeknapt en aangepast aan de eisen van deze tijd. Het denksportcentrum, de bowlingbaan en het fitnesscentrum vervullen een behoefte in de buurt. En last but not least: het Wijkcentrum Nieuwe stijl, dat is ondergebracht bij één van de entrees van het winkelcentrum, fungeert als één centraal serviceloket voor diensten aan huis, politie, hulpverleners en buurtcentrum. Van hieruit wordt ook het wijktheater ‘Maree’ georganiseerd door en voor de bewoners. Alles wat in de buurt speelt komt hier op een speelse wijze aan bod. Het is fantastisch te zien hoe mensen die voorheen geen contact met elkaar hadden, nu met elkaar samenwerken en elkaars cultuur leren verstaan!”

Het bovengeschetste toekomstbeeld schetst de gewenste situatie in de wijk De Mare in het jaar 2010, maar om zover te komen moeten er de komende jaren nog veel stappen worden gezet. Het wijkperspectief De Mare is niet gericht op een grootschalige herstructurering van de wijk maar gericht op een integrale en samenhangende modernisering en opwaardering van de bestaande fysieke en sociale structuren. In dit streefbeeld worden drie componenten onderscheiden: de ruimtelijk-fysieke aspecten, de sociaal-culturele en de economische component. In paragraaf 3.1 wordt het streefbeeld aan de hand van bovengenoemde invalshoeken verder toegelicht. In paragraaf 3.2 wordt deze visie uitgewerkt in concrete doelstellingen voor de wijk De Mare.

3.1 Toelichting streefbeeld wijk De Mare 2010

3.1.1 Streefbeeld sociaal-maatschappelijk

Het streefbeeld op sociaal-maatschappelijk vlak is een sociaal veilige wijk met bewoners en ondernemers die een grote onderlinge betrokkenheid hebben en zich medeverantwoordelijk voelen voor het leefklimaat in de buurt en de wijk. De allochtonen nemen even actief als de autochtone wijkbewoners deel aan maatschappelijke activiteiten. De Brede School is een belangrijke voorziening voor jongeren van de basisschool en hun ouders. Ze ontmoeten elkaar via nieuwe netwerken en stimuleren elkaar en weten elkaar te vinden. De ouders werken met de jongeren zelf en de direct betrokken instellingen aan een succesvol preventieprogramma waarmee de uitval

van jongeren zo veel mogelijk wordt voorkomen. Voor de oudere jeugd (tieners) is er een goede centrale ontmoetingsplaats met een ruim aanbod aan activiteiten door en voor de jongeren zelf.

Naast de eigen inbreng van bewoners draagt de gemeente Alkmaar samen met de woningcorporaties, maatschappelijke instellingen en de Stichting Wijkraad de Mare bij aan de versterking van de sociaal-maatschappelijke structuur door het creëren van ruimte voor ontmoeting en recreatie, de versterking van de sociale samenhang en participatie en het creëren van een veelkleurige en levendige wijk. Door dit aanbod van nieuwe programma's en faciliteiten wordt het eigen initiatief van bewoners gestimuleerd. Zoveel mogelijk wordt ingesprongen op de actuele wensen van bewoners. De diverse doelgroepen krijgen zelf zeggenschap in het besteden van de beschikbare middelen.

3.1.2 Streefbeeld economie

De economische spil in de wijk De Mare is het winkelcentrum De Mare. Op korte termijn wordt het winkelcentrum en de directe omgeving ingrijpend vernieuwd. In 2005 is een gezond stadsdeelwinkelcentrum gerealiseerd met een kwalitatief beter aanbod, extra voorzieningen en een verbeterde uitstraling.

De vernieuwing van het winkelcentrum omvat het realiseren van een breed en hoogwaardig aanbod aan winkels en een verbreed aanbod aan horeca en ontspanning deels ook in de avonduren. Deze modernisering omvat tevens een verbetering van het verblijfsklimaat en de infrastructuur rondom het winkelcentrum en een versterking van de samenhang tussen de huidige voorzieningen en het winkelcentrum. De leefbaarheid en de veiligheid van het vernieuwde centrum en de omgeving geven een grote impuls aan de goede naam van de hele wijk. De aantrekkingskracht voor bewoners van naastgelegen wijken zal eveneens toenemen.

3.1.3 Streefbeeld ruimtelijk-fysiek

De directe omgeving van het winkelcentrum en een aantal deelbuurten hebben concrete fysieke en sociale problemen die vragen om een ingrijpende verbetering.

Het winkelcentrum en de directe omgeving vragen om een zeer ingrijpende aanpassing.

De oplossing in de woonbuurten moet niet worden gezocht in een grootschalige herstructurering van de woningvoorraad omdat een groot deel van de eigenaren en bewoners, met name van de eengezinswoningen, tevreden is over zijn woning. Een ingrijpende wijziging van de stedenbouwkundige opzet van de woonwijk of deelbuurten ligt ook niet voor de hand omdat de woonervenstructuur alleen met zeer hoge kosten kan worden aangepast. Ook dan is het de vraag of hiermee de marktpositie structureel kan worden verbeterd.

Dit neemt niet weg dat op kleinere schaal (complex- of buurtniveau) fysieke ingrepen noodzakelijk zullen zijn. De gemeente Alkmaar en de verhuurders willen zich richten op het terugdringen van leefbaarheidsproblemen in sommige verouderde HAT-complexen en in enkele buurten (onder andere Eilandenbuurt/ Spilstraat). Hier is sprake van een zodanige clustering van sociale huurwoningen dat naast intensief beheer, het verkopen van huurwoningen en sociale projecten, een aanpassing van de woningvoorraad noodzakelijk lijkt. Dit zal maatwerk moeten zijn dat vooral op buurtniveau wordt ingevuld.

De gemeente, de corporaties en de wijkbewoners zelf willen toe naar een gedifferentieerd woningaanbod en waar mogelijk naar een functiemenging van wonen en werken, bijvoorbeeld door kantoorruimte aan huis. Per buurt kan

worden gedacht aan een gecombineerd programma van gerichte verkoop, mengvormen tussen koop en huur, herinvestering van de opbrengsten in de leefomgeving, de modernisering van woningen voor bepaalde doelgroepen (woon-werk voorzieningen, ouderenprojecten), huurbeleid en toewijzingsbeleid op buurtniveau, sociaal beheer en uitbouw van wijkbeheer door bijvoorbeeld een Vereniging van Wijkeigenaren⁵.

In sommige buurten ligt er een opgave in het verbeteren van de functionaliteit, de kwaliteit en de uitstraling van de openbare ruimte en de gebouwen. Bepaalde delen van de wijk worden veelal als grauw en grijs ervaren, en er

wordt door bewoners gevraagd om meer groen en kleur in de wijk. Het uiterlijk van de woningen kan verbeteren door gevelrenovatie en afwisselende kleuren van gevelplaten. Het straatbeeld kan veranderd worden door andere bestrating of een kunstroute. Meer groen op straat kan op zich al een ontmoetingsplek zijn, maar los hiervan kunnen groenvoorzieningen worden aangelegd.

De woningcorporaties spelen als sociaal verhuurders een centrale rol in dit vernieuwingsproces. Meerjaren afspraken over de investering en het programma worden met de gemeente op centraal niveau vastgelegd.

3.2 Hoofddoelstellingen wijkvernieuwing De Mare

Bovenstaande visie op de wijk De Mare wordt vertaald in een zestal hoofddoelstellingen:

1. Versterking sociaal-culturele structuur en binnenwijkse communicatie.
2. Verhoging sociale veiligheid.
3. Versterking economische structuur.
4. Kwaliteitsverbetering ruimte, groen en water.
5. Verbetering van het woningaanbod.
6. Versterking imago wijk De Mare.

Doelstelling 1: Versterking sociaal-maatschappelijke structuren en binnenwijkse communicatie

De Mare is een kinderrijke wijk en er wonen relatief veel jongeren. In de wijk De Mare zijn er onvoldoende voorzieningen voor jongeren. Bestaande ontmoetings-centra zijn aan vernieuwing toe en er is behoefte aan één informatie/ serviceloket voor verschillende welzijn- en zorgvoorzieningen. Ook zijn er in de wijk groepen bewoners die moeilijk worden bereikt en die dienen te worden begeleid in het proces naar arbeidsintegratie. De doelstelling is om de komende jaren de onderlinge samenhang en de onderlinge betrokkenheid van bewoners en ondernemers te bevorderen. Dit wordt geconcretiseerd door:

- verbetering van de wijkfaciliteiten voor multiculturele activiteiten;
- promotie van gebruik en benutten van mogelijkheden ICT;
- ontwikkeling Brede Scholen;
- bevorderen van nieuwe vormen van bewonersparticipatie en sociale activering;
- bevorderen van arbeidsintegratie en sociale activering van langdurig werklozen.

Multifunctioneel ontmoetings- en activiteitencentrum

Door de clustering van bestaand en nieuw aan te trekken aanbod voor de wijkbewoners kunnen de onderlinge samenhang en de maatschappelijke participatie worden bevorderd.

Promotie ICT-gebruik

Het gebruik van de computer en andere nieuwe informatietechnologie kan een bijdrage leveren aan de onderlinge netwerken in de wijk. Voorwaarde is dat kansarme groepen zowel een goede opleiding krijgen in het gebruik van de apparatuur als de beschikking over de apparatuur zelf.

Brede School

De ontwikkeling van een Brede School als netwerk in de wijk De Mare is allereerst gebaseerd op een directe samenwerking tussen de scholen, welzijnsinstellingen, kinderopvang en zorginstellingen. De Brede School heeft een samen-hangend aanbod van onderwijs, zorg en welzijn aan kinderen en hun ouders. Centraal staat het optimaliseren van de ontwikkelingskansen van kinderen. De Brede School speelt zo een preventieve rol. De Brede School voorziet in de behoefte aan kinderopvang voor jonge kinderen tot 4 jaar, buitenschoolse opvang voor kinderen op de basisschool en naschoolse activiteiten op het gebied van sport en cultuur en educatie.

Bevorderen nieuwe wegen in bewonersparticipatie

Met de gangbare manieren van communicatie en overleg met bewoners zoals bijvoorbeeld de formele inspraak, wordt niet altijd een representatief deel van de bewoners bereikt. Voor het zoeken naar nieuwe wegen in bewonersparticipatie is geen éénduidig recept. Wat er mogelijk is, is afhankelijk van de cultuur (en culturele verschillen) in de wijk.

Arbeidsintegratie langdurig werklozen

In de wijk De Mare wonen 558 werkzoekenden met een bijstandsuitkering, waarvan 339 personen met een Nederlandse afkomst en 219 personen met een buitenlandse (merendeels Antilliaanse) achtergrond. Van deze werkzoekenden is een groot deel langdurig werkloos. In totaal zijn 228 personen in traject bij de afdeling Pluswerk en 57 personen in traject via Arbeidsvoorziening maar de doelgroep wordt moeilijk bereikt. Het doel is de maatschappelijke participatie van deze doelgroep via nieuwe methodes te versterken

Doelstelling 2: Verbetering van de sociale veiligheid

Het thema sociale veiligheid staat bij de bewoners en de ondernemers zeer hoog op de agenda. Naast de doelstelling om de onderlinge sociale structuur in de wijk te versterken is het tweede doel om de sociale veiligheid in de hele wijk De Mare te verbeteren. Dit kan langs twee wegen:

Verbetering van de fysieke veiligheid

Het doel is het aantal aangiftes en klachten de komende jaren te verminderen door het uitbreiden van acties en projecten specifiek gericht op het bevorderen van de fysieke veiligheid in de wijk (criminaliteitsbestrijding, uitbreiding toezicht, openen steunpunt in de wijk, snelle klachtafhandeling, en inbraakpreventie).

Verbetering van de veiligheidsbeleving

Het gevoel van veiligheid wordt eveneens bevorderd door de verbetering en intensivering van het beheer en de reiniging van het groen, straten en pleinen, water en speeltoestellen. Het doel is de openbare ruimte in De Mare een zeer goed verzorgde aanblik te geven.

Doelstelling 3: Versterking economische structuur

Een solide economische basis is een belangrijke voorwaarde voor duurzame leefbaarheid in de wijk De Mare. Van cruciaal belang voor de toekomst van de wijk is de bevordering van de kwaliteit en de aantrekkelijkheid van het winkelaanbod en het winkelcentrum. Concrete doelen zijn:

- upgraden winkelcentrum;
- uitbreiding kleinschalige werkgelegenheid.

Upgraden winkelcentrum

Doelstelling is het versterken van de marktpositie van het winkelcentrum, in het licht van toekomstige ontwikkelingen. Hierbij gaat het om verbreding en kwaliteitsverbetering van winkelaanbod. Met de komst of uitbreiding van meer niet-winkelvoorzieningen wordt de aantrekkelijkheid vergroot, en nemen de veiligheid en de leefbaarheid toe als er ook activiteiten 's avonds zijn.

Uitbreiding kleinschalige werkgelegenheid

Een tweede doelstelling is het bieden van kansen voor bestaande en nieuwe (kleinschalige) ondernemers in de wijk. Hierbij gaat het om het versterken van het ondernemersklimaat door het bieden van ruimte aan starters, ondersteuning van zittende ondernemers, en het versterken van samenwerkingsverbanden. Met de huidige krapte op de arbeidsmarkt is het goed denkbaar dat bedrijven meer dan ooit open staan voor nieuwe projecten zoals werkervaringsplaatsen of een concrete invulling van het maatschappelijk ondernemen. De ruimte voor deze

additionele werkgelegenheid kan op beperkte schaal in of nabij het winkelcentrum worden gerealiseerd indien er voldoende aantoonbare vraag is voor met name kantoorachtige functies.

Ook in de woonbuurt kan op beperkte schaal wonen en werk worden gecombineerd via de mogelijkheden geboden in de nota "werk aan huis".

Doelstelling 4: Kwaliteitsverbetering openbare ruimte, groen en water

De wijk De Mare is een relatief groene wijk. Het park Rekerhout is de belangrijkste groenvoorziening en heeft een aanzienlijke omvang en de nodige recreatieve voorzieningen. De relatie van het park met de naastliggende buurten en het winkelcentrum wordt echter onvoldoende benut. Wanneer de samenhang wordt versterkt zal de wijk als totaalbeeld een completere eenheid uitstralen.

De doelstelling van de kwaliteitsverbetering is de ruimtelijke, fysieke kwaliteiten van de bestaande wijk op zowel wijkniveau (de wijk als geheel) als op buurtniveau beter te benutten en de onderlinge relaties tussen de gebouwde omgeving en het groen en water te versterken. Dit wordt geconcretiseerd door:

- upgradering omgeving winkelcentrum;
- doelgroepgerichte inrichting park en parkranden;
- meer kleur in de wijk.

Upgradering omgeving winkelcentrum

De ruimtelijke inrichting in de directe nabijheid voldoet niet aan de eisen van deze tijd. Het totaal beeld is onaantrekkelijk en onoverzichtelijk. De verkeerssituatie is op een aantal plaatsen onveilig. Er is geen goede verbinding tussen het binnengebied van het winkelcentrum en de overige openbare gebouwen in de directe omgeving.

In combinatie met de vernieuwing van het winkelcentrum zelf moet worden ingezet op een forse kwaliteitsslag om de totale omgeving inclusief de toegangen tot het winkelcentrum te verbeteren.

Doelgroepgerichte inrichting park en parkranden

Het park Rekerhout is een omvangrijke groenvoorziening in de buurt. Op een aantal plaatsen kan de relatie met de aansluitende woonbuurten worden verbeterd. Ook is er sprake van enkele (sociaal) onveilige plekken. Bij een doelgroepgerichte inrichting van het park en de parkranden is het doel het gebruik en de waardering van het park te verbeteren (ruimtelijke structuur, groenkwaliteiten, functies en voorzieningen in het park en eventueel bebouwingsmogelijkheden). Samen met bewoners kunnen de mogelijkheden voor verbetering worden onderzocht.

Meer kleur en groen in de wijk

Sommige delen van de wijk worden door veel bewoners als grauw en grijs ervaren. Alhoewel de wijk De Mare relatief groen is met doorlopende groen- en waterstructuren, zijn de buurten veelal stenig vormgegeven met pleinen in plaats van buurtgroen. In de vormgeving van de gebouwen, de pleinen en de hofjes zijn weinig verbijzonderingen. Door de ruimtelijke structuur van min of meer op zichzelf staande buurten en "wooneilanden" met elkaar verbonden via een slingerende buurtontsluitingsweg, is de oriëntatie binnen de wijk vaak een probleem. Meer levend groen op de pleinen en hofjes en meer kleur in de woningvoorraad kan bijdragen aan verbetering van het leefklimaat.

Doelstelling 5: Verbetering van het woningaanbod

Om de woningmarktpositie te behouden en te versterken worden in de sfeer van het woningaanbod de volgende doelen benoemd:

- versterken woonkwaliteit individuele woningen;
- versterken relatie woning met buurt.

Versterken woonkwaliteit individuele woningen

De woningvoorraad in de wijk De Mare is vrij eenzijdig samengesteld. Daarnaast zitten er op een aantal plekken in de wijk zwakkere marktsegmenten. Het streven is een meer gedifferentieerd woningaanbod te realiseren. Doel hiervan is tegemoet komen aan de gedifferentieerde wens van bewoners. Omdat de wijk nog relatief jong is en de ruimtelijke structuur (woonerven, meanderstructuur) zich niet leent voor grootschalige wijzingen, is er weinig aanleiding voor grootschalige herstructurering. Differentiatie, en sturing in leemten en overschotten, zullen dus vooral vorm moeten krijgen in de bestaande woningvoorraad. Niet uit te sluiten is dat beperkte ingrepen noodzakelijk zijn. Te denken valt aan vergroting van de differentiatie binnen de voorraad huurwoningen, meer variatie per buurt in koop- en huurwoningen, bouwkundige ingrepen gericht op verbetering van de woonkwaliteit, vergroting van de woning (bijvoorbeeld door samenvoeging) en multifunctioneel gebruik.

Versterken relatie woning met buurt

Niet alleen de woning op zich maar zeker ook de relatie van de woning met de woonomgeving heeft invloed op de verbetering van de aantrekkelijkheid voor vooral de nieuwe vestigers. In verschillende buurten zal moeten worden gezocht naar een meer herkenbaar eigen buurtprofiel. Hierbij kan worden aangesloten bij de positieve kanten en voorgesteld worden om deze te versterken. Om goed zicht te krijgen op de huidige situatie en de potenties die de bestaande voorraad heeft, moeten we per buurt de situatie beschrijven. De marktpositie is per buurt verschillend, aspecten zijn bijvoorbeeld de woningtypologie, de marktpositie van de koopwoningen, de verhouding koop/huur, de mutatiegraad, het aantal reacties op woonbonnen. Op basis daarvan zijn ook de potenties voor differentiatie aan te geven. Daarnaast kunnen binnen de buurt verbeteringen worden gerealiseerd in de uitstraling van de gebouwen, bijvoorbeeld in afwisselende kleuren van de gevelplaten, het herinrichten van pleinen etc.

Doelstelling 6: Verbetering van het wijkimago

De laatste doelstelling gaat over een thema dat dwars door alle andere doelstellingen heenloopt, maar toch een aparte plaats verdient.

Uit de wijkanalyse is gebleken dat het imago, de naam van de wijk De Mare, bij buitenstaanders matig is. Om die reden wordt de versterking van het wijkimago als een belangrijke doelstelling gezien om de wijkvernieuwing van de wijk De Mare succesvol te maken.

Door aan de voorafgaande doelstellingen te werken zal het imago vanzelf verbeteren. Het streven is de komende jaren de waarderingscijfers voor de wijk De Mare zowel door de bewoners zelf als door buitenstaanders te laten stijgen.

4 NAAR EEN SAMENHANGENDE AANPAK: ZEVEN STARTPROJECTEN

In dit hoofdstuk worden de visie en de doelstellingen voor de wijk De Mare 2010 vertaald in de zeven startprojecten. De startprojecten zijn deels locatiegebonden en deels thematisch gericht op de hele wijk. Door hun onderlinge samenhang geven ze de komende jaren de wijkvernieuwing van de wijk De Mare gestalte. De startprojecten vormen de eerste fase van dit plan. Bij ieder project wordt beschreven: wat het project inhoudt, welke partijen deelnemen, wat de planning is en de kostenraming voor 2001-2003. In hoofdstuk 5 worden de overige projecten in hoofdlijnen geschetst. Deze zijn op dit moment niet uitgewerkt en zullen in de loop van 2001 worden geconcretiseerd en ingepast in het definitieve wijkperspectief.

4.1 Startproject 1: Upgrading winkelcentrum De Mare

Projectbeschrijving

Dit project heeft tot doel het bestaande winkelcentrum en de directe omgeving in de volle breedte ingrijpend te vernieuwen. Enerzijds is de upgrading erop gericht de kwaliteit van het huidige winkel-, voorzieningen- en woningaanbod uit te breiden en te verbeteren. Anderzijds is de upgrading gericht op het versterken van de relatie met de directe omgeving.

Programma van eisen

In 1999 is gestart met de planvoorbereiding voor uitbreiding van het winkelcentrum, die heeft geleid tot concrete uitbreidingsvoorstellen van de Vereniging van Eigenaren van de Bedrijfsruimten samen met ING Vastgoed Ontwikkeling BV. Er liggen voorstellen voor uitbreiding met circa 5.000 m² (van 17.000 m² naar 22.000 m²). Daarnaast is uit de wijkanalyse gebleken dat er vraag is naar extra voorzieningen of verbeteringen daarvan in het winkelcentrum voor de wijkbewoners. In dit stadium kan worden gedacht aan:

- wijkinfopunt, sociaal-cultureel centrum;
- sport en horeca (bijvoorbeeld bowling, inclusief horeca);
- politiebureau (dag en nacht open);
- kleinschalige kantoren.

De totaal benodigde extra vloeroppervlakte is nog niet bekend en afhankelijk van wensen en draagkracht van de potentiële nieuwe gebruikers. De genoemde voorzieningen kunnen ook elders worden gevestigd. In de loop van de planontwikkeling wordt dit verder ingevuld.

In samenhang met de uitbreiding wordt ook gesproken over opwaardering van het bestaande centrum. Hierbij gaat het om verbetervoorstellen voor de bestaande winkels en de daarbij behorende buitenruimte. Deze verbeteringsplannen kunnen separaat uitgewerkt worden naast de plannen voor de uitbreiding. Wel moet daarbij bedacht worden, dat er een belangrijke overlap zit in de parkeerkelder. Deze behoeft een grondige verbetering in de huidige situatie, maar is onontbeerlijk voor het slagen van de uitbreiding.

Tegelijkertijd met de vernieuwing van de winkels op de begane grond en de opwaardering van de buitenruimte kunnen de 375 bestaande huurappartementen worden opgeknapt door middel van een grootonderhoudsbeurt of een gerichte woningverbetering bijvoorbeeld voor de doelgroep ouderen. Op de eerste verdieping kunnen ook woon-werkcombinaties worden toegevoegd.

Tot slot is het wenselijk de mogelijkheid te onderzoeken om aan de buitenzijde van het winkelcentrum nieuwe appartementen op de verdieping toe te voegen. Enerzijds kan hiermee de uitstraling van het winkelcentrum naar buiten worden versterkt, anderzijds wordt het financiële draagvlak van het plan verbreed.

Samengevat kan het volgende programma van eisen worden benoemd:

- upgrading en uitbreiding van het winkelcentrum met 5.000 m² (van 17.000 m² naar circa 22.000 m²);
- aanvullende uitbreiding ten behoeve van wijkvoorzieningen en kleinschalige kantooruimte, afhankelijk van de marktvraag;

- ingrijpende verbetering van de totale beeldkwaliteit en fysieke toegankelijkheid; vanuit de wijk is de wens geuit de uitstraling te verbeteren met een nieuwe naam voor het plein en het plaatsen van bomen, fontein en banken;
- groot onderhoud, renovatie en uitbreiding van de bestaande woonappartementen boven de winkels;
- verhoging van het verblijfsklimaat en de veiligheid in het gebied;
- verbetering van verblijfsvoorzieningen en dienstverlening ten behoeve jongeren

Partijen

Direct betrokkenen: Gemeente, de overkoepelende VvE en ING Vastgoed Ontwikkeling BV.

Planning

In de periode 1999 - 2000 hebben partijen het globale programma van eisen en de mogelijkheden tot samenwerking onderzocht (zie startnotitie winkelcentrum De Mare). De uitgangspunten van de eerste fase van het planproces worden in het voorjaar 2001 vastgelegd in een intentieovereenkomst.

In 2001 kan wordt gestart met de tweede fase: de ontwerp- en voorbereidingsfase. Deze fase omvat de vertaling van het programma van eisen eerst naar een concept en vervolgens een definitief plan. Gezien de omvang van het PvE zal deze fase naar schatting zeker twee jaar in beslag nemen.

Het streven is om begin 2003 met de realisatie van de eerste projecten te starten. De eindoplevering is gepland in 2005.

Kostenraming en dekkingsmogelijkheden

De totale investeringen zijn in dit stadium uiteraard nog niet aan te geven. Wel kan op basis van het ambitieniveau (minimaal 5.000 m² extra, extra woningen, verbetering beeldkwaliteit, verbeteren ruimtelijke inrichting) van een investering van 20 tot 30 miljoen worden uitgegaan.

De VvE van de bedrijfsruimten hebben aangegeven substantieel te willen investeren in de vernieuwing van de bedrijfsruimten. Ook de woningeigenaren en de ING zijn bereid tot investeringen. De bijdrage van de gemeente bestaat uit de inbreng van grond, welke opbrengst grotendeels wordt ingezet op de ingrijpende verbetering van de openbare ruimte in het plan en een bijdrage aan de totale plankosten.

Tot slot is het mogelijk dat nieuwe gebruikers van het centrum (bijvoorbeeld sport-ondernemers) als co-financiers gaan deelnemen in het plan.

4.2 Startproject 2: Plan van aanpak Eilandenbuurt/ Spilstraat/ de Pet

Projectbeschrijving

In de Eilandenbuurt/Spilstraat (en de Pet) is sprake van een opeenstapeling van problemen. In de afgelopen jaren vonden er regelmatig ingrijpende incidenten plaats als gevolg van de verschillende leefstijlen, de eenzijdige bevolkingsopbouw en de stedenbouwkundige inrichting van de buurt. Ondanks de inspanningen van politie, welzijnsinstellingen, verhuurders en gemeente, worden de gevoelens van onveiligheid steeds sterker.

Om die reden is in de Eilandenbuurt/Spilstraat het project "Straatgesprekken" opgezet om de achtergronden van de buurtproblematiek beter in beeld te brengen. In het eindrapport⁷ heeft De Maatschap samen met bewoners en instellingen vervolgens 31 actiepunten voor de korte termijn en 10 actiepunten voor de lange termijn voorgesteld. In het startproject Eilandenbuurt/ Spilstraat/ de Pet moeten deze actiepunten worden ingevuld, prioriteiten gesteld en een organisatievoorstel worden gemaakt. Doel van het Plan van Aanpak Eilandenbuurt/ Spilstraat/ de Pet is door een samenhangend activiteiten- en investeringsprogramma de leefbaarheid en de aantrekkelijkheid van deze kwetsbare buurt structureel te verbeteren.

Bijzondere aandacht vragen de toenemende criminaliteit en overlast door een hardnekkige probleemgroep van Antilliaanse herkomst. Daartegenover staan de nieuwe positieve initiatieven vanuit de Antilliaanse gemeenschap (bijvoorbeeld de Stichting Trupial) ter bevordering van de sociale en culturele participatie in de buurt en wijk. In een samenwerkingsproject tussen gemeente, politie, het opbouwwerk en vertegenwoordigers van de Antilliaanse

gemeenschap moet een antwoord worden gegeven op de genoemde kansen en bedreigingen binnen de Antilliaanse gemeenschap.

Actiepunten (samenvatting)

1. Projecten maatschappelijke participatie en sociale veiligheid.
2. Project Antillianen.
3. Herinrichting pleinen en meer groen.
4. Onderzoek aanpassing woningvoorraad.

Partijen

Gemeente Alkmaar, woningcorporaties, Stichting Wijkraad de Mare, welzijnsinstellingen en de politie.

Planning

2001: Na aanwijzing van het projectbudget start de projectgroep Eilandenbuurt/ Spilstraat/ de Pet allereerst met een sociaal-maatschappelijk project. Medio 2001 wordt begonnen met het opstellen van een meerjarenplan voor de herinrichting (uitvoering 2001/2003/2004) en het meerjarenplan woningaanpassing.

Kostenraming en dekkingsmogelijkheden

1. De kosten van de projecten ter bevordering van de maatschappelijke participatie en sociale projecten omvatten de kosten van de bewonersbegeleiding, de kosten van onderzoek, planvoorbereiding en buurtactiviteiten. De kosten van de projecten worden voorlopig geraamd op circa *f* 125.000,- per jaar. Mogelijke dekking: GSB bijdrage.
2. Het project Antillianen: kosten geraamd op *f* 100.000,- per jaar, dekking voor 2001 en 2002 uit extra middelen voor jeugd en veiligheid. Mogelijke dekking voor 2003: GSB bijdrage.
3. De totale kosten van verbetering en de herinrichting van de openbare ruimte (50.000 m², *f* 100,- per m² voor straat- en groenverbetering en *f* 200,- per m² voor pleinverbetering, gemiddeld per m² *f* 125,-) worden geraamd op *f* 6.250.000,-. De aanpak wordt per deelgebied uitgevoerd in 5 jaar. Dekking *f* 1.250.000 per jaar voor de periode 2001-2003 uit eigen gemeentelijke middelen of gemeentelijk ISV fonds.
4. Aanpassing woningvoorraad: onderzoek en plan van aanpak (circa *f* 50.000,-) en uitvoering aanpassing (nog onbekend) worden gedekt door eigenaar uit eigen middelen en de meerjarenexploitatie (verhuuropbrengsten) of verkoop van huureenheden (uitvoering 2002-2005). De kosten zijn in het financiële overzicht opgenomen onder 4.6

4.3 Startproject 3: Wijkontmoetingscentrum Nieuwe Stijl

Projectbeschrijving

In de wijk is een aantal sociaal-culturele voorzieningen: het Vlijthof voor 55-plussers, de Dobber en het Ambacht, en Argus en Delta voor jongeren. Een aantal van deze voorzieningen voldoet niet meer aan de eisen van deze tijd.

Het nieuwe masterplan Wijk- en Buurtcentra van de gemeente zet een belangwekkende vernieuwingsoperatie in gang. Voor de wijk De Mare houdt dit onder meer in de functionele bundeling van voorzieningen in een nieuw wijkontmoetingscentrum als onderdeel van de vernieuwing van het winkelcentrum. Het wijkontmoetingscentrum dient in de eerste plaats een functie te krijgen voor de wijk: een plek waar de bewoners elkaar kunnen ontmoeten en meedoen aan allerhande activiteiten. Ook kunnen dienstverlenende functies in het gebouw worden ondergebracht, waarvan onder meer een wijkinformatiepunt deel uitmaakt. Ook het bestaande dienstencentrum in de bibliotheek kan in het wijkontmoetingscentrum worden ondergebracht. Tevens kan een aantal functies worden toegevoegd, die extra cachet geven aan het bovenwijkse karakter van het winkelcentrum De Mare.

Gedacht wordt aan semi-commerciële functies, een podium voor amateurkunst, denksport, en een onderkomen voor stedelijk of wellicht regionaal verenigingsleven. Daarnaast zal er nadrukkelijk ook aandacht moeten komen voor de activiteitenplanning, niet alleen in het nieuwe centrum, maar ook in andere gebouwen, zoals de aula van het Jan van Scorelcollege, de Blijde Mare en het Vlijthof.

Het wijkontmoetingscentrum wordt een zeer uitnodigend, strategisch gelegen gebouw, waar alle leeftijden van harte welkom zijn. Dit gebouw kan zowel in het bestaande centrum als in de nabijheid van het winkelcentrum worden ingepast.

Actiepunten

1. Haalbaarheidsonderzoek en PVE voor nieuwbouw 'wijkcentrum nieuwe stijl' in plannen winkelcentrum.
2. Opzet en organisatie van gemeenschappelijk wijkactiviteitenplan.
3. Opstellen visie jongerenbeleid en activiteitenplan jongeren.
4. Herbestemming vrijkomende locaties.

Partijen

De Maatschap, Impuls, Gemeente, Stichting Wijkraad de Mare.

Planning

Start projectgroep voorjaar 2001.

Eind 2001 vaststellen concept Programma van Eisen (steun gebruikers en besturen instellingen),

2002 uitwerking plannen wijkontmoetingscentrum

2003 uitvoering (streven naar prioriteit binnen vernieuwingsplan winkelcentrum).

Kostenraming en dekkingsmogelijkheden

De investering in een wijkontmoetingscentrum van 3.000 m² wordt geraamd op *f* 10 miljoen. De daarbij behorende exploitatiekosten zijn *f* 500 per m².

De kosten van de exploitatie worden ten dele gedekt door de deelnemende instellingen aangevuld met subsidies. Dit wordt geraamd op *f* 500.000,- per jaar. Voor de exploitatie van het centrum heeft de gemeente inmiddels een structureel bedrag vrijgemaakt van *f* 150.000,- op jaarbasis. Er is dan nog een tekort op jaarbasis van *f* 850.000,- waarvoor nog geen dekking voorzien is.

De kosten voor de inrichting worden geraamd op minimaal *f* 600.000,-. Dekking hiervoor wordt gezocht in herbestemming van bestaande eigendommen. Gedacht wordt dat dit voor 50% dekking oplevert. Daarnaast wordt er een startbijdrage uit GSB-middelen fonds in de kosten van de inrichting van *f* 300.000,- gevraagd. Dit is een onmisbare stimulans om deze voorzieningen een hoogwaardige kwaliteit mee te geven.

4.4 Startproject 4: Brede School als netwerk

Projectbeschrijving

De ontwikkeling van de Brede School is in volle gang. Bij het begrip Brede School is de neiging groot al gauw aan een gebouw te denken. Dat is hier echter secundair. De scholen in de wijk De Mare liggen mooi verspreid over de wijk waar kinderen thuisnabij onderwijs kunnen volgen. De bestaande situering van de scholen blijft het uitgangspunt. Het gaat in eerste instantie om vormen van samenwerking van scholen met organisaties op het gebied van sociaal-cultureel werk, sport, (jeugd)zorg en kinderopvang. De behoefte aan een breed aanbod van naschoolse activiteiten alsmede goed georganiseerde kinderopvang is groot. Ten aanzien van het eerste hebben de scholen aangegeven graag samenwerking met centrale voorzieningen uit de stad te willen die activiteiten op het gebied van sport en cultuur op de scholen en in de buurthuizen kunnen uitvoeren. 'Hangjongeren' en leerlingen uit eenoudergezinnen worden door de scholen als kwetsbare groepen aangemerkt.

De vraag naar een stevig netwerk met hulporganisaties en politie is groot.

In het kader van de stimuleringsmaatregel kinderopvang is het beleid erop gericht kinderopvang zoveel mogelijk bij of in de buurt van de scholen te situeren ter bevordering van de Brede School ontwikkeling. Op een aantal

plekken is dit al gerealiseerd of zijn hier onderhandelingen gaande. Hierbij onderhandelt de gemeente niet alleen met de Stedelijke Organisatie voor Kinderopvang in Alkmaar, maar ook met een aantal particuliere organisaties voor kinderopvang die graag aansluiting bij scholen willen. De kern van het project Brede School is gezamenlijke programmering en de bevordering van de samenhang van activiteiten en diensten voor kinderen op de basisschool en hun ouders.

Partijen

Gemeente, Basisscholen, Stedelijke Organisatie Kinderopvang, de 'Kiddies', Bibliotheek en Politie.

Planning

Start projectgroep: voorjaar 2001

Kostenraming en dekkingsmogelijkheden

Het gaat hier in eerste instantie om een samenwerkingsproject en niet (bij voorbaat) het creëren van een nieuw gebouw. Dit kan betekenen dat met betrekkelijk bescheiden extra financiële middelen het project kan worden gestart en dat pas in de loop van de ontwikkeling het budget verruimd moet worden.

Raming projectkosten in 2001-2003: f 341.000,-, hiervan is f 116.000,- voorzien in de begroting van de gemeente. Voor het resterende bedrag van f 225.000 wordt gedacht aan een extra GSB bijdrage.

4.5 Startproject 5: Het Digitale Trapveld

Projectbeschrijving

Op een centrale plaats in de wijk, in de bibliotheek in de wijk De Mare, wordt een zogenaamd digitaal trapveld ingericht: een oefenplek waar met name jongeren, ouderen, vrouwen en allochtonen vaardigheden opdoen in het werken met de computer, internet en dergelijke. Het project Digitaal Trapveld is een Rijksproject. De gemeente Alkmaar heeft een budget van f 1.000.000,- ontvangen voor drie locaties waaronder De Mare. Het project beoogt de zogenaamde 'informatiseringskloof' te voorkomen: Het gaat om de informatie- en kennisachterstand van groepen die minder gemakkelijk dan gemiddeld toegang hebben tot de computer: niet-werkenden, ouderen, en inwoners met gebrekkig Nederlands. Daarnaast moet de voorziening een bijdrage leveren aan de sociale cohesie van de wijk. Dat impliceert verankering in en verknoping met bestaande structuren en activiteiten en de bevordering van het gevoel dat de voorziening 'van de wijk' is. Waar mogelijk moet het digitaal trapveld een bijdrage leveren aan de vergroting van de arbeidsmarktperspectieven voor de deelnemers die de weg naar de arbeidsmarkt nog niet hebben gevonden.

Actiepunten

1. Realisatie digitale oefenplek in bibliotheek.
2. Opzetten programma vervolgactiviteiten (wijkcommunicatie).

Partijen

Gemeente, bibliotheek, De Maatschap, SKWO (ouderenwerk), Seniorweb, Impuls (jongerenwerk), Vrouwencentrum, Horizon College (mbo) en Stichting Wijkraad de Mare.

Planning

Opening 'Trapveld' medio 2001.

Kostenraming en dekkingsmogelijkheden

De basiskosten van het project in de wijk De Mare (ruim 40% van f 1.000.000,-) worden gedekt door het Rijk voor een periode van drie jaar.

De aanvullende kosten (vervolgprogramma, aansluiting bij overige projecten wijkperspectief De Mare) moeten worden gedekt uit sponsoring of aanvullende overheidsbudgetten. De extra kosten worden geraamd op f 50.000,- per jaar (totaal f 150.000,-). Sponsoring lijkt op dit moment moeilijk haalbaar. Dekking kan mogelijk worden verkregen uit een extra aanvraag GSB middelen.

4.6 Startproject 6: Woonvisie wijk De Mare

Projectbeschrijving

Het streven is om in de wijk De Mare het Woningaanbod meer te differentiëren en aantrekkelijker te maken. Ook moet worden voorkomen dat bepaalde typen woningen, waarvan bekend is dat de marktpositie nu en op termijn zwak is, afglijden. Tot nu is naar De Mare als hele wijk gekeken. Om uitspraken te kunnen doen over mogelijkheden om bovengenoemde doelstellingen te realiseren moet in een Woonvisie De Mare de situatie per deelgebied in kaart gebracht worden. Daartoe is de inbreng van verschillend partijen noodzakelijk. Per buurt moet een streefbeeld geformuleerd worden waar betrokken onroerendgoedeigenaren en bewoners zich in kunnen vinden. Door op buurtniveau te kijken kan gewerkt worden aan het versterken van een eigen identiteit van de verschillende delen van de wijk. De Woonvisie krijgt dan de volgende onderdelen:

- Huidige situatie per buurt (woningtypen, grootte, eigendomsverhoudingen, huurprijs, koopprijs, mutatiegraad, populariteit).
- Huidige plannen van de eigenaren.
- Aanwezig potenties voor nieuw streefbeeld (fysieke beeld, doelgroepen, menging koop/huur).
- Maatregelen, prioriteiten en planning.

De ontwikkeling van een woonvisie De Mare past in het streven van de gemeente Alkmaar om in het voorjaar van 2001 een nieuw beleidsvisie Wonen te maken waarin ook in wordt gegaan op de wenselijke ontwikkelingen per wijk, gerelateerd aan de stedelijke situatie. (Zie ook 4.2)

Partijen

Eigenaren en huurders, gemeente en Stichting Wijkraad de Mare.

Kostenraming en dekkingsmogelijkheden

Het overleg met bewoners en het opstellen van de streefbeelden per buurt wordt geraamd op f 50.000,- en bekostigd door de gemeente en de corporaties. De feitelijke ingrepen zullen door de eigenaren worden gefinancierd.

4.7 Startproject 7: Imagoverbetering en wijkcommunicatie

Projectbeschrijving

Een van de doelstellingen van het wijkperspectief is het imago van de wijk De Mare te verbeteren. Deels zal het imago verbeteren door de realisatie van de bovengenoemde startprojecten, maar de imagoverbetering van een hele wijk is een project op zich hoewel het zeer directe banden heeft met bijvoorbeeld het project de Digitale Stad. Binnen dit project wordt onderscheid gemaakt tussen verbetering van de beeldvorming van de wijk als geheel naar buiten (imagoverbetering) en verbetering van de interne contacten en gezamenlijke activiteiten binnen de wijk (wijkcommunicatie/wijkcultuur).

Bij imagoverbetering wordt aan een mix van verschillende instrumenten gedacht om de wijk 'in de markt' te zetten. Op dit moment zijn de namen voor de wijk De Mare en het winkelcentrum identiek wat tot verwarring leidt. Een nieuwe naam of voor het winkelcentrum of de wijk kan deze verwarring wegnemen. Voor de wijk-aanpak als totaal dienen een eigen huisstijl en een logo ontwikkeld te worden met eventueel een mascotte. Bij de imagoverbetering kan gebruik worden gemaakt van bestaande communicatiekanalen zoals wijkkrant, site op internet, regio-tv, Alkmaars weekblad, activiteitenkalenders van de stad Alkmaar, huis-aan-huisbladen, en makelaarskranten. Ook billboards langs de provinciale weg zijn een mogelijkheid. Verder zouden er gerichte activiteiten kunnen worden ontwikkeld die voor zowel bewoners van de wijk De Mare als daarbuiten aantrekkelijk zijn, zoals wijkdagen, een wijkfeest, een 11-buurtentocht, schaats- en kanotochten, een waterfietsverbinding van de wijk De Mare naar het centrum, themawandelingen, multiculturele markt, skatemarathon, veedag, 8 oktober tocht door de wijk De Mare, kaasmarkt.

Voordat de imagoverbetering gericht met een marketingplan kan worden aangepakt, zal in 2001 de eerste aandacht moeten uitgaan naar de verbetering van de interne communicatie binnen de wijk. Dan gaat het over het geleidelijk opbouwen van een wijkgevoel en wellicht het ontdekken of ontwikkelen van herkenbare wijkcultuur. Deskundigen op dit punt moeten samen met Stichting Wijkraad de Mare en de projectorganisatie van wijkperspectief De Mare, een communicatie- en activiteitenplan opstellen. Met behulp van dit plan moeten de eerste resultaten van de wijkvernieuwing zichtbaar worden gemaakt. Tevens maakt het plan duidelijk hoe de organisatie en de uitvoering van alle communicatieactiviteiten in 2001 zullen worden geregeld.

Actiepunten

1. Opstellen Communicatieplan wijk De Mare.
2. Ontwikkelen Marktetingplan/strategie (2002).

Partijen

Gemeente (afd. communicatie), Stichting Wijkraad de Mare en vastgoedeigenaren.

Kostenraming en dekkingsmogelijkheden 2001-2003

De jaarlijkse kosten van de communicatie (wijkkrant, wijkdagen, wijkactiviteiten, externe ondersteuning PR) worden op *f* 100.000,- per jaar geraamd. De extra kosten van het imagoproject worden op jaarbasis op circa *f* 50.000,- geschat, totaal *f* 150.000,-. Dekking: gezamenlijke partijen *f* 225.000,- en extra aanvraag GSB bijdrage *f* 225.000,-

5 VERVOLGPROJECTEN WIJKPERSPECTIEF DE MARE

Toelichting

In het verlengde van startprojecten van het wijkperspectief De Mare zijn uit de analyse en het overleg tussen partijen vervolgprojecten benoemd. Deze projecten zijn in dit globaal wijkperspectief nog niet uitgewerkt in een volledige projectbeschrijving. Dit hoofdstuk bevat de meest kansrijke projecten die een bijdrage leveren aan het verwezenlijken van de doelstellingen.

De projecten worden als aanvulling op de startprojecten in de loop van 2001 ingevuld voor het definitieve wijkperspectief en meerjarenbegroting De Mare 2010. In het indicatieve financieel overzicht is voor de periode 2001-2003

f 350.000,- opgenomen voor planontwikkeling en eerste uitvoeringskosten van deze zeven projecten, waarvan f 200.000,- binnen de begroting van de gemeente Alkmaar moet worden gevonden. Voor de resterende f 150.000 wordt een beroep op GSB middelen gedaan.

Vervolgproject 1: Sociale activering

Onder de bewoners van de wijk De Mare schuilen groepen die ver verwijderd zijn van betaald werk en deelname aan het maatschappelijk leven. Zo zijn recente pogingen om bijvoorbeeld Antilliaanse jongeren te bereiken om te trachten hen te betrekken bij een aantal arbeidsmarktprojecten mislukt, zo is er sprake van een in omvang toenemende groep zelfstandig wonende ex-psihiatrische patiënten, en is er nog steeds sprake van een omvangrijke groep bijstandsvrouwen met zorgtaken voor jonge kinderen.

In het kader van de opzet van sociale activeringsprojecten in Alkmaar zal de wijk De Mare een speerpunt vormen. Met kleinschaligheid van de operatie als uitgangspunt zal een analyse worden gemaakt van de problematiek (afstand tot het publieke leven, vereenzaming). Die analyse wordt de input voor een keuze van aanpakken/ projecten waarvoor zal worden vastgesteld welke kring van instellingen een rol moet gaan spelen. Afspraken met en tussen die actoren over hun bijdragen en het vastleggen en volgen van de resultaten zijn van wezenlijk belang.

Bij de keuze voor projecten overwegen wij nog een deel van het Mare-gebied als prioritair aandachtsgebied te kenschetsen. In deze fase zou het project een aanvulling, dan wel uitwerking kunnen zijn van het startproject "Plan van aanpak van de Pet en de Eilandenbuurt/Spilstraat".

Gedacht wordt dat op jaarbasis voor sociale activering f 800.000,- nodig is, hiervan wordt 50% bekostigd vanuit gemeentelijke middelen. Voor het resterende bedrag in de planperiode van f 1,2 miljoen wordt een beroep op extra GSB middelen gedaan.

Vervolgproject 2: De groene Mare

Een belangrijk punt uit de wijkanalyse is de conclusie dat de kwaliteiten van het groen en het water in de wijk De Mare onvoldoende worden benut. Daarbij gaat het om twee onderdelen: het park Rekerhout en het groen en water in de woonbuurten.

Het omvangrijke park Rekerhout heeft een recreatieve functie voor heel Alkmaar Noord. Het park bevat naast de uitgebreide wandelvoorzieningen een kinderboerderij, een skatebaan, tennisbanen en diverse andere recreatieve voorzieningen. Sterke punten van het park zijn de veelzijdigheid, de oorspronkelijke landschapselementen, de waterstructuur en de structuur van de fietspaden. Minder sterke punten zijn onder andere het ontbreken van oriëntatiepunten en de herkenbaarheid van toegangen tot het park. Ook de aansluiting van het park op het winkelcentrum laat te wensen over.

Een verdere analyse van de functie van het park nu en de gewenste situatie in de toekomst is dus gewenst. (Kleine) aanpassingen in de inrichting en de voorzieningen kunnen leiden tot een grote verbetering van het functioneren van het park voor met name de wijk De Mare.

Een tweede onderdeel in de wijk De Mare dat nadere aandacht vraagt zijn de kansen van een verbeterd gebruik van de waterlopen en groene lijnen die door de wijk lopen. Vanaf het water is de wijk De Mare, door het zicht op de achtertuinen, een groene wijk. Toch hebben sommige wijken een stenig karakter, en wordt het buurtgroen door bewoners gemist. Ook zijn er plekken in de wijk waar woningen weliswaar aan het water en groen zijn gelegen, maar waar deze kwaliteit niet wordt benut. De identiteit van de wijk en de betrokkenheid van de bewoners bij de buurt en de wijk kan worden vergroot door het creëren van nieuwe attracties.

Het project start dus met een onderzoek naar de mogelijkheid van doorlopende vaar-, wandel- en fietsroutes.

Kostenraming voor park Rekerhout f 1.950.000,- waarvan 50% uit rijksmiddelen (GLOS-gelden) en 50% gemeentegelden. Voor het verbeterd gebruik van de waterlopen wordt f 300.000,- op jaarbasis geraamd. In dekking is nog niet voorzien.

Vervolgproject 3: De randen in beeld

De basisstructuur van de wijk ligt zo goed vast en er is daarin weinig fysieke ruimte voor nieuwbouw, met uitzondering van de directe omgeving van het winkelcentrum en de randen van de wijk De Mare. Deze randen zijn nu lege restruimten. Bovendien is vanaf de weg Alkmaar-Schagen de wijk De Mare nauwelijks herkenbaar door onduidelijke entrees, geluidswallen en groenzones.

Doelen zijn de versterking van de herkenbaarheid van de wijk, een betere benutting van de randen van de wijk: hoogwaardige functies. Daarnaast het verbeteren van de stedenbouwkundige aansluiting op de wijk, het versterken van de oriëntatie en het verbeteren van de entrees.

Raming vooralsnog PM.

Vervolgproject 4: Jongerenwerk

Het vormgeven van een nieuw jongerenbeleid is een van de belangrijkste opgaven voor de wijk De Mare. In de startprojecten vrij naar school (voorzieningen en activiteiten voor tieners) en Brede School (voor kinderen van de basisschool en hun ouders) wordt deze uitdaging opgepakt.

Op de wijkbijeenkomst is gebleken dat de oudere jeugd in Alkmaar-Noord en dus ook in De Mare grote behoefte heeft aan een discotheek. Ook wordt gevraagd om de vestiging van een coffeeshop in Alkmaar-Noord. Omdat deze zaken een boven-wijks karakter hebben wordt in dit wijkperspectief geen voorstellen op gedaan. Hierover zal het College van B&W in het kader van het stedelijke jeugdbeleid een voorstel doen.

Buiten de wijkbrede voorzieningen zijn er jeugdprojecten op kleine schaal in de wijk die ook de komende jaren doorgang moeten vinden.

Een voorbeeld is het project waarbij de jongeren meebeslissen over de inrichting van de buitenruimte. Ook bestaat het plan voor het opzetten van een ontmoetingsruimte naar het voorbeeld van de Huiskamer in Huiswaard. Daar kunnen zij elkaar ontmoeten na school en ervaringen uitwisselen, huiswerk maken, spelletjes doen e.d.

Daarnaast wordt er, bij wijze van experiment gedurende 3 jaar, vanuit het professionele tiener- en jongerenwerk een naschools aanbod gecreëerd in buurthuis de Dobber (een centrale plek in Alkmaar-Noord) met huiswerkbegeleiding, mogelijkheden om te surfen op Internet, diverse activiteiten en ontmoeting in een huiskamerachtige sfeer. Dit project "Vrij na school" wordt vol- en soms zelfs overbenut. Daarmee is de noodzaak voor tienervoorzieningen in de wijk De Mare aangetoond. Door een ombouw van het buurthuis de Dobber tot tienercentrum kan in deze vraag voorzien.

Vanuit het Wijkperspectief wordt er groot belang gehecht aan de samenwerking met jongeren, waarbij jongeren niet meer als een probleem worden ervaren, maar als een groep met creatieve ideeën en oplossingen voor problemen in de wijk. Zij dienen dus bij het meerjarenplan te worden betrokken.

Er wordt gewerkt vanuit de methodiek van het vraaggericht werken, waarbij het van belang is, dat jongeren zich mede-eigenaar voelen van de wijk en meedenken/ meewerken aan het creëren van sport- en spelvoorzieningen, ontmoetingsruimten (buiten of in een bestaande accommodatie) en eigen media.

Voor de jaren 2001 en 2002 ontvangt Alkmaar een bijdrage uit de Regeling Eenmalige Intensiveringsbijdrage Jeugd en Veiligheid van het ministerie van BZK. Hoewel deze middelen voor de gehele stad zijn toegekend, zal een deel worden aangewend voor de (tijdelijke) uitbreiding van voorzieningen in de wijk De Mare. Daarbij zal het accent liggen op een capaciteitsvergroting van het ambulante jongerenwerk, waardoor het bereik van een 'moeilijke' groep jongeren een impuls zal ondergaan. Daarnaast zijn er middelen beschikbaar om het Marietje Kessel-project, gericht op het vergroten van de weerbaarheid van basisschoolleerlingen (groep 8) onder elkaar en tegenover ouderen, uit te voeren. Beide budgetten zijn onvoldoende om een nieuwe aanpak van de omvangrijke jeugdproblematiek in De Mare een impuls te geven.

In de wijk Overdie/ Schermereiland is het project 'De Helpende Hand' van start gegaan. Vanuit een signaalfunctie, het buurtnetwerk jeugdhulpverlening, worden gezinnen met problematische kinderen benaderd met de vraag of zij bereid zijn zich te onderwerpen aan een langdurige, intensieve gezinsbegeleiding. Dit, in omvang beperkte project, wordt verbreed naar de wijk De Mare.

In de voorzieningsfeer gaat het om de ombouw van buurthuis de Dobber tot tienercentrum. Daarvoor is in de gemeentelijke begroting f 300.000,- opgenomen in de investeringsfeer, met een jaarlijkse last van f 28.000,-. Tot en met medio 2003 kan in de exploitatie worden voorzien vanuit de beschikbare middelen van de regeling "Vrij na school"

(f 675.000,- in totaliteit). voor de tweede helft van 2003 is f 150.000,- vereist. Voor volgende jaren telkens f 300.000,-.

De capaciteitsuitbreiding van het ambulant jongerenwerk (28 uur) vergt f 90.000,-. Voor de jaren 2001 en 2002 wordt in die kosten voorzien door aanwending van de BIZA-middelen uit de Intensiveringbijdrage Jeugd & Veiligheid. Vanaf 2003 vindt dekking plaats vanuit de vooruitgeschoven post uit het Operationeel Beleidsprogramma 2001-2004.

Het Marietje Kessels-project vindt vooreerst uitvoering in 2001 en 2002 (5 scholen). Kosten. f 35.000,- per jaar, dekking vanuit BIZA-middelen Jeugd & Veiligheid.

Het project de Helpende Hand (Intensieve gezinsbegeleiding van minimaal 6 families) kost in 2001 en 2002 f 120.000,- per jaar, te dekken uit BIZA-middelen.

Vervolgproject 5: Aanvullende Veiligheidsprojecten

In het winkelcentrum De Mare is het project Samen Veilig Ondernemen in uitvoering. Dit project heeft tot doel, in samenwerking met de ondernemersvereniging, de politie, de kamer van koophandel, en de reclassering, met behulp van nieuwe vormen van actief toezicht de veiligheid en de leefbaarheid van het winkelcentrum te verbeteren. Voor intensief beheer van het winkelcentrum de Mare wordt f 50.000,- per jaar geraamd. De samenwerking in projecten tussen de participanten vraagt professionalisering o.a met vergroting van herkenbaarheid (logo). Voor de kosten van f 10.000,- per jaar wordt een beroep op extra GSB middelen gedaan. Een tweede project is gericht op het melden van incidenten. Doelen zijn het verhogen van de sociale controle, het verhelpen van onveiligheidsgevoelens en bewoners serieus nemen. Binnen het project wordt de melding meteen teruggekoppeld en zo mogelijk meteen opgelost. Tevens wordt aan de melder terugverteld wat er met de melding is gebeurd via contactpersonen in de wijk. Het project is erop gericht deze werkwijze tot normale werkwijze in de hele wijk De Mare te maken. Gezocht wordt naar samenwerking met verzekeringsmaatschappijen. Bij het project Veilig Wonen is dit reeds gedaan (korting op de premie). Gedacht wordt aan het instellen van een wijksecretariaat om de meldingen te verwerken. De kosten hiervoor worden geschat op f 150.000,- per jaar. Hiervan wordt gedacht dat 50% door de politie moet worden bekostigd. Voor de overige 50% wordt een beroep op GSB middelen gedaan.

Ook wordt gezocht naar extra mogelijkheden voor criminaliteitspreventie in de buurt, onder meer door te voorzien in een 24-uurspolitiebureau.

Daarnaast zijn door bewoners verschillende verkeersonveilige situaties aangegeven, waarvoor in het kader van Duurzaam Veilig een oplossing wordt gezocht.

De aanpak van structurele oorzaken van onveiligheid moet leiden tot verbetering van de verlichting, kosten f 500.000,- (via extra aanvraag GSB middelen), tot verbeteren van hang en sluitwerk van woningen (8.000 woningen x f 50,-, te bekostigen door eigenaren) en tot intensiever beheer van het gebied, kosten f 50.000,- per jaar waarvoor nog dekking binnen de gemeentebegroting wordt gezocht.

Vervolgproject 6: Nieuwe vormen van buurtcommunicatie

Dit project komt voort uit de notie dat met de gangbare manieren van communicatie en overleg met bewoners (inspraak en vooroverleg via wijkraad) niet altijd een representatief deel van de bewoners, met name de allochtone bewoners, wordt bereikt. Doelen zijn het betrekken van moeilijk bereikbare groepen bewoners bij ontwikkelingen in de buurt en het creëren van een uitlaatklep voor emoties/ spreekbuis voor bewoners. Dit project zoekt naar andere vormen van bewonersparticipatie en nieuwe manieren van communicatie daar waar mogelijk en wenselijk vanuit het type project. Gekeken wordt naar wat er is aan cultuur in de wijk maar vooral ook wat er in potentie aanwezig is. Cultuurdeelname en -beleving wordt hierbij gezien als een betrokkenheidverhogende factor voor bewoners in de wijk. Mogelijkheden zijn bijvoorbeeld spel, theater, digitale straatgesprekken of het bieden van een platform aan verhalenvertellers. Gedacht wordt aan kleinschalige expressievormen in de wijk maar ook theaterachtige producties behoren tot de mogelijkheden.

Voorbeelden zijn: Millinxbuurt (wijk Charlois, Rotterdam), buurttheater La Mamma (Amersfoort).

Kostenraming f 50.000,-. Hiervoor wordt een beroep op extra GSB middelen gedaan.

6 PROJECTORGANISATIE EN PLANNING

Uitvoering globaal wijkperspectief: nieuwe afspraken

Het globaal wijkperspectief en de gekozen startprojecten moeten van idee tot uitvoering worden gebracht. Hiervoor zijn nieuwe afspraken nodig tussen de partners. Afspraken over de vorm van de projectorganisatie en over de kostenverdeling. In de afgelopen jaren zijn er een aantal nieuwe samenwerkingsvormen in de wijk De Mare van de grond gekomen. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de Stichting Wijkraad de Mare en de Stuurgroep i.o. De Mare onder leiding van de projectwethouder.

In de voorbereiding hebben de partijen een aantal uiteenlopende organisatievormen onderzocht. Voorgesteld wordt een organisatievorm te kiezen die enerzijds goed aansluit bij de gemeentelijke Stuurgroep ISV/GSB en bij de wijkaanpak Overdie en anderzijds één projectorganisatie is die de deelnemers wat betreft deelname aan overlegvormen zo min mogelijk belast.

Projectorganisatie 2001- 2003

Voorgesteld wordt een projectorganisatie die bestaat uit drie niveaus: de stuurgroep De Mare, de projectgroep De Mare en een nader te bepalen aantal werkgroepen. Voor de coördinatie wordt een externe projectmanager aangetrokken met drie taken:

- opstellen definitief wijkperspectief De Mare;
- eindverantwoordelijkheid voor uitvoering en afstemming van de startprojecten en ontwikkeling vervolgprojecten;
- secretaris van de Stuurgroep De Mare en coördinator van de projectgroep.

Stuurgroep De Mare

Dit is de bestaande Stuurgroep in oprichting die bestaat uit de bestuurlijk vertegenwoordigers van de betrokken partijen. De bewoners worden vertegenwoordigd door een vertrouwenspersoon (hiervoor worden maximaal drie personen door Stichting de Wijkraad aangewezen). De Stuurgroep staat onder voorzitterschap van de gemeentelijk projectwethouder en komt in de startfase maandelijks bijeen. De stuurgroep besluit over de hoofdkeuzes, de financiering, planning en programmering. De projectmanager is secretaris van de stuurgroep.

Projectgroep De Mare

De projectgroep bestaat uit de direct verantwoordelijke sleutelfiguren van de 7 startprojecten. De externe projectmanager is voorzitter van de projectgroep en draagt zorg voor de inhoudelijke en programmatische afstemming van de deelprojecten. De projectmanager geeft leiding aan een klein projectbureau dat eindverantwoordelijk is voor de coördinatie en communicatie van het wijkperspectief.

Wergroepen

Dit zijn ofwel thematische of territoriale voorbereidingsgroepen, waarin de specialisten voorstellen voorbereiden en uitwerken en inbrengen in de projectgroep. De werkgroepen worden afhankelijk van de omvang en de complexiteit getrokken door het projectbureau of een aangewezen coördinator vanuit de gemeente of externe partijen.

Kosten projectorganisatie 2001

De kosten van de projectorganisatie bestaan uit de uren die voor de externe projectleiding, het projectbureau worden gemaakt. Deze kosten worden geraamd op f 200.000,- in 2001(inclusief startkosten). Hierbij wordt uitgegaan van een personele inzet door de deelnemers, minimaal vergelijkbaar met de inzet in 2000.

Een tweede kostenpost betreft de communicatie (wijkkrant, wijkpresentaties, wijkdagen, externe ondersteuning PR). Deze kosten worden geraamd op f 100.000,- per jaar. De totale projectkosten in 2001 komen op f.300.000,-

Dekking: gemeente, gezamenlijke corporaties en ING Vastgoed Ontwikkeling.

Planning uitvoering Wijkperspectief Eerste fase 2001-2003

Startprojecten

2001

2002

2003 e.v