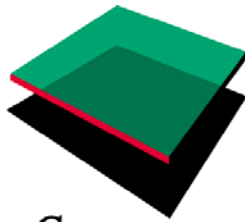


Companen

Gemeente Cuijk

**Beeld van De Valuwe**

26 juni 2002



**Companen**  
waar wonen beweegt

Projectnr. 1684.70

Boulevard Heuvelink 104  
6828 KT Arnhem  
Postbus 1174  
6801 BD Arnhem

Telefoon (026) 3512532  
Telefax (026) 4458702

E-mail [info@companen.nl](mailto:info@companen.nl)  
Internet [www.companen.nl](http://www.companen.nl)

Gemeente Cuijk

## **Beeld van De Valuwe**

26 juni 2002

## **INHOUD**

1. INLEIDING	1
2. INVENTARISATIE EN ANALYSE	5
2.1. Stedenbouwkundige structuur en voorzieningen van De Valuwe	5
2.2. De woningen in De Valuwe	13
2.3. De mensen in De Valuwe	15
2.4. Leefbaarheid en veiligheid in De Valuwe	17
3. STERKE EN ZWAKKE PUNTEN, KANSEN EN BEDREIGINGEN	21
4. WAAR GAAT HET NAAR TOE BIJ ONGEWIJZIGD BELEID	23
5. DE VALUWE: OM TROTS OP TE ZIJN!	25

## **BIJLAGEN**



## 1. INLEIDING

Revitalisering van De Valuwe. Een moeilijk woord. De wijk weer flink nieuw leven inblazen, dat is gemakkelijker Nederlands. Maar of de opstelling van een revitaliseringsplan gemakkelijk zal worden, dat is nog maar de vraag. De gemeente is er in ieder geval alles aan gelegen om dit zo goed mogelijk aan te pakken. Daarom is uitgebreid de tijd genomen om de startnotitie "Wijk de Valuwe - een aanzet tot revitalisering" te schrijven. Deze notitie is in mei 2001 vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Cuijk. In de startnotitie staat te lezen dat de gemeente een masterplan wil maken voor deze wijk: een plan dat ingaat op de woningen in de wijk, de voorzieningen, de woonomgeving, maar zeker ook op de leefbaarheid en de mensen die in de wijk wonen. Met andere woorden, een integraal en samenhangend plan.

De gemeente gaat dit plan niet alleen maken. Op de allereerste plaats wordt de opstelling van het plan begeleidt door een breed samengestelde werkgroep. Wel 20 mensen werken actief mee aan een nieuwe toekomst voor De Valuwe. In de werkgroep zitten onder andere mensen van de Gemeente Cuijk, Woonmaatschappij Maasland, Parochie, Moskee, Turkse Vrouwen, Marokkaanse gemeenschap, scholen, Welzijn ouderen, Kindercentra, de wijkraad en bewoners. Voor het uitvoeren en het begeleiden van het masterplan heeft de gemeente het externe adviesbureau Companen ingeschakeld.

### **Het proces**

Het proces om te komen tot het masterplan is zorgvuldig vormgegeven en bestaat uit vier fasen: vaststellen wijkbeeld, ontwikkelen wijkvisie, opstellen masterplan en tenslotte de besluitvorming. Het doel van het plan is te bepalen welke toekomst voor De Valuwe wenselijk is en aan te geven welke maatregelen nodig zijn om dat te bereiken. Om dat te kunnen bepalen is het eerst noodzakelijk om met elkaar overeenstemming te hebben over de huidige situatie van de buurt, de ontwikkelingen bij ongewijzigd beleid en een oordeel over het gewenste perspectief. Daarover gaat het wijkbeeld.

### **Het wijkbeeld**

Voor u ligt het voorlopig wijkbeeld van De Valuwe. Dit is de eerste opstap naar het masterplan. Het wijkbeeld beschrijft de huidige situatie. De analyse berust met name op twee peilers: een bevolkings- en een woningmarktanalyse. Daarnaast bevat het wijkbeeld achtergrondinformatie over de stedenbouwkundige structuur, de voorzieningen in de wijk en de leefbaarheid.

Op de startbijeenkomst is een gezamenlijk een sterkte-zwakte analyse opgesteld. Vervolgens is tijdens de werkgroepvergaderingen aan de hand van kaarten en thema's verder gepraat over De Valuwe. De uitkomsten van deze bijeenkomsten staan weergegeven in dit wijkbeeld.

### **Bewonersavond**

Het wijkbeeld is op 18 december gepresenteerd aan de bewoners uit De Valuwe. De bewoners gaven aan zich te herkennen in het wijkbeeld. In kleine groepen is die avond verder gepraat en zijn allerlei ideeën (zie bijlage 2) boven tafel gekomen.

**De volgende fase: de wijkvisie**

In de volgende fase wordt een visie ontwikkeld op de gewenste toekomst van de wijk. De voorstellen en ideeën die tijdens de eerste wijkbijeenkomst boven tafel zijn gekomen, worden meegenomen in de uitwerking van de wijkvisie. In deze fase moet duidelijk worden welk ambitieniveau wordt gekozen om het gewenste perspectief te bereiken. Hoe hoog wordt de lat gelegd? De wijkvisie wordt tijdens een tweede wijkbijeenkomst opnieuw voorgelegd aan de bewoners.

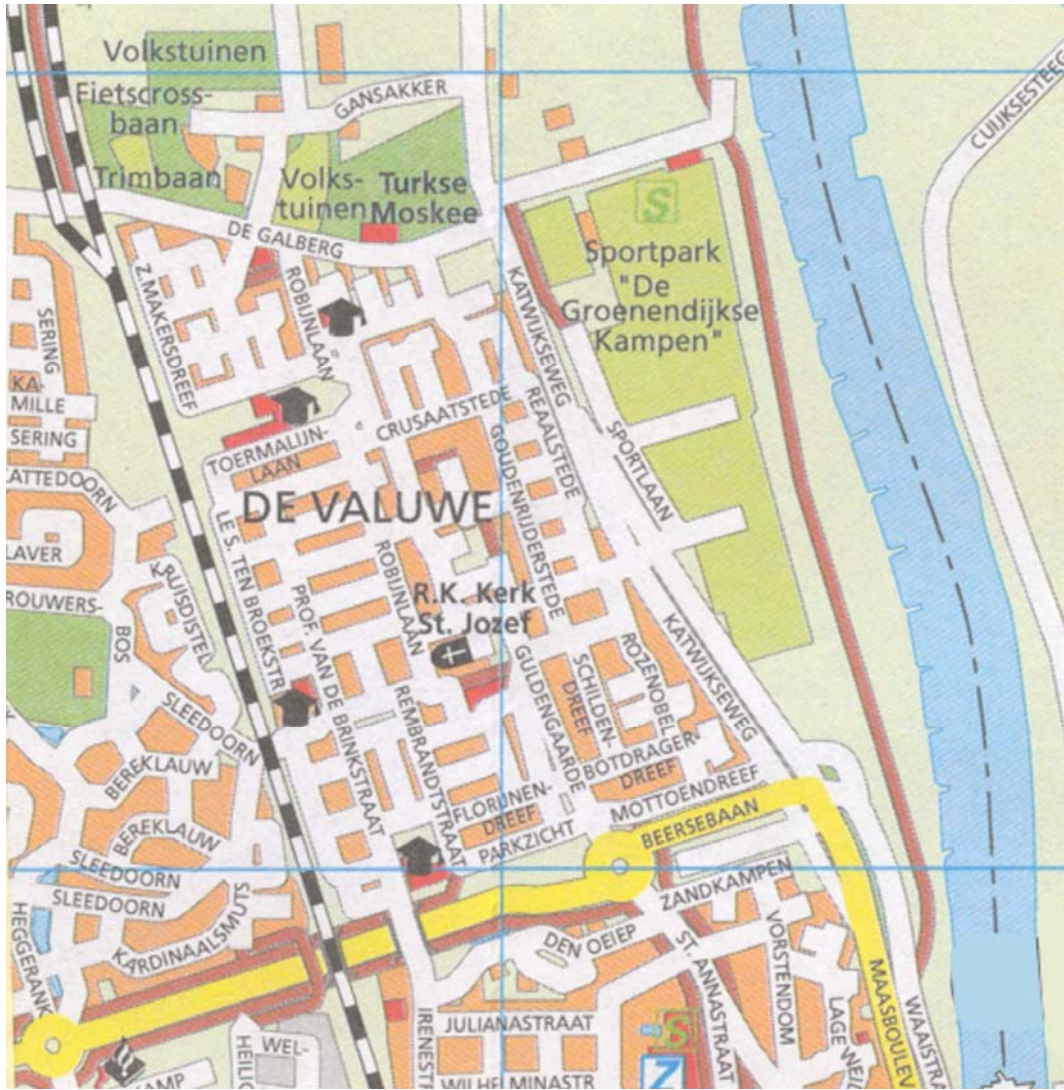
**Het masterplan De Valuwe**

De resultaten van eerdere fasen worden samengevoegd in een conceptplan. In deze fase worden de definitieve maatregelen gekozen en verder uitgewerkt. Dit plan wordt op een afsluitende derde bijeenkomst met de bewoners uit de buurt besproken. Zij kunnen dan aangeven wat zij van het plan vinden, welke zaken volgens hen niet goed zijn of juist wel. Deze gedachtewisseling kan nog aanknopingspunten opleveren voor het nu definitief op te stellen plan.

**Laatste fase: de besluitvorming**

Met de voorgaande stappen is de werkgroep klaar met haar werkzaamheden. Het masterplan De Valuwe is nu klaar voor besluitvorming binnen de gemeente en Woonmaatschappij Maasland. Dit is de laatste stap tot het definitief vaststellen van het masterplan.





## 2. INVENTARISATIE EN ANALYSE

### 2.1. Stedenbouwkundige structuur en voorzieningen van De Valuwe

#### 2.1.1. Algemeen

##### Eerste naoorlogse uitbreidingswijk

De Valuwe is de eerste naoorlogse uitbreidingswijk van Cuijk. In de jaren vijftig en zestig kwam de wijk tot stand. De wijk is gebouwd ten noorden van het centrum van Cuijk. Van daar dat de wijk jarenlang bekend stond als Cuijk-Noord. Dat gaat niet langer op sinds in de jaren tachtig de Heeswijkse Kampen verrees.

##### Ingeklemd door verkeersaders en spoorlijn



*De Beersebaan*

De Valuwe is een wijk die wordt ingeklemd door twee verkeersaders en de spoorlijn. Aan de Zuidkant ligt de Beersebaan en in het noorden de Galberg. Dat is tevens de noordelijke ontsluitingsweg naar de Heeswijkse Kampen. Een grote barrière op de route naar de Heeswijkse Kampen is de spoorlijn. Voor fietsers is er aan het einde van de Karel Doormanstraat een fietstunnel richting de Heeswijkse Kampen, maar deze tunnel oogt behoorlijk armoedig en roept onveilige

gevoelens op bij bewoners. Aan de oostkant ligt de Katwijkseweg. Deze weg ervaren sommige bewoners als onveilig, dat komt vooral door te hard rijdende automobilisten. Het wegprofiel maakt dat trouwens ook wel gemakkelijk en aantrekkelijk. De onveiligheidsgevoelens hebben vooral te maken met beleving, want feitelijk vinden hier zelden tot nooit ongelukken plaats.

##### Start woningbouw in 1957

In 1957 werd in het zuidwesten (omgeving Regiment Stoottroepenstraat/Prof. van de Brinkstraat) begonnen met de woningbouw. Tot 1963 is ongeveer 24% van de totale woningvoorraad gebouwd. In de periode 1963-1968 zijn ca 780 woningen in het middengebied gebouwd. De laatste uitbreiding vond na 1968 plaats en vond vooral in de noordwestelijke (omgeving Botteliersdreef) en zuidoostelijk hoek (omgeving Rozenobel) plaats. De laatste jaren zijn op twee locaties in verband met herstructurering weer nieuwe woningen verzezen (Arodaveld en Mgr. Zwijssenstraat).



*Omgeving Regiment Stoottroepenstraat*

Het overgrote deel van de wijk is gebouwd voor 1968. Dat betekent dat de kwaliteit van de woningen laag is, wat betreft oppervlakte en isolatie maar ook wat betreft de soberheid van de architectuur.

### Flats en eengezinswoningen



*Nieuwbouw Mgr. Zwijsenstraat*

In de wijk staan aan de rand vier flats (Looiersgaarde). Ook in het hart van de wijk staan drie flats. De overige meer-gezinswoningen bevinden zich aan de Mottoendreef en de Mgr. Zwijsenstraat. Dit laatste is een nieuwbouwproject. De rest van de woningen zijn eengezinswoningen. De verschillen wat betreft woning-type en uitstraling zijn vooral terug te voeren op de bouwperiode.

### Recht stratenpatroon en gesloten bouwblokken



*De Guldengarde*

Beeldbepalend zijn de rechte straten en de gesloten bouwblokken. Hierdoor is een heldere stedenbouwkundige opzet gecreëerd. Deze helderheid heeft ook een nadeel, sommige mensen vinden deze opzet saai. Een aantal straten heeft een breed profiel. Dat geldt vooral voor de Guldengarde. Door dit brede profiel en de groene uitstraling heeft de straat veel potentie om als ruimtelijke drager te functioneren (laan/boulevard). De wijk heeft daarentegen op punten ook een stenige

uitstraling. Dat zie je vooral in de omgeving van de flats en de Zadelmakersdreef. Maar ook het centrum van de wijk heeft een zeer stenige uitstraling.

Tijdens de werkgroep kwam naar voren dat De Valuwe te dicht is bebouwd. Toch valt dat wel mee. Gemiddeld zijn er 28,3 woningen per hectare gebouwd. Dat is voor Cuijkse begrippen in ieder geval geen dicht bebouwde wijk (Heeswijkse Kampen 34,6 won./ha, Padbroek 27,7 won./ha). Het gevoel van dichtheid zal eerder worden veroorzaakt door de lange rijen woningen. Maar ook is het mogelijk dat de ruimte die er is (brede wegen, rondom scholen) niet als ruim wordt ervaren.



*Lange rij woningen*

### Verkeersontsluiting

De wijk kent woonstraten, buurtontsluitingswegen en een externe verkeersontsluiting. De Robijnlaan, Guldengarde, Goudenrijderstede, Valuwesdijk en de Prof. van de Brink-

straat zijn de buurtontsluitingswegen. Met betrekking tot deze laatste straat, bestaat het idee om de straat voor autoverkeer af te sluiten. Vanuit de wijkraad wordt ervoor gepleit om dat vooral niet te doen, want het is een doorgaande route naar het station. Andere werkgroepleden wijzen erop dat deze straat buiten de spits nauwelijks wordt gebruikt. Of de afsluiting doorgang krijgt, moet verder in de planfase duidelijk worden.

De externe ontsluiting vindt plaats via de Beersebaan, de Galberg en de Katwijkseweg. Opvallend is dat de hiërarchie in wegen niet wordt ondersteund in de bebouwing: overal



*Omgeving Rietdekkersdreef*

staat ongeveer hetzelfde woningtype.

Bijna alle woonstraten hebben een rijweg en een voetpad. Alleen in de omgeving van de Rietdekkersdreef en Botteliersdreef is dit onderscheid niet aanwezig. Deze buurt heeft dan ook een totaal andere stedenbouwkundige opzet als de rest van De Valuwe. Wellicht is dat de reden dat in de werkgroep aandacht is gevraagd voor de parkeersituatie in deze omgeving.

### **Met de fiets of de bus?**

Naast de verkeersontsluiting is het ook van belang om te kijken naar fietsverbindingen in De Valuwe. Belangrijke fietsroutes naar het centrum zijn via de rotonde aan de Beersebaan en via de Prof. van de Brinkstraat. Beide routes staan bekend als veilige routes. Alleen de voorrangssituatie op de rotonde geeft soms aanleiding tot discussie: fietsers hebben geen voorrang. Dat is echter op alle rotondes aan de Beersebaan zo. In De Valuwe is verder de fietstunnel naar de Heeswijkse Kampen een belangrijke fietsverbinding. Bewoners ervaren deze tunnel als vies en onveilig. Ook over het openbaar vervoer bestaan klachten. In de wijk zijn er geen haltes, die liggen aan de Beersebaan. Ook de frequentie van die buslijn is zeer laag. Bij het Merletcollege stopt op verzoek van de school een bestaande bus voor de scholieren. De beperkte ov-bereikbaarheid van de wijk is vooral voor ouderen een probleem. Dit is niet alleen in de werkgroep aan de orde geweest, maar was ook één van de belangrijkste uitkomsten uit een onderzoek onder ouderen in de gemeente Cuijk. Gebrek aan goed openbaar vervoer is één van de grootste zorgen van ouderen in de gemeente. Volgend jaar start er in de regio een nieuw systeem van collectief vraagafhankelijk vervoer. Ouderen kunnen dan een nummer bellen, waarna maximaal een uur later een busje voor komt rijden. Hierdoor zal de mobiliteit van ouderen hopelijk vergroten.

### **Ruimtelijke dragers bieden kansen**

Ruimtelijke dragers in de wijk zijn de spoorlijn, de Maas, de Guldengarde en de Robijnlaan en het hart van de wijk. De kwaliteit van deze ruimtelijke dragers laat te wensen over. De Maas is vlakbij, maar slecht bereikbaar. Het hart van de wijk bestaat uit een verouderd winkelcentrum en een enorme kerk. De randen van het Valuweplein worden gemarkeerd door een tweetal flats. Deze flats hebben een schrale uitstraling. Juist op deze plekken liggen belangrijke kansen voor de wijk.

## 2.1.2. Voorzieningen

### Veel voorzieningen

Bij de ontwikkeling van De Valuwe is gestreefd naar een vorming van een zelfstandige wijk. Dat heeft tot gevolg dat de wijk tot op heden een breed scala aan voorzieningen kent. Toch is het de vraag of de behuizing van deze voorzieningen nog wel de kwaliteit hebben om echt positief bij te dragen aan de wijk.

### Winkels in het hart van de wijk: onzekere toekomst

Aan het Valuweplein treffen we het winkelcentrum van De Valuwe aan. Het winkelcentrum is grotendeels in handen van verschillende particuliere partijen. Het centrum is gebouwd in de jaren zestig en, zoals zo veel centra uit deze tijd, zijn de winkels naar binnen gekeerd. Dit veroorzaakt vooral aan de Dukatendreef een nogal "arme" en rommelige uitstraling.



Winkelcentrum

In het winkelcentrum treffen we een grote supermarkt aan (de Jumbo), de wijkwinkel, een bloemist, een chinees, een eetcafe, een stomerij, een kapsalon, groentewinkel, cafetaria, bakker en twee cafés. Binnenkort komt er nog een pizzeria bij. Ook ligt hier de apotheek (los gebouwd van het centrum). Het totale winkeloppervlak beslaat ongeveer 500m<sup>2</sup> (bron: BRO, 1999). Het geheel heeft een weinig opwekkende uitstraling. De noodzaak van vernieuwing is duidelijk. De vraag is echter of het winkelcentrum voldoende toekomstwaarde heeft.

In 1999 heeft de gemeente een onderzoek laten uitvoeren naar de mogelijkheden van winkelvoorzieningen in Cuijk-Noord. Dat is vooral ingegeven door het feit dat er in de Heeswijkse Kampen geen winkels zijn gerealiseerd. De vraag is nu waar er het beste winkelvoorzieningen bij kunnen komen. Uit het onderzoek blijkt dat het draagvlak voor de winkels in De Valuwe steeds verder afneemt. Er is niet voldoende toekomstwaarde om het winkelcentrum op de huidige locatie flink op te waarderen. Want, het huidige inwoneraantal (4.000) is te laag voor een buurtwinkelcentrum. Dat zou wel mogelijk zijn in de Heeswijkse Kampen, want daar groeit het aantal inwoners verder naar schatting 8.300 inwoners. Conclusie uit het BRO-rapport is dat een winkelcentrum in de Heeswijkse Kampen het meest effectief zou zijn. Dat betekent dat de supermarkt in De Valuwe gesaneerd zou moeten worden. Dat laatste zou een flinke degradering van De Valuwe betekenen.

De vraag is of het rapport wel voldoende rekening heeft gehouden met de leeftijdsopbouw in deze twee wijken. In De Valuwe wonen steeds meer ouderen die in de loop der jaren minder mobiel zullen worden. In de Heeswijkse Kampen wonen vooral jonge gezinnen met redelijk tot hoge inkomens die over het algemeen zeer mobiel zijn.

De gemeente vindt het van belang dat er een oplossing wordt gevonden die aan beide wijken een kwalitatieve bijdrage kan leveren. Vandaar dat op dit moment de optie wordt onderzocht om onder de spoorlijn een ondertunneling te realiseren met hierin winkels. Deze locatie moet een groot gedeelte van het huidige winkelcentrum kunnen vervangen. De uitkomsten van dit onderzoek worden binnenkort verwacht. Het masterplan zal antwoord moeten geven op de toekomst van het huidige winkelcentrum.

## De scholen



*Dependance 't Startblok*

opknapbeurt. De gemeente heeft zich echter de vraag gesteld of renovatie voldoende rendement zou opleveren. Er is besloten tot nieuwbouw. Binnen de kaders van dit masterplan zullen de randvoorwaarden voor de ontwikkeling van deze plek geschetst moeten worden. Daarin zal met name ook de positie van kinderopvang *De Kukel* een rol moeten spelen.

Het *Merletcollege* heeft het gebouw uitgebreid met een

aantal lokalen en een mediatheek. Het gebouw heeft zich door deze vernieuwing meer naar de wijk geopend. In de werkgroep is gesproken over het feit of de aanwezigheid van al deze scholen geen overlast veroorzaakt. Volgens de werkgroepleden is dit niet het geval en voegen de scholen kwaliteit toe aan de wijk, juist ook door de betrokkenheid van de scholen bij de wijk.



*Het Merletcollege*

## St. Jozef

Aan het Valuweplein ligt de kerk van de RK parochie St. Jozef. De kerk biedt onderdak aan 1.200 bezoekers. Net zoals in de rest van ons land, ontkomt ook de parochie in Cuijk niet aan de algemene trend van ontkerkelijking. Het is dan ook nog maar de vraag of de parochie ook in de toekomst nog behoefte heeft aan zo'n grote kerk. Gezien de locatie van de kerk (vlak naast het winkelcentrum) een belangrijke factor.

## Overige voorzieningen



Checkpoint

Aan de rand van de wijk, aan de Galberg, liggen ook nog diverse voorzieningen. Zo vinden we hier de *Turkse Moskee*, het gemeenschapshuis *Checkpoint* en een *kin-derboerderij*. Checkpoint is de wijkaccommodatie van De Valuwe. Deze wijkaccommodatie ligt voor de bewoners uit De Valuwe decentraal. Er zijn dan ook ideeën om deze accommodatie naar het centrum van de wijk te verplaatsen, in combinatie met een steunpunt voor ouderen. De scouting wil graag aan de noord-

kant van de wijk een nieuw clubhuis bouwen. Maar het is nog niet helemaal duidelijk of dat kan. Daarom wordt er ook over gesproken om de scouting in Checkpoint onder te brengen.

In de omgeving van het winkelcentrum treffen we nog het internationale vrouwencentrum aan en een huisartsenpraktijk. Beide onderkomens laten wat betreft uitstraling te wensen over. De artsen van de huisartsenpraktijk hebben laten weten dat zij twijfelen aan het voortbestaan van hun praktijk als deze in het huidige pand moet blijven. Ofwel het huidige pand moet flink worden opgeknapt, of er moet een nieuwe locatie worden gevonden. Gezien de steeds ouder wordende bevolking is een goede huisartsenpraktijk in deze wijk een onmisbare voorziening. Als laatste zien we bij binnenkomst van de wijk een garage en benzinepomp. Niet iedereen is daar gelukkig mee, zo bleek tijdens de werkgroepvergadering.

## Sportvoorzieningen

Aan de noordoostzijde van de wijk liggen de sportvoorzieningen van de gemeente Cuijk: Sportpark De Groenendijkse Kampen. Voor de wijk is het een plus dat deze zo vlakbij liggen.

### 2.1.3. Groen- en speelvoorzieningen

#### Veel kijkgroen, weinig gebruiksgroen

In de Valuwe treffen we veel kijkgroen aan. Echt gebruiksgroen (zoals het wijkpark in de Heeswijkse Kampen) is er in de wijk zelf nauwelijks. Her en der liggen wat kleine speelvoorzieningen. Ten noorden van de wijk ligt een trimbaan en een fietscrossbaan, maar deze zijn in onbruik geraakt en zijn inmiddels overwoekerd. Verder klagen bewoners over de staat van onderhoud van de groenvoorzieningen. Het is de bedoeling om de onderhoudsdienst meer uren te geven.

### Brede groenstrook langs Beersebaan



*Groenstrook Beersebaan*

Tussen de Beersebaan en de wijk ligt een brede groenstrook. Deze strook geeft de wijk vooral een groen aanzien. Ten westen van het viaduct over de Beersebaan ligt ook een groenstrook. Dat is nu in gebruik als trapveldje, maar daar wordt weinig gebruik van gemaakt. Gelet daarop bezint de gemeente zich op herbestemming van deze locatie. Woningbouw, mede in samenhang met herstructurering van de Anne Frankstraat en omgeving, behoort tot de opties.

### Basketbalveld aan Vierlanderdreef

Aan de Vierlanderdreef ligt een basketbalveld. Volgens werkgroepleden hebben omwonenden last van de jongeren die hier komen.

### Omgeving flats niet aantrekkelijk

Ook in de omgeving van de flats vinden we grote groenstroken aan (Park Knaphoek). De inrichting van deze plekken is echter zeer onaantrekkelijk en zal vooral in de avonduren een onveilig gevoel creëren.

### Schoolpleinen

De overige speelvoorzieningen bestaan ook uit de schoolpleinen. Het schoolplein van Basisschool De Regenboog is zo ingericht dat het ook gebruikt kan worden buiten de schooltijden.



*Schoolplein De Regenboog*

Huurwoningen van Maasland in de Valuwe



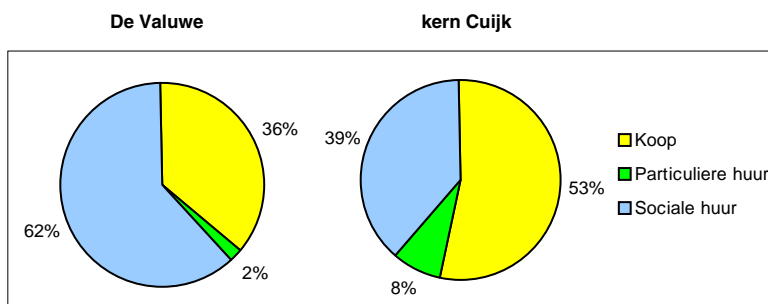
## 2.2. De woningen in De Valuwe

### 2.2.1. Bestaande voorraad

#### De Valuwe: een product van haar tijd

Eind jaren vijftig werd een start gemaakt met de bouw van woningen in De Valuwe. Hier verschenen onder andere de zogenoemde Oostenrijkse woningen: woningen met een stenen casco en verder van hout. De gevels en binnenmuren waren overvloedig van asbest voorzien. Later een belangrijke reden om tot sloop over te gaan. De sociale huurwoningen in De Valuwe werden in eerste instantie gebouwd door het gemeentelijk woningbedrijf. Vanaf de jaren zestig bouwde ook Woningstichting Cevalum<sup>1</sup> volop mee. Eind jaren zestig was de wijk nagenoeg volgebouwd, compleet met winkelcentrum en kerk. De Valuwe is een typisch product van haar tijd geworden: sobere en eenvoudige woningen, ontdaan van luxe, in een kaarsrecht stratenpatroon in de oost-west en noord-zuid richting. En, hier verschenen ook de portiekflats, want er moest meer woonruimte op minder grond worden gerealiseerd. Maar, Cuijk was trots op haar nieuwe wijk, net zoals de nieuwe wijkbewoners. Nu, ruim 40 jaar later, horen we ook andere geluiden. De woningen voldoen niet meer aan de huidige wensen van woonconsumenten. Ze zijn te klein, ze tochten, ze zijn niet mooi, enzovoort.

#### Eigendomsverhouding woningvoorraad



#### De tijd heeft niet stilgestaan in De Valuwe

De laatste jaren heeft de tijd niet stil gestaan in De Valuwe. Ook Woonmaatschappij Maasland (toen nog woningstichting Cevalum) realiseerde zich langzamerhand dat haar woningbestand aan vernieuwing toe was. Er zijn woningen gesloopt. Woningen verkocht. Woningen gerenoveerd. En, nieuwe woningen toegevoegd. Wat betekent dit nou voor de samenstelling van de woningvoorraad in de wijk? In de wijk staan ruim 1.500 woningen. Dat is 22% van de totale woningvoorraad in de kern Cuijk. Vergeleken met de kern kenmerkt de wijk zich als huurwijk. 62% van de woningen staan in de sociale huursector, in de kern Cuijk is dit 39% ( zie ook tabel verdeling woningvoorraad in bijlage 1).

<sup>1</sup> Op 1 januari 2002 is Woningstichting Cevalum gefuseerd met drie andere woningcorporaties in de regio. Zij gaan verder onder de naam Woonmaatschappij Maasland. In de overige teksten zult u dan ook deze naam lezen.

### Hoe ziet de huursector eruit?

Aan de Looiersgaarde staan in totaal 96 portiekwoningen zonder lift. Ditzelfde woningtype treffen we ook aan de Vuurijzerstede en De Valuwe. Daar staan in totaal 88 portiekwoningen zonder lift. Verder staan er aan de Mottoendreef 30 meergezinswoningen met lift. Dit project is in de jaren zeventig gebouwd. En als laatste zien we aan de Mgr. Zwijssenstraat 32 meergezinswoningen met lift staan. Dit is het nieuwste flatgebouw, gerealiseerd in 1996 na sloop van de zogenoemde Oostenrijkse woningen. Voor het overige staan er in totaal 702 huureengezinswoningen. Daarvan heeft een groot deel een matige kwaliteit, zowel wat betreft uitstraling als wooncomfort.

### Nieuwe woningen, meer kwaliteit

In de jaren negentig zijn er in verband met herstructurering nieuwe eengezinswoningen gerealiseerd in de koopsector: Arodaveld en omgeving Dr. Ariënsstraat. Dit heeft tot direct gevolg gehad dat er weer meer jonge gezinnen in De Valuwe zijn komen wonen. Een zeer positieve ontwikkeling. Bovendien laten deze laatste inbreidingen een enorme kwaliteitsslag zien. En dat is ook wat De Valuwe nodig heeft. Want als we goed kijken naar de bestaande woningvoorraad dan zien we dat de kwaliteit te wensen over laat. Woonmaatschappij Maasland maakt gebruik van referentiescores om zo te meten hoe het staat met de marktkwaliteit van haar woningen. Bij deze kwaliteitsmeting wordt niet alleen naar de woning zelf gekeken (ruimte, isolatie, sanitair, keuken), maar bewust ook naar de woonomgeving (woningwaardering en WOZwaarde). In de onderstaande tabel zijn per productgroep de referentiescores weergegeven voor de huurwoningen van Maasland in De Valuwe en in de andere wijken van de kern Cuijk. Als eerste valt op dat de flats zonder lift in De Valuwe het slechtst scoren. In De Valuwe als geheel, maar ook in vergelijking met dezelfde productgroep in de andere wijken. De toekomstwaarde van die woningen is bovendien kwetsbaar: ze zijn niet geschikt voor de groeiende groep ouderen en gezinnen kiezen steeds vaker voor een eengezinswoning. Met andere woorden: de woningen zijn bij huurders steeds minder gewild. Dat was voor de woningcorporatie een belangrijke reden om ervoor te kiezen de vier portieklats aan de Looiersgaarde te slopen.

Wat verder opvalt is dat ook de eengezinswoningen niet goed uit de bus komen. Vooral de grotere eengezinswoningen (meer dan 3 slaapkamers) scoren in vergelijking met de andere wijken duidelijk minder. Een andere opvallende uitkomst is de slechte score van de flats met lift. Dat zijn nu juist de nieuwere woningen en de woningen die geschikt zijn voor ouderen.

Referentiescores van woningen Maasland per productgroep en per wijk in kern Cuijk

Productgroepen	De Valuwe	Centrum	Padbroek	Heeswijkse Kampen
Aanleunwoning	-	-	-	-
Grondgebonden (1 of 2 slk)	-2,0	-3,0	-	-1,6
Grondgebonden (3 slk)	-1,5	-1,4	3,3	-1,7
Grondgebonden (> 3 slk)	-1,5	-1,8	5,7	2,8
Flat met lift (1 / 2 slk)	-4,0	1,7	3,2	-2,6
Flat met lift (> 2 slk)	-3,8	-	3,0	-
Grondgebonden (1 of 2, 1 slk op bg)	-1,3	1,4	1,9	-0,8
Grondgebonden (> 2, 1 slk op bg)	-	-	1,0	-
Flat zonder lift (1 of 2 slk)	-3,5	2,9	-	-2,7
Flat zonder lift (>2 slk)	-4,5	-0,9	-	-
<b>Totaal</b>	<b>-2,2</b>	<b>0,7</b>	<b>3,2</b>	<b>-2,2</b>

Bron: Woonmaatschappij Maasland, juni 2002.

### **Huurprijzen lager dan in dorp**

De huurprijzen liggen in De Valuwe gemiddeld wat lager dan in het dorp Cuijk. Dat geldt echter niet voor de meergezinswoningen met lift. Dat zal waarschijnlijk worden veroorzaakt door het nieuwbouwcomplex aan de Mgr. Zwijssenstraat.

#### 2.2.2. Toekomstige ontwikkelingen<sup>2</sup>

##### **Sloop en nieuwbouw aan Looiersgaarde**

Op dit moment doet zich een aantal ontwikkelingen voor die van groot belang zijn voor de toekomst van De Valuwe. Zoals gezegd, wil Woonmaatschappij Maasland 96 portiekwoningen aan de Looiersgaarde slopen om hiervoor in de plaats woningen te kunnen bouwen. Tegelijkertijd wil de gemeente basisschool 't Startblok slopen en nieuw bouwen. Deze projecten liggen vlak naast elkaar. Als ze gezamenlijk worden opgepakt, biedt dat een enorme kans om hier De Valuwe opnieuw te positioneren (Brede School, voorzieningen voor jeugd, kinderopvang en woningbouw).

##### **Bouw van drie urban villa's op locatie Parkzicht**

Er zijn plannen om op en in de directe nabijheid van de locatie van de oude Parkzichtschool drie zogenaamde urban villa's te bouwen. In de praktijk is dat dus achter de nieuwe Regenboogschool. Een van de drie woongebouwen bestaat uit schoolwoningen die worden ingericht als schoollokalen.

##### **Mogelijke bouw van nog eens 3 urban villa's**

Op dit moment wordt ook gesproken over een mogelijke bouw van 3 urban villa's op het trapveld bij de Anne Frankstraat (zie ook pagina 11: groenstrook Beersebaan). In het stedenbouwkundig plan wordt erover gesproken om ter verhoging van de differentiatie deze locatie te benutten voor goedkopere appartementen, zodat ook starters tot de doelgroep behoren.

##### **Verouderde woningen renoveren of slopen**

Een deel van de huurwoningen van Woonmaatschappij Maasland komt in aanmerking voor renovatie en of sloop. Dat geldt bijvoorbeeld voor de woningen tussen de Prof. van de Brinkstraat en de spoorbaan. Hier staan woningen die nog in de jaren vijftig zijn gebouwd. Maar ook de woningen tussen het Valuweplein en de Crusaatstede verdienen aandacht. Het is belangrijk voor de toekomst van De Valuwe om goed af te wegen wat de beste aanpak zou zijn.

### **2.3. De mensen in De Valuwe**

#### **Vergrijzing en ontgroening**

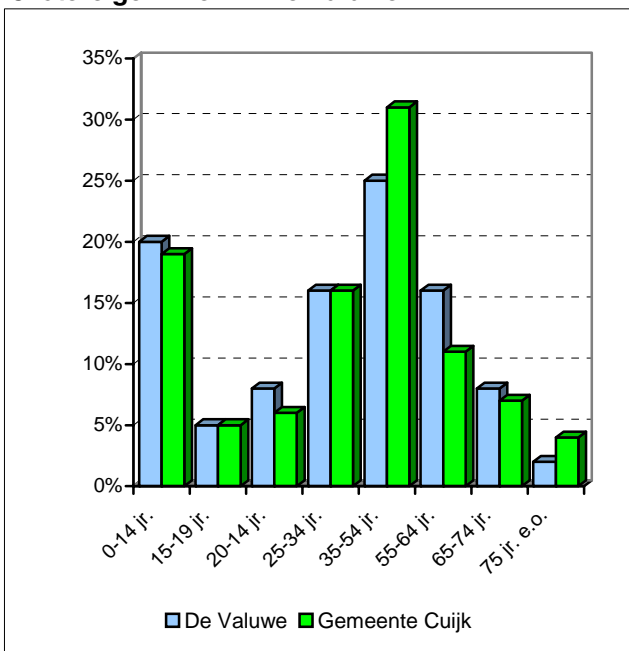
Op 1 januari 2001 woonden er 3.918 mensen in De Valuwe. Dat is 16% van alle inwoners uit de gemeente. In 1980 woonden er nog 5.288 mensen in de wijk. Dat is een afname van 26%! Een duidelijk signaal dat er gezinsverduunning heeft opgetreden.

---

<sup>2</sup> Door de fusie van Woonmaatschappij Maasland is het niet mogelijk gebleken om tijdig cijfers over de marktpositie van de woningen (mutatiegraad en dergelijke) boven tafel te krijgen.

Bij het ontstaan van de wijk was De Valuwe een echte gezinswijk. In 1980 was 30% van de inwoners jonger dan 15 jaar. Nu is dat nog 20%. Door de jaren heen is de wijk sterk vergrijsd. Woonden er in 1980 slechts 142 mensen die ouder waren dan 65 jaren, nu zijn er dat 384. 10% van de huidige bevolking is ouder dan 65 jaar, in 1980 was dat 2,7%. De wijk is door de jaren heen vergrijsd en ontgroend. Deze ontwikkeling is niet specifiek voor De Valuwe, maar zien we ook in de gemeente Cuijk en de rest van Nederland. In de gemeente Cuijk is 11% van de inwoners ouder dan 65 jaar, dat is gelijk aan het Nederlandse gemiddelde.

### Grotere gezinnen in De Valuwe



Wat opvalt in de bevolkingsopbouw van De Valuwe is dat de groep 35-54 jarigen (25%) veel kleiner is dan in de gemeente Cuijk (31%). Dat is de leeftijdsgroep die over het algemeen kinderen heeft. Je zou verwachten dat het aantal kinderen in De Valuwe dan ook lager zou zijn, maar dat is niet zo. De groep kinderen (0-14) is zelfs 1% groter (20% versus 19%). Een logische verklaring zou zijn dat in De Valuwe gemiddeld meer mensen van allochtone afkomst wonen. Deze groep heeft over het algemeen meer kinderen.

### Een “verkleurde” wijk

De Valuwe is door de jaren heen steeds meer “verkleurd”. Daarmee bedoelen we dat er meer mensen zijn komen wonen van allochtone afkomst. In De Valuwe zijn dit vooral mensen van Turkse en Marokkaanse afkomst. Van Turkse afkomst in het dorp Cuijk woont 83% in De Valuwe. Van Marokkaanse afkomst 70%. Hierdoor ontstaat de indruk dat bijna alle inwoners van allochtone afkomst is. Dat is echter niet het geval. Op dit moment is 26% van de mensen in De Valuwe allochtoon, tegenover 12% in het dorp Cuijk. Aan de andere kant betekent dit wel dat bijna alle allochtonen in De Valuwe wonen. En dat laatste is wel bepalend voor het imago van de wijk. Er wonen niet alleen Turken en Marokkanen in de buurt, alhoewel dat wel de grootste groepen zijn. Op één school in De Valuwe zitten leerlingen met wel 22 verschillende nationaliteiten. We kunnen dan ook met recht spreken van een multiculturele wijk. Hoe is dat zo ontstaan? Rond de Prof. Van de Brinkstraat vestigden zich de eerste Molukkers. De wijk groeide hard en er kwamen jonge gezinnen te wonen, maar ook medewerkers van onder andere Homburg en Adler. Dit had tot gevolg dat arbeiders uit Spanje, Joegoslavië en later ook uit Turkije en Marokko zich in De Valuwe vestigden. Hier stonden immers goedkope huurwoningen. Na enige tijd kwamen ook de gezinnen van deze werknemers over, om zich met elkaar te herenigen. Langzamerhand zien we dat de volgende generaties, vooral de derde, minder behoefte hebben aan het dicht bij elkaar wonen en leven. Zij willen ook wel woningen in

de andere wijken. Maar, door hun inkomensniveau en de samenstelling van de woningvoorraad zijn zij toch ook vaak weer aangewezen op woningen in De Valuwe.

### **Vergrijzing zet door, ook onder allochtonen**

In De Valuwe zal de vergrijzing zich naar alle waarschijnlijkheid doorzetten. Dat houdt in dat de vraag naar geschikte seniorenwoningen en dienstverlening zal toenemen. En in het specifieke geval van De Valuwe betekent dit dat ook de groep allochtonen vergrijst. Waarschijnlijk vraagt deze groep extra aandacht, vooral op het gebied van wonen en dienstverlening. Op dit moment zijn er in de wijk geen specifieke voorzieningen voor ouderen. In de werkgroep kwam naar voren dat de behoefte aan een steunpunt voor ouderen toeneemt. Dit steunpunt zou dan centraal in de wijk moeten liggen, dichtbij andere voorzieningen zoals het winkelcentrum. Vaak blijkt dat allochtone ouderen weinig tot geen gebruik maken van algemene gemeenschapsvoorzieningen. Vandaar dat de Stichting Welzijn Ouderen Cuijk zich ook specifiek bezig houdt met allochtone ouderen. Zij organiseren ontmoetings- en informatiegelegenheden voor de diverse allochtone groepen (alleen bij de Marokkaanse gemeenschap is dat nog niet gelukt). Dit is belangrijk, omdat allochtone ouderen een andere ontwikkeling doormaken dan autochtone ouderen. Uit onderzoek is gebleken dat vanwege de sociaal-economische achterstandspositie (in combinatie met spanningen in de familie, heimwee, discriminatie, onzekerheid en zware arbeid) de ouderdomsklachten bij allochtonen eerder optreden. Gevolg hiervan is dat de zorgbehoefte bij allochtone ouderen van 55 jaar vaak vergeleken kan worden met die van autochtone ouderen van rond de 75 jaar.

### **Sociaal-economisch wat zwakkere wijk**

De indruk bestaat dat De Valuwe sociaal economisch een wat zwakkere wijk is. De gegevens over de uitkeringen ondersteunen dit in ieder geval. Van het aantal uitkeringsgerechtigden in de gemeente Cuijk woont 37% (121 van de 330) in De Valuwe, terwijl 16% van de beroepsbevolking van de gemeente in deze wijk woont (15 tot en met 64 jarigen). Dit betekent niet alleen dat het inkomen van bepaalde huishoudens laag is, maar misschien nog wel veel belangrijker, dat de maatschappelijke deelname lager is. De cijfers van het Centraal Bureau voor de Statistiek verduidelijken het beeld verder. In de gemeente Cuijk behoort 36% van de huishoudens tot de aandachtsgroep van beleid (= doelgroep die gehuisvest moet worden in de betaalbare sociale huursector en die een inkomen hebben tot modaal niveau). In De Valuwe behoort 46% van de huishoudens tot de doelgroep. Dat komt doordat er in de wijk veel huurwoningen staan, meer dan in andere wijken. Dat betekent over het algemeen dat ook het inkomens- en opleidingsniveau in deze wijk lager zal zijn. Vooral de scholen bevestigen dit beeld. Zij krijgen steeds vaker problemen met de ouderbijdrage en meegaan met schoolreisjes. Verder zien ze het ook aan de kleding en verzorging. Dit is een belangrijk signaal. Het feit dat De Valuwe een sociaal-economisch wat zwakkere wijk is, kan in sterke mate bepalend zijn voor het imago van De Valuwe.

## **2.4. Leefbaarheid en veiligheid in De Valuwe**

### **Leefbaarheid**

Leefbaarheid: een lastig begrip. Maar, tegelijkertijd weet iedereen gevoelsmatig direct wat ermee bedoeld wordt. Woonomgeving, overlast, veiligheid, kwaliteit van de woningen;

allemaal zaken die de leefbaarheid kunnen bepalen. Hoe staat het met de leefbaarheid in De Valuwe? Op de eerste bewonersavond (18 december 2001) is veel gesproken over leefbaarheid. Veel mensen storen zich aan slecht onderhouden tuinen. Men stoort zich aan zwerfvuil en hondenpoep. En sommigen storen zich aan de was op de balkons van de flats. Maar er waren ook positieve geluiden te horen. Nieuwe gezinnen aan Dr. Ariënsstraat die er met veel plezier wonen (maar wel problemen hebben met ontbreken van trottoirs in hun straat). Bewoners van het Parkzicht, waarvan recent de straat is heringericht en wat tot gevolg had dat mensen ook hun tuinen weer aanpakten. Een heel ander gezicht opeens.

### **Onveiligheidsgevoelens nemen toe**

Leefbaarheid wordt ook bepaald door het veiligheidsgevoel. Hoe veilig voelen mensen zich in De Valuwe? Op de bewonersavond waren geluiden te horen van toenemende onveiligheidsgevoelens van vooral ouderen in het winkelcentrum. Dat zou te maken hebben met de jongeren die er rondlopen. En natuurlijk met wat voor soort activiteiten deze jongeren zich bezig houden. Er zijn signalen hoorbaar dat er drugs worden verhandeld. Ook het fietstunneltje is zo'n plek. Langzamerhand ontstaat de indruk dat mensen zich minder veilig gaan voelen in hun wijk. Donkere achterpaden, geen goede straatverlichting, dat zijn fysieke problemen die niet zo moeilijk zijn op te lossen. Maar is dat de werkelijke oorzaak van veel onveiligheidsgevoelens? Waarschijnlijk niet. En welke rol speelt de media hierin? Belangrijke vragen waarin we in de volgende fase zeker aandacht aan moeten besteden. Op de bewonersavond werd in ieder geval opgemerkt dat we in de plannen op de eerste plaats aandacht moeten besteden aan voorzieningen voor de jeugd. Een belangrijk signaal. Wie de jeugd heeft, heeft de toekomst!

### **Samenleven, begrip en respect: het bestaat**

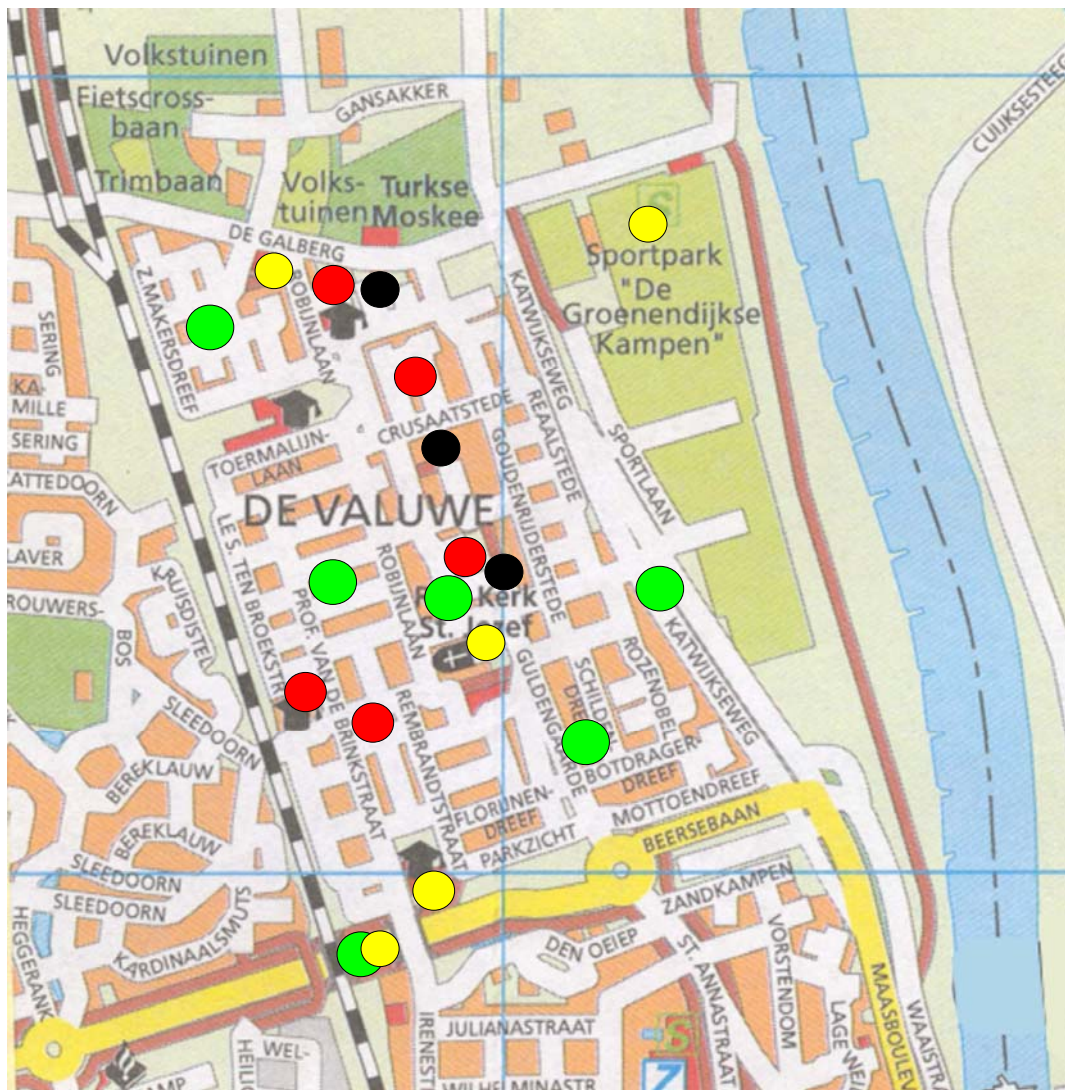
Een ander belangrijk aandachtspunt in de wijk is het voor Cuijkse begrippen hoge aandeel allochtonen. De een vindt het een sterk punt, zo'n multiculturele wijk, terwijl de ander het een zwak punt of een bedreiging vindt voor een goede toekomst van De Valuwe. Er wordt nu al gesproken over 'Klein Ankara'. Dat is geen wenselijke ontwikkeling. Bewoners geven aan dat zij graag willen wonen in een wijk waar iedereen gelijkwaardig is en waar mensen respect hebben voor elkaar. En dat is wel een positief signaal. Naar de toekomst toe vragen de bewoners aandacht voor een goede integratie van de diverse bevolkingsgroepen, maar ook voor een goede verdeling. Over de wijk en over Cuijk. En dus niet de meeste allochtonen binnen een paar straten. Dat laatste is onder andere bepaald door het woningaanbod. En in die sfeer zouden dan ook eventuele oplossingen gezocht kunnen worden. Integratie en wederzijds begrip zijn echter van een totaal andere orde. Daar moet de overheid en aanverwante instellingen aandacht voor hebben, maar zeker ook de bewoners zelf.

### **Project waarden & normen**

In het kader van deze paragraaf is het goed om te eindigen met het project waarden & normen. Dit project is opgestart door de wijkraad. Het gaat erom dat de wijk weer van de bewoners wordt. Met andere woorden: mensen moeten zich weer verantwoordelijk gaan voelen voor hun eigen wijk. Het is de bedoeling dat een zestal groepen bezig gaat met allerhande onderwerpen. In drie gespreksrondes kunnen die de revue passeren: inventarisatie, ideeën en plannen. De discussie en uitkomsten worden zo mogelijk meegenomen in het masterplan.



## Aandachtsgebieden



● Woningen ● Voorzieningen ● Woonomgeving ● Leefbaarheid

### 3. STERKE EN ZWAKKE PUNTEN, KANSEN EN BEDREIGINGEN

Op 9 oktober 2001 is er als start van het project Masterplan De Valuwe een startbijeenkomst georganiseerd. Hier deden tal van instellingen en organisaties aan mee. Tijdens de bijeenkomst is gezamenlijk een SWOT-analyse gemaakt. Het beeld van de wijk die tijdens de startbijeenkomst ontstond, is op de eerste werkgroepvergadering verder uitgediept. Vier groepen gingen uiteen om op grote kaarten aandachtsgebieden aan te geven. Zo ontstonden er inventarisaties op het gebied van wonen, woonomgeving, voorzieningen en leefbaarheid. De aandachtsgebieden staan aangegeven op de kaart op de linkerpagina.

Op basis van het voorgaande hoofdstuk en de diverse bijeenkomsten is de volgende SWOT-analyse gemaakt:

<p><b>Sterke punten</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- actieve en goede scholen</li> <li>- betrokkenheid instanties</li> <li>- betrokkenheid bewoners</li> <li>- binding aan de wijk</li> <li>- sterke wijkraad</li> <li>- aanwezigheid supermarkt</li> <li>- ligging tot sportvoorzieningen</li> <li>- lopende projecten voor kinderen</li> <li>- sociale infrastructuur / netwerken</li> </ul>	<p><b>Zwakke punten</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- geen voorzieningen voor jeugd</li> <li>- vershraling en terugloop winkelaanbod</li> <li>- laag inkomen bewoners</li> <li>- alleen woonfunctie</li> <li>- gelatenheid bewoners</li> <li>- te veel huurwoningen</li> <li>- te veel rijtjeswoningen</li> <li>- slechte groenvoorzieningen</li> <li>- donkere onveilige plekken (fietstunnel, achterpaden)</li> <li>- gevoelsmatig onveilige wijk</li> <li>- geen voorzieningen voor ouderen</li> </ul>
<p><b>Kansen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- mooi hart van de wijk</li> <li>- woonzorgcentrum</li> <li>- integratie bevolkingsgroepen</li> <li>- verlagen bouwdichtheid</li> <li>- sterke positie woningstichting</li> <li>- nieuwbouwlocaties</li> <li>- winkelcentrum met Heeswijkse Kampen</li> <li>- voorzieningen voor jeugd</li> <li>- Brede School</li> <li>- betrekken/opwaardering randen van wijk</li> </ul>	<p><b>Bedreigingen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- slecht imago van de wijk</li> <li>- allochtonen wijk / stigmatisering</li> <li>- te grote problemen voor kleine wijk</li> <li>- zwakke sociale structuur</li> <li>- verpaupering</li> <li>- minderwaardigheidsgevoel bewoners</li> <li>- te weinig ruimte voor spelen en groen</li> <li>- toenemende criminaliteit</li> <li>- economische tegenwind</li> <li>- toenemende vergrijzing</li> <li>- mogelijke leegloop</li> </ul>



#### **4. WAAR GAAT HET NAAR TOE BIJ ONGEWIJZIGD BELEID**

##### **Bijzondere wijk, maar...**

De Valuwe is een bijzondere wijk. Een wijk waar mensen wonen die echt hart hebben voor 'hun' wijk. Waar mensen elkaar nog kennen en groeten. Waar mensen samen werken om hun straat een beter aanzien te geven. Bijzonder ook door de inzet en betrokkenheid van de basisscholen. En, dat komt nog beter tot z'n recht nu 'De Regenboog' in een prachtig nieuw gebouw is gehuisvest. En straks hopelijk ook 't Startblok. Maar de wijk heeft ook een andere kant. Over die andere kant van de medaille, daar gaat dit hoofdstuk over. Wat zijn de huidige ongewenste ontwikkelingen die zich voordoen in De Valuwe?

##### **...steeds slechter imago**

Laten we maar gewoon met de deur in huis vallen. De Valuwe is een wijk die steeds meer te kampen krijgt met een slecht imago. Dat slechte imago wordt door diverse zaken veroorzaakt. Bijvoorbeeld door de concentratie van allochtone bevolkingsgroepen in de wijk en de beeldvorming die dat met zich meebrengt. De wijk wordt 'klein Ankara' genoemd, en niet alleen door bewoners van buitenaf. Het is voorstelbaar dat dit stigmatisering van allochtonen in onze samenleving en in de Cuijkse verder in de hand werkt. En, de negatieve geluiden slaan terug op de wijkbewoners zelf. Ook zij worden negatiever: het wantrouwen en onbegrip onderling neemt toe.

Maar, het slechte imago heeft ook te maken met veiligheidsbeleving. De Valuwe staat bij sommigen bekend als een onveilige wijk. Een wijk waar ongewenste zaken, zoals diefstal, vaker voorkomt. En ook de bewoners van De Valuwe geven aan zich vaker onveilig te voelen. Vooral op bepaalde plekken (fietstunnel, winkelcentrum, Vierlandendreef, Botteliersdreef, de achterpaden) en door bepaalde activiteiten (samenscholing van jongeren). Het is dan ook goed voorstelbaar dat op de eerste bewonersavond aandacht werd gevraagd voor de jeugd in de wijk. Voor hen zijn er weinig interessante bezigheden in de wijk (wat betreft fysieke ruimte, maar ook wat betreft activiteiten). Het jeugdwerk is immers de laatste jaren steeds meer uitgekleed.

##### **Wijk vraagt om sociale agenda**

Als we het bovenstaande combineren met een verdergaande verloedering (in de werkgroep is gesproken over zwerfvuil, graffiti, hondenpoep, het verval van waarden & normen) dan ontstaat het beeld van een relatief kleine wijk die met te grote problemen heeft te kampen. Een wijk waar het hard nodig is om te investeren. Een wijk die vraagt om een goede en doordachte sociale agenda.

##### **En om fysieke maatregelen**

Maar, het gaat niet alleen om sociale problemen. Er spelen ook specifieke problemen ten aanzien van de woningvoorraad. We noemen bijvoorbeeld de 'verouderde' portiekwoningen en het eenzijdige woningaanbod. Steeds vaker zijn er geluiden te horen dat ouderen gedwongen zijn De Valuwe te verlaten, omdat er voor hen weinig geschikte woningen (en voorzieningen!) zijn. De werkgroep is van mening dat het zeer ongewenst zou zijn als deze ontwikkeling zich zou doorzetten. En een andere ongewenste ontwikkeling is het feit dat jonge gezinnen De Valuwe op dit moment niet aantrekkelijk ge-

noeg vinden om te wonen. Vernieuwing en differentiatie van het woningaanbod lijkt noodzakelijk om een wat betreft leeftijd gemêleerde bevolkingsopbouw te handhaven.

### **‘Schrale’ uitstraling openbare ruimte werkt imago probleem in de hand**

Ook de inrichting en het gebruik van de openbare ruimte laat te wensen. De openbare ruimte in de wijk is na het ontstaan nooit meer structureel aangepast. De inrichting heeft een zeer sober karakter en er heeft alleen onderhoud plaatsgevonden. En over de kwaliteit van dat onderhoud is het laatste vast nog niet gezegd. De wijk krijgt langzamerhand een wat armoedige uitstraling. Dit wordt bovendien versterkt door de ‘verrommeling’ in de wijk (aanbouwen en schuttingen). De schrale uitstraling van de openbare ruimte werkt het imago van een wat ‘zwakkere’ wijk in de hand.

### **Winkelcentrum draagt in huidige vorm niet bij aan kwaliteit van De Valuwe**

Als laatste ligt er nog een belangrijk thema: de voorzieningenstructuur. Van oudsher heeft De Valuwe een behoorlijk voorzieningenniveau. Dit niveau is de laatste jaren echter steeds verder afgevlakt. Deze ontwikkeling zien we vooral in het winkelcentrum. We treffen hier steeds minder winkels aan voor dagelijkse levensbehoeften, eigenlijk is er alleen nog de supermarkt en de bakker. De rest wordt ingenomen door cafe’s en eettentjes. Vaak voorzieningen met een zwakke economische basis en die bovendien andere ongewenste activiteiten aantrekken (hangjongeren, zwerfvuil, gebruik en handelen (soft)drugs, enzovoort). Vooral oudere mensen voelen zich hierdoor vaker onveilig in het winkelcentrum. Belangrijke vraag is wat de toekomstwaarde is van het winkelcentrum. Dragen de huidige voorzieningen bij aan de kwaliteit van de wijk? De supermarkt zeker, en ook de bloemist en kapper voorzien nog in een bepaalde behoefte (vooral voor ouderen), maar de rest weinig tot niet. En als we dan ook nog het uiterlijk van het winkelcentrum meenemen in deze overweging, dan moet het antwoord zijn dat het winkelcentrum in zijn huidige vorm niet bijdraagt aan de kwaliteit van De Valuwe, maar daar afbreuk aan doet.

### **Conclusie: somber perspectief?**

De Valuwe heeft bijzondere aspecten die gekoesterd en gewaardeerd (moeten) worden. Deze liggen vooral op het vlak van de betrokkenheid van bewoners en instanties bij de wijk. Maar het is ook een wijk waar zich ontwikkelingen voordoen die ongewenst zijn. Zowel op het sociale als op fysieke vlak. De geschetste ontwikkelingen versterken elkaar. Hierdoor komt het woon- en leefklimaat in De Valuwe verder onder druk te staan. Voelen bewoners zich nu nog betrokken bij elkaar en bij de wijk, de kans bestaat dat dit de komende jaren zal veranderen als de huidige ontwikkelingen doorzetten. Mensen trekken weg of komen in de knel in hun (huur)woning die niet meer geschikt is. Nieuwkomers zullen hun woning vaker gebruiken als opstap en geen binding met de wijk ontwikkelen. Met als resultaat dat ze minder zuinig zijn op de wijk? De Valuwe krijgt meer en meer kenmerken van een overgangswijk: veel ouderen die er al lang wonen, meer jongeren en gezinnen die er kort wonen.

De toekomst van de wijk is afhankelijk van de huidige bewoners, maar ook van toekomstige bewoners. Wat kan De Valuwe hen bieden? Wat maakt de wijk aantrekkelijk? Welke keuzemogelijkheden zijn er? Op dit moment steeds minder. Gelukkig zijn er volop mogelijkheden om de huidige situatie te veranderen en een aantrekkelijke en uitnodigende toekomst voor De Valuwe te creëren. In het volgende hoofdstuk leest u hier meer over.

## **5. DE VALUWE: OM TROTS OP TE ZIJN!**

### **Hoe zou De Valuwe eruit kunnen zien?**

Het vorige hoofdstuk eindigde met een aantal essentiële vragen. Wat kan De Valuwe huidige en toekomstige bewoners bieden? Wat maakt de wijk aantrekkelijk? Welke keuzemogelijkheden zijn er? Op dit moment niet veel. Maar gelukkig zijn er volop mogelijkheden om de huidige situatie te veranderen en een aantrekkelijke en uitnodigende toekomst voor De Valuwe te creëren. Hoe zou De Valuwe er dan wel uit kunnen zien? Wat zijn gewenste ontwikkelingen? En, wat moet er dan gebeuren?

### **Om trots op te zijn**

De Valuwe moet een wijk worden waar bewoners weer trots op kunnen zijn! Een wijk die uitnodigt; om in te wonen, maar ook om op bezoek te gaan of even doorheen te fietsen of te wandelen. Een wijk die zich openstelt naar de omgeving. Waar gedurfde architectuur te zien is. En waar mensen zuinig zijn op hun wijk, zich veilig en op hun gemak voelen. Kortom, De Valuwe: om trots op te zijn.

### **Een wijk voor jong en oud**

De Valuwe moet een wijk worden waar jong en oud goed uit de voeten kan: in hun eigen woning, maar ook in de openbare ruimte. Waar voorzieningen zijn die gewaardeerd worden en nodig zijn, zoals een zorgsteunpunt, een goede huisartsenpraktijk, een pinautomaat, een supermarkt, maar ook een plek voor jongeren. En ondersteuning van die groep. Dat betekent dat we op zoek moeten naar creatieve oplossingen.

### **Een wijk met mooie en diverse woningen**

De Valuwe moet een wijk worden waar mooie woningen staan. Niet alleen eengezinswoningen, maar ook geschikte ouderenwoningen. Een gevarieerd woningaanbod: aantrekkelijk voor alle generaties. Dat betekent onder andere sloop en nieuwbouw, want de huidige portiekflats en eengezinswoningen zijn niet echt geschikt te maken als seniorenwoningen. En ze zijn ook niet altijd aantrekkelijk voor nieuwe jonge gezinnen. Maar, De Valuwe moet ook een wijk zijn waar de huidige bestaande huurwoningen van goede kwaliteit zijn. Dat betekent dat een gedeelte gerenoveerd zal moeten worden.

### **Een wijk met een aantrekkelijke woonomgeving**

De Valuwe moet een wijk zijn met een aantrekkelijk en creatief ingerichte woonomgeving. Waar zowel jong en oud kan recreëren. De één in een speeltuin, de ander al wandelend langs een mooie route richting De Maas. De Valuwe moet een wijk zijn waar die mooie woonomgeving ook goed wordt onderhouden. Door de gemeente, maar misschien ook wel door bewoners zelf. Opnieuw: forse inspanningen, maar nu op het gebied van de woonomgeving.

### **Een wijk met een hart**

De Valuwe moet een centrale plek hebben waar mensen elkaar kunnen ontmoeten. Een mooi hart van wijk. Waar voorzieningen aan liggen. Waar wijkfeesten worden gevierd. Een plek die de wijk verbindt, zowel ruimtelijk als sociaal. Zo'n plek is er nu niet, maar de omgeving van het Valuweplein biedt kansen.

**Het belangrijkste: een wijk waar mensen zich prettig voelen**

En misschien nog wel het belangrijkste: De Valuwe moet een wijk zijn waar mensen zich veilig voelen bij elkaar. Waar geen enge donkere plekken zijn. Waar mensen elkaar durven aan te spreken. Waar vertrouwen bestaat. Waar kleur wel opvalt, maar niet uitmaakt. Waar open over waarden & normen wordt gesproken. En waar bewoners zich mede-eigenaar voelen van hun wijk.

**Perspectief is helder: nu op zoek naar maatregelen**

Het gewenste perspectief is helder. Nu is het zaak om op zoek te gaan naar maatregelen die bijdragen aan de haalbaarheid van dit perspectief. In de volgende fase, de ontwikkeling van de wijkvisie, wordt nagegaan welke maatregelen wenselijk en haalbaar zijn.

## BIJLAGE 1: GEGEVENS MASTERPLAN DE VALUWE

Bevolkingsopbouw De Valuwe 2000

	2000 (31-12)	
	Absoluut	%
0 – 14	790	20%
15-19	215	5%
20-14	300	8%
25- 34	610	16%
35 – 54	982	25%
55 – 64	637	16%
65 – 74	305	8%
75 +	79	2%
Totaal	3.918	100%

Bron: gemeente Cuijk en CBS.

Bevolkingsopbouw Gemeente Cuijk 1994 en 2000

	1994 (31-12)		2000 (31-12)		Toename	
	Absoluut	%	Absoluut	%	Absoluut	%
0 – 14	4.286	19%	4708	19%	422	10%
15-19	1.601	7%	1328	5%	-273	-17%
20-24	1.809	8%	1429	6%	-380	-21%
25- 34	4.122	18%	3824	16%	-298	-7%
35 – 54	6.800	30%	7578	31%	778	11%
55 – 64	2.202	10%	2744	11%	542	25%
65 – 74	1.322	6%	1660	7%	338	26%
75 +	724	3%	964	4%	240	33%
Totaal	22.866	100%	24235	100%	1369	6%

Bron: gemeente Cuijk en CBS.

Aantal aanvragen huursubsidie, percentage van sociale huurwoningvoorraad van Maasland en gemiddeld uitgekeerd bedrag (peildatum 31-12-2000)

	Huishoudens	Aantal huurwon.	%	Gem. bedrag
De Valuwe	322	948	34%	€133,38
Gemeente Cuijk	1.000	3.013	33%	€141.10

Bron: woningstichting Cevalum.

Aantal uitkeringen (absoluut en als % van beroepsbevolking)

	1998 (31-12)	2000 (31-12)	% van uitkeringen dorp	% van beroepsbevol- king (15 t/m 64 jaar)
De Valuwe	142	121	36%	4,4
Gemeente Cuijk	402	378		2,2

Bron: gemeente Cuijk, samenstelling uitkeringsbestand.

Etnische groeperingen (absoluut en als % van totale bevolking)

	Turken		Marokkanen		Overig	
	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%
De Valuwe	471	12	234	6	319	8
Kern Cuijk	567	3	333	2	1146	7

Bron: gemeente Cuijk (peildatum 1 juni 2001).

Etnische groeperingen (absoluut en als % t.o.v. etnische groep in dorp Cuijk)

	Turken		Marokkanen		Overig	
	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%
De Valuwe	471	83	234	70	319	28
Kern Cuijk	567		333		1146	

Bron: gemeente Cuijk (peildatum 1 juni 2001).

Verdeling van de woningvoorraad naar eigendomsverhouding en wijk / kern

	Totaal	Koop	Sociale huur	Part. huur
<b>Kern Cuijk</b>	7.019	3.707	2.762	550
Centrum	1.762	833	728	121
De Valuwe	1.528	556	948	24
Padbroek	1.539	774	480	285
Heeswijkse Kampen	2.054	1.408	526	120
Bedrijventerrein	92	92		
Buitengebied	44	44		
Vianen	446	413	33	
St. Agatha	191	176	15	
Katwijk	166	157	9	
Haps	1.064	882	182	
Beers	649	537	109	3
Linden	95	89	6	1
<b>Totaal</b>	<b>9.630</b>	<b>5.961</b>	<b>3.007</b>	<b>554</b>

Bron: gemeente Cuijk, 1-1-2002.

Verdeling totale huurwoningvoorraad van Maasland naar woningtype (absoluut en %)

	De Valuwe		Gemeente Cuijk	
	Abs.	%	Abs.	%
Eengezinswoningen	702	74%	1.732	58%
Meergezinswoningen zonder lift	184	19%	607	20%
Meergezins met lift	62	7%	497	16%
Geschikte sen.woningen			177	6%
<b>Totaal</b>	<b>948</b>	<b>100%</b>	<b>3.013</b>	<b>100%</b>

Bron: Woonmaatschappij Maasland.

Gemiddelde huurprijs woningen Maasland naar woningtype (in gulden en euro)

	De Valuwe	Gemeente Cuijk
Eengezinswoningen	784,= (€355,76)	808,= (€366,65)
Meergezinswoningen zonder lift	591,= (€268,18)	782,= (€354,86)
Meergezins met lift	702,= (€318,55)	645,= (€292,69)

Bron: Woonmaatschappij Maasland.

Gemiddeld aantal kamers woningen Maasland

	De Valuwe	Gemeente Cuijk
Eengezinswoningen 3 sk	270 (28%)	992 (33%)
Eengezinswoningen < 3 sk	38 (4%)	163 (5%)
Eengezinswoningen >3 sk	394 (42%)	577 (19%)
Meergezins zonder lift > 2	148 (16%)	178 (6%)
Meergezins zonder lift < 3	36 (4%)	429 (14%)
Meergezins met lift > 2	50 (5%)	170 (6%)
Meergezins met lift < 3	12 (1%)	327 (11%)
Overig	0	177 (6%)
<b>Totaal</b>	<b>948 (100%)</b>	<b>3.013 (100%)</b>

Bron: Woonmaatschappij Maasland.

Referentiescores van woningen Maasland per productgroep en per wijk in kern Cuijk

Productgroepen	De Valuwe	Centrum	Padbroek	Heeswijkse Kampen
Aanleunwoning	-	-	-	-
Grondgebonden (1 of 2 slk)	-2,0	-3,0	-	-1,6
Grondgebonden (3 slk)	-1,5	-1,4	3,3	-1,7
Grondgebonden (> 3 slk)	-1,5	-1,8	5,7	2,8
Flat met lift (1 / 2 slk)	-4,0	1,7	3,2	-2,6
Flat met lift (> 2 slk)	-3,8	-	3,0	-
Grondgebonden (1 of 2, 1 slk op bg)	-1,3	1,4	1,9	-0,8
Grondgebonden (> 2, 1 slk op bg)	-	-	1,0	-
Flat zonder lift ( 1 of 2 slk)	-3,5	2,9	-	-2,7
Flat zonder lift (>2 slk)	-4,5	-0,9	-	-
Totaal	-2,2	0,7	3,2	-2,2

Bron: Woonmaatschappij Maasland, juni 2002.

Gemiddelde bouwjaar van woningen Maasland per productgroep

	De Valuwe	Gemeente Cuijk
Eengezinswoningen 3 sk	1966	1973
Eengezinswoningen < 3 sk	1977	1982
Eengezinswoningen >3 sk	1964	1962
Meergezins zonder lift > 2	1966	1966
Meergezins zonder lift < 3	1966	1985
Meergezins met lift > 2	1982	1975
Meergezins met lift < 3	1996	1993

Bron: Woonmaatschappij Maasland.

## **BIJLAGE 2: DE VALUWE IN 2010**

UITKOMSTEN WIJKAVOND 18 DECEMBER 2001

### **2.1. De inwoners**

- Diversiteit aan mensen: jong, oud, autochtoon en allochtoon
  - goed geïntegreerd
  - goed verspreid
  - heeft respect voor elkaar
  - zijn gelijkwaardig

### **2.2. De woningen**

- gevarieerd woningaanbod
- oude, maar goed onderhouden woningen
- nieuwbouw (zonder achterpaden)
- meer koopwoningen
- laagbouw
- geen rijtjes of gevarieerde bouw
- 2-onder-1-kap met garage
- seniorenwoningen
- woonzorgcentrum / wozoco
- woningen voor jongeren (kleine woningen)
- alle flats zijn weg
- flat Vuurijzerstede vervangen of renoveren voor ouderen
- verschillende huurniveaus

### **2.3. Voorzieningen**

- Het winkelcentrum
  - veel aanbod, maar in ieder geval dagelijkse levensbehoeften en pinautomaat
  - genoeg parkeerruimte
  - mooi aanzicht met groen
  - goed bereikbaar
  - veilig
- Park / wandelen / bomengalerij
- Centrale ontmoetingsplaats / multicultureel centrum
- Jeugdthunk, waarbij de jeugd betrokken wordt, jongerencentrum
- Trapveldjes / open speelruimte voor jeugd
- Openluchtzwembad
- Van de kerk is multifunctioneel centrum gemaakt

## **2.4. Woonomgeving**

- wijk betrekken bij de Maas: water als thema laten terug komen
- parkachtige plekken in wijk om heerlijk te wandelen
- Meer bloemen in de wijk
- betere verbinding met Heeswijkse Kampen
- Goede verlichting
- Mooie straten met een open karakter
- Tuinen zien er mooi uit
- Katwijkseweg 1baans
- Schone wijk
- Betere vuilophaalregeling
- Verkeersveiligheid: Katwijkseweg, Arodaveld (trottoirs voor woningen)
- Trottoir bij Galberg
- Bos aan noordzijde is goed onderhouden: en dus toegankelijk: wandelpaden, picknickplaatsen
- Fietstunnel ziet er mooi en veilig uit
- Bogen tussen woningen weg
- Betere fietsverbinding over de Maas richting Nijmegen
- Spoor is ondergronds
- Tv-schotels zijn weg uit straatbeeld

## **2.5. Leefbaarheid**

- Politie is vaker te zien op straat
- Er is meer veiligheid
- De wijk is schoon en heel
- Leefbaarheid voor kinderen is groter
- Iedereen is gelijkwaardig en heeft respect voor elkaar
- Betere en open communicatie met bewoners
- Bewoners zijn betrokken bij hun buurt

## **2.6. Wijk om trots op te zijn**

- Architectuur
- Levendig Valuweplein: fleurig, parkachtig
- Kunstobjecten langs wandelroute in de wijk
- Wandelpark aan de Maas

