

# Raadsinformatiebrief

Nr. :  
Reg.nr. : 09.0309  
B&W verg. : 17 maart 2009

Onderwerp: Wijkplan Boschveld Beweegt

## 1) Status

Wij informeren u over het starten van de inspraakprocedure met betrekking tot het "Wijkplan Boschveld Beweegt" en de stand van zaken mbt de herstructurering van Boschveld

## 2) Samenvatting

Het "Wijkplan Boschveld beweegt" is zover gereed dat het ter visie kan worden gelegd. Samen met bewoners, de wijkraad OBB, BrabantWonen en Zayaz is intensief gewerkt aan het wijkplan. Het wijkplan is de integratie van zowel de sociale als de fysieke component. Tegelijkertijd wordt vooruitlopend op besluitvorming rond het wijkplan al een aantal activiteiten in gang gezet. We noemen het winkelcentrum, bouwplan fase 1, de Brede Bossche School en renovatie van woningen. Dit voorjaar wordt het wijkplan ter visie gelegd. De reacties daarop en de verwerking daarvan in het wijkplan zullen wij u na de zomervakantie voorleggen ter besluitvorming, waarmee u de hoofdlijnen van beleid voor de herstructurering van Boschveld vastlegt. Verder hebben wij met de corporaties en het OBB procesafspraken gemaakt over de wijze hoe wij verder gaan met deelgebied 2.

## 3) Inleiding

Het "Wijkplan Boschveld beweegt" is inmiddels zo ver gereed dat het rijp is om ter visie te worden gelegd voor inspraak. Een korte terugblik. In het voorjaar van 2005 werd besloten het masterplan niet voor besluitvorming aan de gemeenteraad voor te leggen. In september 2005 heeft u de "heroriëntatie Boschveld" vastgesteld. Essentie van dat besluit was om Boschveld in 2 deelgebieden te verdelen. In deelgebied 1 kán sloop worden ingezet voor herstructurering. In deelgebied 2 wordt sloop vooralsnog niet ingezet, in ieder geval niet voor 2015. Vervolgens heeft u in december 2007 de "hoofdlijnen van beleid voor het wijkplan Boschveld beweegt" vastgesteld. De ingezette lijn dat sociaal en fysiek samen opgaan wordt doorgezet en in het wijkplan verder uitgewerkt. In deze raadsinformatiebrief willen wij u informeren over het proces van totstandkoming van het concept wijkplan, de actualiteit van de herstructurering Boschveld en het vervolgtraject met uw positie daarin.

## 4) Inhoud

### 4.1 Het werkproces

Het wijkplan is tot stand gekomen via een intensief proces met bewoners, de wijkraad OBB, de woningbouwcorporaties BrabantWonen en Zayaz en de gemeente. In diverse werkgroepen is gewerkt aan de sociale en fysieke componenten van het wijkplan, waarbij de drie partijen zijn ondersteund door de bureaus Prisma en Companen voor wat betreft de sociale aanpak en door bureau Tarra voor het fysieke deel. Er is gekozen voor een zo gelijkwaardig mogelijke positie van de drie partijen. De werkafspraken zijn vastgelegd in een convenant. Op gezette tijden vindt sturing plaats door een

bestuurlijk overleg, waarin vertegenwoordigd zijn het bestuur van het OBB, de corporatiedirecteuren en de portefeuillehouder namens het gemeentebestuur.

#### **4.2 Winkelcentrum**

Op 17 februari 2009 hebben wij besloten een intentieovereenkomst aan te gaan met 3W Vastgoed BV en BrabantWonen. Doel van de overeenkomst is het uitvoeren van een onderzoek naar de haalbaarheid van verbetering van de bestaande woonbebouwing en de herontwikkeling van de winkelvoorzieningen, waaronder in ieder geval begrepen de toevoeging van een supermarkt. Het haalbaarheidsonderzoek dient inzichtelijk te maken of deze doelstelling haalbaar is in organisatorisch, technisch en financieel opzicht. Het haalbaarheidsonderzoek dient tevens inzichtelijk te maken via welke integrale aanpak, planinvulling en planning de realisering haalbaar wordt geacht. Kader daarbij is het concept wijkplan.

Tevens dient het haalbaarheidsonderzoek inzichtelijk te maken op welke wijze zowel tussen de gemeente en de private partijen als tussen partijen en de eigenaren, evenals de verenigingen van eigenaren, en gebruikers en bewoners een duurzame samenwerking tot stand gebracht kan worden. Vanuit haar maatschappelijke betrokkenheid wil BrabantWonen een actieve bijdrage leveren aan de realisering van de doelstellingen ten aanzien van het winkelcentrum c.a. In dat kader overweegt BrabantWonen om in samenwerking met een professionele winkelontwikkelaar een risicodragende ontwikkelingsrol te vervullen. Om die reden heeft BrabantWonen contact gezocht met 3W Vastgoed B.V. Deze partij beschikt over een ruime ervaring op het gebied van detailhandel en is op grond van een eerste analyse van het projectgebied bereid om te participeren in een haalbaarheidsonderzoek. Al langer loopt een traject om te komen tot een betere beheersstructuur van het winkelcentrum inclusief woningen. Op dit moment zijn er 7 verenigingen van eigenaren (VVE) die elk op hun eigen wijze het beheer voeren van de woningen en de winkels. Gemeente en BrabantWonen hebben gezamenlijk opdracht gegeven aan bureau Seinpost om de VVE's te ondersteunen bij het komen tot een betere samenwerking die er uiteindelijk toe moet leiden dat er een eenduidige beheersstructuur komt. Wij vinden dat essentieel om na herstructurering van het winkelcentrum het toekomstige beheer te borgen.

#### **4.3 Brede Bossche School**

In Boschveld moet een gemengde Brede Bossche School worden gerealiseerd waar de meeste kinderen uit de buurt naartoe gaan. Hiervoor is het nodig dat de huidige (zwarte) basisschool 't Boschveld voor meer en andere kinderen en ouders aantrekkelijk wordt. Langs drie lijnen wordt ingezet op de verbreding en verkleuring van de school. Nog voor de nieuwbouw komt er al kinderopvang bij de school en wordt buitenschoolse opvang in de vorm van Klup Up gerealiseerd. Daarnaast wordt ingezet op meer betrokkenheid van de buurt en buurtbewoners bij de school. Via een werkgroep van nieuwe ouders (ouders die nu kinderen hebben in de leeftijd 0-4) wordt bekeken wat verder nodig is om deze nieuwe ouders aan de school te binden. Ook ontwikkelen de ouders hier zelf initiatieven om bijvoorbeeld gezamenlijk hun kinderen straks aan te melden op de school. Zo is er bijvoorbeeld 10 maart 2009 al een informatieavond georganiseerd door de werkgroep en de wijkraad om met andere nieuwe ouders te bespreken onder welke voorwaarden zij bereid zouden zijn om hun kinderen naar de school in de wijk te sturen.

#### **4.4 Bouwplan fase 1**

Voor fase 1 heeft u een herstructureringsplan vastgesteld, op basis waarvan Zayaz met de bewoners een sociaal plan heeft afgesloten en vervolgens is overgegaan tot sloop. Tot op heden was er qua planning sprake van een gestroomlijnd proces van sociaal plan, sloop, bouwrijpmaken en aanvragen en verlenen bouwvergunning voor 144 woningen. De bouwvergunning is inmiddels onherroepelijk.

Helaas heeft de economische crisis roet in het eten gegooid en kan Zayaz nog niet beginnen met de bouw. Het plan omvat 72 koopwoningen en daarvan moet vanwege bedrijfseconomische omstandigheden 70 % verkocht zijn om te kunnen starten met bouwen. Dat is tot op heden niet het geval. Zayaz doet pogingen om andere wegen te zoeken om toch te kunnen beginnen met bouwen. De provincie werkt aan een garantieregeling om het risico voor de corporatie te beperken

#### **4.5 Renovatie 4 flats**

BrabantWonen heeft besloten de 4 flats (72 woningen) gelegen tussen Copernicuslaan, Edisonstraat en Marconistraat te renoveren. De werkzaamheden zullen ruim voor de zomervakantie starten en worden rond de jaarwisseling afgerond. Aansluitend zal de openbare ruimte rond de flats worden aangepakt. Onderdeel daarvan is dat de bergingen van de flats anders gesitueerd zullen worden met als doel een opener karakter van de wijk. Ook deze actie anticipeert op het concept wijkplan.

#### **4.6 Woonzorgzone, Pitstop**

In Boschveld realiseren diverse partijen samen een woonzorgzone: het scheppen van voorwaarden voor ouderen of mensen met een beperking om te kunnen wonen en participeren in de wijk. De samenwerking is vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst en uitgewerkt in een Meerjarenplan. De wijkwinkel Boschveld wordt uitgebouwd tot wmo-satelliet zodat aan het loket ook vragen over zorgvoorzieningen kunnen worden gesteld. Er is een multidisciplinair team van professionals opgericht dat bewoners met beperkingen actief opzoekt en ondersteunt om hen zo veel mogelijk mee te laten doen. In het team zitten de uitvoerende professionals, de wijkwerkers van de welzijns- en zorginstellingen en de corporaties. De belangrijkste opdracht van het multidisciplinaire team is het probleemoplossende vermogen van bewoners te vergroten (bevorderen zelfredzaamheid) en onderlinge (buren)hulp te stimuleren. Waar nodig worden door het team ook aanvullende zorgdiensten opgezet. In 2009 wordt de verbinding tussen de wijkwinkel en het multidisciplinaire team gerealiseerd, zij gaan gezamenlijk verder onder de naam Pitstop Boschveld.

In 2009 wordt ook de verbinding gelegd naar de benodigde extra huisvesting voor mensen met beperkingen en het zorgaanbod.

#### **4.7 Dagelijks beheer in de wijk**

Het gaat over het algemeen goed in Boschveld met schoon, heel en veilig. Dit door een gezamenlijke inzet van een aantal actieve bewoners (o.a. de straatcontactpersonen) en de professionals. De werkers in de wijk (gemeente, woningcorporaties, Divers) werken intensief samen in het goed lopende leefbaarheidsteam Boschveld/Deuteren. Door gezamenlijke schoonmaakacties, PJ Friends, wijkschouw etc. is de inzet erop gericht meer bewoners bewust te maken en actief hierbij te betrekken.

De definitieve camera plaatsing rondom het winkelcentrum en voortdurende inzet van politie en jongerenwerk geven als concreet resultaat dat de veiligheid en leefbaarheid zijn verbeterd. Bewoners bevestigen dit evenals de objectieve politiecijfers.

#### **4.8 De positie van deelgebied 2 in relatie tot woningbouwprogrammering**

Het raadsbesluit van september 2005 hield onder andere in dat er in deelgebied 2 in ieder geval niet voor 2015 gesloopt zal worden en dat vanaf 2010 plannen gemaakt zullen worden voor deelgebied 2. Uitgangspunt voor heel Boschveld is altijd geweest dat het absolute aantal sociale woningen behouden dient te worden. Dat uitgangspunt gold bij het opstellen van het masterplan en is door de raad herbevestigd in 2005 en 2007. Nu echter de consequenties van het concept wijkplan duidelijk worden geven de corporaties aan dat zij de garantie van handhaven het huidig aantal sociale woningen in heel Boschveld, niet kunnen geven.

De reden daarvan is de volgende. Het concept wijkplan geeft aan dat er netto ca 600 woningen extra gebouwd kunnen worden in deelgebied 1. Als uitgegaan wordt van 35 % sociale woningen, een percentage dat door alle partijen als (maximaal) haalbaar wordt gezien, wordt er een surplus gecreëerd van ca. 100 sociale woningen. Dat betekent dan dat bij de start herstructurering deelgebied 2 er ca 100 sociale woningen kunnen worden "ingeleverd". Als de rekenexercitie voor deelgebied 2 dan wordt doorgezet betekent dat een buurt met een percentage sociale woningbouw van 80 a 85. De corporaties vinden dat geen gewenste differentiatie.

Deze stellingname heeft onrust veroorzaakt bij de bewoners cq het OBB. Over deze situatie heeft bestuurlijk overleg plaatsgevonden tussen bestuur OBB, corporatiedirecteuren en portefeuillehouder. Dat overleg heeft geleid tot de volgende procesafpraak.

"Partijen streven voor deelgebied 2 naar een maximaal haalbaar sociaal gehalte. Om hierover meer duidelijkheid te krijgen zal worden gestart met onderzoek naar de herstructureringsopgave in deelgebied 2. Daarbij wordt gebruik gemaakt van diverse scenario's. Een door het OBB voorgesteld scenario maakt hier deel van uit. Op grond van scenarioanalyse waarbij aspecten als programma, korte- en langetermijn effecten, stedenbouw, kwaliteit, planning en geld worden betrokken, zal een scenario worden gekozen. Dat scenario zal vervolgens aan de gemeenteraad worden voorgelegd. Tzt zal het dan basis zijn voor het vaststellen van herstructureringsplannen, conform de afgesproken werkwijze tussen corporaties en gemeente. De bedoeling is dat eind 2009 de scenarioanalyse is uitgevoerd, zodat in de eerste helft van 2010 een keuze voor een scenario gemaakt kan worden." Wij zijn van mening dat wij daarmee een heldere procesafpraak hebben gemaakt om duidelijkheid te krijgen over de sociale woningbouw opgave in deelgebied 2.

Sommige onderdelen van de openbare ruimte kunnen niet wachten op besluitvorming. Daarom wordt een aantal trottoirs, groenvoorzieningen en stoepjes die eigendom zijn van de corporaties in 2009 en 2010 opgeknapt.

#### **4.9 Financiën**

Het wijkplan zoals dat er nu in concept ligt heeft een financiële bijdrage nodig van € 15,5 miljoen. Dat kan gedekt worden vanuit GSB middelen. In de Lange Termijn Planning (LTP) GSB middelen (raadsvoorstel november 2004 en herziene LTP raadsvoorstel november 2007) is aangegeven dat daarvan voor Boschveld € 10,9 miljoen is gedekt. Dat geldt voor de periode tot en met 2011. De overige € 4,6 miljoen is voorzien in de LTP 2012 – 2020. Daar is nu nog geen volledige dekking voor. Wij komen daarop terug in de nieuwe LTP GSB middelen. Met het ter visie leggen van het wijkplan worden nog geen financiële verplichtingen aangegaan die niet gedekt zijn. Bij de vaststelling van het wijkplan zullen wij terugkomen op deze materie.

#### **4.10 Vervolgtraject en rol van de gemeenteraad**

Het wijkplan zal van eind april tot begin juni ter visie liggen. In die periode zal een inspraakavond worden georganiseerd. In overleg met het OBB wordt materiaal ontwikkeld om de bewoners van Boschveld goed te kunnen informeren over het concept wijkplan. De procedure biedt de mogelijkheid in te spreken en zienswijzen in te dienen. Vervolgens zullen wij onze reactie geven op de zienswijzen en die reactie samen het wijkplan ter besluitvorming aan u voor leggen. Wij voorzien die besluitvorming in het najaar van 2009.

**5) Wij bieden u dit stuk ter informatie aan.**

Burgemeester en wethouders van 's-Hertogenbosch,  
De secretaris, De burgemeester,

mr. drs. I.A.M. Woestenberg mr. dr. A.G.J.M. Rombouts

**Bijlagen:**

**Ter Inzage:**

Wijkplan Boschveld Beweegt

**Steller** : Buitink

**Tel.** : 073 6155615

**E-mail** : j.buitink@s-hertogenbosch.nl