

Inleiding.

Achtenveertig jaar wonen ze in de wijk, of veertien jaar, zesentwintig of twaalf, zeven of vijftendertig... Allemaal hebben ze hun eigen achtergrond, hun eigen geschiedenis. Geboren en getogen Bosschenaar of Amsterdammer, na een jeugd in het Turkse dorp nu in de Nederlandse stad, van het uitzicht op de bergen in Zuid-Marokko naar de vlakke polderlandschappen, de groene valleien rond Belgrado werden de weilanden van het Brabantse land. Verscheidenheid, diversiteit, een grabbelton van culturen, achtergronden, levensgeschiedenissen, lief en leed. Verbonden in verscheidenheid door de architectuur van de jaren 50, toen 'geluk nog zo gewoon' was...

Maar dan ook de verlokkingen van een uitweg uit de complicaties... drugs, alcohol, de wijk krijgt er haar deel van, men spreekt van verloedering, sommigen zijn de weg kwijt, weten niet meer wanneer het vuilnis wordt opgehaald en grijze zakken ontsieren de buurt...

Ze praten erover, halen er 'deskundigen' bij... de schotels op de daken en de balkons zijn de bakens van de mengelmoes aan culturen, "schotelcities" interpreteren moderne sociologen. Maar wetenschappers buigen zich slechts over de verschijnselen, inventariseren, veranderen evenwel niets. Bij gemeenteraadsverkiezingen halen de Centrumdemocraten in de wijk Boschveld minder stemmen dan over de hele stad...

Ze komen naar vergaderingen, bijeenkomsten, discussiëren, lachen, huilen, denken mee over het wel en wee, hoe verder, wat moet blijven, wat kan er weg... Grootste gemene deler is de betrokkenheid, de wil tot verandering, tot verbetering, zij zijn de deskundigen... Achtenveertig jaar wonen ze in de wijk, of veertien jaar, zesentwintig of twaalf, zeven of vijftendertig jaar...

O ja, ze hebben alles langs zich heen zien trekken.

En dan, valt het doek, wordt het stil, lijkt de toekomst niet meer van belang, maar gaat het slechts over de grijze zakken die op willekeurige plekken in de wijk gedumpt worden door plotseling anoniem geworden buurtbewoners...

Heel af en toe sijpelt er een woord door, een gerucht, meent men iets op te vangen. Mijn huis gaat plat, het Paleiskwartier wordt doorgetrokken, als je van een uitkering leeft kan je Boschveld straks wel vergeten, er wordt daar begonnen met slopen...

Dan komt er een enthousiaste meneer vertellen dat hij opdracht heeft een nieuwe buurt te ontwerpen. Een buurt van, voor en door de bewoners, want dat zijn de hoofdrolspelers. En weer worden ze enthousiast, noemen de positieve en negatieve punten. En de vriendelijke meneer buigt zich over de tekentafel. Dankt de bewoners voor hun inbreng. "U hoort nog van mij".

En weer komen ze samen, nu in de Brabanthallen, een presentatie... De enthousiaste meneer vertelt, een overheadprojector zorgt voor beelden, ze kunnen nog vragen stellen, voelen de onderlinge betrokkenheid, dan staan ze weer buiten...

Maar in de wandelgangen bij ambtenaren, beleidsmakers, directies van woningcorporaties denkt men op een andere wijze aan de invulling van besluitvorming, aan democratie, aan wensen van bewoners... en de gelederen sluiten zich en de eerste nieuwbouw komt niet in Boschveld, maar ergens in de stad wordt een ivoren toren opgetrokken...

Och, wat een prachtige krant, wat een ingewikkeld plan, wat is mijn fase, wanneer zijn wij aan de beurt, hoezo moet 80% weg als met een aantal ingrepen de woning nog zeker een kwarteeuw aan de moderne woonwensen voldoet. Aan de

- Reactie bewoners op Masterplan.
- Voorwaarden voor bewonersdeelname herstructurering.

Copernicuslaan is dat gebeurd, is daarmee geen precedent geschapen, is dat geen prachtig voorbeeld van hoe het ook kan? Dat renovatie mogelijk is? Maar nee, de ivoren toren heeft gesproken, de ivoren toren heeft besloten...

Wat? Pikken we dit? Is de invulling van democratie dan toch dat je alles mag zeggen maar dat niemand luistert? En al die bijeenkomsten dan, al die suggesties, al die ideeën. Was dat dan allemaal voor niets? Ja, plotseling valt Den Bosch onder het Grotestedenbeleid, vanuit Den Haag wordt gewapperd met portefeuilles, budgetten, extra budgetten, maar ten gemeentehuize overheerst nog de dorpspolitiek.

En dan moet democratie dichterbij worden georganiseerd, komt er een onafhankelijk buurtplatform. Met als enige belang het wel en wee van de wijkbewoners, zonder verborgen agenda's of... En ze laten de bewoners aan het woord in een serie inspraakprocedures waar de ivoren toren bij verbleekt, verwordt tot een autoritair instituut.

En dit is dan het verslag van de democratie, dit is de stem van de bewoners, Achtenveertig jaar wonen ze in de wijk, of veertien jaar, zesentwintig of twaalf, zeven of vijftig jaar. Het maakt niet uit. Ze hebben weer gesproken, weer hun mening gegeven, zij zijn immers de ervaringsdeskundigen.

1 Heeft reactie zin?

Als je nuchter naar de voorgeschiedenis kijkt, lijkt een reactie verspilde moeite. Gesprekken met bewoners op straat of tijdens huisbezoeken leveren ook vaak als commentaar op: "Het heeft geen zin om te reageren. De gemeente en woningbouwverenigingen doen toch wat zij willen."

Wij geloven – en misschien horen wij tot een steeds kleiner wordende groep – in de waarde van echte democratie. Daarom past de inleiding bij de rest van dit verhaal.

Het nu ter inspraak voorgelegde Masterplan heeft een lange voorgeschiedenis. In het kader van de herstructurering of wijkontwikkelingsstrategie zijn corporaties, gemeente en bewoners al lang met elkaar in gesprek. In de literatuur valt te lezen aan welke voorwaarden zo'n herstructureringsproces moet voldoen, willen bewoners een volwaardige plaats in dit proces hebben en wil deze herstructurering kans van slagen hebben.

Klaarblijkelijk is dit geen verplichte literatuur geweest voor de verantwoordelijken voor dit opgestelde Masterplan, de corporaties en de gemeente 's-Hertogenbosch.¹

In het verzamelen van feiten en meningen en op grond daarvan maken van een analyse zijn corporaties, gemeente en bewoners nog redelijk samen opgetrokken. Op het moment dat de uitgangspunten van het plan geformuleerd moesten worden, zijn de gemeente en corporaties hun eigen weg gegaan zonder bewoners, die na ruim anderhalf jaar zwijgen geconfronteerd worden met een plan, dat niet gebaseerd is op de verzamelde meningen van de bewoners.

Onlangs bleek, op de OBB slotbijeenkomst van 15 december 2003, dat een besluit tot sloop van de wijk door corporaties en gemeente al genomen is vóórdat aan Bhalotra de opdracht gegeven was. Dat is dus in 2001 geweest. Dit besluit is op géén enkele wijze aan de bewoners medegedeeld.

De door de corporaties uitgekozen stedenbouwkundige gaat volop in gesprek met bewoners en droomt met hen over de wijk in het najaar van 2001. Terwijl wij nog volop in een inspraakprocedure zijn worden de vrijkomende woningen in de woonkrant voorzien van het predikaat: "Gevestigd in een herstructureringsgebied". Gevoegd bij de brieven van de corporaties aan hun huurders betekent dit sloop op korte of middellange termijn. Deze publicatie gebeurt in een periode dat bewoners zich nog moeten uitspreken over de inhoud van het plan en het college en de gemeenteraad op grond van die inspraak nog besluiten moeten nemen over het Masterplan dat pas na de zomer van 2004 wordt vastgesteld. Voor de corporaties en in hun kielzog de gemeente is dit klaarblijkelijk allemaal overbodig gedoe. Door deze onzorgvuldige communicatie krijgt de wijk een negatief stempel opgedrukt. Een stempel dat problemen aantrekt daar waar met een geringe inspanning positieve resultaten voor het oprapen liggen.

Dwars tegen deze houding van gemeente en corporaties in hebben wij ons niet tevreden gesteld met de 'verplichte' inspraakavond van de gemeente op 18 november j.l.. Deze avond kende ons inziens een aantal essentiële tekortkomingen die wij in het regulier overleg met de gemeente hebben genoemd.

Wij hebben in het kader van het door ons ingediende - en door de gemeente overgenomen - communicatieplan een groot aantal bewonersbijeenkomsten georganiseerd. Deze zijn redelijk tot goed bezocht en wij hebben meer bewoners

¹ Zie bijvoorbeeld: Nationaal Akkoord Wonen 2001 - 2005

bereikt dan de gemeente. Wij zijn dus ook in onze tweede doelstelling, een activeringsproces, geslaagd. Essentieel is dat met deze inbreng van bewoners nu wel serieus omgegaan moet worden. Wij gaan hier althans vanuit omdat anders de herhaalde oproep tot meewerken/meedenken van bewoners, gedaan op 15 december door corporaties en gemeente, een loos gebaar is geweest.

De verslagen van deze bewonersbijeenkomsten dienen gezien te worden als hét uitgangspunt voor onze reactie². De verslagen van deze 15 bijeenkomsten zijn gebundeld in de bijlage. We verwijzen voor een brede indruk van de reacties en zorgen die bij bewoners leven naar elk van deze 15 verslagen.

Daarnaast hebben ook wij als OBB het Masterplan natuurlijk goed gelezen. Onze reactie daarop zullen wij ook verder uitdragen. Het stelt ons overigens teleur dat we uw verslag van de inspraakavond van 18 november nog niet van commentaar kunnen voorzien. Dit is onmogelijk aangezien het pas in januari 2004 beschikbaar is.

² Zie bijlage: Communicatie en activering rond Masterplan Boschveld
Resultaten van de 1^e sessie: Meeweten en meedenken

2 Uitgangspunten van het Masterplan?

Voordat het Masterplan verscheen, maar ook na het publiceren van het Masterplan, werd door de gemeente vaak gezegd dat het Masterplan een visie is met een hoog abstractieniveau wat voor de bewoners moeilijk te begrijpen zou zijn. De uitwerking zou vooral plaats vinden in de deelplannen. Pas dan zou het voor de bewoners interessant worden.

Goede bestudering van het Masterplan maakt echter duidelijk dat aan het Masterplan bepaalde uitgangspunten ten grondslag liggen, die niet overeenkomen met de wensen, dromen en de ambities van de bewoners. Zijn dit de ambities van gemeente en woningbouwverenigingen? (blz. 3 van het Masterplan)

De wijk Boschveld, waartoe in tegenstelling met de tekeningen ook het gedeelte van het voormalige Concordiaterrein behoort, verandert van een gewone Bossche wijk in een nieuw stedelijk gebied met als gevolg dat de huidige bewoners dienen te verdwijnen. En of ze terug kunnen keren is voor ons sterk de vraag gezien de hogere woonlasten en het type van de wijk (zie daarvoor onder hoofdstuk 5).

“Het wordt nog beter en mooier dan het Paleiskwartier”, is een uitspraak van de wethouder. Wij hebben dat niet kunnen lezen in het plan. Het komt sterk overeen met het Paleiskwartier wat betreft de nadruk op de koopcategorie en de dure markthuurlast, maar in dit nieuwe Boschveld van de toekomst staat voor de huidige bewoners hun huis niet meer.

We hebben bezwaar tegen de volgende uitgangspunten van het plan.

2.1 Grenzen van het plan

De grens van de wijk Boschveld loopt al jaren via Christiaan Huygensweg, Simon Stevinweg, Oude Vlijmenseweg enz. dus inclusief een deel van het Westerpark, de woningen Concordialaan en Vijverberg. Bovendien zouden Parallelweg, TPG terrein, Brabanthallen en Michelinterrein een onderdeel moeten zijn van het Masterplan. Zeker omdat dit een plan is voor de komende vijftien à twintig jaar. Wat dat betreft is de verwijzing naar andere ontwikkelingen (winkelcentrum ook voor Paleiskwartier, spoorlijntje handhaven voor Rietvelden) een vrij willekeurige keuze. Wij vinden dat de door ons genoemde gebieden bij de planvorming moeten worden betrokken en een wezenlijk onderdeel daarvan moeten uitmaken.

Het is gewenst het plangebied uit te breiden. In het ontwerp is aangegeven dat de Parallelweg richting de spoorlijn zal worden verlegd. Hierdoor kan de driehoek die wordt begrensd door het huidige tracé van de Parallelweg, het toekomstige tracé van de Parallelweg en de Veemarktweg in het plangebied worden opgenomen. Daardoor kunnen direct grenzend aan de nieuwe Parallelweg kantoren worden gebouwd (als geluidsbescherming). De huidige Parallelweg kan dan worden omgevormd tot woonstraat of de bebouwing kan worden opgeschoven in de richting van het spoor. Het voormalige PTT expeditieknooppunt (EKP) kan dan ook in het in het plan worden opgenomen. Het EKP is ook als bedrijfsverzamelgebouw geschikt te maken.

2.2 Schets van de wijk

Opvallend is dat in het hoofdstuk: "Waarom een Masterplan" en "De opgave" (blz. 3 en 4), de wijk Boschveld en haar problemen negatiever wordt voorgesteld dan uit de analyse blijkt. Juist in onze bewonersbijeenkomsten zijn de positieve elementen duidelijk naar voren gekomen: de centrale ligging t.o.v. het station en het centrum, de vele contacten tussen bewoners in de buurt. Deze zijn niet alleen onderling maar ook tussen verschillende culturele groepen bewoners, waarbij vooral oudere bewoners afhankelijk zijn van deze relaties.

Het is opvallend dat over onze wijk steeds verkeerde cijfers de ronde doen b.v. aanvraag subsidie op grond van 60% buitenlanders, verkeerde cijfers bevolking en aantal woningen in het overzicht van GSB-wijken. Ook het verslag van het bezoek van minister T. de Graaf bevat passages die absoluut niet van toepassing zijn op onze wijk.

De gemeente en corporaties lijken zich daarbij te gedragen als op geld beluste dokters die de kwalen van de patiënt Boschveld schromelijk overdrijven en een veel geld kostende operatie voorstellen, waaraan de patiënt ofwel overlijdt dan wel onherkenbaar uit deze facelift terugkomt.

2.3 Woningdifferentiatie en bebouwingsdichtheid

Jarenlang is in voorgaande nota's over Boschveld geschreven, dat er teveel hoogbouw was in vergelijking met andere wijken. Dat is een van de redenen dat het percentage verhuisbewegingen hoger is dan het Bossche gemiddelde. Juist de bewoners van de eengezinswoningen en de flats op de begane grond zijn de bewoners met de langste woontijd. In het Masterplan wordt dit nadeel versterkt door veel hoogbouw te plannen. Als het financieel mogelijk was geweest waren alle eengezinswoningen – ook die van de particuliere eigenaren – gesloopt.

Eengezinswoningen zijn het meest gewild maar die keren niet terug. Slechts een paar jaar geleden zijn vlakbij het stedelijk gebied - respectievelijk Boschveld - nog wel eengezinswoningen gebouwd. (b.v. Munteltuinen, Concordialaan en Zilverberg) Veel wezenlijker is dat de verhouding sociale huur en koop drastisch gewijzigd wordt. Wij wijzen deze wijziging af want niet in overeenstemming met de Notitie Woonbeleid³ en sterk afwijkend van de huidige economische ontwikkelingen. In die zin zijn wij het eens met het Deltaplan woningnood 's-Hertogenbosch⁴ waarin een pleidooi gehouden wordt voor een hoger percentage huurwoningen.

De uitgangspunten voor dit Masterplan met een ons inziens veel te hoog ambitieniveau zijn geformuleerd in een periode waarin bomen tot de hemel groeiden. In het plan is voorzien in een aanzienlijke uitbreiding van vierkante meters aan kantoren, terwijl de meeste kantoren onder woningen in het Paleiskwartier (Leegwaterlaan, Onderwijsboulevard) nog onverhuurd zijn en de start van de bouw van Belvedere juist vanwege het gebrek aan gegadigden voor kantoren is uitgesteld. Vanwege de woningnood circuleren nu voorstellen voor ombouwen van leegstaande kantoren in 's-Hertogenbosch tot woningen. Wij stellen daarom voor om niet zoveel kantoren te bouwen.

³ Gemeente 's-Hertogenbosch, 2001

⁴ Stichting Huurdersplatform 's-Hertogenbosch d.d. 8 december 2003

Communicatie en activering rond Masterplan Boschveld:

- Reactie bewoners op Masterplan.
- Voorwaarden voor bewonersdeelname herstructurering.

pagina 7 van 20

De bebouwingsdichtheid schiet in dit plan drastisch omhoog. Het totaal aantal woningen (van 1434 naar 3547) en de oppervlakte voor bedrijven, winkels en voorzieningen (van 47000 m² naar 108.000 m²) wordt meer dan verdubbeld. Daarmee is de druk op de schaarse ruimte te groot. Boschveld wordt te weinig een woonwijk en te veel binnenstedelijk gebied met een groot tekort aan open ruimtes en groenvoorzieningen.

3 Kritiek op de uitwerking van het plan.

3.1 Geen GSB beleid in de echte zin van het woord.

In het GSB beleid is de ruimtelijke vernieuwing één van de 3 pijlers. De ruimtelijke vernieuwing komt ruim aan bod in dit Masterplan. Aan de sociaal-economische en sociaal-culturele pijlers worden op blz. 5 wel enkele mooie zinnen gewijd, maar wij missen deze twee in de verdere uitwerking.

Als je de uitgangspunten van de Notitie Woonbeleid vergelijkt met het Masterplan, dan is Boschveld geen GSB gebied meer. Het is dan ook de vraag waarom er GSB gelden worden aangevraagd voor een wijk die - volgens een bezoekende minister – in vergelijking met andere wijken in andere steden niet zo gek veel problemen kent. Wij citeren uit de samenvatting van de Notitie Woonbeleid:

- a. “Ook in de GSB aandachtgebieden zal een zekere mate van verdichting door middel van appartementen – met name ten behoeve van ouderen – gaan plaatsvinden.”
- b. “In de periode tot 2020 worden ca. 2.500 woningen in de kernvoorraad gesloopt, waarvan 2.150 woningen in de GSB aandachtgebieden.... Het gemiddelde aandeel van de kernvoorraad in de vervangende nieuwbouw van de GSB aandachtgebieden is dan 40%.”

Conclusies:

- a. De beoogde verdichting van Boschveld gaat véél verder dan: “een zekere mate”.
- b. In het nieuwe Boschveld haalt de kernvoorraad de 40% grens bij lange na niet!

3.2 Woningen.

3.2.1 *Sociale woningbouw.*

De corporaties zijn trots op de het feit dat het aantal sociale huurwoningen gelijk blijft. Wij hebben bij deze trots toch onze vraagtekens. Een nog te vormen entiteit bestaande uit gemeente en corporaties wil verantwoordelijk zijn voor dit totale plan. Gezien het aantal koop/markthuur woningen in het plan zijn de corporaties in Boschveld meer projectontwikkelaar dan sociale verhuurder. Het procentuele aandeel van sociale huurwoningen haalt de beoogde 40% bij lange na niet. Volgens onze inschatting keren ook de woningen niet terug in hun huidige grootte en omvang. De eengezinswoningen verdwijnen o.i. geheel. Terecht wordt door Passchier/Visser⁵ in de introductie opgemerkt dat:

“Er is in Boschveld hoofdzakelijk voor ‘het gezin’ gebouwd tot 5 kamer woningen toe waarbij het gemiddelde appartement een grotere oppervlakte heeft dan de meeste maaiveld gebonden woningen. Sluit dit aan bij de waarschijnlijke behoefte in de wederopbouwperiode; de huidige bevolkingsamenstelling heeft een gevarieerder woonproduct. Maar wellicht gaat dit juist voor dit stadsdeel niet op. De allochtone stadsbevolking die hier in grote mate woont heeft haar eigen kenmerken in leefcultuur en huisbezettingsgraad. Zo voldoet met name Boschveld wederom aan een huisvestingsbehoefte, in de categorale sfeer.”

⁵ WOS Boschveld/Deuteren 's-Hertogenbosch uitgave 1999

159 van de sociale woningen komen als zorgunits in het woonzorgcomplex. Volgens de nota "Ouderen in de wijk" zijn woonzorgwoningen: ouderenwoningen met beschermd wonen in een complex met een zorg- en een servicearrangement (waarvoor ouderen al dan niet RIO-geïndiceerd zijn) en zijn ze bestemd voor niet alleen Boschveld maar ook voor de buurten rondom Boschveld (Paleiskwartier, Deuteren en 't Zand) met specifieke aandacht voor oudere allochtonen. Op zich is dat een goede verschuiving maar het is voor ons sterk de vraag of die woningen voor de genoemde groep inclusief servicearrangement en parkeren nog betaalbaar zijn. In de feuilleton en de tekst staat mooi dat senioren van Boschveld op het plein wonen maar dat zijn volgens ons bij lezing van blz. 69 senioren die koop- of markthuurgelden op kunnen brengen. Dat is maar voor erg weinig van oorsprong buitenlandse Nederlanders weggelegd.

In de toelichting op de plannen is een gemiddelde huurprijs van €408.- genoemd. Essentieel is daarbij de verdeling over soorten woningen met het aantal m² waarop dit is gebaseerd. Aangezien heel het plan is doorgerekend hadden wij graag alle gegevens van de sociale nieuwbouwwoningen waarop deze gemiddelde huurprijs gebaseerd is en ook de rekenvoorbeelden waarover dhr. A. van Gurp op 15 december 2003 sprak. Informatie elders uit het land leveren andere huurprijzen op. Terecht merken de huurders van SWH woningen op dat hun woningen gesloopt worden, terwijl de particuliere woningen in de buurt blijven staan. Is de sociale verhuurder SWH in het onderhoud en beheer van de woningen een slechtere verhuurder dan de individuele particuliere verhuurder van kamers in het complex van 52 woningen?

3.2.2 Bebouwingsdichtheid.

Het Masterplan Boschveld laat een toekomstige wijk zien met een hoge bebouwingsdichtheid. Er is veel middelhoogbouw en hoogbouw gepland in het nieuwe Boschveld, met name in het deel tussen de Copernicuslaan en het spoor wordt een zeer hoge intensiteit nagestreefd. Ook in het deel tussen de Copernicuslaan en de Oude Vlijmenseweg komt voor veel laagbouw middelhoogbouw in de plaats. De sfeer van de wijk zal hierdoor sterk veranderen en aangetast worden. Deze binnenstedelijke dichtheden tasten de leefbaarheid en het woongenot aan. Het programma van eisen voor het aantal woningen moet naar beneden worden bijgesteld, want de eis van 3400 woningen en het grote aantal (dure) ondergrondse parkeervoorzieningen is niet reëel gezien de beschikbare ruimte en de wensen voor andere voorzieningen en voldoende groen in de wijk. Wij wijzen dit af en kiezen voor een andere mix van koop/huurklassen en renovatie van bepaalde complexen.

3.2.3 Verscheidenheid aan woningen.

Er is een behoorlijke differentiatie in het type woningen. Dit is op zich positief; de verdeling is echter zeer scheef in de richting van gestapelde bouw. Grondgebonden woningen met een tuin zijn sterk ondervetegenwoordigd. Het aantal hiervan neemt sterk af ten opzichte van de huidige situatie. Het is gewenst meer inzicht te geven in de verschuiving die in dit opzicht optreedt. Het opnemen van meer stadswoningen/eengezinswoningen (en dus differentiatie) is de enige manier om een werkelijk evenwichtige bevolkingsopbouw te creëren. Op de markt is aantoonbaar behoefte aan dergelijke woningen, ook in centraal gelegen stadsdelen. Hierbij moet gedacht worden aan bijvoorbeeld het Concordiaterrein en de Munteltuinen. Deze gebieden dienen dus óók, naast het veelvuldig aangehaalde Paleiskwartier, als referentiekader te worden gebruikt!

3.2.4 Hoogbouw.

De woontorens die in het Masterplan zijn opgenomen, vormen een wezensvreemd element in de buurt. De hoogtes van 60 meter zijn buiten elke proportie. Hoogbouw vraagt om een zeer zorgvuldige inpassing in het stedelijke gebied. Er dient rekening gehouden te worden met de bestaande en beoogde woonomgeving. Boschveld kenmerkt zich door een menging van laagbouw en middelhoogbouw. De in het Masterplan voorgestelde hoogbouw van 60 meter vormt een aantasting van de huidige sfeer in de wijk. Bovendien zijn drie woontorens zo dicht bij de bestaande woningen gepland, dat het een ernstige aantasting is van woongenot vanwege schaduwwerking, verminderde privacy en horizonvervuiling.

De hoogbouw van 60 meter moet dus verdwijnen. Afwisseling in bouwhoogten is geen probleem, maar deze moet passend zijn in de sfeer van de wijk. Het mag daarnaast niet het woongenot van de huidige bewoners aantasten.

3.2.5 Aansluiting bij te handhaven bebouwing.

In het Castellum en Plein Boschveld zal een betere aansluiting gemaakt moeten worden tussen de eengezinswoningen die gehandhaafd blijven en de nieuwbouw. Dit geldt voor het huidige plan en de verkenningen voor Plein Boschveld die momenteel worden uitgevoerd. Het contrast tussen vijf bouwlagen en eengezinswoningen op korte afstand is zeer onevenwichtig. Voor de huidige bewoners is dit een sterke aantasting in vele opzichten. Voor toekomstige bewoners komt er een onaantrekkelijk straatbeeld en ontbreekt iedere balans in de straat. Het bouwen van stadswoningen kan tot een meer evenwichtig straatbeeld leiden en zorgt voor een vergroting van het aantal grondgebonden woningen in de wijk, welke er onvoldoende zijn.

3.3 Voorzieningen.

3.3.1 Plein Boschveld en het winkelcentrum.

In het Masterplan wordt Plein Boschveld genoemd als ontmoetingsplek en het hart van de wijk. Daarnaast is het ook het schakelpunt tussen Boschveld en het Paleiskwartier. Op en rondom Plein Boschveld moeten een aantal functies terugkomen, zoals winkels, bedrijven en woningen.

Kijkend naar het huidige stratenpatroon van Boschveld en de aansluiting met andere stadsdelen kunnen wij ons vinden in de positionering van Plein Boschveld binnen het totale Masterplan.

Het huidige winkelcentrum voldoet niet. De winkels en voorzieningen vertonen geen samenhang, de ruimtelijke vormgeving is achterhaald en over de bouwkundige staat zijn de meningen verdeeld. Versterking van het winkelcentrum is zeer belangrijk om een visitekaartje voor de wijk te kunnen zijn. Grootschalige uitbreiding van winkelvoorzieningen vinden wij vanwege de nabijheid van het centrum en de Helftheuvel echter niet noodzakelijk en is waarschijnlijk niet economisch haalbaar. Onduidelijk is welke uitbreiding wordt nagestreefd: De kaarten tonen een sterke uitbreiding, terwijl het aantal m² winkeloppervlak slechts stijgt van 1500 naar 1800. Wij gaan ervan uit dat in de genoemde 1500 m² ook de overige winkels die nu aan de Copernicuslaan zitten opgenomen zijn. Hierover is meer duidelijkheid nodig. Een middelgrote supermarkt is essentieel om het voorzieningenniveau van de wijk op een hoger plan te krijgen. Verder is het gewenst voldoende differentiatie van de winkels na te streven, waarbij ook ruimte is voor startende ondernemers (dus betaalbare huur)

De ruimtelijke kwaliteit van Plein Boschveld is zeer belangrijk; het moet zowel overdag als 's avonds een prettige plek zijn om te verblijven. Ook de achterzijde van het winkelcentrum verdient aandacht omdat het midden in een woonwijk ligt. Daarbij moet een goede oplossing komen voor laad- en losactiviteiten voor winkels en bedrijven zonder overlast te bezorgen voor nabijgelegen woningen door zwaar verkeer en laad- en losactiviteiten.

Het Buurtplatform wil daarom betrokken worden bij de planontwikkeling die momenteel loopt. Het is gewenst dat het plan voor Plein Boschveld nog in het Masterplan wordt opgenomen of in elk geval gelijktijdig in de gemeenteraad wordt vastgesteld. Zij kunnen namelijk niet los van elkaar worden gezien.

3.3.2 Overige voorzieningen.

- a. Wij vragen ons af of een Brede School in de nieuwe volgens dit plan getransformeerde wijk nog toekomst heeft omdat de doelgroep praktisch geheel uit de wijk verdwenen zal zijn.
- b. In vroegere plannen werden plekken opgehouden voor bijzondere bestemmingen. In het Paleiskwartier is ook zo'n plek waarvoor de afgelopen jaren allerlei functies de ronde hebben gedaan: bibliotheek, museum, bioscoop, winkels, discotheek etc.. In ons plan dienen daarvoor de plinten. Het is echter zeer merkwaardig dat in het huidige Masterplan wel een voorziening (kerk van Parousiagemeente) wordt gesloopt, maar deze nergens vervangende ruimte krijgt aangeboden. Dit gebeurt wel met andere voorzieningen zoals basisschool en buurthuis/welzijnswerk.
- c. De huidige basisschool ligt volgens oriëntatie op de tekeningen nu in het deelplan Boschveld en niet in het Grassokwartier. Als deze veronderstelling juist is dan zou er meer m² teruggebouwd moeten worden voor de Brede School die volgens blz. 49 en 50 heel wat extra activiteiten bevat. De suggestie van een kleine wijkbibliotheek werkt op de lachspieren van die Boschveldbewoners die gestreden hebben voor het behoud van de opgeheven dependance van de bibliotheek.
- d. Als met de basisschool (3.500 m², onder het kopje Grassokwartier blz. 69) de huidige huisvesting van Divers en Buurthuis bedoeld wordt, dan zijn de nieuw geplande m² erg weinig. (+ school?) Wij weten overigens niet wat in de 2.700 m² van plein Boschveld geprojecteerd is. Wij vermoeden kerk, fietsenstalling Coehoornflats en garages Coehoornplein.

Wij hebben nog veel meer vragen bij tekeningen en cijfers die wij hier niet vermelden aangezien het ons ontbreekt aan onderliggende stukken. Als deze cijfers en tekeningen van hetzelfde niveau zijn als de storende foutieve spelling van de straatnamen (o.a. 's-Gravesandestraat op 3 manieren) en de veelvuldig voorkomende taal- en spellingsfouten (is verandert, wordt verbeterd, voor het overgrote deel vind het parkeren in een parkeergarage plaats) dan weten wij wat we met het Masterplan kunnen doen.

3.4 Verkeer en vervoer.

Door toename van het aantal bewoners zal de verkeersdruk in de wijk toenemen, ondanks voorgestelde verkeersbepurende maatregelen. Wij zijn het eens met de zienswijze dat het autoverkeer zoveel mogelijk langs de wijk wordt afgewikkeld en dat er in de straten binnen de wijk een nadruk gaat liggen op langzaam verkeer. Het grote aantal bewoners en ondergrondse parkeerplaatsen betekent echter niet dat het een autoluwe wijk zal worden. Uit het plan wordt onvoldoende duidelijk of de overlast door autoverkeer en parkeerdruk acceptabel zal zijn, zeker rond de in- en uitgangen van parkeergarages.

Het is positief de relatie met de binnenstad te versterken door de fiets/loopbrug over het spoor. Het zou echter beter zijn deze (ook) uit te laten komen in het Grassokwartier in plaats van het Castellum. Verder zou een verbinding van het Grassokwartier met het Verkadecomplex een versterking betekenen van de relatie.

Het plan tot aanpassing van de Parallelweg is reeds jaren in de maak. Betrokken bewoners van de Parallelweg hebben daarover een brief ontvangen in maart 2001. Over het plan is overleg met de bewonersvereniging Veemarktkwartier. De laatste berichten waren dat het in december 2003 op de agenda van de commissie zou komen hetgeen o.i. niet is gebeurd.

Wij vinden dat de profilering en ligging van de nieuwe Parallelweg zo snel mogelijk in het overleg moet komen. Wat gebeurt er met al die auto's die nu schots en scheef in de P+R zone staan; komen die de komende jaren ook onze wijk in? Voor een groot deel zijn dit niet de auto's van treinreizigers, maar van medewerkers van justitie etc.. Bij dit Masterplan zijn de normen van een GSB-gebied gehanteerd, als wij de later verschenen parkeernota goed gelezen hebben. Is dat wel voldoende? Overigens sporen de tekst en kaartjes niet altijd met elkaar. Op blz. 61 is op het kaartje een radiale hoofdstructuur voor auto's aangegeven die doorloopt onder de spoortunnel. Volgens de tekst zou het hier over een fietsroute gaan.

Wij hebben bezwaar tegen de volgende elementen:

- a. Ontsluiting via Kamerlingh Onnesstraat / Buys Ballotweg past niet in dit profiel en geeft veel overlast. Daar dit een hoofdroute is voor auto's en fietsers ontstaat op kleine schaal het beeld van Maaspoort waar al het verkeer vastloopt op de Maaspoortweg.
- b. Doortrekken van de straten in de Lanen opent weer de weg voor sluipverkeer.
- c. Als de speelplaats van het Overpad gedeeltelijk bebouwd wordt, wordt de overlast van ophalende en wegbrengende auto's nog groter. Vanwege het bijzondere karakter van het Overpad is de tekst op blz. 63 volstrekt onvoldoende. Dat geldt voor gewone basisscholen! Moeten de auto's van de leerkrachten, nu nog veilig achter de slagboom, ook onder de grond?
- d. Het is onduidelijk hoe het laden en lossen van het winkelcentrum geregeld wordt. Volgens de huidige tekeningen gebeurt dit via de 's-Gravesandestraat. Het profiel van deze straat is nu al te smal, geparkeerde auto's worden frequent geraakt door vrachtwagens of vuilnisauto's. Dit lijkt in de toekomst niet beter te worden.
- e. Parkeren in complexgarages wordt op het moment vaak in rekening gebracht bij alle huurders van het complex. (Kosten €50.- tot €70.- per maand). In het verhaal van de corporaties en gemeente wordt dit niet uitdrukkelijk vermeld.

3.5 Overkapping spoorlijntje.

Het is voor ons de vraag waarop de bewering, dat het spoorlijntje door Boschveld in de toekomst tot 10x per dag zal worden gebruikt, is gebaseerd. Welk document of harde afspraak ligt hieraan ten grondslag? Het beleid dat vervoer meer over water en over spoor zou moeten gaan is een voornemen. Allereerst, hoe groot is het achterland voor het spoorlijntje? Toch feitelijk alleen Heineken. Het voormalige EKP gebouw bij het spoor (post per trein) is vervangen door een gebouw op De Brand. Een bedrijventerrein dat volgens de doelstellingen van de gemeente geen arbeidsintensieve bedrijven mocht huisvesten. Ten tweede, de Zuid-Willemsvaart is nog steeds niet omgelegd.

Vage beleidsvoornemens mogen geen aanleiding zijn tot kostenverhogende acties met een zeer onzekere opbrengst. Naar onze mening moet een opheffing van het spoorlijntje grondig overwogen worden.

3.6 Speelplaatsen en groenvoorzieningen.

Op het eerste gezicht lijkt het dat een groene wijk wordt beoogd. Dit komt echter, afgezien van de aanplant van bomen vrijwel niet tot zijn recht. Groene ruimte van enig formaat ontbreekt. Het groen is versnipperd over de hele wijk. Het lijkt ons zinvol ruimte te reserveren voor een groter groengebied gecombineerd met speel- en sportvoorzieningen. Omdat er in hoge dichtheid gebouwd zal worden, verdient het groen veel meer aandacht. Bewoners moeten zich prettig voelen in de wijk en groen heeft daarbij een belangrijke functie.

Voor alle leeftijden zouden er voldoende speelvoorzieningen moeten zijn. Het is gewenst duidelijker aan te geven waar en hoeveel ruimte hiervoor is per leeftijdscategorie. Het is bijvoorbeeld onduidelijk waar ruimte is gepland om de (nieuwe) sportkooi te plaatsen.

De hoeveelheid groen en speelgelegenheden moeten worden verhoogd. Dat gaat om groen langs straten maar vooral ook om open groene ruimtes, zoals grasvelden en plantsoenen.

De bestaande groene structuur kan als basis wordt genomen. Hiermee wordt voorkomen dat het nog eens decennia duurt voordat bomen zijn volgroeid en er werkelijk sprake is van een groene wijk. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan de bomengroep op de Copernicuslaan. De inpassing van het bestaande groen op het Concordiaterrein is ook een goed voorbeeld hiervan.

De relatie van Boschveld met het Westerpark zou versterkt moeten worden staat in het plan. Dit komt echter niet echt uit de verf en lijkt fysiek vrij onmogelijk doordat slechts 1 hoekje van het Park aan de wijk raakt. Zelfs sloop van bungalows zou dit niet verhelpen. Dit is een extra reden voldoende groen in de wijk zelf op te nemen.

Het groen (en inrichting) rond het Laurus gebouw is zeer versnipperd en oogt rommelig (zowel hoogbouw, groen, spoorlijn, schoolplein (met hek?), fiets loopbrug als kantoorgebouwen).

Het moment van inrichten van het openbaar groen en de openbare ruimte moet zo vroeg mogelijk in elke fase worden gedaan, waarbij niet gewacht moet worden tot alle bebouwing is voltooid.

3.7 Drugsoverlast en criminaliteit.

Geregeld wordt de drugsoverlast en kleine criminaliteit genoemd als een reden om tot herontwikkeling van de wijk te komen. Met name in de pers en informatie door de gemeente worden deze zaken door elkaar gehaald. Wij zijn van mening dat door de ligging van de wijk in de buurt van het station dit soort problemen niet met een wijkvernieuwing opgelost kunnen worden. Dit blijkt ook uit de overlast die in het Paleiskwartier is waargenomen. In het overleg met diverse onafhankelijke deskundigen op dit gebied wordt dit onderschreven. Ook tijdens gesprekken met ambtenaren van de gemeente wordt dit toegegeven.

Deze problematiek zal dus altijd zijn aandacht blijven vragen. Met name wanneer wordt gesloopt en gebouwd moet erop toe worden gezien dat dit geen aanleiding is voor vergroting van deze problematiek. Grootschalige sloop trekt in het algemeen meer overlast aan.

3.8 Fasering.

Wij hebben ernstige bezwaren tegen de huidige fasering. Voor de huidige fasering worden 5 elementen genoemd. De fasen 3, 4 en 5 zijn o.i. veel te groot en dwars door de wijk gelegen. In feite verkeert met deze fasering de totale wijk voor 15-20 jaar in overlast. Wij pleiten voor een uitbreiding van het gebied en start aldaar zodat ook de huidige bewoners van het 1^e complex verhuismogelijkheid in de wijk en een reële mogelijkheid tot terugkeer hebben.

Juist omdat veel ouderen de hitte van de achteruitgang van de wijk hebben ondervonden vinden wij dat in de 1^e fase de seniorenwoningen en woonzorgwoningen gebouwd moeten worden. Bij de huidige fasering heeft o.i. de bouwtechnische en woontechnische staat van de huurwoningen een te geringe rol gespeeld. Anders was er een andere volgorde gekozen.

Als men de fasering vergelijkt met het Paleiskwartier dan wordt daar veel planmatiger gebouwd en in het lege nog niet bebouwde gedeelte wonen daar geen bewoners. Wij stellen dan ook voor om heel de fasering te herzien en daarbij vooral te toetsen op overlast. Deze is, getuige het weglaten van deze voorwaarde op blz. 71, nu niet de belangrijkste randvoorwaarde geweest, terwijl deze op blz. 69 wel als zodanig genoemd wordt.

3.9 Financiële haalbaarheid.

Op blz. 68 is een hoofdstuk gewijd aan de financiële haalbaarheid van het plan. Volgens ons is de opsomming van kostenposten niet uitputtend. Wij hebben sterke twijfels bij de financiële haalbaarheid van het plan dat financieel geheel is doorgerekend. Wij zouden graag – natuurlijk vertrouwelijk – beschikken over deze financiële doorrekening. Naast het bij de persconferentie genoemde tekort staan op blz. 69 nog een aantal onzekerheden. Daaraan voegen wij toe de situatie op de kantorenmarkt en huizenmarkt (met name in het dure koopsegment) tengevolge van de huidige economische recessie en het afschaffen van diverse subsidies in de duurzaam bouwen hoek. Een door ons geraadpleegde stedenbouwkundige heeft ons verzekerd dat de rek geheel uit dit plan is. De eerste de beste tegenvaller haalt het fundament onder dit plan weg.

Communicatie en activering rond Masterplan Boschveld:

- Reactie bewoners op Masterplan.
- Voorwaarden voor bewonersdeelname herstructurering.

pagina 15 van 20

In de komende maanden moet de te vormen entiteit tussen corporaties en gemeente daadwerkelijk van de grond komen. Ons is tot op heden altijd verzekerd dat géén andere private partijen als projectontwikkelaars en bouwbedrijven bij het plan betrokken zijn. In die zin snappen wij niet welke andere partijen en/of instanties worden opgeroepen tot het lanceren van initiatieven (blz. 3). Dit zien wij graag toegelicht. Als de gemeente en corporaties geheel op eigen kracht het plan ontwikkelen en uitvoeren dan zijn wij nog meer gespitst op de financiële haalbaarheid. Tegenvallers komen dan immers terecht bij de inwoners van 's-Hertogenbosch en de huurders van de corporaties.

4 Sloop of renovatie?

4.1 Keuze voor sloop is niet goed onderbouwd.

Het "Onderzoek kwaliteit woningen" van Passchier/Visser betreft alleen de woningen van de corporaties. In de definitieve versie zou ook het particulier woning-eigendom worden opgenomen hetgeen nooit is gebeurd.

Wie onbevangen het bovenstaande rapport leest komt daar de kwalificaties positief, redelijk en soms goed tegen. Echter de kwaliteit daalt zodra de 2 in het jaartal verschijnt. De woningen worden ineens in de analyse en in het Masterplan matig tot slecht. Zo wordt langzaam toegeschreven naar het onvermijdelijke uitgangspunt van sloop. Een dergelijk besluit zou nog te billijken zijn voor die woningen die in het onderzoek als slechtste uit de bus komen en er over een dergelijk besluit een open communicatie is. Neen, alles wordt over één kam geschoren en tegelijk worden een aantal particuliere woningen die niet onderzocht zijn en waarover de corporaties en de gemeenten niets te vertellen hebben, maar meteen op de slooplijst gezet. Geldt voor die particuliere woningen ook het argument dat investeringen onverantwoord zijn? Is vervangen van particuliere eengezinswoningen door appartementen een tegemoetkoming aan de huidige woonwensen van de bewoners en hoe heeft de gemeente dit onderzocht? ('s-Gravesandestraat oneven, Parallelweg en Paardskerkhof)

Als deze corporatiewoningen en particuliere woningen niet in Boschveld maar elders in de stad hadden gelegen, dan was een groot deel van de corporatie woningen gerenoveerd en had niemand een woord vuil gemaakt aan de particuliere woningen. Zo zou het bijvoorbeeld goed zijn om het project dat de SSW in Muntel gaat renoveren te vergelijken met de complexen in Boschveld. Brabant Wonen was enige jaren geleden nog van plan te renoveren in Boschveld (zie subsidie aanvraag voor liften; een deel van dat geld is nu extra gegaan naar SSW voor renovatie Copernicuslaan).

Wij vinden de keuze voor praktisch totale sloop van corporatiewoningen niet goed onderbouwd. Ook zijn de gevolgen voor de huidige bewoners van Boschveld en de voorraad goedkope huurwoningen in 's-Hertogenbosch ingrijpend. Wij pleiten derhalve voor een onafhankelijke beoordeling van dit bouwtechnische rapport dan wel een onafhankelijk onderzoek naar de mogelijkheid van renovatie/groot onderhoud van een aantal complexen dan wel type woningen binnen complexen. Wij wijzen er bovendien op dat corporaties volgens ons de plicht hebben over sloop te overleggen met hun huurders. In dit Masterplan wordt voor een groot deel van de corporatiewoningen sloop voorgesteld, terwijl er nauwelijks of géén overleg met de huurders is geweest.

Gemeente en corporaties hebben blijkbaar ook een 'verlicht' standpunt over het recht van eigendom. Particuliere eigenaren moeten uit een informatiekraant lezen dat de gemeente en corporaties hun eigendom nodig hebben voor het bevredigen van hun ambities. Terwijl huurders nog aparte brieven krijgen worden zij en de ondernemers op geen enkele wijze persoonlijk geïnformeerd.

4.2 Overige tegenstrijdigheden in het sloop verhaal.

1. De 52 woningen op blz. 21 vallen onder "bestaande kwaliteit". Op welk onderzoek deze kwaliteit gebaseerd is in vergelijking met 's-Gravesandestraat oneven Celciusstraat en particuliere woningen Parallelweg en Paardskerkhof is ons een raadsel. Klaarblijkelijk heeft zelfs de afdeling Wonen niet in het eigen archief gekeken want een aantal jaren geleden is een subsidie aanvraag ingediend en goedgekeurd, maar tenslotte niet benut voor een aantal verzakte woningen aan de Fahrenheitstraat oneven.
2. Het complex 709 (Kalverstraat) van Brabant Wonen wordt in het bouwtechnisch rapport slecht beoordeeld maar volgens het Masterplan blijven deze woningen staan. In de brief van Brabant Wonen valt over dit complex niets te lezen maar misschien hoort Veemarktkwartier volgens Brabant Wonen niet tot Boschveld.
3. Het complex 117 (Oude Vlijmenseweg, Kelvinstraat en Buys Ballotweg) van Brabant Wonen wordt niet gesloopt waarschijnlijk omdat 5 van de 20 woningen verkocht zijn evenals een aantal garages. Over deze woningen schrijft Brabant Wonen: "Deze woningen worden normaal doorverhuurd, er verandert niets." Dat klopt volgens ons niet. Er zal de komende 15 jaar toch iets met deze woningen moeten gebeuren.
4. Onafhankelijk van het percentage sloop zouden in de uitwerking van het plan ook gelden voor verbetering van corporatie- en particuliere-woningen moeten worden gereserveerd zeker voor die woningen die midden in het plangebied liggen. Herinvoering van een subsidie (die vergelijkbaar is met de opgeheven subsidie particuliere woningverbetering) is dan nodig.

5 Sociale consequenties.

Het heeft ons hogelijk verbaasd, dat aan het begin van de “rituele” inspraakavond werd gezegd, dat er niet gesproken mocht worden over de huren, terugkeer en verhuisvergoeding. Dat zijn toch voor bewoners zeer wezenlijke zaken om dit plan te kunnen beoordelen. Zowel het Masterplan als de speciale GSB-krant draagt als titel “In Boschveld staat mijn huis”. Volgens datzelfde plan wordt bijna 70% van de huidige woningen gesloopt, dus voor veel bewoners geldt die tegenwoordige tijd ‘staat’ waarschijnlijk maar voor een beperkte periode en de toekomst is ongewis, zeker als nog geen maand tevoren in het Brabants Dagblad een artikel is verschenen dat maar 5% van bewoners in de wijk terugkeert bij herstructurering. Deze sociale consequentie n.l. gedwongen verhuizing uit de wijk en in het verlengde daarvan het pleidooi voor onderhoud/renovatie beheersten onze bijeenkomsten en ook die van 15 december 2003.

Natuurlijk zijn er bewoners, die deze plannen toejuichen ofwel op grond van eigen overtuiging of daartoe geregisseerd, maar de meerderheid van bewoners zowel in de fase van verzamelen van meningen in de WOS als in deze meeweet-fase (inspraakavond en onze bewonersbijeenkomsten) is tegen dit plan, zeker wanneer de sociale consequenties in alle facetten zichtbaar worden.

Zowel uit stukken van gemeente en corporaties als uit de vele wijkbijeenkomsten die zijn georganiseerd, blijkt dat veel mensen gehecht zijn aan Boschveld en hier graag willen blijven wonen. Er is veel betrokkenheid, er zijn veel onderlinge contacten en het sjeke woord 'civic pride' is bij heel veel mensen al aanwezig. Wij vinden het dan ook heel belangrijk dat het Masterplan dusdanige verhuisbewegingen in gang zet, dat iedere bewoner die dit wil in de gelegenheid is om binnen de wijk te blijven wonen of slechts voor een korte periode (2 tot 3 jaar) uit de wijk zal moeten verhuizen. Dit betekent dat het plan moet voorzien in een juiste volgorde van sloop en nieuwbouw van sociale huurwoningen, het juiste type woningen (aansluitend bij de behoeften van de betreffende bewonersgroep) en de juiste sociale randvoorwaarden op het gebied van verhuiskosten, terugkeergarantie en betaalbare huur.

Daarom de volgende vragen:

1. Onderschrijft u het uitgangspunt dat elke huidige bewoner die dit wenst in de gelegenheid moet zijn om in de wijk te blijven wonen of slechts voor korte tijd uit de wijk zal moeten verhuizen bij sloop van zijn/haar woning?
2. Kunt u aan de hand van de concrete invulling van de verschillende fasen de verhuisbeweging laten zien van elke groep bewoners en de plaats die er voor hen is in de nieuwbouwplannen? Dit geeft inzicht in de intentie van de plannen. Zijn het veel mooie woorden, doch niet erg betrouwbaar? Of wordt er hard aan gewerkt om alle huidige bewoners zo optimaal mogelijk hun plaats in het vernieuwde Boschveld te geven?

Wij zouden een uitgebreide samenvatting kunnen maken van alle aspecten van de sociale consequenties, maar wij noemen slechts de volgende elementen:

- a. Sociale contacten worden verbroken; dat is voor niemand prettig met name voor ouderen niet.
- b. Is de genoemde terugkeergarantie ook een echte garantie of een vage belofte die nu sociale onrust moet onderdrukken?

- Reactie bewoners op Masterplan.
- Voorwaarden voor bewonersdeelname herstructurering.

- c. Men dient, naast de vergoeding voor vertrek uit de wijk, ook een vergoeding te krijgen bij terugkeer in de wijk.
- d. Bieden de woningbouwverenigingen voldoende ruimte om een vergelijkbare woning te krijgen in de toewijzingsprocedures?
- e. Speciale groepen hechten aan het betaalbaar blijven van hun woning waarbij een argument o.a. is het lage inkomen.
- f. Komt er huurgewenning?

Er zijn ook sociale consequenties voor huiseigenaren: waardedaling van de woning, die voor sloop is bestemd, onmogelijkheid om te verkopen op het tijdstip dat men wil, verlies van huidige m² en grondgebonden woning, geen verhuiskosten enz. In de huidige regelingen zijn ook geen vergoedingen geregeld voor huurders en kamerbewoners van woningen in particulier bezit.

Al deze zaken en nog veel meer dienen geregeld te worden in een sociaal plan Boschveld.

- a. Dat plan moet gereed zijn voor 1 juli 2004.
- b. OBB en huurders van de 3 corporaties, daarbij ondersteund door deskundigen, onderhandelen daarover met de corporaties en zo nodig gemeente.
- c. Het stedelijke begeleidingsplan is daarbij een ondergrens.
- d. Het aanbieden van een alternatieve woning en verhuisvergoedingen voor huurders van particuliere eigenaren worden daarin meegenomen.

6 Samenvatting.

Als we de tijd daarvoor gehad hadden, dan waren in dit hoofdstuk alle randvoorwaarden en eisen samengevat.

Wij vinden dat over alle punten van onze reactie overleg dient plaats te vinden, maar daarnaast zullen wij een aantal hoofdpunten hier benadrukken:

1. De inbreng van de huidige bewoners van Boschveld moet door gemeente en corporaties serieus genomen worden (zie Nationaal Akkoord Wonen 2001-2005). Dit is vóór en tijdens het ontwikkelen van plannen en tijdens de uitvoering daarvan van belang. Aangezien daarvoor o.i. tot op heden te weinig aandacht is geweest moeten er concrete afspraken gemaakt worden voordat het OBB verder kan gaan met de uitvoering van het communicatieplan.
 - 1.1. Informatie voorziening moet beter. Antwoord op de in deze reactie gestelde vragen en o.a. inzage in financiële doorberekening van het plan.
 - 1.2. Keuze voor praktisch totale sloop is onvoldoende onderbouwd. We eisen o.a. een onafhankelijk bouwkundig onderzoek.
 - 1.3. Overleg en inspraak in wijzigingen van het Masterplan.
2. Uitgangspunten Masterplan zijn in strijd met belangen van de huidige bewoners. De analyse van de wijk is veel te negatief, er worden verkeerde cijfers gebruikt, er is een veel te hoge bebouwingsdichtheid, er wordt geen rekening gehouden met eisen van bewoners betaalbaarheid en aandeel van eengezinswoningen.
3. Ambitie nivo van het Masterplan dient lager te zijn. "In Boschveld stond mijn huis." was een betere titel geweest? De fasering houdt geen rekening met de leefbaarheid voor de huidige bewoners.
4. De sociale consequenties zijn voor alle bewoners van Boschveld groot. Wij willen dat er over het sociaalplan voor 1 juli 2004 overeenstemming is. Deze overeenstemming dient bereikt te worden met het OBB dat zal zorgdragen voor een vertegenwoordiging van bewoners van alle corporaties. Indien geen overeenstemming voor 1 juli 2004 wordt bereikt, dan kan dit uitsluitend tot gevolg hebben dat een definitieve goedkeuring van het Masterplan naar een latere datum verschuift (huidige planning eind september 2004). Daarbij dient opgemerkt te worden dat het Stedelijk begeleidingsplan herstructurering 's-Hertogenbosch (d.d. 5 oktober 2001) als basis voor een sociaal akkoord kan dienen. Dit staat echter los van de noodzaak om te komen tot een sociaal akkoord dat zich richt op het plangebied Boschveld aangezien binnen dit gebied zeer specifieke omstandigheden een rol spelen.