

Eindverslag inspraak Masterplan vernieuwing Boschveld

Overeenkomstig de bepalingen van de gemeentelijke inspraakverordening heeft het Masterplan Boschveld met ingang van 3 november 2003 gedurende een periode van 6 weken voor eenieder ter inzage gelegen en is op 18 november 2003 een inspraakbijeenkomst belegd m.b.t. de beoogde planontwikkeling.

In totaal zijn in de periode t/m januari 2004 - de inspraaktermijn is daartoe opgerekt - ruim 120 schriftelijke inspraakreacties ontvangen welke betrekking hebben op een breed scala van onderwerpen.

Vanwege het beleidsmatig karakter van het Masterplan - richtinggevend maar nog niet uitgekristalliseerd - richt de behandeling van de ingekomen schriftelijke en mondelinge reacties zich primair op de beleidsmatige aspecten en de invulling op hoofdlijnen. Uitvoeringsgerichte aspecten zullen, waar deze mogelijk in de huidige aan het Masterplan verbonden procedure minder gedetailleerd belicht kunnen worden, in latere procedure's gekoppeld aan uitgewerkte stedenbouwkundige plannen en/of daadwerkelijke bouw- en inrichtingsplannen meer concreet behandeld worden.

Ter voorkoming van doublures worden de inspraakreacties zoveel mogelijk per thema of gebiedsdeel behandeld.

cursief = inspraakreactie (samengevat)

Thema's

*** Omvang plangebied**

Het plangebied van het Masterplan dient verruimd te worden met het noordelijk gedeelte van het Westerpark - behoort immers ook bij de wijk Boschveld - en zou voorts verbreed moeten worden met delen van het bedrijfsterrein (Brabanthallen en voormalig Michelin-terrein) en de spoorzone ten oosten van de Parallelweg. Wijkoverstijgende aspecten als voorzieningenstructuur, verlengen/verplaatsen Parallelweg en handhaven stamlijntje moeten onderdeel uitmaken van het Masterplan.

Commentaar :

Wijkoverstijgende aspecten als de voorzieningenstructuur en het stamlijntje hebben hun plaats gekregen in de opzet voor het wijkplan.

De voorzieningenstructuur in de directe omgeving (Paleiskwartier en La Gare) is geënt op het instandhouden van voldoende draagvlak in Boschveld voor m.n. winkelvoorzieningen, onderwijs (basisschool) en sociaal-maatschappelijk voorzieningen op wijkniveau en in het Masterplan is hiervoor de benodigde ruimte gereserveerd. Voor het stamlijntje is voorts een opzet voor inpassing binnen een nieuw te ontwikkelen Grassokwartier gevonden.

De ontwikkeling van het noordelijk deel van het Westerpark is reeds gerealiseerd op basis van het jaren terug opgestelde plan "Concordia-Wolfsdonken".

Voor de zone langs het spoor moet vastgesteld worden dat de ontwikkelingen daar in ruimtelijk opzicht maar beperkt van invloed zijn op de in het kader van het Masterplan te maken keuzen voor Boschveld; de bestaande Parallelweg blijft immers als ontsluitingsweg fysiek gehandhaafd. Binnen de beoogde fasering - waarover later meer - is er verder voldoende ruimte om de invulling van de oostelijke rand van het plangebied van het Masterplan functioneel af te stemmen op de besluitvorming omtrent de tracékeuze voor de Parallelweg en de invulling van de spoorzone. De bestaande keuze voor een kantoreninvulling aan de oostzijde van het Grassokwartier kan in de toekomst mogelijk dus gewijzigd worden in een keuze voor wonen. Voor de daadwerkelijke herstructurering van Boschveld heeft uitbreiding van het plangebied van het wijkplan op zich geen aantoonbare meerwaarde.

* Onevenwichtige samenstelling woningbouwprogramma, bebouwingsdichtheid.

In het Masterplan wordt te veel appartementenbouw geprojecteerd, hetgeen niet aansluit bij de woonwensen vanuit de wijk. Voorts is het aandeel sociale huurwoningen in het woningbouwprogramma te laag en wordt er te veel kantoorruimte gepland. De beoogde hoge bebouwingsdichtheid tast leefbaarheid en woongenot aan en de bij de hoge bebouwingsdichtheden benodigde parkeervoorzieningen laten onvoldoende ruimte voor andere voorzieningen en groen in de wijk.

Commentaar :

Boschveld heeft door zijn ligging nabij de binnenstad en het centraal station bijzondere potenties als stedelijke verdichtingslocatie. Boschveld leent zich ruimtelijk dus goed voor intensieve bebouwing en vanuit de wens het woningbouwprogramma voor de stad zoveel mogelijk in bestaand stedelijk gebied te realiseren, dienen de mogelijkheden voor verdichting in Boschveld optimaal benut te worden. Daarnaast is een van de uitgangspunten van de nieuwe ontwikkeling dat de bestaande voorraad sociale huurwoningen in de wijk getalsmatig in stand blijft. Vanwege de financiële offers die sociale woningbouw vraagt is er vanuit haalbaarheidsoogpunt dus ook de nodige druk om met verdichting voldoende opbrengsten te realiseren bij de totaalontwikkeling. De bouw van eigentijdse, minder grote appartementen sluit daarbij goed aan op de veranderende woningbehoefte in de wijk, waarbij de bevolkingssamenstelling in toenemende mate duidt op vergrijzing.

Binnen de mogelijkheden van verdichten laat de bouw van gestapelde woningen (appartementen) het meeste ruimte voor groenvoorzieningen en andere open plekken in de wijk. Ondanks de stedelijke opzet zal Boschveld dus ook in de toekomst voldoende onbebouwd gebied kennen. Binnen het wijkspelplan West zal daarbij zorg gedragen worden voor een goede spreiding van speelplekken over de in de wijk beschikbare ruimte. De situering van grote groene clusters wordt primair per stadsdeel gezien. Voor Boschveld is hier van belang dat het Westerpark en het Schutskampspark op korte afstand liggen.

Binnen het totale nieuwbouwprogramma voor Boschveld komt het aandeel sociale woningbouw overeen met wat ook in andere wijken nagestreefd wordt. Het zou ook niet wenselijk zijn de algemeen beoogde woningdifferentiatie - zoals die voor de gehele stad geldt - specifiek voor Boschveld terzijde te schuiven.

Vanuit het oogpunt van woningdifferentiatie zal er niet naar gestreefd worden om categorale huisvestingswensen - zoals woningen voor grote gezinnen - specifiek in Boschveld op te lossen. Wel ligt het in het voornemen binnen de sociale woningbouw een woonzorgcentrum te realiseren met een omvang die passend is bij de grootte van de (nieuwe) wijk.

De wijze waaróp de sociale woningbouw in Boschveld vorm wordt gegeven met gestapelde bouw is - zoals eerder aangegeven - in belangrijke mate bepaald door de ligging van de wijk ten opzichte van de binnenstad en het station.

Het programma voor kantoorbebouwing in de wijk vloeit grotendeels voort uit de noodzaak niet-gevoelige functies te situeren nabij de spoorlijn en de Parallelweg. Afhankelijk van de uiteindelijke situering van de beoogde nieuwe, verlengde Parallelweg en de mogelijkheden buiten het plangebied van het Masterplan voldoende afscherming te kunnen bieden tegen (spoor)weglawaai en risico's m.b.t. vervoer van gevaarlijke stoffen zal bezien worden of (een deel van) het kantoorprogramma omgezet kan worden voor woningbouw.

* hoogbouw, aansluiting op de (bestaande) omgeving

De in het Masterplan opgenomen woontorens vormen wezensvreemde elementen voor de wijk, welke het bestaande karakter van de wijk aantasten. De woontorens zullen voorts o.i.v. schaduwwerking, privacyverstoring en beïnvloeding van het uitzicht leiden tot aantasting van het woongenot in de directe omgeving.

Ook de gestapelde bouw in de omgeving van de in het Castellum te handhaven eengezinswoningen leidt tot een onevenwichtige ruimtelijke situatie.

Commentaar :

De uitgangspunten van het wijkplan voor Boschveld zijn er op gericht de wijk te transformeren in een eigentijdse stedelijke woonwijk met een mix van functies en woningtypen. De in de wijk mogelijk te realiseren woontorens dienen beschouwd te worden tegen de achtergrond van die nieuwe stedelijke opzet van de wijk. In het beoogde stedelijk karakter van Boschveld zullen woontorens - met hoogten vergelijkbaar met de in Paleiskwartier gerealiseerde hoogteaccenten - geen wezensvreemd element vormen.

Met het oog op het woon- en verblijfsklimaat in de omgeving van de hoogbouw is voor het plein Boschveld inmiddels wel een gewijzigde opzet gemaakt waarbij hoogbouw niet langer óp het plein is geprojecteerd maar onderdeel uitmaakt van de begrenzing van de pleinruimte. De invloed op de (woon)omgeving is daarbij relatief gering.

De in het Castellum geprojecteerde nieuwbouw ligt op voldoende afstand van de te handhaven eengezinswoningen. Het woonklimaat wordt niet verstoord. Wel geldt ook hier dat het karakter van de wijk belangrijke wijzigingen zal ondergaan. Maar dat is op zich niet bezwaarlijk.

* plein Boschveld, (winkel)voorzieningen

Het winkelcentrum dient versterkt te worden met onder meer een middelgrote supermarkt, maar grootschalige uitbreiding van de winkelstrip is niet nodig.

Zowel de ruimtelijke kwaliteit van het plein als de achterzijde van het winkelcentrum verdienen bijzondere aandacht. Voor laad- en losactiviteiten en bevoorradersverkeer dienen passende oplossingen gezocht te worden.

Onduidelijk is welke voorzieningen opgenomen zijn in het Masterplan en in welke omvang.

De voor de school voor speciaal basisonderwijs benodigde rust en ruimte gaat deels verloren.

Commentaar :

Mede onder invloed van de op het Masterplan verkregen reacties wordt niet langer aangestuurd op sloop en nieuwbouw op de locatie van het bestaande winkelcentrum en de aanliggende woningen aan het Van Coehoornplein.

Op de locatie die thans in gebruik is bij de school en de evangelische gemeenschap wordt gestreefd naar een nieuw bouwblok waarin een supermarkt veilig gesteld kan worden. Voor het bestaande centrum wordt gericht op kleinere wikeleenheden, waarbij met name voor de zuidrand aan de Christiaan Huygensweg ook aan openstelling voor andere functies (dienstverlening) wordt gedacht. In kwantitatief opzicht zal de uitbreiding van ruimte voor detailhandelsvoorzieningen derhalve beperkt blijven.

Door de instandhouding van het bestaande winkelcentrum is de aan de zuidzijde van het plein geprojecteerde hoogbouw komen te vervallen. Aan de noordzijde van het plein blijft nog wel hoogbouw geprojecteerd, maar dan als duidelijke begrenzing van het plein en in de vorm van een bijzonder element op een verder minder hoog appartementencomplex.

De daadwerkelijke pleinruimte wordt daardoor niet versnipperd en zal in de nieuwe opzet vanwege de grotere omvang ook ruimte kunnen bieden voor (kort)parkeervoorzieningen op maaiveld.

De bevoorrading van het winkelcentrum zal in een eindsituatie met nieuwbouw in het Castellum plaatsvinden via de Christiaan Huygensweg en de 's-Gravesandestraat.

Voor de te verplaatsen wijkgebonden voorzieningen zijn binnen de wijk andere locaties gereserveerd. Voor de basisschool is dit de locatie aan de overzijde (westzijde) van de Copernicuslaan.

In de zogenaamde Brede Bossche School - waarin de basisschool 't Boschveld en het buurthuis wordt opgenomen, wordt ook ruimte voor andere sociaal-culturele voorzieningen vrijgehouden.

De omvang van de BBS houdt daarbij rekening met het buurtoverstijgend karakter van een aantal onder te brengen voorzieningen.

De situering van de Brede Bossche School aan het plein doet recht aan de ontmoetingsfunctie die voor het plein Boschveld beoogd wordt. Spreiding van de aanvullende maatschappelijke voorzieningen over de wijk zou leiden tot versmalling van het draagvlak en is daarom niet overwogen. Het zoekgebied voor de gewenste verplaatsing van de evangelische gemeenschap c.a. is ruimer dan alleen de wijk Boschveld. In het kader van de verwerving van de benodigde gronden zullen daar verder afspraken over gemaakt worden met rechthebbenden/belanghebbenden.

Voor de Speciale School voor BasisOnderwijs "het Overpad" wordt aan de oostzijde van de huidige schoollocatie vervangende ruimte vrijgemaakt voor verblijfs en parkeerdoeleinden.

* verkeer en vervoer

Door de verdichting binnen Boschveld zal alleen de verkeersdruk van het bestemmingsverkeer al tot overlast kunnen leiden in de woonomgeving. Nabij de school het Overpad zijn aanvullende parkeervoorzieningen nodig en met name in de Lanen bestaat vrees voor sluipverkeer. Versterking van de langzaam verkeersverbinding met de binnenstad is positief, maar daarbij zou een verbinding vanuit het Grassokwartier de voorkeur hebben boven een verbinding vanuit het Castellum. De besluitvorming m.b.t. de Parallelweg dient in het overleg met de wijkraad betrokken te worden en overwogen moet worden het stamlijntje - wegens onvoldoende draagvlak - op te heffen.

Commentaar:

De hoofdoorzet voor Boschveld voorziet in het scheiden van doorgaand verkeer en bestemmingsverkeer. Op de Oude Vlijmenseweg is daarbij niet langer sprake van een knip.

Vanaf de Parallelweg wordt slechts een klein deel van Boschveld (waaronder de school het Overpad) ontsloten. De hoofdontsluiting van de wijk geschiedt vanaf de westzijde.

Het bestemmingsverkeer wordt zoveel mogelijk aan de flanken opgevangen in (ondergrondse) parkeervoorzieningen zo dicht mogelijk bij de hoofdontsluitingswegen. De bewegingen van het bestemmingsverkeer binnen de wijk zijn dus kort.

Voor de Lanen is - op basis van een minder heldere weergave in het Masterplan - abusievelijk het beeld ontstaan dat de Buys Ballotweg een directe voor autoverkeer toegankelijke verbinding zou krijgen met de Oude Vlijmenseweg. De bewuste verbinding blijft evenwel slechts voor langzaam verkeer toegankelijk en vormt dus geen sluiproute voor autoverkeer.

De hoofdverbinding voor langzaam verkeer tussen Copernicuslaan en Oude Vlijmenseweg is verplaatst naar de Lorentzstraat.

De omvang van de parkeervoorzieningen is op basis van hedendaagse normeringen afgestemd op de bestaande en nieuw geprojecteerde bebouwing in de wijk. Van overlast van autoverkeer dat een parkeerplaats zoekt kan dus nauwelijks sprake zijn.

Voor de school wordt afzonderlijk parkeerruimte vrijgehouden.

De mogelijkheden van aanvullende verbinding voor voetgangers en langzaam verkeer van Boschveld met de binnenstad zijn nog in studie. In de faseringsopzet voor de wijk zal dit aspect op voorhand echter geen hoge prioriteit hebben.

De besluitvorming met betrekking tot de Parallelweg kent een afzonderlijk proces, waarbij ook een uitgebreid inspraak- en overlegtraject doorlopen zal worden.

Met betrekking tot de stamlijn zal in komende jaren nader onderzoek gedaan worden naar het draagvlak en belang van instandhouding van de verbinding. Indien het draagvlak voor de stamlijn toch te beperkt moet worden beschouwd, of het beter wordt geacht een ander tracé te kiezen voor de spoorverbinding, is het duidelijk dat de invulling van het Grassokwartier aanzienlijk zal gaan afwijken van de in het Masterplan aangegeven opzet.

Om te voorkomen dat de herinvulling van het Grassokwartier opgeschort moet worden is het van groot belang het gewenste nader onderzoek naar nut en noodzaak van instandhouding de stamlijn op korte termijn uit te voeren.

* spelen en groen

In de nieuwe opzet is onvoldoende ruimte gereserveerd voor groenvoorzieningen. Bovendien wordt het groen te veel versnipperd over de wijk. Het is wenselijk het groen meer te clusteren en te combineren met speel- en sportvoorzieningen.

Voorts moet met de groeninrichting niet gewacht worden tot alle bebouwing gerealiseerd is.

Ondanks de stedelijke opzet van Boschveld zal er in de toekomst in de wijk het nodige groen zijn. De grote groenclusters dienen evenwel meer per stadsdeel gezien te worden, waarbij voor Boschveld speelt dat de grotere groengebieden Westerpark en Schutskamp op korte afstand van de wijk liggen.

Via het wijkspelplan West zal zorg gedragen worden voor een evenwichtige spreiding van de groen- en speelvoorzieningen over de wijk, waarbij de insteek is dat voor alle verschillende leeftijdsgroepen ook gedurende de periode van herontwikkeling van de wijk voldoende speelruimte beschikbaar is. Aan de zuidzijde van de Kamerlingh Onnesstraat is ten opzichte van het Masterplan een aanvullende brede groenstrook gereserveerd die ook ruimte biedt voor speelvoorzieningen. De ze groenstrook draagt tevens bij aan versterking van de verbinding met het Westerpark.

* renovatie of sloop, sociaal plan bij gedwongen verhuizing

In het Masterplan wordt de keuze voor grootscheepse sloop en nieuwbouw van corporatiewoningen niet goed onderbouwd.

Gepleit wordt voor een onafhankelijk onderzoek naar de mogelijkheden van instandhouding van woningen met renovatie of groot onderhoud in plaats van op voorhand van sloop en nieuwbouw uit te gaan. Voorts wordt gewezen op de verplichting van de corporaties tot het voeren van overleg met huurders bij een voorgenomen sloop.

Gevraagd wordt om een sociaal plan voor gedwongen verhuizingen waarin zaken als terugkeergarantie, verhuisvergoedingen, toewijzingsprocedures en huurgewenning en andere aspecten van betaalbaarheid van de nieuwe huisvesting worden geregeld.

Zowel bij particuliere eigenaren/gebruikers als bij huurders wordt breed gepleit voor handhaving en renovatie in plaats van sloop en nieuwbouw.

Commentaar :

De opzet van het Masterplan om tot grootscheepse sloop en nieuwbouw in Boschveld te komen is ingegeven door aspecten van woonkwaliteit en woningdiversiteit, alsmede stedenbouwkundige en financiële overwegingen.

Veel van de in de periode van woningnood na de 2^e wereldoorlog gerealiseerde woningbouw voldoet niet aan de hedendaagse eisen van woonkwaliteit en in de toekomst zullen nog meer woningen in Boschveld niet meer aansluiten op de veranderende woningbehoeften.

Renovatie om de woonkwaliteit op het gewenste niveau te krijgen zal daarbij niet op voorhand goedkoper zijn dan sloop en nieuwbouw, met name als ook zaken als geluids- en thermische isolatie naar huidige maatstaven gerealiseerd moeten worden.

Daarnaast mist de wijk in stedenbouwkundig opzicht de uitstraling die hoort bij de ligging ten opzichte van binnenstad en station. De aan de ligging gerelateerde potenties van verstedelijking zijn niet benut en de diversiteit van het woningaanbod in de wijk is niet erg groot.

Vanwege de potentiële meerwaarde van de wijk voor wat betreft zuinig ruimtegebruik (stedelijk bouwen) en de bijdrage die de wijk kan leveren aan de woningbouwtaakstelling van de toekomst, worden vanuit de gemeente initiatieven bevorderd om tot herstructurering van de wijk te komen.

Het Masterplan voorziet daarbij in het aangeven van de gewenste richting van herontwikkeling van de wijk. In de ruimtelijke ordeningslijn is het plan de eerste stap geweest in het scheppen van voorwaarden voor stedelijke vernieuwing.

De gemeentelijke besluitvorming omtrent het Masterplan kan evenwel geen dwingend karakter hebben ten aanzien van sloop en nieuwbouw. De daadwerkelijke besluitvorming met betrekking tot sloop van de bestaande huurwoningen blijft primair liggen bij de corporaties die eigenaar zijn van de betrokken woningen.

Omdat de bouwtechnische staat van de woningen voorts slechts één van de factoren is die speelt bij de nadere afweging omtrent sloop en nieuwbouw, is het daarbij voor de gemeente weinig zinvol uitgebreid aanvullend onderzoek te verlangen naar de technische mogelijkheden van instandhouding en renovatie.

Wel wordt door de gemeente samenwerking nagestreefd met de corporaties om het draagvlak van de gewenste herstructurering te verbreden en de verdere afstemming van de herstructurering vorm te geven.

Voor de onder invloed van sloop benodigde gedwongen verhuizingen zijn door de corporaties begeleidende sociale plannen toegezegd m.b.t. herhuisvesting, toewijzing en financiële aspecten. En uiteraard zullen de betrokken corporaties ingeval van voorgenomen sloop daarbij overleg hebben met hun huurders.

Daar waar voor de particuliere woningen op voorhand voldoende draagvlak ontbreekt voor sloop en nieuwbouw, is de planvorming bijgesteld (o.m. Van Coehoornplein e.o.).

* fasering en financiële haalbaarheid

Voorkomen moet worden dat door een onvoldoende bundeling van bouwactiviteiten de overlast in de wijk te groot wordt voor de bewoners.

Voorts dient voor de zittende bewoners - met het oog op handhaving van sociale verbanden - de mogelijkheid geboden te worden te verhuizen binnen de wijk. Daartoe dient de nieuwbouw zoveel mogelijk vooruit te lopen op de sloop van de bestaande woningen.

De financiële haalbaarheid van het plan wordt sterk in twijfel getrokken.

Commentaar :

Met het verschijnen van het Masterplan is niet gestopt met het zoeken naar optimalisering van de planuitgangspunten en het schaven aan de plannen.

Voor wat betreft de fasering ligt het thans in het voornemen voorafgaand aan de eerste sloop al de nodige nieuwbouw te plegen, gericht op het herhuisvesten van de bewoners van de als eerste voor sloop in aanmerking komende woningen in het zuid-oostelijk deel van het gebied de Lanen. Beoogd wordt evenwijdig aan de Oude Vlijmenseweg - tussen de Ampèrestraat en de Copernicuslaan - een langgerekt appartementenblok te realiseren, grotendeels in het segment sociale woningbouw. In het nieuwbouwproject zal bezien worden in hoeverre het mogelijk is bestaande sociale verbanden in stand te houden.

Met realisering van gestapelde bouw op deze locatie wordt tevens een goede aanzet gegeven voor verdere afscherming van de wijk Boschveld van de geluidsbelasting vanuit het bedrijventerrein de Rietvelden en de Oude Vlijmenseweg. (Voorwaarde daartoe is wel dat de naar het westen toe gekeerde verblijfsruimten in het appartementenblok zelf met aanvullende voorzieningen beschermd worden tegen geluidsinvloeden).

De bijgestelde faseringsopzet van de sloop en nieuwbouw in Boschveld is er op gericht om de deelgebieden meer gebundeld aan te pakken, en daarmee omvangrijke bouwputten en langdurige overlast te voorkomen. Voorts zal ter voorkoming van verloedering en overlast getracht worden de periode tussen sloop en nieuwbouw ter plaatse zo beperkt mogelijk te houden.

Na realisering van de eerste en tweede fase aan de Oude Vlijmenseweg en het zuidelijke deel van de Lanen, zal de aandacht primair gericht zijn op het Grassokwartier en het plein Boschveld en de directe omgeving.

Voor Grassokwartier zal de besluitvorming met betrekking de stamlijn bepalend zijn voor de daadwerkelijke aanpak van de nieuwbouw. In het Grassokwartier zijn de benodigde gronden voor herontwikkeling pas vanaf 2008 beschikbaar, ruim vóór die tijd zal duidelijkheid moeten bestaan m.b.t. instandhouding van de stamlijn.

De herontwikkeling van het Castellum en de resterende delen van de Lanen heeft niet de hoogste urgentie en zal afgestemd worden op de kwaliteit en te verwachten levensduur van de bestaande woningen.

De ramingen met betrekking tot het wijkplan laten een aanzienlijk tekort zien. Minder gunstige marktontwikkelingen kunnen de beoogde planontwikkeling voorts nog meer onder druk zetten. Door gemeente en gezamenlijke corporaties is evenwel de bereidheid uitgesproken om gezamenlijk tot maximaal € 45 miljoen middelen in te zetten om tekorten in de planopzet aan te zuiveren. Doelstelling blijft evenwel dat door planaanpassing en optimalisatie, alsmede het verkrijgen van subsidies, het plantekort zoveel mogelijk wordt teruggeschoefd.

In de opzet van de herstructurering is daarom opgesloten dat - als de (financiële) haalbaarheid van onderdelen in het geding is - er ruimte gevonden mag worden voor aanpassing van de planopzet. Het Masterplan en de wijzigingen daarop blijven slechts richtinggevend en zijn geen blauwdruk voor de ontwikkeling.

Een en ander is vertaald in de ruimtelijke opzet van het wijkplan - waarbij de ruimtelijke hoofdstructuur van de bestaande woongebieden grotendeels in stand is gehouden - maar ook in de flexibele

faseringsopzet van het plan. De ontwikkelingsstrategie van Boschveld is er feitelijk op gericht de planuitvoering stap voor stap ter hand te nemen, waarbij rekening gehouden kan worden met de inzichten van het moment zowel ten aanzien van de marktontwikkelingen als een optimale stedenbouwkundige inpassing.

* procedurele aspecten en samenwerkingsverband

Gevraagd wordt naar de samenwerking met de corporaties, het overleg met het Onafhankelijk Buurtplatform Boschveld en Stichting Stedelijk Huurdersplatform en de rol van de gemeenteraad in de besluitvorming.

Commentaar:

Voor de uitvoering van de herstructurering van Boschveld is samenwerking gezocht met de corporaties SSW, SWH en Brabant Wonen. Deze samenwerking is ook onontbeerlijk gezien het streven naar integrale aanpak van de wijk en het gegeven dat de samenwerkingspartners het merendeel van de woningen in het ontwikkelingsgebied in eigendom hebben.

Zonder samenwerking met de corporaties is herontwikkeling van het bestaand stedelijk (woon)gebied nauwelijks voorstelbaar. De gemeenteraad zal t.z.t. dan ook een voorstel worden voorgelegd om de beoogde samenwerking met de corporaties definitief vorm te geven in een samenwerkingsverband.

Een ingrijpende herontwikkeling is evenmin goed voorstelbaar zonder voldoende draagvlak bij de betrokken buurtbewoners. Binnen en naast het kader van de officiële inspraak zijn daarom vanuit de gemeente mogelijkheden gezocht voor nadere communicatie met belanghebbenden.

Inspraak en communicatie is daarbij evenwel nooit voorbehouden geweest aan alleen het OBB of enige andere (vertegenwoordiger van) belanghebbende(n).

Het specifieke overleg met huurders en/of huurdersorganisaties ligt meer op het terrein van de corporaties en wordt dan ook daar opgepakt.

Gebieden

Toegespitst naar de in Boschveld te onderscheiden deelgebieden geeft een en ander het navolgende beeld :

De Lanen

De woningniewbouw in Boschveld start aan de noordzijde van het gebied De Lanen. Tegenover het voormalige Michelinterrein zal in de groenzone langs de Oude Vlijmenseweg een appartementencomplex opgericht worden in ca. 7 bouwlagen.

In dit nieuwbouwcomplex zal een woningaanbod gerealiseerd worden dat aansluit op het segment sociale huurwoningen dat elders in het gebied De Lanen als eerste in aanmerking komt voor sloop. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan het uitgangspunt nieuwbouw voorafgaand aan sloop te realiseren met het oog op het kunnen bieden van verhuismogelijkheden binnen de wijk Boschveld.

Nu een aantal bewoners van de als eerste aan de westzijde van de Copernicuslaan te slopen woningen heeft aangegeven niet op nieuwbouw te willen wachten, zal herhuisvesting in overleg met deze bewoners ook op andere wijze kunnen plaatsvinden en kan mogelijk alsnog besloten worden de eerste sloopwerkzaamheden eerder aan te vangen.

In ruimtelijk opzicht zal het nieuwbouwcomplex zoveel mogelijk als een gesloten wand ten opzichte van de Oude Vlijmenseweg gerealiseerd worden, om het achterliggende woongebied te beschermen tegen het industrielawaai vanuit het bedrijventerrein Rietvelden en het wegverkeergeluid vanaf de Oude Vlijmenseweg.

Aan de wand aan de wegzijde zullen daartoe geluidsisolerende voorzieningen getroffen worden of de wand zal grotendeels als “dove” gevel uitgevoerd worden.

Het overige deel van de Lanen-Noord zal vanwege de bestaande bouwtechnische kwaliteit niet bij voorrang opgepakt (hoeven te) worden.

De meerwaarde van herontwikkeling voor wat betreft de omvang, diversiteit en kwaliteit van de woonvoorraad blijft echter duidelijk. Mede vanuit de wens om ruimtelijke ingrepen in een gebied te clusteren om langdurige overlast te voorkomen, kan bezien worden of de besluitvorming met betrekking tot sloop en nieuwbouw van de bestaande flats aan de Oude Vlijmenseweg naar voren geschoven kan worden.

Het gebied De Lanen-Zuid komt als eerste in aanmerking voor gedeeltelijke sloop en nieuwbouw. Doelstelling is met vervangende nieuwbouw van appartementen aan de westzijde van de Copernicuslaan een eerste aanzet te leveren voor versterking van het plein Boschveld. In de geprojecteerde nieuwbouw zal het aandeel sociale woningbouw relatief hoog zijn.

Tussen het Plein Boschveld en de te handhaven bungalowbuurt wordt gestreefd naar realisering van een brede groenzone ten zuiden van de Kamerlingh Onnesstraat. Met het clusteren in de groenstrook langs de weg van het voorheen meer verspreid liggende groen wordt tevens de relatie van de wijk met het Westerpark versterkt.

Ten noorden van de Kamerlingh Onnesstraat is een spoedige herinvulling van het bouwblok aan de Copernicuslaan van groot belang. Op deze locatie is de nieuwbouw van een Brede Bossche School geprojecteerd, waarin naast onderwijsvoorzieningen allerlei sociaal-culturele functies een plek kunnen krijgen. Met toevoeging van woonverdiepingen zal de nieuwbouw de stedelijkheid krijgen die past bij de ligging bij het Plein Boschveld.

Met de nieuwbouw van de BBS wordt bijgedragen aan het vrijmaken voor nieuwbouw van de locatie aan de overzijde van de weg; het school- en kerkgebouw. Voor de Evangelische Gemeenschap Parousia zal buiten Boschveld vervangende huisvesting gevonden worden.

Ook voor de resterende gebieden in De Lanen-Zuid geldt dat herinvulling duidelijke meerwaarde kan geven, maar dat een nadere (financiële) afweging nog moet plaatsvinden.

In verkeerstechnisch opzicht is er voor gekozen de hoofdorïentatie voor langzaam verkeer tussen Copernicuslaan en de Oude Vlijmenseweg te verleggen naar de Lorentzstraat.

Plein Boschveld

Plein Boschveld vormt het hart van de wijk. Aan dit plein zullen de centrale wijkvoorzieningen gesitueerd moeten worden.

Omdat er onvoldoende draagvlak is om te komen tot nieuwbouw ter plaatse van de bestaande winkelstrips, wordt aangestuurd op toevoeging van een nieuw bouwblok ter plaatse van het bestaande school- en kerkgebouw.

In dit nieuwe blok zal aan de pleinzijde ruimte gemaakt worden voor een supermarkt met een verzorgingsgebied dat zich tevens uitstrekt over het gebied Paleiskwartier/La Gare. Bij de bevoorrading van de winkelvoorzieningen is het van belang dat de pleinruimte niet doorkruist hoeft te worden door vrachtverkeer.

Voorts leent het blok - waarin bebouwing in 5 tot 7 lagen voorstelbaar is - zich ook goed voor de beoogde woonzorgvoorziening waarvan in het Masterplan al sprake was.

Onder invloed van de handhaving van het bestaande winkelblok bij de entree van de wijk, wordt afgezien van vrijstaande hoogbouwelementen op het plein. De beschikbare ruimte daarvoor is gewoonweg te klein geworden.

Wel is aan de noordzijde van de Edisonstraat - waarvan het beloop ongewijzigd blijft - een hoogbouwelement geprojecteerd dat de pleinruimte aan die zijde van een duidelijke begrenzing voorziet. Voorts is ruimte gevonden voor het in beperkte mate toestaan van kortparkeren aan de westzijde van het plein.

De ontwikkeling van en rond het plein Boschveld vormt een zeer belangrijke stap in de aanpak van Boschveld en daarmee een vrijwel onmisbare schakel in de totale herstructurering van de wijk

Castellum

Het Masterplan voorziet in sloop en nieuwbouw van de panden aan de zuid- en oostzijde van dit deelgebied.

Dit uitgangspunt wordt niet verlaten, maar de noodzaak vanwege woonkwalitatieve of stedenbouwkundige argumenten snel tot nieuwbouw te komen is in dit gebied minder groot. De bestaande bebouwing zou hier zonder veel problemen nog geruime tijd door kunnen functioneren.

Bij herinvulling van de oostzijde van het gebied is het bijna onontkoombaar deze zijde een kantoorinvulling te geven in verband met geluidsaspecten en risico's van vervoer van gevaarlijke stoffen per spoor.

Ter voorkoming van een overaanbod aan kantoren is het evenwel goed voorstelbaar de herinvulling van dit gebied nog enige tijd op te schorten.

Bij herinvulling met nieuwbouw zal rekening gehouden worden met handhaving van het bestaande winkelblok aan de Christiaan Huygensweg en zal de rooilijn van nieuwbouw aan de 's-Gravesandestraat terug gelegd worden ten opzichte van het Masterplan, tot in het verlengde van de bebouwingslijn van de te handhaven woningen aan de 's-Gravesandestraat.

Grassokwartier

In het Grassokwartier is het programma van herontwikkeling van het gebied - zoals dat in het Masterplan is vastgelegd - en de daarin gekozen oplossingen, sterk bepaald door externe factoren.

In functioneel opzicht is vanwege de invloed van het (spoor)wegverkeer aan de oostzijde van het te herstructureren gebied uitgegaan van een kantoorinvulling en/of handhaving van de bedrijfsfunctie. En ruimtelijk zijn ten behoeve van handhaving van de spoorverbinding naar het bedrijventerrein de Rietvelden in het gehele Grassokwartier bijzondere oplossingen voorzien, zoals het "inpakken" van de spoorlijn met bebouwing, het toepassen van bijzondere plintbebouwing en het opnemen van niveauverschillen in het openbaar gebied.

Daarnaast liggen er nog problemen met betrekking tot de daadwerkelijke beschikbaarheid van de gronden, en zijn er mogelijk nog knelpunten te verwachten op het gebied van bodemverontreiniging.

Voor het Grassokwartier is het van groot belang dat het gebied de kans krijgt zich voor wat betreft de herstructurering te kunnen richten op de zich veranderende omgeving.

Ten aanzien van de stamlijn staan daarbij evenwel nog steeds vragen open met betrekking tot het belang van handhaving van de stamlijn in het gebied c.q. mogelijke alternatieven voor de bestaande spoorverbinding.

Om de voortgang van de herontwikkeling van het deelgebied Grassokwartier - dat de grootste mogelijkheden biedt voor nieuwe woningbouw vooruitlopend op sloop van bestaande woningen, en dus ook de grootste bijdrage kan leveren aan versterking van het woonkarakter van Boschveld - zal dan ook op korte termijn nader onderzoek gedaan worden naar de met betrekking tot de stamlijn openstaande vragen.

SO/ros, februari 2005