



Hart voor Boschveld

“Na tien jaar praten, tijd om te presteren!”

Inhoudsopgave

1. Inleiding	2
2. Masterplan vernieuwing Boschveld, vervolg aanpak	3
3. Boschveld en de herontwikkelingsnoodzaak en - perspectieven in 2005	4
4. Boschveld chirurgisch herontwikkelen	6
5. De concrete vernieuwing van Boschveld	7
<i>Fase 1. 2006-2005 « Hart voor Boschveld »</i>	<i>7</i>
<i>Fase 2. 2012-2018 : Grassokwartier en SSW-woningen gebied Hoek Leeuwenhoekstraat/Copernicuslaan/Ampèrestraat</i>	<i>9</i>
<i>Fase 3. 2018-2024 Herontwikkeling overig delen Boschveld.</i>	<i>10</i>
6. Financiën	10
7. Tot slot	10

1. Inleiding

In 1996 werd Boschveld aangewezen als aandachtsgebied in het kader van het Grotestedenbeleid. Het volgende treffen we aan ter onderbouwing van deze aanwijzing tot aandachtsgebied:

“Globaal kan er vanuit worden gegaan dat er met de basiskwaliteit in Boschveld weinig mis is. Niet op alle gebieden klopt die veronderstelling. Juist daarom is het belangrijk vast te stellen dat er in de ontwikkelingen rond het station, de Wolfsdonken en de structuurvisie een aantal potenties zitten die een uitermate positieve invloed op Boschveld en haar inwoners zullen hebben.”

Vervolgens werden maatregelen aangekondigd ter bevordering van de leefbaarheid van de wijk en de participatie en integratie van de Boschveld bewoners. Zo werd in de GSB-plannen van 1996 al het voornemen kenbaar gemaakt om tot herontwikkeling van het winkelcentrum Boschveld te komen. De streefdatum van de uitvoering werd gesteld op 1997. Over sloop van woningen in Boschveld werd in 1996 niet gesproken.

In de jaren daarop volgend werd Boschveld in de plannen van de gemeente een van de vier herstructureringswijken van Den Bosch. In de GSB-plannen 1999-2004 werd het opstellen van een Wijkontwikkelingsstrategie (WOS) voor Boschveld aangekondigd. De vertaling daarvan vinden we terug in het “Masterplan vernieuwing Boschveld” 2003. Het Masterplan kreeg de veelzeggende titel: “In Boschveld staat mijn huis”. In hetzelfde jaar kreeg Boschveld de status van prioritaire wijk binnen de 56 wijken aanpak van toenmalig minister van Volkshuisvesting Kamp.

In de laatste tien jaar hebben vele voornemens van gemeente- en corporatiezijde het licht gezien. Ook concrete ambitieuze nieuwbouwplannen, zoals die van woningbouwcorporatie Hertoghuizen in 1997, voor de locatie die nu Grassokwartier wordt genoemd. De plannen behelsde de bouw van overwegend grondgebonden koopwoningen. In die zelfde tijd werd een plan door de SWH gepresenteerd, voor renovatie van het winkelcentrum in combinatie met nieuwbouw. De nieuwbouw behelsde een stevige toren, op de hoek Copernicuslaan-Christiaanshuijgensweg.

Een kleine tien jaar aan voornemens en plannenmakerij van gemeentezijde en woningbouwcorporatie hebben tot nu toe niet geleid tot concrete vernieuwing van de wijk met uitzondering van de geslaagde renovatie van de SSW-flat op de hoek van de Copernicuslaan en de Oude-Vlijmenseweg. De huidige bewoners, waarvan velen er al voor de renovatie woonde, zijn unaniem zeer te spreken over hun huidige gerenoveerde royale woningen. Ook is het winst te noemen dat in plaats

van de anonieme “lege” onderkant van de flat, souterrain en bergingen, (voor zorgbehoevende gehandicapten) onder in de flat wooneenheden zijn gerealiseerd. In het vacuüm dat al jaren aan de orde is omdat definitieve keuzes uitblijven hebben zich ook “bedrijfsongelukken” kunnen voordoen. De bouw van een kantoor op de kop Paardskerkhof – Parallelweg en de bouw van het “Overpad” kunnen als zodanig gezien worden. Beide zijn feitelijk blokkades in de toekomstige herontwikkeling van Boschveld.

2. Masterplan vernieuwing Boschveld, vervolgaanpak

In april 2005 heeft het college het voorstel “Masterplan vernieuwing Boschveld, vervolg aanpak.”, aan de gemeenteraad voorgelegd. Daarin komt het volgende pakket aan maatregelen voor:

1. sloop van 817 sociale huurwoningen;
2. bouw van 917 sociale huurwoningen;
3. bouw van 302 vrije sector huurwoningen;
4. bouw van 1299 gestapelde koopwoningen;
5. bouw van 600 eengezins-koopwoningen (grondgebonden);
6. realiseren van Plein Bosch (wijkvoorzieningen onder andere een supermarkt);

Op 257 particuliere woningen na wordt Boschveld, als dit plan wordt uitgevoerd, in twintig jaar tijd gesloopt en herbouwd tot een dichtbebouwde binnenstadswijk. Het “winkelcentrum-Boschveld” inclusief de woningen worden in het collegevoorstel buiten beschouwing gelaten. Wel wordt naast het winkelcentrum in de plannen gesproken van de ontwikkeling van Plein Boschveld ondermeer bevattende wijkvoorzieningen. Als de gemeenteraad instemt dan heeft het college van B. en W. de vrije hand om op basis van dit voorstel tot een “Samenwerkingsovereenkomst” te komen met de woningbouwcorporaties (SWH, SSW en Brabant Wonen). Blijven ze in die overeenkomst en in hun handelen vervolgens binnen het door de gemeenteraad gearresteerde voorstel (ook wel kader), dan hebben zij voor de komende twintig jaar groen licht. Op het collegevoorstel werd overwegend positief gereageerd van bewonerszijde daar waar het betrof de stap voor stap benadering “eerst bouwen dan slopen”, maar er was ook breed gedragen kritiek. Namelijk het sloopbesluit voor 817 woningen en het feit dat het winkelcentrum Boschveld buitenbeschouwing werd gelaten.

3. Boschveld en de herontwikkelingsnoodzaak en - perspectieven in 2005

Bewoners van Boschveld

De bewoners van Boschveld zijn de direct belanghebbenden in de plannen en bij de daadwerkelijke aanpak van de wijk. Zij zijn gediend bij een leefbare, veilige wijk, met goede voorzieningen. Het is hun wijk waar de plannen over gaan en zij zijn het die in onzekerheid verkeren wat er precies gaat gebeuren en wanneer. Voor hen is de grote vraag “waar staat mijn huis over vijf of tien jaar en voor welke prijs kan ik wonen”. Een groot deel van de bewoners heeft zich in de achter ons liggende tien jaar met de plannenmakerij bemoeid. Dit heeft ondermeer geleid tot het indienen van een uitgewerkt idee voor de aanpak van het winkelcentrum Boschveld, plan Wijckel genaamd. Van de kant van de bewoners zijn op de hearingcommissie over het Masterplan, de volgende belangrijke signalen afgegeven:

1. wij willen in Boschveld blijven wonen en mag dat dan ook betaalbaar zijn!
2. het wordt de hoogste tijd dat er duidelijkheid komt over de plannen!

Leefbaarheid van de wijk Boschveld

De leefbaarheid in Boschveld staat onder druk. Met name de omtrekkende bewegingen die de drugscene en het auto-inbrekersgilde in de stad maken, manifesteren zich regelmatig en hardnekkig in Boschveld. Als Boschveld verschoond kan blijven van de drugscene en de daarmee samenhangende illegale onderverhuur dan kan gesteld worden dat er met de basiskwaliteit van de wijk weinig mis is. Maar als de hypotheek van de massale sloop boven Boschveld blijft hangen, is het risico groot dat zij die daar kans toe zien, zullen vertrekken uit de wijk. In dat geval is een vrije val van de wijk, in leefbaarheidstermen, onvermijdelijk. Ook het buiten de plannen laten van het winkelcentrum zal dit proces versterken.

Woningmarkt 's-Hertogenbosch

In tegenstelling tot tien jaar geleden toen het hardop denken over de toekomst van Boschveld begon, is er nu sprake van woningnood. Voor een huurwoning in Boschveld staan mensen in de rij! De prijs-kwaliteitverhouding van de Boschveld woningen is prima. De huurwoningen zijn betaalbare woningen op loop afstand van de binnenstad, station, een stadspark om de hoek, basisschool midden in de wijk en tal van andere voorzieningen op fiets afstand.

Paleiskwartier en Boschveld herontwikkeling

Begin jaren negentig was het de bedoeling van het stadsbestuur dat de ontwikkeling van Paleiskwartier en de aanpak van Boschveld als ware het communicerende vaten zou plaatsvinden. Concreet was de bedoeling de woningbouwcorporaties die bezit hebben in Boschveld en die op termijn zouden worden geconfronteerd met forse investeringen, ontwikkelingslocaties ter beschikking zouden krijgen op Paleiskwartier. Hiervan is weinig terecht gekomen. Anno 2006 staan de corporaties voor die forse investeringsopgave. Tegelijkertijd is er sprake van woningnood dat maakt dat massale sloop van sociale huurwoningen niet voor de hand ligt. Maar ook de marktontwikkelingen als het gaat om koopwoningen/appartementen is stilgevallen. Dit heeft vergaande gevolgen voor het herontwikkelingsprogramma van Boschveld, in het bijzonder de volgtijdelijkheid daarvan. Zo is het nagenoeg uitgesloten dat de komende acht jaar de bouw van substantiële aantallen koopappartementen in het dure segment in Boschveld kan plaatsvinden. Paleiskwartier moet tot aan Willemspoort nog afgebouwd worden eerder dan 2016 zal de laatste woning daar niet worden afgeleverd. Als de bouw van het Grassokwartier morgen zou kunnen plaatsvinden dan zal dat door de stagnatie van Paleiskwartier vooralsnog niet mogelijk zijn. De gemeente zou zichzelf tegenkomen, denk aan haar participatie in Paleiskwartier..De andere participanten in de Paleiskwartier zullen deze handelwijze van de gemeente bijvoorbeeld niet accepteren. Wordt Grassokwartier wel op relatief korte termijn herontwikkeld dan zal hetgeen daar gebouwd worden mede bepaald (en beperkt!) worden door de nog aan de orde zijnde ontwikkeling van Paleiskwartier en Willemspoort. In tegenstelling tot het “met de rug” naar elkaar toe (her-) ontwikkelen van Paleiskwartier en Boschveld is het zaak, in de plannen voor Boschveld de “verbindende” ontwikkelingspotenties in beeld te brengen. Met dezelfde ambitie van het college om de kop van het Paleiskwartier te verbinden met de binnenstad via de “Ponte Palazzo”. Die “verbindende” ontwikkelingsmogelijkheid doet zich in het bijzonder voor in het hart van Boschveld, het winkelcentrum.

Er moet nu gekozen worden!

Bewoners, woningbouwcorporaties en de wethouder van Volkshuisvesting hebben de laatste maanden unaniem de boodschap af gegeven dat er na al die jaren besluiten dienen te vallen als het gaat om de toekomst van Boschveld. In onderstaande zal een schets gegeven worden van een aanpak die op relatief korte termijn ook kan leiden tot concrete maatregelen.

4. Boschveld chirurgisch herontwikkelen

De herontwikkeling van Boschveld wordt opgeknipt in drie fases en zal chirurgisch van karakter zijn. Deze fasering is gebaseerd op behapbaarheid van de herstructureringsopgave voor direct belanghebbenden, bewoners, woningbouwcorporaties en gemeente. Voorts is vanuit marktoverwegingen binnen het perspectief van volkshuisvesting massale sloop van sociale huurwoningen, de komende zes jaar, niet verantwoord. En de realiteit gebiedt dat de afronding van Paleiskwartier en Willemspoort de komende acht jaar beperkingen met zich meebrengt voor de herontwikkelingsruimte van Boschveld, als het gaat om de koop- en vrijehuur sector.

In de voorgestelde aanpak worden de volgende uitgangspunten gehanteerd;

1. De vernieuwing van Boschveld zal stap voor stap plaatsvinden. De aanpak wordt geknipt in drie fases:
 - Fase 1. 2006-2012
 - Fase 2. 2012-2018
 - Fase 3. 2018-2024
2. Huurwoningen worden tot 2012 niet gesloopt;
3. De herontwikkeling van Boschveld wordt in de eerst komende jaren geconcentreerd op:
 - a. het winkelcentrum Boschveld;(vierkant 1)
 - b. gebied Basisschool: (vierkant 2)
3. In de concrete plannen wordt de specifieke woonwens en woonbehoefte respectievelijk vraag van Boschveldbewoners expliciet vertaald. Daar waar dit niet haalbaar is wordt dit expliciet onderbouwd;
4. In de eerste fase (2006-2012) worden de belangrijkste wijkvoorzieningen voor Boschveld en Paleiskwartier gerealiseerd;
5. 2006-2024: blijven de volgende gebieden buiten herontwikkeling:
 - bungalowpark;
 - laagbouw 's-Gravesandestraat en achterliggende straten;
 - SSW-flat kop Copernicuslaan;
 - Westhoek-complex;
6. 2006-2024: goed beheer woningen en woonomgeving door gemeente en corporaties; dit wordt in een contract tussen gemeente, corporaties en bewonersvertegenwoordigers vastgelegd;
7. Het sociaal herstructureringsstatuut is van toepassing; bij aanwijzing tot sloop is de verhuis- en onkostenregeling direct van toepassing evenzo de voorkeurspositie van de huidige bewoners bij woningtoewijzing;

8. Om de vijf jaar wordt de balans opgemaakt o.l.v. de gemeente samen met belanghebbenden zoals bewoners, corporaties en ondernemers;
9. De gemeenteraad stelt op basis van de “balans”-rapportage en stedelijke afspraken inzake het volkshuisvestingsbeleid een kernopdracht op voor de vervolgstappen;
10. De belanghebbenden worden indringend betrokken bij het opstellen van de vervolgplannen voor de aanpak van Boschveld. De vervolgplannen bevatten in ieder geval concreet de volgende zaken:
 - Te bouwen of renoveren woningen/aantal, waar, wanneer;
 - Te slopen woningen: aantal, welke, wanneer;
11. Vervolgens neemt de gemeenteraad de vervolgbesluiten inzake de verdere transformatie van Boschveld.

5. De concrete vernieuwing van Boschveld

De herontwikkeling wordt opgeknipt in drie fases. Deze fasering is gebaseerd op behapbaarheid van de herstructureringsopgave voor direct belanghebbenden. Voorts is vanuit volkshuisvestingsbeleidsoverwegingen massale sloop niet verantwoord. En de realiteit gebiedt dat de afronding van Paleiskwartier en Willemspoort de komende acht jaar beperkingen met zich meebrengt voor de herontwikkelingsruimte van Boschveld.

Het herontwikkelingsprogramma ziet er als volgt uit:

Fase 1. 2006-2012 “Hart van Boschveld”

Fase 2. 2012-2018 “Grassokwartier en SSW-flats hoek Leeuwenhoekstraat/Copernicuslaan

Fase 3. 2018-2024 “Overige te herstructureren delen van Boschveld”

Fase 1. 2006-2005 « Hart voor Boschveld »

In tegenstelling tot het collegevoorstel waarin de aanpak van het winkelcentrum wordt beperkt tot optische verfraaiingen wordt gekozen juist daar de herstructurering ingrijpend te laten zijn. Alleen op deze wijze zal sprake zijn van structurele duurzame vernieuwing.

De herontwikkeling start in het “Hart” van Boschveld, het gebied waar het winkelcentrum staat (vierkant 1) en de basisschool (vierkant 2). Gekozen wordt voor een zodanige benadering, dat zowel de private (bewoners en ondernemers) als de publieke belangen met herontwikkeling zijn gediend. Voor het genereren van extra middelen liggen de mogelijkheden in belangrijke mate binnen de ontwikkeling en exploitatie van het gebied in haar geheel.

1. Binnen **vierkant 1** vindt renovatie en vernieuwbouw plaats van het “winkelcentrum en bovenwoningen” (Christiaanhuigensweg/ Copernicuslaan);
 - Optopping van het winkelcentrum 10 appartementen
 - Toevoeging van een slanke toren hoek Copernicuslaan-Christiaanshuigensweg 42 appartementen
 - Uitwendige renovatie “winkelcentrum en bovenwoningen”, (laatste inclusief liftontsluiting per portiek)
2. Exclusief het winkelcentrum worden de twintig woningen 's-Gravesandestraat en Celsiusstraat gesloopt dit zelfde geldt voor de winkels in deze laatste straat en de garageboxen van Coehoornplein.
3. Binnen **vierkant 2** worden de basisschool en de kerk gesloopt.
4. Binnen het vrijgekomen gebied en aansluitend op de vernieuwbouw winkelcentrum wordt volgende gerealiseerd. Het woningbouwprogramma: bevat in ieder geval 100 seniorenwoningen. De senioren in Boschveld hebben een voorkeurspositie bij de toewijzing.
5. Grondgebonden koopwoningen, 20, ondermeer als compensatiewoningen 's-Gravesandestraat bewoners;
6. Multifunctionele wijkvoorziening(en): brede school en gemeenschapshuis. (De basisschool wordt tijdelijk ondergebracht in het voormalige schoolgebouw Edisonstraat!)
7. Aan het Plein winkelcentrum “oud” en “nieuw” worden de klanten trekkende voorzieningen geconcentreerd, aan de Christiaanhuigensweg zal het accent komen te liggen op voorzieningen die prima functioneren in de luwte;
8. Parkeergarage (500) onder het gehele gebied;

Zaken doen met eigenaar bewoners en ondernemers

De herontwikkeling van het “Hart voor Boschveld” is in belangrijke mate afhankelijk van de bereidheid van tientallen bewonereigenaren en ondernemers! Voor de bewonereigenaren en ondernemers in en op het winkelcentrum, Van Coehoornplein, 's-Gravesandestraat en Celsiusstraat is de inzet dan ook dat de herontwikkeling voor hen wat te bieden heeft in zakelijke termen. Als het gebied in haar geheel wordt herontwikkeld en in een exploitatie wordt ondergebracht moet het mogelijk zijn het volgende aan te bieden:

- Renovatie&vernieuwbouw (winkelcentrum) voor bewoner- en ondernemereigenaren, nagenoeg, budgettair neutraal is;
- Bewonereigenaren 's-Gravesandestraat en Celsiusstraat marktconform plus bonus;
- Winkeliers Celsiusstraat uitkopen of alternatief bieden in het bestaande winkelcentrum;

Bewonersparticipatie : steviger rol bewonersvertegenwoordigers!

- Boschveld Overleg wordt vanaf besluitvorming gefaciliteerd om als volwaardige sparringpartner voor de gemeente en woningbouwcorporaties te functioneren!
- Twee keer per jaar organiseert en regisseert het Boschveld Overleg een oploop waar de bewoners worden geïnformeerd over de voortgang. Gemeente en woningbouwcorporaties verplichten zich acte de presence te geven op het relevante niveau.
- Bewonersvertegenwoordigers hebben een sleutelrol bij evaluaties en bij de opstelling van de zogenaamde “balansrapportage” inclusief aanbevelingen, een keer in de vijfjaar.

Fase 2. 2012-2018 : Grassokwartier en SSW-woningen gebied Hoek Leeuwenhoekstraat/Copernicuslaan/Ampèrestraat

- Herontwikkeling Grassokwartier tot wervend woongebied;
- Sloop-nieuwbouw Leeuwenhoekstraat-Copernicuslaan-Amperestraat “Oude fase 1”;
- Aanwijzing delen Boschveld sloop-nieuwbouw na 2018.

Grassokwartier

Het college stelt voor in Het Grassokwartier te herontwikkelen tot een wervend woongebied. Het onderzoek dat daartoe, versneld, wordt opgestart is een prima zaak, met dien verstande dat niet alleen de start van het onderzoek maar ook de uitkomsten met voortvarendheid het licht zullen zien. Concreet: de onderzoeksuitkomst moet eind 2005 bekend zijn. En vervolgens planontwikkeling ter hand nemen, tegelijkertijd strategisch opkopen van gronden in het gebied. Tegen 2012 moeten de voorbereidingen dermate gevorderd zijn dat de realisering van dit woongebied ter hand kan worden genomen. Gelet op de dan nog lopende afronding van Paleiskwartier en Willemspoort zal in aanvang met name in de sociale woningbouwsfeer gebouwd worden.

Leeuwenhoekstraat-Copernicuslaan-Amperestraat “Oude fase 1”

Binnen het gebied, Leeuwenhoekstraat-Copernicuslaan-Amperestraat-, zal op termijn (op z'n vroegst 2012) sloop plaatsvinden. Vooruitlopend op het moment van sloop komen de huidige bewoners binnen dit gebied -gelet op het harde voornemen van sloop op termijn- reeds in aanmerking voor de verhuis- en onkostenvergoeding herstructurering en voorkeurspositie bij toewijzing van woningen. De woningen die worden verlaten worden tijdelijk bewoond (starters en studenten) tegen aantrekkelijke condities.

Fase 3. 2018-2024 Herontwikkeling overige delen Boschveld

6. Financiën

Door bureau Ecorys zijn de kosten van het totale project berekend. Na een vergelijking met de functies benoemd in het Masterplan van de gemeente van april 2005 en het plan Hart van Boschveld, loopt dit plan vijf à zes miljoen qua kosten in op het genoemde Masterplan.

7. Tot slot

De hierboven geschetste aanpak moet gezien worden als de openingszet tot het waarmaken van de vernieuwing van Boschveld te beginnen in 2006. Deze eerste stap is ingrijpend maar tegelijkertijd getuigt deze aanpak van behoedzaamheid. De enorme belangen van Boschveld bewoners en ondernemers maar ook het brede volkshuisvestingsbelang van de stad noopt ons tot deze behoedzaamheid.