

Raadsvoorstel

Agendanr. :
Reg.nr. : 05.0813
B&W verg.. : 5 juli 2005
Cie_verg. : 31 augustus 2005
Raadsverg.. : 13 september 2005

Onderwerp:Heroriëntatie Boschveld

1) Status

Op grond van uw bevoegdheid kaders voor beleid op hoofdlijnen te stellen, bieden wij u ter besluitvorming deze nota aan over de Heroriëntatie Boschveld.

2) Samenvatting

Op basis van diverse signalen hebben wij geconstateerd dat er op dit moment geen draagvlak is om te besluiten de herstructurering van Boschveld in te zetten door middel van sloop van vrijwel alle sociale huurwoningen in Boschveld. In maart is aan de raadscommissie ROB beloofd een notitie op te stellen ter aanvulling op het masterplan Boschveld. Wij hebben daarvan afgezien. In plaats daarvan stellen wij u voor de vernieuwing van Boschveld in twee delen te splitsen. Voor deelgebied 1 (drie bouwblokken in de Lanen, het Grassokwartier en Plein Boschveld, het centrum) blijft het voornemen tot sloop van sociale huurwoningen uitgangspunt voor een uitwerking tot een gewijzigd plan binnen een half jaar. Twee bouwblokken aan de Copernicuslaan worden daarbinnen versneld aangepakt. Voor deelgebied 2 gaan wij uit van handhaven van de sociale huurwoningen tot minimaal 2015. Planuitwerking van en besluitvorming over deze delen van Boschveld zullen pas op termijn plaatsvinden. Voor geheel Boschveld blijven wij inzetten op schoon, heel en veilig. Met deze fasegewijze, stap voor stap benadering hopen wij beter en flexibeler te kunnen reageren op veranderende omstandigheden en inzichten. De uitwerking van, de besluitvorming over en de feitelijke uitvoering zal gefaseerd plaatsvinden.

3) Inleiding

Eind negentiger jaren is Boschveld door uw raad aangewezen als aandachtsgebied in het kader van het Grote Steden Beleid. In overeenstemming met de aanpak van het Grote Steden Beleid is in 1999 gestart met het opstellen van een wijkanalyse. Daarbij is gebruik gemaakt van (beleid)stukken, werkgroepen met professionals en gesprekken met bewoners. De uitkomsten van de wijkanalyse zijn in 2000 teruggekoppeld naar de functionele raadscommissie en hebben geleid tot twee vervolgstappen.

Allereerst is de problematiek van Boschveld op de korte termijn aangepakt met kleine fysieke ingrepen en een sociaal programma. Hiervoor is onder andere een programma- en een handhavingsteam opgericht.

Voor de langere termijn is besloten een wijkplan voor de toekomst op te (laten) stellen. Om dit plan tot stand te brengen is samenwerking gezocht met de meest belangrijke (grond)eigenaren in de wijk, de woningbouwcorporaties SSW, SWH en Brabant Wonen. Op basis van de notitie "Ambities op hoofdlijnen" die voortgekomen is uit de wijkanalyse, is in juni 2001 door uw raad besloten een intentieovereenkomst aan te gaan met genoemde corporaties, gericht op het opstellen van een wijkplan voor het Boschveld.

Gemeente en corporaties hebben een extern bureau opdracht verleend het wijkplan op te stellen, Kuiper Compagnons, Ashok Bhalotra, mede door middel van consultatie bewoners. In juli 2003 is het masterplan / wijkplan voor de toekomst "In Boschveld staat mijn huis", opgeleverd. Uitgangspunt van het wijkplan is dat Boschveld een woonwijk blijft maar dat er ter verhoging van de kwaliteit van het wonen in de wijk en de betekenis van de wijk voor de stad grote fysieke ingrepen nodig zijn met o.m. sloop en vervangende

nieuwbouw en toevoeging van nieuw woongebied in het Grassokwartier. Herstructurering moet de wijk omvormen tot een aantrekkelijke vestigingsplaats voor een grote en brede doelgroep gebruikers. De voorgenomen fysieke maatregelen zullen daartoe ook op sociaal-maatschappelijke en economische effecten beoordeeld worden.

In de tweede helft van 2003 is het wijkplan - met terugkoppeling naar de functionele raadscommissie - in de inspraak gebracht. Na het inspraaktraject is de "Vervolgaanpak Masterplan Boschveld" door ons vastgesteld (maart 2005), is Boschveld vervolgens onderwerp geweest van een hearing (eveneens maart 2005) en is de vervolgaanpak in de functionele raadscommissie besproken (april 2005).

De reacties uit de wijk zelf, de vele vragen in de raadscommissie en de signalen die wij daarna kregen uit diverse raadsfracties hebben ons tot de conclusie gebracht dat er op dit moment geen draagvlak is voor een ingrijpende beslissing tot herstructurering voor geheel Boschveld, in de zin van (vrijwel) gehele sloop van het corporatiebezit in de wijk. Aspecten daarbij zijn de lange looptijd, het grote aantal te slopen woningen, de te beperkte sociale paragraaf, de financiële en exploitatieve onzekerheid en de onzekerheid voor de bewoners.

Aan de raadscommissie is in maart beloofd om een aanvullende notitie te maken. Bij het opstellen daarvan hebben wij het verstandiger gevonden met een aangepast voorstel te komen in de vorm van deze "Heroriëntatie Boschveld". Daarom hebben wij besloten om het masterplan Boschveld in de vorm zoals dat onderwerp van inspraak is geweest en is besproken in de raadscommissie, niet ter besluitvorming voor te leggen aan de gemeenteraad. Een aantal aspecten uit het masterplan blijven echter wel richtinggevend.

De keuze het masterplan niet ter besluitvorming voor te leggen is zowel aan de corporaties als aan het OBB medegedeeld. De corporaties reageerden in eerste instantie teleurgesteld, maar hebben vervolgens constructief meegedacht over deze heroriëntatie. Ook het OBB heeft vanuit een constructieve en positieve instelling de heroriëntatie samen met ons besproken en wil dat blijven doen. Door het OBB zijn daarbij op hoofdlijnen een aantal opmerkingen gemaakt:

- Het OBB vraagt om meer zekerheid ten aanzien van het onderhoud en beheer van de woningen in deelgebied 2;
- Het OBB vraagt om meer zekerheid ten aanzien van het 'eerst bouwen, dan slopen';
- Ze zet vraagtekens bij het betrekken van de sociale huurwoningen aan de oostkant van de Copernicuslaan in deelgebied 1 (Marconistraat, Copernicuslaan); in deze heroriëntatie is daarover overigens gesteld dat de feitelijke herstructurering van deelgebied 1 in een periode van 10 a 15 jaar plaatsvindt en niet dat de door het OBB bedoelde sociale huurwoningen op korte of middellange termijn gesloopt zullen worden.

Tot slot is het OBB van mening dat het van groot belang is op korte termijn actief in te zetten op (intensivering van) handhaving en beheer met betrekking tot het winkelcentrum en omgeving. In deze heroriëntatie wordt daarop ingegaan.

De gezamenlijke conclusie van de drie partijen is dat bij corporaties, bewoners en gemeente op dit moment een goede gemeenschappelijke voedingsbodem aanwezig om het komende half jaar de herstructurering van Boschveld vanuit de in deze heroriëntatie beschreven kaders in een drie-partijen-overleg verder vorm te geven.

4) Inhoud

Wij blijven van mening dat het noodzakelijk is dat vernieuwing en herstructurering van Boschveld doorgang vindt. Vernieuwing en herstructurering biedt de wijk de kans zich op deze (stations)locatie te ontwikkelen tot een gedifferentieerde woonwijk, waarin in de woonwensen van mensen / gezinnen uit de wijk zelf, maar ook uit stad en regio kan worden voorzien.

Wij willen de vernieuwing fasegewijs doen en ons niet vastleggen voor een termijn waarop sprake is van teveel onzekerheden van diverse aard. Wij stellen voor Boschveld daarom te splitsen in twee

deelgebieden. Daarvoor verwijzen wij u naar de als bijlage bijgevoegde kaart.

De twee deelgebieden

Voor **deelgebied 1**, een verkleind plangebied, stellen wij voor om bij de planontwikkeling en feitelijke herstructurering uit te gaan van sloop van grote delen van de bestaande bebouwing, inclusief de sociale huurwoningen (ongeveer 275). Naast een aantal bouwblokken ten westen van de Copernicuslaan (in de Lanen), maken het gehele Grassokwartier tot aan de Copernicuslaan en het centrum (Plein Boschveld) deel uit van deelgebied 1. De feitelijke herstructurering vindt in een nog nader te bepalen volgorde plaats en beslaat een periode van 10 a 15 jaar. Er wordt tegelijkertijd door de partijen groot belang gehecht aan een snelle start van de herstructurering. De twee SSW-blokken aan de Copernicuslaan tegenover het winkelcentrum bieden daartoe de mogelijkheid (hierna genoemd **fase 1**). Een deel van de bewoners heeft zich hier al uitgesproken voor sloop. Binnen deelgebied 1 wordt daarom op korte termijn begonnen met een sociaal plan, een herstructureringsplan (door uw raad vast te stellen) en een schetsplan / bouwplan voor deze bouwblokken met de volgende uitgangspunten:

- vernieuwing vindt plaats binnen het bestaande stratenpatroon;
- het woningbouwprogramma is een mix van huur en koop en een mix van appartementen en stadswoningen;
- de hoogte is 3 tot 4 bouwlagen (zodat een goede overgang naar de omgeving gewaarborgd is), met een mogelijkheid tot iets meer hoogte aan de Copernicuslaan (zodat een pleinwand ontstaat).

Voor **deelgebied 2**, Castellum en grote delen van Lanen-Noord, wordt voorgesteld om nu geen verdere planontwikkeling te laten plaatsvinden. Met de corporaties is afgesproken dat in dit gebied de woningen minimaal blijven gehandhaafd tot 2015. De eerder (in 2003) aan de huurders gecommuniceerde onderhoudsmaatregelen in deze woningen zullen gewoon uitgevoerd worden. Deze maatregelen gaan overigens niet uit van levensduurverlenging van deze woningen. Voor 2015 zal worden vastgelegd wat de meest geëigende instrumenten zijn om te komen tot herstructurering van dit gedeelte van Boschveld.

In beide deelgebieden zal de komende jaren geïnvesteerd blijven worden in sociaal beheer en (kleine) fysieke ingrepen. Boschveld is een leefbare woonwijk en moet dat ook blijven. De huidige aanpak van buurtbeheer door een goede samenwerking van bewoners, gemeente, de drie corporaties en Divers zetten wij dus door. Wij zullen tussen deze partijen goed overleg en afstemming organiseren, zodat op het gebied van buurtbeheer duidelijke en op de situatie en de tijd toegesneden afspraken over de te nemen maatregelen worden gemaakt. De overlast tijdens de herstructurering willen wij zoveel mogelijk beperken zodat de leefbaarheid (schoon, heel, veilig) in totaal Boschveld op peil blijft. Belangrijk is tot slot - afhankelijk van en voorafgaand aan een definitieve aanpak met betrekking tot het winkelcentrum / Plein Boschveld - in het bijzonder te investeren in veiligheid en handhaving in en rondom het winkelcentrum.

De voordelen van deze aanpak zijn dat de risico's overzichtelijker worden en dus beter beheersbaar. Er zal met deze fasegewijze 'stap-voor-stap'-benadering beter en flexibeler gereageerd kunnen worden op veranderende omstandigheden. Een integrale kijk op de toekomst voor de gehele wijk blijft daarbij uiteraard voorop staan.

Nadere toelichting aanpak deelgebied 1

Bij de productie van het masterplan is veel onderzocht en uitgezocht. Veel aspecten daaruit zijn goed hanteerbaar als richtinggevende visie en kaderstellende uitgangspunten. Met deze heroriëntatie worden deze kaderstellende uitgangspunten nog eens bevestigd:

- Het ruimtelijk vernieuwen van de wijk voor wat betreft uiterlijk en uitstraling;
- Het vernieuwen van de verouderde woningvoorraad in de wijk;
- Het instandhouden van het aantal sociale huurwoningen in de wijk;
- Het vergroten van de diversiteit in het woningaanbod in de wijk;
- Het opwaarderen van de winkel- en andere voorzieningen in de wijk;
- Het benutten van de verdichtingsmogelijkheden binnen de wijk, met inachtneming van de leefbaarheid en voldoende groenvoorzieningen;

- Het bevorderen van meer / nieuwe / andere functies in de wijk;
- Het veilig stellen van de leefbaarheid en veiligheid in de wijk, waar onder meer in het kader van wijkveiligheid aan wordt gewerkt

Op basis van deze uitgangspunten zullen wij u op redelijk korte termijn, we denken daarbij aan ongeveer een half jaar, een stedenbouwkundige uitwerking, een daarbij behorende programmering en financiële onderbouwing en een plan van aanpak aanbieden.

Naast de hiervoor genoemde kaderstellende uitgangspunten is een aantal aanvullende randvoorwaarden van belang bij de uitwerking van deelgebied 1:

- De uitwerking van deelgebied 1 moet een aanpak van deelgebied 2 (op termijn, in welke vorm dan ook) niet onmogelijk maken;
- Binnen deelgebied 1 wordt bekeken op welke locatie er op de kortst mogelijke termijn begonnen kan worden met nieuwbouw;
- De woningdifferentiatie per deelplan binnen deelgebied 1 dient een afspiegeling te zijn van de differentiatie van de wijk in de eindfase;
- Er zal binnen deelgebied 1 en binnen de aanpak daarvan zo vroeg als mogelijk een goede plaats gevonden moeten worden voor de Brede Bossche School. Ook het uitbreiden van de winkelvoorzieningen aan de noordkant van het plein Boschveld in combinatie met een woonzorgcomplex heeft hoge prioriteit;
- Specifiek voor het Grassokwartier willen we bekijken hoe een stedenbouwkundig plan vormgegeven kan worden zonder uit te gaan van de stamlijn. Het onderzoek of het mogelijk is deze voorziening te verwijderen hebben wij inmiddels opgestart;
- Tussen gemeente en corporaties zullen (nieuwe) afspraken worden gemaakt over samenwerking en dekking van tekorten. Uitgangspunt daarbij is dat mocht er geld verdiend worden aan de (grond)exploitatie vanuit het onderdeel vrije sectorwoningen, dat geld binnen Boschveld blijft;
- In de sociale paragraaf wordt een doorkijk gemaakt naar de gewenste (sociale) ontwikkelingsrichting van de wijk. De huidige sociale structuur, dat wil zeggen de sociale verbanden, worden geschetst. De sociale infrastructuur (voorzieningen) worden beschreven. Onderzocht wordt op welke wijze de sterke kanten van Boschveld behouden en/of versterkt kunnen worden. De woonwensen van de huidige inwoners van de wijk, indien zij in de wijk willen blijven wonen, vormen voor de sociale paragraaf mede een uitgangspunt.

Communicatie en samenwerking

De plannen die de komende periode worden ontwikkeld zullen intensief worden besproken door de drie betrokken partijen. Te weten de bewoners, de gemeente en de corporaties. Onderdeel van de plannen is een communicatieplan met aandacht voor burgerparticipatie. De wijze van overleg met en participatie door de wijkraad (het OBB) en met en door de huurders (HOB) zal worden vastgelegd in een convenant tussen bewoners / huurders, corporaties en gemeente. Bij het maken van afspraken is het uitgangspunt dat er sprake is van drie volwaardige partners, die ieder vanuit hun eigen rol en verantwoordelijkheid in het convenant hun commitment met de vernieuwing en herstructurering van Boschveld uitspreken. Gemeente en corporaties zorgen voor een voldoende facilitering van OBB en HOB.

Door ons zal ten behoeve van de planontwikkeling en de feitelijke herstructurering met de corporaties een samenwerkingsovereenkomst worden afgesloten. Te denken valt dan aan aspecten als de wijze waarop corporaties en gemeente hun bezit inbrengen en het verdelen van de risico's. Uitgangspunt is uiteraard dat de drie in Boschveld actieve corporaties de nieuw te bouwen sociale huurwoningen zullen ontwikkelen en realiseren.

Besluitvorming

Met dit voorstel worden de hoofdlijnen voor de herstructurering vastgesteld. Vanuit deze hoofdlijnen zal op een zo kort mogelijke termijn, zo mogelijk binnen een half jaar:

- een stedenbouwkundige uitwerking aan u worden voorgelegd voor deelgebied 1 (inclusief programma en financiële onderbouwing + een plan van aanpak); bij die uitwerking worden de bewoners betrokken;
- een herstructureringsplan aan u worden voorgelegd voor de 2 SSW-blokken aan de Copernicuslaan;

met dat herstructureringsplan zal pas tot definitieve sloop en vervangende nieuwbouw worden besloten; ook zal dan een sociaal plan overeengekomen zijn; ook wordt op dat moment het financiële risico afgewogen; vanzelfsprekend zijn ook hierbij de bewoners betrokken.

In het komende half jaar wordt gewerkt aan een hernieuwde samenwerkingsovereenkomst met de corporaties, een meer concrete invulling van een convenant met de bewoners (parallel worden bewoners betrokken bij de hiervoor bedoelde stedenbouwkundige uitwerking en het herstructureringsplan voor fase 1) en zal de sociale paragraaf worden opgesteld. Via de sociale programma's en het dagelijkse fysieke beheer in de wijk blijft vanzelfsprekend geïnvesteerd worden in de wijk.

Besluitvorming over de hoofdlijnen van de samenwerking met corporaties en met de bewoners alsmede over de sociale paragraaf zal zo mogelijk gekoppeld worden aan de stedenbouwkundige uitwerking voor deelgebied 1 / het herstructureringsplan voor fase 1.

5) Voorstel

Wij stellen u voor bijgaand ontwerpbesluit vast te stellen.

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

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

Bijlagen:

Tekening met begrenzing deel 1 en deel 2

Ter inzage:

Steller : Buitink

Tel. : 073 6155615

E-mail : jabu@s-hertogenbosch.nl

De gemeenteraad van 's-Hertogenbosch in zijn openbare vergadering van
13 september 2005

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 5 juli 2005:
regnr. 05.0813

gelet op de Gemeentewet:

Besluit

1. Bij de vernieuwing van Boschveld uit te gaan van de in dit raadsvoorstel genoemde inhoudelijke en procesmatige uitgangspunten (waaronder de afspraken te komen tot samenwerking tussen bewoners / huurders, corporaties en gemeente);
2. Boschveld te splitsen in twee deelgebieden (zoals op tekening aangegeven);
3. Voor deelgebied 1 als uitgangspunt voor de planontwikkeling en herstructurering van de wijk te hanteren dat hierbinnen grotendeels gesloopt wordt (waaronder de sociale huurwoningen);
4. Op korte termijn een herstructureringsplan (voorafgegaan door een sociaal plan) en een schetsplan / bouwplan te ontwikkelen voor de locatie "2 SSW blokken aan de Copernicuslaan tegenover het winkelcentrum"
5. Voor deelgebied 2 geen planontwikkeling te starten en de sociale huurwoningen minimaal te handhaven tot 2015;
6. In geheel Boschveld te blijven investeren in handhaving / veiligheid en kleine sociale en fysieke ingrepen.

's-Hertogenbosch,
De gemeenteraad voornoemd,
De griffier,

De voorzitter,

drs. A. van der Jagt

mr. dr. A.G.J.M. Rombouts