

## Raadsvoorstel

Agendanr. :  
Reg.nr. : 09.1302  
B&W verg.. : 1 december 2009  
Commissie : ROB  
Cie\_verg. : 13 januari 2010  
Raadsverg.. : 26 januari 2010

### Onderwerp: Vaststelling wijkplan Boschveld Beweegt

#### 1) Status

Op grond van uw bevoegdheid kaders voor beleid op hoofdlijnen te stellen, bieden wij u ter vaststelling deze nota over het wijkplan Boschveld aan.

#### 2) Samenvatting

Voor u ligt het wijkplan Boschveld beweegt. Het wijkplan is een uitwerking van de door u vastgestelde nota "Hoofdlijnen van beleid voor het wijkplan Boschveld beweegt", Het wijkplan geeft de doelstellingen en de kaders aan waarbinnen de ontwikkelingen een plek krijgen. Het wijkplan is kader voor de herstructurering in de komende 10 à 15 jaar. Integraal onderdeel van het wijkplan is de sociale visie zoals u deze heeft vastgesteld in december 2007. De sociale visie levert bouwstenen op voor de fysieke uitwerking. De visie wordt tweejaarlijks vertaald in een passend sociaal programma.

De stedenbouwkundige ontwikkelingsrichting is vastgelegd in een raamwerk. Dat raamwerk regisseert de veranderingen. Het is een vast stramien waarbinnen flexibele uitwerkingen mogelijk zijn in de kwartieren Hart, Parkkwartier, Stationkwartier en Waterkwartier. Uitgangspunt van het raamwerk is het verdwijnen van de stamlijn.

Wij streven naar een gedifferentieerde wijk wat woningbouw betreft. Vooralsnog wordt vastgehouden aan het handhaven van het absoluut aantal sociale huurwoningen. Dat wordt een lastige opgave. Daarnaast zijn betaalbaarheid, bereikbaarheid en voldoende woningen geschikt voor gezinnen belangrijke aspecten. Deze aspecten behoeven nog nadere uitwerking. Daarom gaan wij een woonvisie opstellen, waar de corporaties en bewoners bij betrokken zullen worden. De woonvisie zal programma opleveren voor de nieuwbouw in deelgebied 1 en input voor de op te stellen scenario's voor deelgebied 2.

De belangrijkste opgave in het winkelcentrum is het toevoegen van een supermarkt en streven naar een betere branchering. Samen met 3Wvastgoed en BrabantWonen wordt een haalbaarheidsanalyse opgesteld. Op dit moment wordt gewerkt aan het samenvoegen van de zeven verenigingen van eigenaren om te komen tot een integrale beheersorganisatie die kan waarborgen dat behaalde resultaten ook in de toekomst in stand blijven.

Vanouds is Boschveld ook een belangrijke plek om te werken. Dat is belangrijk en daarom wordt onderzocht in hoeverre werkplekken gehandhaafd kunnen blijven in de wijk. De ambitie om te komen tot een prettige woonwijk mag daarbij niet te kort worden gedaan.

Boschveld ligt ingeklemd tussen infrastructuur en bedrijfsterrein. Daarom is het wellicht noodzakelijk om hogere normen te accepteren waar het gaat om geluidsbelasting en externe veiligheid.

De planning geeft aan dat de fysieke ingrepen een lange periode zullen beslaan, zeker tot het einde van dit decennium.

Het wijkplan heeft ter visie gelegen en er is een inspraakavond geweest. Van de mogelijkheid tot inspreken is ruimschoots gebruik gemaakt. In de nota van inspraak leggen wij verantwoording af over de wijze hoe wij daarmee zijn omgegaan.

Conform het met het OBB afgesloten convenant heeft het OBB een adviesrecht. Het advies is vermeld in dit raadsvoorstel. Wij zien geen aanleiding om op basis van dat advies de besluitvorming zoals wij u die voor leggen aan te passen.

### 3) Voorstel

Bijgaand concept – raadsbesluit vaststellen waarin wordt gevraagd om te besluiten tot:

1. Het wijkplan Boschveld Beweegt vast te stellen waarin de ontwikkelingsrichting wordt aangegeven voor de verdere planuitwerking (zoals bestemmings- en bouwplannen) waarbij uitgegaan wordt van:
  - A. Het stedenbouwkundig raamwerk
  - B. De uitgangspunten voor de kwartieren
  - C. Het opheffen van de stamlijn
  - D. Het realiseren van 35 % sociale woningbouw in deelgebied 1
  - E. Het handhaven van de huidige bebouwing van het winkelcentrum
  - F. Het realiseren van een supermarkt van ca. 1600 m<sup>2</sup>
  - G. Het realiseren van 800 m<sup>2</sup> aanvullende branches
  - H. Afsluiten Menno van Coehoornplein
  - I. De locatie van de BBS op de huidige locatie van de school 't Boschveld
  - J. Één toekomstige aansluiting op de Parallelweg ter hoogte van Grasso
  - K. Een nader te bepalen wijze van reguleren van het parkeren in de wijk
2. Vaststellen van de nota inspraak wijkplan Boschveld

**Steller** : Buitink

**Tel.** : 073 6155615

**E-mail** : [j.buitink@s-hertogenbosch.nl](mailto:j.buitink@s-hertogenbosch.nl)

#### **4) Aanleiding**

Voor u ligt het wijkplan Boschveld beweegt. Het wijkplan is een uitwerking van de door u vastgestelde nota "Hoofddlijnen van beleid voor het wijkplan Boschveld beweegt", reg nr. 07.11151, 18 december 2007.

Uw besluit omvatte het instemmen met de missie voor Boschveld, "een contrastrijke wijk", de ontwikkelingsrichting sociale visie en de stedenbouwkundige ontwikkelingsrichting. De hoofddlijnen van beleid borduurde voort op uw besluit van september 2005, "Heroriëntatie Boschveld", dat de aanzet was om een andere koers uit te zetten na het niet verder in procedure brengen van het masterplan. Het masterplan ging uit van grootschalige sloop. Wij hebben toen echter geconstateerd dat dat plan niet kon rekenen op maatschappelijke steun. Dat is nu anders. Over het tot stand komen is de afgelopen jaren uitgebreid overleg gevoerd met de bewoners van de wijk, de wijkraad OBB en de corporaties BrabantWonen en Zayaz. Zoals u bekend is de samenwerking met OBB en corporaties vastgelegd in een convenant. In grote lijnen is er consensus over het wijkplan. Uiteraard blijven er met de wijkraad discussiepunten, het gaat om een ingrijpend plan en ook in de omgeving van de wijk Boschveld is er veel aan de hand. Er wordt open en met respect voor elkaars positie gecommuniceerd. In het hoofdstuk inspraak zullen wij daar nader op ingaan.

In de paragrafen hierna worden de belangrijkste thema's uit het wijkplan behandeld. Per aspect zal indien relevant het "gevraagde besluit" worden geformuleerd.

Het wijkplan geeft de doelstellingen en de kaders aan waarbinnen de ontwikkelingen een plek krijgen. Het wijkplan is kader voor de herstructurering in de komende 10 à 15 jaar. Het is geen blauwdruk, er is voldoende flexibiliteit ingebouwd. Maar het is ook niet vrijblijvend, het stedenbouwkundig raamwerk staat en de doelstellingen zijn maatgevend.

Het concept wijkplan heeft ter visie gelegen van 20 april tot 15 juni 2009. Op 18 mei heeft een inspraakavond plaatsgevonden. Door 13 instanties en personen zijn inspraakreacties ingediend. Dat heeft geleid tot enkele aanpassingen van het wijkplan. Daarnaast zijn verbeteringen en actualisaties doorgevoerd in de tekst.

#### **5) Inhoud**

##### **5.1 Sociale visie**

Essentieel in de totstandkoming van voorliggend wijkplan is de sociale visie 'de krachten bundelen'. Die is door de gemeente in samenwerking met de wijkraad OBB en corporaties gemaakt en door u vastgesteld in het raadsbesluit van december 2007. De sociale visie is vooruitlopend op de fysieke planvorming gemaakt, conform de werkwijze die in de heroriëntatie Boschveld (2005) door de gemeenteraad is vastgesteld.

Sterke kanten van de sociale structuur in Boschveld zijn onder meer de diversiteit van culturen en de bewonersbetrokkenheid en de burenhulp. De visie is gericht op het uitbouwen van deze positieve kanten en op het keren van negatieve ontwikkelingen in de sociale structuur. Door het vertrek van draagkrachtige bewoners en de instroom van vooral kwetsbare bewoners neemt de draagkracht van de wijk af. De visie zet daarom in op behoud en instroom van gezinnen en ouderen.

Het toekomstbeeld is in de sociale visie uitgewerkt in vier thema's: een gemengde buurt, een zorgzame buurt, jong zijn in Boschveld en een actieve buurt. Elk thema leverde bouwstenen op voor het fysieke ontwerp van het Wijkplan, bijvoorbeeld ontmoetingsplekken creëren in de wijk of een wooncarrière in Boschveld mogelijk maken. Daarnaast is elk thema vertaald in een sociaal programma Boschveld, dat bestaat uit activiteiten en projecten met bewoners zoals het welkom heten van nieuwe bewoners en de begeleiding van mensen die moeten verhuizen vanwege de sloop van hun woning. De sociale visie wordt tweejaarlijks vertaald in een passend sociaal programma. Vanaf 2011 zal het programma zich ook richten op het meedoen van nieuwe bewoners.



eigen sfeer. Lanen vormen de belangrijkste verbindingen van de wijk, voor met name fietsers en voetgangers. Het raamwerk van Lanen wordt gevormd door:

- Copernicuslaan
- Kamerlingh Onnesstraat
- Paardskerkhofweg
- 's Gravesandestraat (doorgetrokken)
- Kade aan de Dieze (nieuw)
- Grassolaan (nieuw)
- Chr. Huygensweg – S. Stevinweg – Kooikersweg
- Parallelweg (bestaand)



### Hart

De markante punten van Boschveld bevinden zich aan de Lanen. Centraal in de wijk, waar diverse Lanen samenkomen, ligt het "Hart". In en direct aan het Hart worden bijzondere voorzieningen zoals de Brede Bossche School (BBS) met buurtfuncties, winkelcentrum, ontmoetingshart, zorgzone en wijkspiegelplaats bij elkaar gebracht. Dit zorgt voor onderlinge versterking en herkenbaarheid.

Het Hart is vooral de wijkplek om elkaar te ontmoeten. Uitgangspunten voor het Hart zijn:

- Een menging van voorzieningen, recreëren, ontspannen en wonen zichtbaar in het straatbeeld.
- De bouw van een nieuwe BBS.

Deze wordt gebouwd op de huidige locatie van de school. Het is een prominente plek in de wijk. Om de locatie te markeren wordt de BBS gecombineerd met een woontoren van 12 bouwlagen zoals beschreven in de nota Hoogbouw. Het gebouw krijgt een ondergrondse parkeervoorziening. Er wordt vooralsnog rekening gehouden met het handhaven van het gebouw van de Evangelische gemeenschap Parousia.

- Aanpak en opwaardering van het winkelcentrum heeft hoge prioriteit. Het winkelcentrum is als tijdseigen architectuurbeeld waardevol en blijft gehandhaafd.
- Het Hart wordt vormgegeven als een park, met een groene hoogwaardige inrichting van de openbare ruimte en wijkspeelplaats.

Daarnaast beslaat Boschveld 3 buurten, de zogenaamde “kwartieren”, met ieder hun eigen sfeer: Parkkwartier, Stationskwartier en Waterkwartier. Het wijkplan toont ter visualisatie één hoofduitwerking van het raamwerk en deelvullingen. Voor de deelvullingen is binnen de gestelde kaders flexibiliteit.

### **Kwartieren**

Boschveld is een wijk voor iedereen. De wijk krijgt een aantrekkelijk stedelijk karakter door een mix aan bebouwing en woontypologieën. De identiteit van de wijk en de architectonische diversiteit worden hiermee versterkt. Het aanwezige karakteristieke culturele erfgoed wordt gekoesterd en aangevuld met enkele eigentijdse ‘monumenten’.

#### *Parkkwartier*

Het Parkkwartier heeft reeds een goede stedenbouwkundige basis met een differentiatie van bewoners, bebouwing en openbare ruimte. Die basis wordt benut om stapsgewijs variatie in woningtypen en woonsegment te realiseren. Het bouwplan voor de 1e fase, de nieuwbouw die Zayaz op dit moment realiseert en de kwaliteitsimpuls in de openbare ruimte vormen hier een uitwerking van.

- De bebouwingsstructuur van open bouwblokken wordt gerespecteerd.
- De bouwhoogten sluiten aan bij bestaande bouwhoogten en variëren van 3 tot 5 bouwlagen. Het materiaalgebruik sluit aan bij de traditionele en industriële bouwwijze van de vijftigerjaren van de vorige eeuw.
- De gebruiks- en belevingswaarde van het groen wordt opgewaardeerd. Open ruimten in de bouwblokken worden aaneengeschakeld door langzaam verkeer routes. Boschveld komt meer aan het groen te liggen, wat de naam Parkkwartier rechtvaardigt.

#### *Stationskwartier*

Het Stationskwartier ligt op het kruispunt van het Paleiskwartier, de binnenstad en de rest van stadsdeel West. Het is de voordeur van Boschveld. Het kent een heldere stedenbouwkundige structuur van grondgebonden woningen met tuinen en brede groene woonstraten. Ruimte voor verbetering ligt hier voornamelijk in de openbare ruimte en het verbeteren van de relaties met Paleiskwartier en het Hart.

- Groenstroken, tuinen en brede straten worden opgewaardeerd tot ‘groene vingers’ om de woonblokken tot een duidelijke stedenbouwkundige eenheid te smeden.
- De belangrijke lanen Fahrenheitstraat en ’s Gravesandestraat worden doorgetrokken en leggen zo een directe verbinding tussen Stationskwartier en Hart en Waterkwartier. Het gebouw van de school ’t Overpad, de daarnaast gelegen huisvesting van onder meer OKC en Divers en het buurthuis maken plaats voor deze lanen en de nieuwbouw van woningen.
- Een nieuw kantoorgebouw aan de Parallelweg zorgt door de afscherpende werking voor een verbetering van het leefmilieu in het Stationskwartier.

- Het winkelplein aan de westzijde van het winkelcentrum moet een uitnodigend herkenningspunt worden door opwaardering van de aangrenzende bebouwing en herinrichting van het plein.
- Inpassen van een oversteekplaats over de Chr. Huygensweg voor langzaam verkeer. Met name een verbinding in het verlengde van de 's-Gravesandestraat is van belang voor verbinden van Boschveld en Paleiskwartier.

#### *Waterkwartier*

In het Waterkwartier is het oorspronkelijke industriële karakter nog goed af te lezen. In het Waterkwartier wordt gewoond en gewerkt. Deze sfeer is uniek voor de stad en wordt behouden en versterkt. Enerzijds door de relatie met het water (Dieze, insteekhavens) opnieuw voelbaar te maken, anderzijds door een stedelijk woon- en werkmilieu met grote (monumentale) gebouwen en bij voorkeur compacte gesloten bouwblokken te maken.

- Het monumentale Grassocomplex blijft een belangrijke beeldbepaler in dit kwartier.
- De industriële sfeer wordt versterkt door een steniger karakter van het openbare gebied.
- De zone langs de Dieze wordt opgewaarderd tot wandel- en verblijfsgebied.
- Langs de Paardskerhofweg (deels) en in de zone langs spoor en Parallelweg kunnen enkele bestaande bedrijfsgebouwen of restanten ervan, zoals spanten en muren, worden gecombineerd met nieuwbouw.
- Dit kwartier krijgt een stedelijke uitstraling door bebouwing met grote verschillen. Qua maat en schaal wordt bewust gedacht in contrasten.
- Gezien milieubeperkingen is ervoor gekozen om een dichte wand van werkfuncties aan de rand (spoor en nieuwe Parallelweg) te maken die een buffer vormen voor de daarachterliggende woonfuncties.
- Er wordt zoveel mogelijk gebouwd parkeren toegepast.

#### **Stamlijn**

Het wijkplan heeft als uitgangspunt dat de bestaande stamlijn naar de Rietvelden wordt ontmanteld. Deze is in de afgelopen decennia nauwelijks gebruikt, en vormt een belemmering in de herstructurering. De stamlijn doorsnijdt het gehele Waterkwartier en vormt als zodanig een barrière in Boschveld. De toekomstwens is gericht op het creëren van meer samenhang en eenheid. Het handhaven van de stamlijn zou de stedenbouwkundige ontwikkeling danig beperken. De ruimte hier is hard nodig om het benodigde programma vorm te kunnen geven.

Heineken is al een aantal jaren op de hoogte van onze plannen en ideeën voor de revitalisering van de wijk Boschveld en van het feit dat bij de planontwikkeling wordt uitgegaan van een ontmanteling van de stamlijn. De gemeente heeft tezamen met Heineken en ProRail constructief gezocht naar alternatieven voor de stamlijn.

De gemeente hecht veel waarde aan de ontwikkeling van het hoofdspoor en aan de doortrekking van de Magistratenlaan. Handhaving van de stamlijn is ook in dat kader geen optie.

Als bijzondere speelplek kan een fragment van het stamlintje worden ingepast.

#### **Gevraagd besluit:**

Bij de verdere planuitwerking uitgaan van

- het stedenbouwkundig raamwerk
- de uitgangspunten voor de kwartieren
- Instemmen met opheffen stamlijn

### **5.3 Wonen**

De uitgangspunten voor het woonprogramma in het wijkplan zijn vastgelegd in de Nota Wonen 2007. Een belangrijk uitgangspunt is het realiseren van een gevarieerde en gedifferentieerde wijk. De

eenzijdigheid in het woningaanbod dient te worden verminderd en er moeten meer keuzemogelijkheden zijn in een mix van prijscategorieën en woningtypologieën. De nadruk ligt op sociale woningbouw en het middeldure segment. Inzet in Boschveld is het handhaven van het absolute aantal sociale huurwoningen. Een scenario voor deelgebied 2 (zie paragraaf 6) zal uitwijzen in hoeverre dat haalbaar is. Voor deelgebied 1 is een mogelijk sloop/nieuwbouwsce­nario ontwikkeld als rekenmodel. Dat kan uiteraard nog veranderen onder invloed van wel of niet slopen van woningen en/of bedrijfsgebouwen. Bij dat mogelijke scenario worden in deelgebied ca. 200 woningen gesloopt en kunnen ca. 800 woningen worden teruggebouwd. Een belangrijk aantal van die woningen kan worden gerealiseerd op het vrijkomende terrein (en omgeving) na vertrek van de afvalstoffendienst naar Treurenburg. Per saldo worden dan ca. 600 woningen aan de woningvoorraad in Boschveld toegevoegd. In het wijkplan wordt in hoofdstuk 9 gedetailleerd aangegeven hoe de differentiatie er als streefbeeld uitziet (zie ook paragraaf 4.9). Marktomstandigheden en financiële haalbaarheid zullen bepalend zijn voor het halen van dat streefbeeld. Voor ons is in ieder geval een hard uitgangspunt dat minimaal 35% van de nieuw te bouwen woningen in de sociale sfeer gerealiseerd wordt, waarvan wat ons betreft 5-10% als sociale koop. Minder dan 35% is niet acceptabel omdat er voldoende woningen in deelgebied 1 in deze categorie dienen te komen, mede in het licht van de ontwikkelingen in deelgebied 2. Een percentage hoger dan 35% vinden we niet gewenst omdat we willen streven naar gedifferentieerde wijken. Vanuit het oogpunt van de grondexploitatie lijkt 35% eveneens een maximum. Verder stellen wij voor om 35 tot 45 % in het middeldure en 20 tot 30 % in het dure segment te realiseren. Ongeveer 1/3<sup>e</sup> van de woningen wordt als grondgebonden type uitgevoerd. Het streven is om een substantieel aantal van de nieuwe woningen geschikt te laten zijn voor gezinnen die een woning willen huren in de sociale sfeer. In het wijkplan zijn indicatief de absolute aantallen opgenomen die uit genoemde percentages voortvloeien. Over de uiteindelijke invulling zal intensief met OBB en de corporaties in gesprek worden gegaan bij de verdere planuitwerking. Hét discussiepunt is daarbij betaalbaarheid, bereikbaarheid en voldoende woningen voor gezinnen.

#### **Gevraagd besluit**

Bij de verdere planuitwerking uitgaan van

- het realiseren van 35% sociale woningbouw in deelgebied 1

#### **5.4 Winkelcentrum**

Zoals u ook al heeft besloten bij het vaststellen van de Hoofdpijnen van beleid in 2007 gaan wij uit van handhaven van het huidige winkelcentrum inclusief woningen. Herstructurering van het winkelcentrum is essentieel voor het slagen van de herstructurering van de gehele wijk. Binnen het winkelcentrum is toevoegen van een full service supermarkt een wezenlijke voorziening voor de wijk. Een onlangs uitgevoerd onderzoek in de wijk Malburgen in Arnhem heeft aangetoond dat de bouw van een supermarkt door bewoners zeer hoog wordt gewaardeerd en het kantelpunt kan zijn voor welslagen van een goed functioneren van een wijk. Streven is verder om naast de supermarkt winkels aan te trekken in het segment dagelijkse goederen zoals drogisterij en huishoudelijke artikelen. Daarnaast moet er voldoende ruimte beschikbaar blijven voor zittende winkeliers. Het vernieuwde winkelcentrum moet samen met de BBS het kloppend hart worden van de wijk met een belangrijke ontmoetingsfunctie.

Wij zijn met 3WVastgoed en corporatie BrabantWonen een intentieovereenkomst aangegaan die dient te leiden tot een haalbaarheids­onderzoek. Op dit moment is de inschatting dat het haalbaarheids­onderzoek positief uitpakt.

BrabantWonen en 3WVastgoed geven in hun inspraakreactie aan dat een full service supermarkt een omvang dient te hebben van 1600 m<sup>2</sup> en dat een toevoeging met 600 tot 800 m<sup>2</sup> aanvullende branches (persoonlijke verzorging, niet-dagelijkse huishoudelijke aankopen) gewenst is voor het bereiken van een goede branchering. Wij stellen voor dat verzoek te honoreren.

Wij zullen met 3Wvastgoed en BrabantWonen een ontwikkelings­overeenkomst opstellen voor de complete herstructurering van het winkelcentrum.

Wij hebben inmiddels zeven winkelunits aangekocht die een herverkaveling binnen het winkelcentrum moeten vergemakkelijken en ons invloed geeft in de verenigingen van eigenaren.

Zoals wij u ook al eerder meldden, ondersteunen wij de zeven verenigingen van eigenaren om te komen tot een integrale beheersorganisatie, die kan gaan functioneren na de herstructurering ter borging van het dan behaalde resultaat.

Bij de behandeling van het raadsvoorstel "Heroriëntatie Boschveld" om 13 september 2005 heeft u een motie aangenomen waarin u het college verzocht "de plannen Wyckel en Hart voor Boschveld waar mogelijk te betrekken in de uitwerking van de kaders zoals vastgelegd in het raadsvoorstel Heroriëntatie Boschveld".

Het plan Hart voor Boschveld is inmiddels door de initiatiefnemers teruggenomen. De motie is wat dat betreft niet meer relevant.

Het plan Wyckel is door de initiatiefnemers vervangen door het plan Omwyckelen, ingediend als inspraakreactie op het nu voorliggende wijkplan. In de nota van inspraak wordt uitgebreid op het initiatief ingegaan. Samengevat komt het erop neer dat er waardevolle voorstellen wordt gedaan, die wij echter niet allemaal financieel en technisch verantwoord vinden. Voorbeelden daarvan zijn het slopen/verplaatsen van woningen 's Gravesandestraat en woningen/winkels Celsiusstraat. Ook zijn wij van mening dat het maken van een ondergrondse parkeergarage op het Menno van Coehoornplein technisch en financieel praktisch onuitvoerbaar is. Overigens zij hier vermeld dat wij met de bewoners, winkeliers en eigenaren van het winkelcentrum constructief overleg voeren over de herstructurering. Wij constateren overeenstemming over handhaven van het gebouw uit de jaren 50 van de vorige eeuw, het toevoegen van een supermarkt en het bebouwen en afsluiten van het Menno van Coehoornplein.

#### **Gevraagd besluit**

Bij de verdere planuitwerking uitgaan van

- handhaven huidige bebouwing van het winkelcentrum
- het realiseren van een supermarkt van ca. 1600 m<sup>2</sup>
- het realiseren van 800 m<sup>2</sup> aanvullende branches
- het afsluiten Menno van Coehoornplein

#### **5.5 Brede Bossche school**

In het beleidsplan Brede Bossche Scholen 2004 – 2010 heeft u vastgelegd dat er in Boschveld nieuwbouw dient te komen voor de daar al functionerende Brede Bossche School. Streven was om deze in 2012 te openen. Dat kan helaas niet worden gehaald. De reden daarvan is dat in het kader van de pilot Ontwikkelen Maatschappelijk Vastgoed wij helaas niet met Zayaz tot overeenstemming hebben kunnen komen over deze school. Vanwege de stedenbouwkundige en uitvoeringstechnische verwevenheid met een woongebouw hebben wij besloten de school niet zelf te gaan bouwen maar de corporatie BrabantWonen te verzoeken dit project op te pakken. BrabantWonen is daartoe bereid. In het wijkplan wordt in hst. 11 het proces, wie de deelnemers zijn en de relatie met Wijkplein toegelicht. In het kader van het wijkplan dient u te besluiten over de lokatie. Een belangrijk zorgpunt is dat veel ouders kiezen voor een school buiten de wijk. Dat tij moet worden gekeerd. Vanuit het preventiebudget zijn middelen ter beschikking om samen met ouders daar aan te werken.

#### **Gevraagd besluit:**

Bij de verdere planuitwerking uitgaan van

- de locatie BBS op huidige locatie van school 't Boschveld

#### **5.6 Werken, bedrijvigheid en voorzieningen**

Historisch gezien is Boschveld een combinatie van een woon- en werkwijk. Wij zijn van mening dat

het waardevol is om dat karakter te behouden. Daar zijn ook volop kansen voor. In de zone langs het spoor ligt het vanwege milieubeperkingen voor de hand op werken in te zetten. De voormalige EKP locatie wacht nog op een nieuwe functie, wonen in deze zone ligt niet voor de hand. Een specifiek aandachtspunt in Boschveld is de aanwezigheid van bedrijfsverzamelgebouwen. Deze zijn ontstaan als tijdelijke invulling voor gebouwen die zijn aangekocht met het oog op herstructurering van Boschveld. Sommige daarvan hebben inmiddels een belangrijke broedplaatsfunctie gekregen zoals het pand Paardskerkhofweg 14 (PK 14). Op deze plek is in het wijkplan woningbouw gepland, maar kan de keuze gemaakt worden om het pand nog enige tijd te laten staan. Juist de huidige opzet van het wijkplan, het raamwerk met daarin respect voor bestaande structuren, biedt de mogelijkheid om dergelijke besluiten later te nemen zonder de voortgang van de herstructurering op te houden.

## 5.7 Verkeer

De verkeerssituatie wordt voor een belangrijk gedeelte bepaald door zaken die niet vanuit het wijkplan beïnvloed kunnen worden. Met name het doortrekken van de Parallelweg en het autoluw maken van de binnenstad heeft veel invloed op Boschveld. Binnen het wijkplan kunnen wel uitspraken gedaan worden over de interne ontsluitingsstructuur en de parkeeraspecten.

Voor Boschveld gaan we uit van één ontsluiting op de nieuwe Parallelweg ter hoogte van Grasso. De nieuwe functie van de Parallelweg maakt meer aansluitingen niet mogelijk en ook niet wenselijk. De interne structuur dient zodanig van opzet te zijn dat zoveel mogelijk sluipverkeer door de wijk wordt voorkomen en verkeer niet via afslag Grasso naar de Brabanthallen kan rijden. Boschveld dient een 30 km/h gebied te blijven. De invalsweg vanaf de Parallelweg richting de Kop van het Zand en de binnenstad dient zo ver mogelijk van het Veemarktkwartier en Boschveld af te liggen om deze woongebieden te ontlasten. Concreet betekent dit dat de verbinding Parallelweg-binnenstad westelijk om het EKP-terrein heen loopt.

Het aantal benodigde parkeerplaatsen in Boschveld wordt bepaald aan de hand van de Nota Parkeernormen. Om parkeeroverlast in Boschveld door parkeerders uit omliggende wijken, zoals het Paleiskwartier en de binnenstad (inclusief station), in de toekomst te voorkomen, wordt het parkeren gereguleerd. De exacte wijze en fasering zal in overleg met bewoners nader worden uitgewerkt.

Over de uitwerking van het parkeren kan nu al het volgende worden gezegd:

- De nieuw te bouwen woningen dienen zelf te voorzien in een parkeerplaats op eigen terrein
- Voor het bezoekersparkeren zullen oplossingen in de openbare ruimte worden gezocht
- Op de te realiseren bebouwing op het Menno van Coehoornplein kan het belanghebbende parkeren van het winkelcentrum en de bijbehorende woningen worden opgelost
- Voor de uitbreiding van het winkelcentrum zijn meer parkeerplaatsen nodig. Die kunnen worden gevonden door een herinrichting van het bestaande parkeerterrein de Copernicuslaan

### Gevraagd besluit

Bij de verdere planuitwerking uitgaan van

- één toekomstige aansluiting op de Parallelweg ter hoogte van Grasso
- een nader te bepalen wijze van reguleren van het parkeren in de wijk.

## 5.8 Milieu

Boschveld is en blijft een wijk met een hoge, stedelijke dynamiek met een grote mate van functiemenging. Bovendien ligt deze wijk ingesloten door bedrijvigheid en infrastructuur. In hoofdstuk 13. van het Wijkplan wordt ingegaan op met name deze milieuaspecten en enkele duurzaamheidsaspecten (energie, integraal waterbeheer, duurzaam bouwen). Dit betreft in hoofdzaak toepassing van wetgeving en uitwerking en toepassing van bestaand gemeentelijk beleid. Bij de verdere uitwerking van het wijkplan zal nader milieuonderzoek uitgevoerd moeten worden. Door de begrenzing aan relatief drukke wegen, spoorlijnen en industrie zijn twee zaken specifiek van belang:

- geluidsbelasting van de (doorgetrokken) Parallelweg en spoor en van het bedrijventerrein De Rietvelden;
- externe veiligheid vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor.

Door zonering van gevoelige functies en afscherming zal een en ander geoptimaliseerd worden, gericht op een zo leefbaar en veilig mogelijk (binnen-)gebied.

Om een goede stedenbouwkundige situatie te creëren en ruimte te hebben voor voldoende programma zal het noodzakelijk zijn om een hogere geluidsbelasting te accepteren dan de voorkeurswaarde, mogelijk tot het maximum van de ontheffingswaarde. Dat geldt met name voor de buitenranden van Boschveld, met dien verstande dat de geluidszonering van bedrijventerrein De Rietvelden wordt gerespecteerd en binnen de zone optimalisatie plaatsvindt en dat langs de spoorlijn en omliggende hoofdwegen (m.n. doorgetrokken Parallelweg) milieuzonering van functies wordt toegepast met zonodig afschermende maatregelen.

Ook zal acceptatie nodig zijn van een mogelijk hoger groepsrisico dan de oriënterende waarde vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor. Daarbij gelden als uitgangspunten optimalisatie via milieuzonering van functies en het teniet doen dan wel beperken van overschrijdingen van het zogenaamde groepsrisico. Dat vraagt overleg met het Rijk, de provincie en ProRail. Ook valt te denken aan maatregelen op het vlak van bereddering, bluswaterriolen in het kader van calamiteitenbestrijding, dubbele vluchtwegen en dergelijke.

## 5.9 Planning en fasering

In hoofdstuk 15 van het wijkplan wordt ingegaan op de planning en fasering van de fysieke activiteiten van het wijkplan. Daaruit ontstaat het beeld dat er de komende jaren in en rond Boschveld een fors aantal bouwactiviteiten op de rol staat. De bouw van fase 1 is gestart en de renovatie van 4 flats aan de Copernicuslaan is in uitvoering. Herstructurering van het winkelcentrum en bouw van de BBS zullen in de jaren 2011 tot en met 2013 hun beslag krijgen. Fase 2 (sloop/nieuwbouw ten noorden van fase 1) zal aansluitend worden gerealiseerd aan fase 1. Dat om bewoners uit dat blok de gelegenheid te geven over te stappen naar fase 1 en zo in de wijk te kunnen blijven wonen.

Vanaf 2011 zullen activiteiten plaatsvinden op en rond de huidige locatie van de afvalstoffendienst. Daar kunnen ca. 600 woningen worden gebouwd. Bouwen zal daar duren tot ver in dit decennium. Daar komen ook nog bij de ombouw van de Parallelweg en doortrekken over de Dieze. Deze werkzaamheden zullen zowel qua bouwactiviteiten als functieverandering impact hebben op Boschveld.

Onzeker is nog wat de scenariokeuze voor deelgebied 2 voor Boschveld aan fysieke ingrepen zal opleveren. Zeker is wel dat er activiteiten zullen plaatsvinden.

Al met al constateren we dat er de komende 10 jaar een grote fysieke druk op de wijk Boschveld zal liggen. Goede coördinatie en afstemming met als doel de wijk leefbaar te houden is van groot belang.

## 5.10 Waardering en voorstellen bestaande bebouwing

Wij hebben aan het wijkplan een hoofdstuk 16 toegevoegd om de discussie over wel of niet slopen van bebouwing goed te kunnen voeren. Wij hebben dat mede op basis van de ingediende inspraak gedaan.

In het hoofdstuk is de bebouwing gesplitst in de volgende categorieën:

- buiten plangebied
- monumentale status
- uitgangspunt voor inpassen
- inpasbaar, nader te onderzoeken
- sloop wenselijk

De komende periode zullen wij besluiten gaan nemen over met name de laatste 2 categorieën. We betrekken daar de bewoners bij via het OBB en de corporaties. Daar waar overgegaan zal worden tot

sloop van sociale huurwoningen kunt u voorstellen van ons tegemoet zien op basis van de uitgangspunten zoals geformuleerd in het Stedelijk Begeleidingsplan Herstructurering.

## **6) Deelgebied 2**

In deze paragraaf willen wij ingaan op de splitsing in deelgebieden en het uitgangspunt om het absolute aantal sociale woningen in de wijk te handhaven.

In uw raadsbesluit van september 2005 is besloten om Boschveld te splitsen in 2 deelgebieden. In deelgebied 1 kan sloop worden ingezet voor herstructurering. In deelgebied wordt over sloop niet gesproken voor 2010 én wordt er in ieder geval niet daadwerkelijk gesloopt voor 2015.

Verder is in dat raadsvoorstel vastgelegd dat uitgangspunt is dat het aantal sociale woningen, ook na sloop van woningen, in absolute zin gelijk blijft.

Dat uitgangspunt stamt nog uit de tijd van het masterplan, dat in 2005 niet verder de besluitvorming is ingegaan. Het masterplan ging uit van sloop van ca. 1.000 woningen en bouw van ca. 3.000. Het 1 op 1 terugbouwen was in dat licht een haalbare opgave.

Nu ligt dat anders. Het aantal netto toe te voegen woningen in deelgebied 1 bedraagt circa 600. Er worden 800 woningen gebouwd en 200 gesloopt. Bij een percentage van 35% sociaal ontstaat er dan een surplus van ca. 100 woningen in de sociale sfeer.

Dat betekent dat voor de herstructurering van deelgebied 2 (nader te bepalen combinatie van renovatie en sloop) er dus 100 woningen in de sociale sfeer mogen vervallen. Resultaat is dan dat deelgebied 2 in de eindsituatie een percentage sociaal heeft van 80 à 85%.

Wij realiseren ons samen met de corporaties dat een dergelijk eindbeeld vragen kan oproepen zowel wat betreft gewenst gedifferentieerd eindbeeld als financiële haalbaarheid. De wijkraad OBB wijst ons terecht op het uitgangspunt en vindt vooralsnog dat er aan dit uitgangspunt niet getornd mag worden. Alle partijen realiseren zich echter ook dat het noodzakelijk is om deze kwestie niet te lang te laten rusten en daarom hebben wij met OBB en corporaties een procedurele afspraak gemaakt om hierin duidelijkheid te krijgen. Deze is vastgelegd in een bestuurlijke afspraak in januari 2009 en luidt:

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

Deze in januari 2009 gemaakte afspraak is inmiddels verbreed. Er wordt een woonvisie opgesteld waarbij bewoners en OBB betrokken zullen worden. Doel is om de woningbouwprogrammering helder te krijgen voor de ca. 600 nieuw te bouwen woningen globaal op en rond het terrein van de afvalstoffendienst én als bouwsteen te dienen voor de op te stellen scenario keuzes deelgebied 2. Dat betekent dat de scenario keuze verschuift naar de tweede helft van 2010.

## **7) Inspraak**

Het wijkplan heeft ter visie gelegen van 20 april tot 15 juni 2009 en op 18 mei 2009 heeft er een inspraakavond plaatsgevonden. De maquette van het wijkplan heeft die periode in een leegstaande winkelunit gestaan in het winkelcentrum. Medewerkers van het OBB zijn bereid gevonden om daar toelichting te geven aan bewoners en belangstellenden.

Er zijn in totaal 13 inspraakreacties ingediend. De indieners laten zich verdelen in een paar categorieën. De bewonersorganisaties OBB, bewoners, de corporaties en bedrijven op de Rietvelden. Voor een uitgebreide reactie op de inspraak verwijzen wij u naar de bij dit raadsvoorstel gevoegde nota van inspraak. De inspraakreacties zelf liggen voor u op de gebruikelijke wijze ter inzage. In de inspraakreacties zijn heel kort samengevat een paar hoofdlijnen aan te geven.

- Er is kritiek op de corporaties wat betreft onderhoud van de woningen en op het toewijzingsbeleid. De indruk bestaat dat er relatief veel mensen met een moeilijke achtergrond een woning krijgen toegewezen in Boschveld.

De corporaties zijn van mening dat het onderhoud juist wordt uitgevoerd. OBB en corporaties zijn met elkaar in contact om te bepalen vanuit welke individuele klachten de algemeen verwoorde kritiek is ontstaan met als doel die individuele klachten op te lossen. Onderzoek toont aan dat het aantal toewijzingen buiten Woonservice om lager is dan in andere wijken.

- Onduidelijkheid over flexibiliteit en argumentatie om tot sloop over te gaan.

Het raamwerk van het stedenbouwkundig plan is niet flexibel, de invulling wel. Aangezien er vragen leven over de inzet van sloop hebben we hoofdstuk 16 aan het wijkplan toegevoegd.

- Het woningbouwprogramma.

Over het woningbouwprogramma is een en ander toegelicht in paragraaf 4.3 van deze nota. Verder is het van groot belang dat wij met bewoners, corporaties en college op projectniveau in gesprek blijven over een goede invulling.

- Groen en spelen.

Wij erkennen dat groen en spelen als ontmoetingsfunctie binnen de wijk van groot belang is. Ook daarover zullen binnen de nadere uitwerking goede afspraken moeten worden gemaakt.

- Planning BBS.

De wisseling van Zayaz naar BrabantWonen kost helaas enige tijd. Wij doen er alles aan om het proces van nieuwbouw zo vlot mogelijk te laten verlopen.

- Onvoldoende integratie van de sociale wijkvisie in het wijkplan.

Dat vertaalt zich goeddeels in de wijze waarop gezinnen en ouderen met een gemiddeld laag inkomen in de wijk (blijvend) gehuisvest kunnen worden.

- Alternatief plan voor het winkelcentrum.

In het alternatieve plan zitten waardevolle ideeën, daarnaast achten wij een aantal daarvan echter financieel en technisch onhaalbaar. Wij constateren in ieder geval steun voor een intensieve herstructurering van het winkelcentrum.

- Respect voor geluidscontouren.

Bedrijven op de Rietvelden maken zich zorgen over dat er woningbouw komt binnen bestaande geluidscontouren. Wij respecteren bestaande rechten en het in procedure zijnde bestemmingplan "geluidszone bedrijventerrein De Rietvelden en Ertveld". Binnen de contour zullen eventueel alleen woningen worden gebouwd wanneer dat kan met passende maatregelen binnen wettelijke kaders.

- Stamlijn.

Heineken is van mening dat de stamlijn in stand dient te blijven en dient te worden opgewaardeerd.

Wij zijn echter van mening dat opheffen van essentieel belang is voor de wijk Boschveld én het goed kunnen functioneren van de Parallelweg.

De inspraak leidt tot de volgende aanpassingen van het wijkplan:

- Aan de afwegingen rondom de waardering van bestaande gebouwen in deelgebied 1 is een nieuw hoofdstuk 16 'Waarderingen voorstellen bestaande bebouwing' gewijd.
- De kaartjes van de speelkaarten zijn verduidelijkt.
- De kaart "waardering bebouwing" is aangepast.
- Er is een bomenwaarderingskaart toegevoegd.
- Het rondje Boschveld is ingetekend op de themakaart openbare ruimte en groen.
- De planning is geactualiseerd.
- Een zinsnede mbt de relatie regenwaterberging en afstemming bodemsanering is scherper geformuleerd.

- De oppervlakte van de full-service supermarkt is verhoogd van 1.320 naar 1.500 - 1.600 m<sup>2</sup>; de oppervlakte voor de branches persoonlijke verzorging en niet-dagelijks huishoudelijk is uitgebreid met 600 – 800 m<sup>2</sup>.
- De titel van de paragraaf over het raamwerk is ter verduidelijking aangepast in 'Raamwerk met flexibele invulling'.
- Aanpassingen van teksten, tekeningen, legenda's en figuren (naar aanleiding van de bijlagen van OBB), o.a. m.b.t. de brug over het spoor en Grasso.

Verder zijn er tekstuele actualisaties en verbeteringen van ondergeschikte aard doorgevoerd.

#### **Gevraagd besluit:**

- Vaststellen van de nota inspraak wijkplan Boschveld

#### **8) Advies OBB**

De letterlijke tekst van het OBB advies luidt als volgt:

"Het OBB/Wijkraad Boschveld waardeert de jarenlange inzet van de gemeente en corporaties voor de herstructurering in Boschveld. Het raamwerk van het wijkplan is goed en past in onze gezamenlijke sociale visie dat Boschveld een groene betaalbare stadswijk dient te zijn ook voor gezinnen. Om tot een invulling van het raamwerk te komen, dat hierbij past, zijn een aantal belangrijke uitgangspunten en randvoorwaarden noodzakelijk, die op dit moment in het wijkplan nog ontbreken. Deze punten zijn uitgebreider te vinden in onze inspraakreactie en de Nota van inspraak. In een afzonderlijke notitie heeft het OBB in oktober 2009 specifieke aanbevelingen op de eindversie van het wijkplan gedaan. Deze notitie ligt voor u op de gebruikelijke wijze ter inzage. .

1) Heel belangrijk is dat het streefbeeld van de programmering in de nieuwbouw binnen deelgebied 1 onvoldoende ruimte geeft aan de sector 'sociale huur' en daarnaast aan de hoeveelheid betaalbare gezinswoningen (met minimaal 3 slaapkamers). Het aantal sociale huurwoningen zal met tenminste 100 moeten toenemen en het geheel van de sociale sector met minimaal 140. Als dat niet gehaald wordt zal er sprake zijn van een forse afname van de hoeveelheid sociale huurwoningen in Boschveld wanneer deelgebied 2 wordt ontwikkeld. Van het toekomstig aantal sociale huurwoningen in deelgebied 1 (ca 280) zullen 100 woningen geschikt moeten zijn voor gezinnen om tot een stevige en levensvatbare BBS te komen. Dit kan deels ook gestapelde bouw zijn. Het is daarbij wel essentieel dat grote gestapelde woningen niet aan alleenstaanden worden toegewezen; dit vereist aanpassing van het toewijzingsbeleid dan wel duidelijke labels voor gezinswoningen.

Vóór het vaststellen in de raad willen we het eens zijn over het streefbeeld van de programmering.

2) Een randvoorwaarde voor onze visie op Boschveld is dat bij de huidige toewijzing van woningen niet meer dan elders woningen buiten de woonservice worden toegewezen. De leefbaarheid kan verbeterd worden door toewijzingsregels te richten op behoud van mensen met een netwerk en het aantrekken van mensen die iets willen bijdragen aan de wijk.

3) Voldoende groen van een goede kwaliteit levert een belangrijke bijdrage aan de leefbaarheid in de stad. Het zorgt voor lucht, licht en verkoeling en is tevens een plaats om te ontmoeten. Een grotere nadruk hierop is noodzakelijk. Momenteel bestaat het risico dat het groene park binnen het hart het gaat afleggen tegen ander ruimteclaims.

4) Bewoners en het OBB maken zich ernstig zorgen over de effecten van verkeer op Boschveld. De leefbaarheid ernstig dreigt onderuit gehaald te worden door toekomstig sluipverkeer naar de Brabanthallen en 48.000 auto's die dagelijks langs de wijk rijden als de Parallelweg doorgetrokken wordt naar de A59. Het wijkplan zal duidelijke randvoorwaarden moeten stellen aan die belasting.

5) Hoewel initiatieven als 'Boschveld is een werkwoord' gewaardeerd worden, is Boschveld en daarbinnen het 'waterkwartier' primair een woonwijk. Het in de laatste versie plotseling behouden van een extra bedrijfsgebouw midden in de wijk (niet aan de rand) doet daar ernstig afbreuk aan.

Wij (OBB) vragen u op deze 5 punten aanvullende besluiten te nemen zodat er een voldoende basis ligt voor de ontwikkeling van Boschveld.”  
Tot zover het advies van het OBB.

Onze reactie luidt puntsgewijs als volgt:

Ad 1.

Het voorstel van het OBB om het aandeel sociaal in deelgebied 1 te verhogen leidt tot meer dan 50 % sociale woningbouw. Zowel van uit ons streven om gedifferentieerde wijken te bouwen als de haalbaarheid van de grondexploitatie ontraden wij u om het voorstel van het OBB over te nemen. Wij zijn het eens met het OBB dat het noodzakelijk is om in te zetten op voldoende woningen voor gezinnen, mede voor de levensvatbaarheid van de BBS. Binnen het kader van hetgeen wij u nu voorstellen om te besluiten is voldoende mogelijkheid om daaraan tegemoet te komen.

Ad. 2

Uit cijfers is gebleken dat er in Boschveld niet vaker dan in andere buurten woningen worden toegewezen buiten Woonservice om, waarmee gezegd is dat de veronderstelling dat er in Boschveld vaker dan in andere buurten buiten Woonservice om woningen worden toegewezen niet correct is. Aangezien de woonruimteverdeling erop gericht is dat dit volgens een open, transparante systematiek gebeurt, kiezen woningzoekenden zelf hun woonplek. Dat geldt dus ook voor Boschveld, mensen reageren op het woningaanbod in Woonservice en krijgen op grond van hun huishoudenssituatie (grootte, leeftijd, inkomensniveau) én hun inschrijfduur al dan niet de woning van hun keuze toegewezen. Het specifiek aantrekken van bepaalde (sterke) huishoudens naar Boschveld kan daarom niet; deze 'gewenste' huishoudens kunnen alleen volgens de huidige systematiek van Woonservice in Boschveld gaan wonen. Dat wil zeggen dat de woningtoewijzing in Boschveld niet kan geschieden middels aanvullend gestelde randvoorwaarden.

Ad 3.

De opmerking van het OBB dat er concurrentie is met andere ruimteclaims is terecht. Het zal dan met name gaan over parkeren. Wij streven er mét de bewoners naar om het hart zo groen mogelijk te maken. Nadere besluitvorming achten wij niet nodig.

Ad 4.

De randvoorwaarden voor de toekomstige belasting van de Parallelweg zullen door uw raad worden gesteld in de uitwerking van de Koersnota. Dit wijkplan is daarvoor niet het goede medium. Nadere besluitvorming door u in het kader van dit wijkplan vinden wij dan ook niet wenselijk.

Ad 5.

In paragraaf 4.6 leggen wij u uit hoe de relatie wonen en werken op dit moment in het wijkplan is uitgewerkt. Gezien de flexibiliteit van het wijkplan op dit aspect achten wij nadere besluitvorming door u niet nodig.

## **9) Financiën**

Er is van het fysieke deel van het wijkplan een grondexploitatie opgesteld voor deelgebied 1. Vele posten liggen nagenoeg vast zoals verwervingskosten, kosten van openbare werken en de grondopbrengsten. De verwervingen (Afvalstoffendienst, Overpad, divers onroerend goed) drukken zwaar op de grondexploitatie. Positief voor de grondexploitatie werkt het feit dat zo veel als mogelijk en gewenst wordt uitgegaan van bestaande structuren en er blok voor blok wordt gewerkt. Dat betekent ook dat er geen zware voorinvesteringen behoeven te worden gedaan (uitgezonderd verwervingen) die vervolgens een hypotheek leggen op de toekomst.

Gegeven de aard van het project (binnenstedelijke herstructurering) is er wel sprake van een verhoogd risicoprofiel. Door de keuze van gefaseerde ontwikkeling worden de risico's zo veel als mogelijk in beeld gehouden en beheerst. Grote investeringen, zoals bijvoorbeeld de verwerving van het Overpad, worden gepland op een moment dat er meer zekerheid is over de grondexploitatie. In het wijkplan is een tabel opgenomen met een mogelijk programma. Dat programma dient als leidraad en streefbeeld bij verdere planuitwerking. De grondopbrengsten zijn geraamd en zijn niet wezenlijk te

verhogen. Er is al sprake van een forse dichtheid en de keuze van 35 % sociale woningbouw is mede bepalend voor de uitkomst.

Daarnaast wordt er nog gestudeerd op de parkeeroplossingen (al dan niet gebouwd), de uitbreiding en facelift van het winkelcentrum, het amoveren van de stamlijn, en de ondergrondse infrastructuur. Uiteraard spelen ook marktfactoren een belangrijke rol. Met inzet van de GSB-middelen, zoals aangegeven in de Lange Termijn Planning GSB lijkt een sluitende grondexploitatie voor deelgebied 1 binnen bereik te liggen.

Voor de uitvoering van het sociaal programma staan gelden gereserveerd in de lange termijn planning gekoppeld aan de herstructureringsopgave. Voor het project BBS Boschveld is financiering opgenomen in het meerjarenaccommodatieplan. De partners die ruimten in het gebouw afnemen (zoals de kinderopvang) betalen via de huur een deel van de investering.

## **10) Vervolgaanpak**

Het wijkplan stelt de kaders voor de verdere planuitwerking. De voorbereidingen voor de herstructurering van het winkelcentrum en de bouw van de BBS zijn in volle gang. Inmiddels zijn we begonnen met het opstellen van een stedenbouwkundig plan voor de omgeving van de huidige afvalstoffendienst. In de komende periode kunt u herstructureringsplannen tegemoet zien daar waar sloop van sociale huurwoningen in het geding is. Ook zullen u bestemmingsplanherzieningen worden voorgelegd waar dat nodig en gewenst is.

Essentieel voor het slagen van het totale herstructureringsproces in Boschveld is het blijven werken aan vertrouwen.

Het is van groot belang om elkaar de komende jaren als bewoners, corporaties en gemeente vast te houden en op projectniveau de zaken uit te discussiëren met respect voor elkaars situatie en belangen. Dáár ligt de komende jaren de grootste uitdaging. Vertrouwen in elkaar en samenwerking moeten de sleutelwoorden zijn.

Bijgaand concept raadsbesluit vaststellen

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

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

### **Bijlagen:**

1. Wijkplan Boschveld beweegt
2. Nota inspraak wijkplan Boschveld

### **Ter inzage:**

1. Ingekomen inspraakreacties
2. Verslag inspraakavond 18 mei 2009
3. OBB notitie oktober 2008

De gemeenteraad van 's-Hertogenbosch in zijn openbare vergadering van 26 januari 2010;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d .1 december 2009,  
regnr. 09.1302;

gelet op de Gemeentewet;

### **Besluit**

1. Het wijkplan Boschveld Beweegt vast te stellen waarin de ontwikkelingsrichting wordt aangegeven voor de verdere planuitwerking (zoals bestemmings- en bouwplannen) waarbij uitgegaan wordt van:
  - A. Het stedenbouwkundig raamwerk
  - B. De uitgangspunten voor de kwartieren
  - C. Het opheffen van de stamlijn
  - D. Het realiseren van 35 % sociale woningbouw in deelgebied 1
  - E. Het handhaven van de huidige bebouwing van het winkelcentrum
  - F. Het realiseren van een supermarkt van ca. 1600 m<sup>2</sup>
  - G. Het realiseren van 800 m<sup>2</sup> aanvullende branches
  - H. Afsluiten Menno van Coehoornplein
  - I. De locatie van de BBS op de huidige locatie van de school 't Boschveld
  - J. Eén toekomstige aansluiting op de Parallelweg ter hoogte van Grasso
  - K. Een nader te bepalen wijze van reguleren van het parkeren in de wijk
  
2. Vaststellen van de nota inspraak wijkplan Boschveld

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

De voorzitter,

drs. A. van der Jagt

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