

## Raadsinformatiebrief

Nr. :  
Reg.nr. : 4968034  
B&W verg. : 1 juli 2015

Onderwerp: Ruimtelijk en functioneel kader Hart van Boschveld

### 1) Status

Dit stuk wordt uw raad ter informatie aangeboden in het kader van de voorbereiding van het 'Ruimtelijk en functioneel kader Hart van Boschveld', dat te zijner tijd aan uw raad ter vaststelling zal worden aangeboden.

### 2) Samenvatting

De herstructurering van Boschveld gaat gestaag verder. Na het vaststellen van het Wijkplan Boschveld Beweegt is er veel veranderd, niet het minst ten gevolge van de economische crisis. Door de veranderde omstandigheden kijken we nu anders aan tegen een belangrijk deel van Boschveld waar ontwikkelingen mogelijk zijn, het zogenaamde "Hart van Boschveld". Voor dit gebied is een (concept) Ruimtelijk en functioneel kader opgesteld. Het Wijkplan blijft op hoofdlijnen de basis voor dit Ruimtelijk en functioneel kader. Het gebied krijgt op onderdelen echter een ander karakter dan voorzien in het Wijkplan. Het Wijkplan ging voor dit deel van Boschveld uit van de bouw van appartementen (koop) in relatief hoge dichtheden met ondergrondse parkeervoorzieningen. Die ontwikkeling is onhaalbaar gebleken. Daarnaast is het denken over herstructurering gewijzigd. De nadruk is komen te liggen op chirurgische ingrepen binnen een bestaande context. De vraag vanuit de markt is verschoven. De markt geeft aan dat er voor Boschveld kansen liggen voor een grondgebonden stedelijk woonmilieu, waarbij in de nabijheid op straat wordt geparkeerd. Ook deze nieuwe ingrediënten maken onderdeel uit van het Ruimtelijk en functioneel kader. Het (concept) Ruimtelijk en functioneel kader wordt de inspraak en vooroverleg ingebracht. Vervolgens leggen wij uw raad het Ruimtelijk en functioneel kader Hart van Boschveld, met de reacties voortkomend uit de inspraak en vooroverleg, ter vaststelling voor. Het Ruimtelijk en functioneel kader Hart van Boschveld vormt de basis voor bouwinitiatieven in het gebied. Dit kader zal dan ook als basis dienen voor de juridisch-planologische procedures voor de betreffende bouwplannen.

### 3) Wij bieden u dit stuk ter informatie aan.

**Steller** : Dijkman / Jansen / Buitink  
**Tel.** : 6159822  
**E-mail** : h.dijkman@s-hertogenbosch.nl

#### 4) Aanleiding / besluitengeschiedenis

De herstructurering van Boschveld gaat gestaag verder. Met deze raadsinformatiebrief willen wij uw raad graag informeren over de stand van zaken en aankondigen waarover wij uw raad binnenkort nadere besluitvorming voorleggen.

In de afgelopen jaren zijn de volgende stappen gezet voor de herstructurering van Boschveld. Nadat rond het jaar 2000 is begonnen met het maken van plannen die in eerste instantie uitgingen van grootschalige sloop/nieuwbouw in de wijk, is in 2005 geconstateerd dat de herstructurering op een andere wijze en met een andere schaal zou moeten worden opgepakt. Een grootschalige aanpak met slopen van veel sociale woningbouw en weinig respect voor de aanwezige waarden in Boschveld kon op steeds minder maatschappelijk draagvlak rekenen.

Daarom heeft uw raad in september 2005 (raadsvoorstel Heroriëntatie Boschveld, reg.nr. 05.0813) besloten om een andere weg in te slaan. Samengevat komt die andere weg er op neer dat de samenwerking met de buurt zou moeten worden versterkt en er wordt afgezien van grootschalig slopen van sociale huurwoningen. Ook is toen aangekondigd dat er een nieuw wijkplan zou worden opgesteld.

In december 2007 (raadsvoorstel Vaststellen hoofdlijnen van beleid voor het wijkplan Boschveld, reg.nr. 07.1151) heeft uw raad de lijnen uitgezet voor het wijkplan. Ook is toen geconstateerd dat er sprake was van herstel van vertrouwen en er weer goed werd samengewerkt tussen bewoners (via de wijkraad Onafhankelijk Buurtplatform Boschveld (OBB)), de corporaties en de gemeente.

In februari 2010 heeft uw raad vervolgens het "Wijkplan Boschveld beweegt" vastgesteld (reg.nr. 09.1302), dat een kader bood voor de sociale en fysieke ontwikkelingsrichting.

In een raadsinformatiebrief (Voortgang herstructurering Boschveld, reg.nr. 11.0500) hebben wij uw raad in juli 2011 tussentijds op de hoogte gesteld van de voortgang.

Daarnaast is uw raad de afgelopen jaren geïnformeerd over specifieke projecten als Signatuur, sloop/nieuwbouwplannen van BrabantWonen en het CPO project van Bewust Wonen en Werken Boschveld (BWWB).

Wij hebben alle besluit- en informatiemomenten op een rij gezet. Wij verwijzen hiervoor naar de bijlage bij deze raadsinformatiebrief.

Na het vaststellen van het Wijkplan is er veel veranderd, niet het minst ten gevolge van de economische crisis die in 2008 begon en waarvan nu kan worden geconstateerd dat we die weer achter ons aan het laten zijn. Door de veranderde omstandigheden kijken we nu anders aan tegen een belangrijk deel van Boschveld waar ontwikkelingen mogelijk zijn, het zogenaamde Hart van Boschveld.

In deze raadsinformatiebrief treft u achtereenvolgens informatie aan over:

- de stand van zaken herstructurering Boschveld op dit moment;
- onze activiteiten om planvorming voor te bereiden voor het Hart van Boschveld;
- de communicatie in Boschveld;
- het vervolgtraject.

## 5) Stand van zaken herstructurering Boschveld

Voor de stand van zaken van de herstructurering Boschveld, op zowel sociaal als fysiek gebied verwijzen wij uw raad naar de bijlage bij deze raadsinformatiebrief.

## 6) Inhoud

### Veranderingen na het Wijkplan

#### *Veranderd denken*

Zoals reeds gememoreerd is er veel veranderd de laatste jaren. Het door uw raad in 2010 vastgestelde wijkplan ging voor dit deel van Boschveld uit van de bouw van appartementen (koop) in relatief hoge dichtheden met ondergrondse parkeervoorzieningen. Die ontwikkeling is onhaalbaar gebleken.

Daarnaast is het denken over herstructurering gewijzigd. De nadruk is komen te liggen op chirurgische ingrepen binnen een bestaande context. De vraag vanuit de markt is verschoven. De markt geeft aan dat er voor Boschveld kansen liggen voor een grondgebonden stedelijk woonmilieu, waarbij in de nabijheid op straat wordt geparkeerd.

Dit alles vormt aanleiding voor een Ruimtelijk en functioneel kader voor het deelgebied Hart van Boschveld.

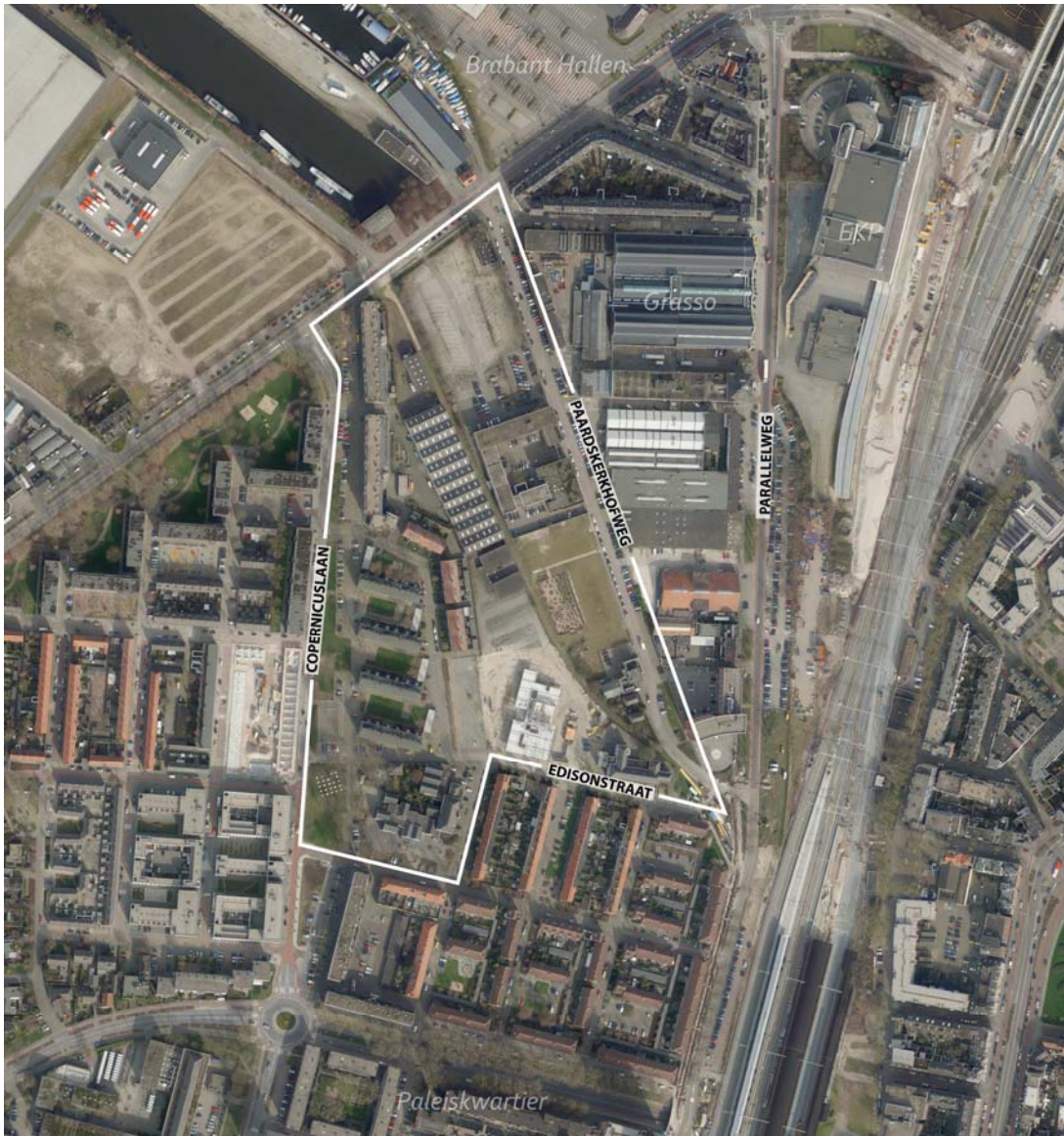
#### *Nieuwe kansen*

De afgelopen periode heeft ook kansen met zich mee gebracht. Er kwam tijd en ruimte om deze plek nogmaals goed onder de loep te nemen. Er is wederom gekeken naar de kansen van deze mooie plek nabij het centrum. Het besef is nog verder gegroeid dat zich hier een unieke gelegenheid voordoet om een onderscheidend aanbod voor buurt en stad toe te voegen.

### Projectgebied

Voor het "Hart van Boschveld" is een (concept) Ruimtelijk en functioneel kader opgesteld.

Met het "Hart" bedoelen wij het gebied dat globaal begrensd wordt door de Copernicuslaan, Oude Engelseweg, Paardskerkhofweg, Edisonstraat, 's-Gravesandestraat en Celsiusstraat. Het gebied dat in het Ruimtelijk en functioneel kader wordt beschreven is daarmee iets ruimer dan het Hart zoals genoemd in het Wijkplan. Vanwege de samenhang zijn ook de locatie van voormalige basisschool 't Boschveld (zogenaamde "vlek 3") en het terrein aan de Oude Engelseweg meegenomen.



Luchtfoto met projectgebied Ruimtelijk en functioneel kader Hart van Boschveld

### Aanzet herontwikkeling

Een essentiële aanzet in de herontwikkeling is de mogelijkheid die zich voordeed om het Overpad (een school met een regionale functie) te verplaatsen naar een locatie aan de Kooikersweg en op die locatie de Brede Bossche School (BBS) te bouwen. Deze is in januari 2015 in gebruik genomen.

Daarmee zijn meerdere doelen bereikt:

- een nieuwe school met buurthuis- en andere functies voor de wijk;
- door het verplaatsen van het Overpad is veel haal- en brengverkeer uit de wijk verdwenen;
- door de stedenbouwkundige situering is een begin gemaakt met de centrale wijkspiegelplaats en de groene scheg die door kan gaan lopen tot aan de Engelseweg;
- de bouw van de BBS is een vliegwiel geweest voor de start van andere ontwikkelingen.

### Andere ontwikkelingen

Er liggen ontwikkelingsmogelijkheden op het voormalige terrein van de Afvalstoffendienst en op de kavels die zijn vrijgekomen na het gereedkomen van de BBS, te weten de kavels van het (voormalige) buurthuis en de school 't Boschveld. Het plangebied omvat verder de reeds gerenoveerde complexen van Zayaz en BrabantWonen en een complex van BrabantWonen waarover nog een besluit dient te worden genomen in het kader van de uitwerking van het Hart.

In het projectgebied zijn inmiddels de volgende bouwplannen in voorbereiding. Van Wanrooij Projectontwikkeling bereidt de nieuwbouw van woningen voor op het voormalige Afvalstoffendienstterrein (e.o.) aan de Paardskerkhofweg. Het collectief "Bewust Wonen en Werken in Boschveld" zal in de vorm van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) woningen gaan bouwen ten oosten van de BBS. Op de vrijgekomen plek van basisschool 't Boschveld bereidt woningcorporatie BrabantWonen samen met Van Wanrooij Projectontwikkeling een woningbouwproject voor.

### Ruimtelijk en functioneel kader Hart van Boschveld

#### *Basis is Wijkplan*

Het wijkplan 2010 blijft op hoofdlijnen de basis voor het ruimtelijk en functioneel kader voor het Hart van Boschveld. Het raamwerk "Hart en Lanen" en de bijbehorende doelstellingen uit het Wijkplan voor het Hart (een autovrij groen hart) zijn uitgewerkt in het Ruimtelijk en functioneel kader Hart van Boschveld. Het gebied krijgt op onderdelen echter een ander karakter dan het voorziene plan uit 2010. Ook deze ingrediënten zijn benoemd in het Ruimtelijk en functioneel kader.

De uitgangspunten voor het Hart uit het Wijkplan die van toepassing blijven, zijn o.a.:

- het Hart is autovrij. Door het Hart gaan alleen langzaam verkeersroutes;
- het Hart wordt vormgegeven als een park. Het Hart heeft veel groen, maar is geen leeg park. Er wordt nadrukkelijk aan gewoond;
- de bouw van een nieuwe Brede Bossche School. Deze is inmiddels gebouwd op de plek van voormalige school Het Overpad;
- in het Hart komen de verschillende kwartieren en Lanen samen. De Lanen zijn belangrijke groene verbindingen;
- de vier karakteristieke flats aan de Copernicuslaan / Edisonstraat zijn door BrabantWonen gerenoveerd. Naast renovatie worden ook de openbare ruimte, aanliggende tuinen en bergingblokken aangepakt. Dit blijft het streven;
- verwijdering van de stamlijn. Hier is inmiddels overeenstemming over. Een klein deel kan mogelijk behouden blijven als onderdeel van een speelplek;
- de Paardskerkhofweg is een belangrijke langzaam verkeerroute naar de Brabanthallen.

#### *Nieuwe uitgangspunten*

De verschillen ten opzichte van het Wijkplan zijn:

- woningtypes: Een stedelijk woonmilieu van grondgebonden woningen, met goede voorzieningen in de nabijheid en nabij het centrum, biedt veel kansen. Grondgebonden wonen sluit beter aan op de behoeftes van nu dan het programma uit het Wijkplan, en op een van de hoofddoelstellingen van de Woonvisie. Belangrijke doelstelling van de Woonvisie is om bestaande gezinnen aan de wijk te binden en nieuwe aan te trekken. Dat is belangrijk voor de

toekomstige bevolkingssamenstelling van de wijk en uiteraard voor het draagvlak van de BBS. Van een programma in het Wijkplan met grotendeels ruime appartementen in het duurdere koopsegment verschuift dit naar een programma met de nadruk op grondgebonden woningen met tuin in het middeldure koopsegment. De dichtheden zullen daarmee naar beneden gaan. De plannen dienen te voorzien in een grote differentiatie in woningtypes die aanvullend zijn op bestaande woningen (voornamelijk gestapeld en in het sociale huursegment) die behouden en gerenoveerd worden.

- stedenbouwkundige opzet: er wordt gekozen voor een kleine schaal. Bouwblokken met een overzichtelijke schaal begeleiden de straten aan de randen en het park. De bouwblokken grenzen aan het nieuwe Groene Hart. De nieuwe bouwblokken krijgen zoveel mogelijk eenzijdige oriëntatie op de aangrenzende straten en het park. Er zijn vooral grondgebonden woningen voorzien met een ruime tuin. Aan de Copernicuslaan, op de locatie van voormalige basisschool 't Boschveld, is voorzien in een appartementencomplex. Nieuwe bebouwing aan de Paardskerkhofweg wordt iets teruggelgd ten opzichte van de weg.
- parkeren: Waar het kan, krijgt het parkeren een plek op straat. Door de (veel) lagere dichtheid kan het parkeren op een ontspannen manier een plek krijgen. Er worden geen gebouwde parkeervoorzieningen meer voorzien onder woningen. Ten eerste ontbreken de financiële mogelijkheden voor gebouwde oplossingen. Ten tweede geeft de markt aan dat woningbouw met name kansrijk is in combinatie met parkeren op maaiveld in de nabijheid. Parkeeroverlast moet worden voorkomen. Op drukke plekken worden andere keuzes gemaakt;
- groen en verbindingen: het creëren van goede verbindingen tussen de bestaande woonwijk en het nieuw te bebouwen gebied blijft een van de belangrijkste doelstellingen voor de stedenbouwkundige uitwerking. Sommige Lanen krijgen een andere ligging ten opzichte van de voorbeeldverkeering in het Wijkplan. De Marconistraat en de Edisonstraat worden deels opgeheven, om het Hart ook daadwerkelijk autovrij te maken;
- bedrijvenstrook Paardskerkhofweg – Parallelweg: Waar het Wijkplan uitging van (ook) woningen in deze strook en het geleidelijk verdwijnen van de werkfunctie, wordt nu gewerkt aan plannen om deze bedrijvenstrook om te vormen tot een ambachtenstrook die goed past in en naast een gedifferentieerde woonwijk. Mede van invloed op deze ontwikkeling is geweest het initiatief "Boschveld is een werkwoord" van het City Change Center (CCC).

Wij verwijzen uw raad naar het Ruimtelijk en functioneel kader inclusief bijbehorende tekeningen in de bijlage bij deze raadsinformatiebrief.

Ook wordt hierin inzicht gegeven in de nadere uitwerking van de inrichting van de openbare ruimte. Wij zorgen voor de inrichting van de openbare ruimte in overleg met de buurt.

#### Plannen voor Hart van Boschveld

##### *Plan voormalig terrein Afvalstoffendienst e.o.*

Het plan Van Wanrooij voor de nieuwbouw aan de Paardskerkhofweg omvat vooralsnog ongeveer 100 grondgebonden woningen, in een variatie in typen en grootte. Het nieuwe plan betekent dat er minder woningen gesloopt hoeven te worden. Waar het wijkplan uitging van de mogelijkheid van sloop van drie blokken met in totaal 36 sociale huurwoningen aan de Marconistraat gaan wij nu uit van de sloop van één blok van 12 woningen. In het Ruimtelijk en functioneel kader Hart van Boschveld wordt de sloop nader gemotiveerd. Vóór de sloop uit zullen sociale huurappartementen worden gerealiseerd in "vlek 3". Verder blijft uitgangspunt het slopen van Paardskerkhofweg 12, de DMT loods (eigendom Zayaz) en de gymzaal van het (voormalige) Overpad.

### *CPO Boschveld*

De Vereniging Bewust Wonen en Werken Boschveld (BWWB) wil op basis van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) een duurzaam wooncomplex realiseren ten oosten van de BBS. Onder “duurzaam” wordt in dit verband verstaan: technisch, ecologisch, sociaal en financieel duurzaam.

In het plan zijn 23 nieuwe woningen voorzien rond een gezamenlijke binnentuin. De twee bestaande woningen Paardskerkhofweg 8 en 10 blijven behouden en worden ingepast in het plan.

De woningen zijn verdeeld over de verschillende zijden van het plangebied en richten zich op de omgeving. Aan de tuinzijde heeft iedere woning een bescheiden privé buitenruimte. De gezamenlijke tuin dient als groen, moestuin en ontmoetingsgelegenheid voor de bewoners. Aan de Edisonstraat komt een gezamenlijke ontmoetingsruimte / werkruimte voor de bewoners.

### *Vlek 3 Boschveld*

Op de vrijgekomen plek van basisschool 't Boschveld bereidt woningcorporatie BrabantWonen samen met Van Wanrooij Projectontwikkeling een woningbouwproject voor. Kerkgebouw Parousia aan de 's-Gravesandestraat en de voormalige pastorie aan de Edisonstraat blijven behouden.

Met de bestaande en nieuwe bebouwing wordt een nieuw bouwblok gevormd, dat zich oriënteert op de omringende straten. Circa 35 sociale huurappartementen worden gerealiseerd als een langgerekt appartementenblok dat zich richt op de Copernicuslaan. Circa 12 grondgebonden woningen worden gebouwd aan de Celsiusstraat en de Edisonstraat.

Deze drie plannen zijn passend binnen de uitgangspunten van het Ruimtelijk en functioneel kader Hart van Boschveld. De plannen zijn opgenomen op de conceptverkaveling die onderdeel uitmaakt van het (concept) Ruimtelijk en functioneel kader. Wij willen deze conceptverkaveling met name gebruiken als communicatiemiddel voor het gesprek met de wijkbewoners van Boschveld. Voor het gesprek met de wijk is het van belang dat er een tekening ligt die gedetailleerd genoeg is. Het gaat dan om de situering van nieuwbouwwoningen, parkeerplaatsen, voetgangerspaden en de situering van grotere speelelementen. Het besluit dat wij uw raad te zijner tijd als kaderstelling voor de ontwikkeling van het Hart van Boschveld willen voorleggen zal abstracter van karakter zijn.





Conceptverkevelingsplan Hart van Boschveld (projectgebied Ruimtelijke en functioneel kader aangeduid met rode stippellijn)



## **7) Financiële haalbaarheid**

Het Ruimtelijk en functioneel kader Hart van Boschveld geeft geen rechtstreekse bouwtitel. Per bouwinitiatief wordt een aparte juridisch-planologische gevolgd. Hierbij zal per bouwinitiatief de financiële haalbaarheid moeten worden aangetoond. De benodigde investeringen (grondaankopen, slopen, bouw- en woonrijpmaken) en grondopbrengsten passen binnen een sluitende grondexploitatie.

## **8) Communicatie / burgerparagraaf**

### Communicatie met de wijk

Er wordt intensief gecommuniceerd met de wijk door woningbouwcorporaties en de gemeente. Een aantal keren per jaar is er het openbaar toegankelijke Boschveldoverleg waar diverse onderwerpen geagendeerd worden. Daarnaast is er een regulier overleg tussen de wijkraad OBB, woningbouwcorporaties en gemeente over de voortgang van de herstructurering en daarnaast uiteraard incidentele overleggen als daar aanleiding voor is. Voorbeelden van overleg zijn het overleg met de werkgroep Stedenbouw en met de werkgroep Groen en spelen.

Over de (concept)plannen voor Vlek 3 en voor het terrein van de voormalige Afvalstoffendienst e.o. is vooroverleg gevoerd met enkele stakeholders, te weten enkele vertegenwoordigers van de wijkraad OBB en enkele bewoners van Boschveld. Deze stakeholders staan in beginsel positief tegenover de plannen. Als de besluitvorming van het Ruimtelijk en functioneel kader Hart van Boschveld door uw raad heeft plaatsgevonden, zal samen met de initiatiefnemer van de te bouwen woningen een gebiedscommunicatietraject worden gestart.

In overleg met BrabantWonen worden de bewoners van de te slopen woningen aan de Marconistraat apart door ons geïnformeerd.

### Inspraak en vooroverleg

Het 'Ruimtelijk en functioneel kader Hart van Boschveld' wordt direct na het zomerreces ter inzage gelegd in het kader van de gemeentelijke Inspraakverordening. Het ligt gedurende zes weken voor een ieder ter inzage. Binnen deze termijn van terinzagelegging bestaat voor een ieder de gelegenheid om een inspraakreactie (schriftelijk dan wel mondeling) met betrekking tot het kader in te dienen. Tijdens de termijn van terinzagelegging wordt een informatiebijeenkomst georganiseerd. Deze vindt plaats op dinsdag 15 september 2015.

Daarnaast zal het 'Ruimtelijk en functioneel kader Hart van Boschveld' voor vooroverleg worden toegestuurd naar de daarvoor in aanmerking komende instanties (Waterschap Aa en Maas en Provincie Noord-Brabant).

Vervolgens leggen wij uw raad het 'Ruimtelijk en functioneel kader Hart van Boschveld', met de reacties voortkomend uit de inspraak en vooroverleg, ter vaststelling voor.

## **9) Vervolgtraject**

Het door uw raad vast te stellen Ruimtelijk en functioneel kader vormt de basis voor bouwinitiatieven. Dit kader zal dan ook als basis dienen voor de juridisch-planologische procedures voor de betreffende bouwplannen. Dat kan zijn voor een afwijkingsprocedure dan wel voor een bestemmingsplan.

We streven er naar om in de tweede helft van 2016 met een deel van de woningbouw te kunnen starten.

De ontwikkeling van CPO Boschveld past binnen het (concept) Ruimtelijk en functioneel kader Hart van Boschveld, maar is al verder gevorderd. Hiervoor bieden wij uw raad een raadsvoorstel (reg.nr. 4594427) aan tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Boschveld, hoek Edisonstraat - Paardskerkhofweg' voor de raadsvergadering van 22 september 2015.

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

mr. drs. I.A.M. Woestenberg

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

**Bijlagen:**

- (concept) Ruimtelijk en functioneel kader Hart van Boschveld
- Stand van zaken herstructurering
- Overzicht besluitengeschiedenis

**Ter inzage:**