

Raadsvoorstel

Agendanr. :
Reg.nr. : 07.0121
B&W verg.. : 6 februari
Cie_verg. : 8 maart
Raadsverg.. : 20 maart

Onderwerp: herstructurering Eikendonk; uitgangspunten en ontwikkelingsstrategie

1) Status

Op grond van uw bevoegdheid kaders voor beleid op hoofdlijnen te stellen, bieden wij u ter vaststelling aan, deze nota over de uitgangspunten en ontwikkelingsstrategie voor het GSB-gebied Eikendonk.

2) Samenvatting

De herstructurering van de GSB-wijk Eikendonk is door ons in voorbereiding genomen. Dit is een complexe opgave door de menging van sociale huurwoningen met particulier woningbezit en kleinschalige, aan de wijk gebonden bedrijvigheid. Ook de sociaal-economische positie van Eikendonk baart steeds meer zorgen. Wat betreft de aanpak van de problemen hechten wij aan een maximale wisselwerking tussen enerzijds de fysieke component van de herstructurering en anderzijds de sociale component.

Conform ons besluit van 22 november 2005 en zoals besproken in de commissie ROB d.d. 11 januari 2006 (notitie verbetering van burgerparticipatie in ruimtelijke ordeningsprocessen) worden en zijn de bewoners, zowel huurders als particulier eigenaren, van deze wijk hier actief in betrokken. De afgelopen maanden is intensief gesproken tussen gemeente en BrabantWonen enerzijds en de contactgroep Eikendonk (een groep bewoners uit de wijk Eikendonk, die op voorhand heeft aangegeven mee te willen praten) en particuliere woningeigenaren anderzijds. In onze vergadering van 14 november 2006 hebben wij de te hanteren uitgangspunten, de ontwikkelingsstrategie en het draaiboek voorlopig vastgesteld. Deze aanpak is door wethouder Weterings in het buurtplatform van 21 december 2006 ingebracht; de aanwezigen hebben hierop mogen reageren. U bent hiervan in kennis gesteld via het Raadsinformatiebulletin (week 46, bericht 1).

De ruimtelijke ontwikkeling van het gebied vindt plaats volgens het principe "eerst bouwen, dan slopen". Via een bloksgewijze aanpak wordt grootschalige sloop van het gebied voorkomen en worden mogelijkheden gecreëerd voor bewoners om binnen hun wijk te verhuizen.

Wij verwachten het 4^e kwartaal 2007 aan uw Raad een herstructureringsplan ter vaststelling voor te leggen, waarin zijn opgenomen de ontwikkelingsstrategie en de stedenbouwkundige verkenning. Het sociaal plan, dat tegen die tijd naar verwachting is gesloten tussen BrabantWonen en bewoners, zal ter kennisname worden bijgevoegd. Op basis van de stedenbouwkundige verkenning worden de bouwplannen verder uitgewerkt en kunnen vervolgens sloopbesluiten worden genomen.

De stedenbouwkundige verkenning wordt opgesteld op basis van de sociale visie op het gebied, de uitkomsten van het gevoerde overleg met de bewoners en een aantal ruimtelijke uitgangspunten. Deze uitgangspunten zijn voor een belangrijk deel afkomstig uit reeds door de gemeenteraad vastgestelde beleidsnota's, alsmede het gevoerde overleg met bewoners en eigenaren.

Om de ontwikkelingsstrategie verder vorm en inhoud te geven wordt gestart met de herontwikkeling van een blok huurwoningen in de Eindstraat. Desbetreffende woningen zijn of komen op korte termijn leeg; een sociaal plan is daarom niet nodig.

De eerste stap die nu gezet moet worden is het vaststellen van de te hanteren uitgangspunten, ontwikkelingsstrategie en draaiboek door uw Raad. Genoemde onderwerpen hebben onder meer vorm en inhoud gekregen door intensief overleg met de bewoners van Eikendonk.

3) Inleiding

De gemeenteraad heeft op 11 november 1999 het Programma Grote Stedenbeleid vastgesteld. Dit programma is gericht op de aanpak van sociale-, economische – en ruimtelijke problemen en het vergroten van de leefbaarheid en veiligheid in een aantal daartoe aangewezen stadsdelen in 's-Hertogenbosch. Een van deze stadsdelen is het aandachtsgebied Bartjes, Hofstad, Eikendonk; dit gebied is door het ministerie van VROM aangewezen als een van de 56 prioriteitswijken. Sinds 2000 wordt in wisselende intensiteit gesproken over en gestudeerd op de wijze en aanpak van herstructurering van het gebied Eikendonk. Tot op heden hebben studies en overleg niet geleid tot een planmatige en integrale aanpak van de problemen. Tijdens een bewonersbijeenkomst op 5 oktober 2005 is door toenmalig wethouder De Jonge toegezegd om snel duidelijkheid te geven over de toekomst van de wijk en de wijze waarop de herstructurering vorm en inhoud krijgt; het draaiboek. De eerste aanzet hiertoe is het vaststellen van de te hanteren uitgangspunten voor het programma, de ruimte en de aanpak, alsmede het draaiboek, die in nauw overleg met de bewoners en eigenaren tot stand zijn gekomen.

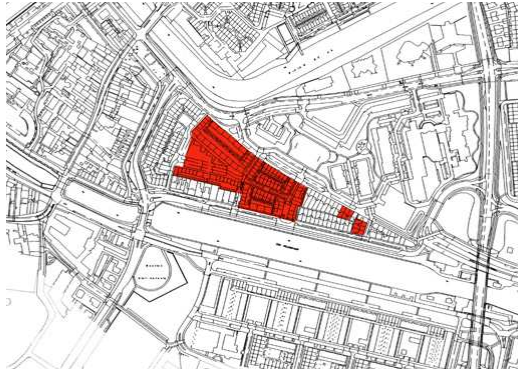
4) Inhoud

▪ **Probleemstelling + korte toelichting:**

De herstructurering van Eikendonk is een complexe opgave, die wordt veroorzaakt door de menging van sociale huurwoningen met particulier woningbezit en kleinschalige, aan de wijk gebonden bedrijvigheid. Dit vraagt op onderdelen om maatwerk en extra persoonlijke aandacht. Het gebied kenmerkt zich door een hoge verhuisfrequentie, maar door de combinatie van lage huren en de nabije ligging van de binnenstad, zijn de woningen weer snel verhuurd. De sociale cohesie in het gebied staat hierdoor echter onder druk.

Een aanzienlijk deel van de aanwezige woningen (ca. 320) heeft te maken met grootonderhouds-, woon- en bouwtechnische problemen. Dit geldt vooral voor de huurwoningen van BrabantWonen (ca. 215). Op onderstaande kwaliteitskaart (bron: onderzoek kwaliteit woningen van Passchier&Visser, juni 1999) is de toekomstwaarde van desbetreffende woningen aangegeven, welke als overwegend negatief wordt gekarakteriseerd.

Ook de kwaliteit van de particuliere woningen staat onder druk. Overigens wordt deze kwaliteit voor een belangrijk deel bepaald door de inzet hierop van de eigenaar. Met de particuliere woningeigenaren wordt overleg gevoerd over de verbetering van hun woningbezit. Daarbij staat kwaliteitsverbetering centraal.



Woningbestand BrabantWonen: toekomstwaarde overwegend negatief
Bron: onderzoek kwaliteit woningen van Passchier&Visser, juni 1999

De kwaliteit van de openbare ruimte is matig tot slecht. Vooral verkeers- en parkeerproblemen en vervuiling zijn hieraan debet. Daarnaast wordt het gebied gekenmerkt door een bovengemiddelde (stad) economische en sociale problematiek. In het Sociaal Signalement (juli 2005), opgesteld door Divers, wordt dieper ingegaan op de sociale context van Eikendonk. Belangrijk kenmerk is de anonimiteit van de buurt. In combinatie met zwakke elementen in de sociale en ruimtelijke structuur, de kwaliteit van de woningen en het negatieve imago is een neerwaartse spiraal in gang gezet, die doorbroken moet worden.

De herstructurering wordt opgepakt in nauw overleg met bewoners en eigenaren. De wijze waarop dit overleg vorm en inhoud krijgt wordt nader ingevuld in overleg met de bewoners (zie de paragrafen “resultaten overleg en inspraak” en “communicatie”). Belangrijk is dat in iedere fase van het herstructureringsproces steeds helder wordt gemaakt, waarover en in welke mate bewoners en belanghebbenden mee kunnen praten. De mate waarin die marges er zijn moet vooraf helder zijn, omdat anders een discussie ontstaat van “laat duizend bloemen bloeien”. De afweging van belangen, na participatie, blijft te allen tijde een bestuurlijke verantwoordelijkheid. Daarom zal per ontwikkelingsfase een communicatieplan worden opgesteld, waarin maatwerk wordt geleverd met betrekking tot de wijze en vorm van betrokkenheid van de bewoners.

▪ **Uitgangspunten:**

De eerste stap die gezet wordt is het vaststellen van de te hanteren, kaderstellende uitgangspunten, die betrekking hebben op het programma, de ruimte en de aanpak (de zogenaamde ontwikkelingsstrategie). Met bewoners en eigenaren van het gebied is hierover intensief overleg gevoerd en de resultaten hiervan zijn verwerkt in dit raadsvoorstel. Zie ook paragraaf “overleg en inspraak”.

Genoemde uitgangspunten zijn nog niet concreet in aantallen en volumes te vertalen. Hiervoor is eerst een stedenbouwkundige verkenning noodzakelijk, waarin de genoemde uitgangspunten verder worden uitgewerkt. Als deze verkenning gereed is kunnen pas concretere uitgangspunten worden vastgesteld en op hun financiële consequenties worden doorvertaald.

Het programma

Uitgangspunt 1

In de notitie Woonbeleid 2001 zijn de uitgangspunten voor het woonbeleid in 's-Hertogenbosch uiteengezet. Voor herstructureringsgebieden wordt aangestuurd op het ontwikkelen van een gevarieerd en evenwichtig woningaanbod door middel van herstructurering en herdifferentiatie van de bestaande woningvoorraad. Bij herstructurering gaat het om sloop en (vervangende) nieuwbouw. Bij herdifferentiatie gaat het om renovatie, verkoop van huurwoningen, samenvoeging van woningen en dergelijk. Deze instrumenten kunnen in een mix ingezet worden om de diversiteit in woningtypen en prijsklassen te bevorderen en bewoners meer mogelijkheden te bieden om binnen de eigen wijk wooncarrière te maken. In de notitie Woonbeleid 2001 wordt voor vervangende nieuwbouw uitgegaan van het volgende programma:

52% sociale woningbouw:

waarvan 40% huurwoningen en 12% koopwoningen (max. € 163.500)

36% middeldure woningbouw:

waarvan 12% middeldure huurwoningen en 24% middeldure koopwoningen (van € 163.500 tot € 250.000)

12% dure koopwoningen (> € 250.000)

Om het aantal sociale woningen in de stad in stand te houden, is het in ieder geval van belang dat minimaal 40% van de nieuw te bouwen woningen, wordt teruggebouwd als sociale huurwoning. Voor het overige programma is afwijking mogelijk, mits de diversiteit (in woningtypen en in prijsklassen) in de buurt wordt vergroot en er meer keuzemogelijkheden worden geboden aan verschillende doelgroepen.

Uitgangspunt 2

Wat betreft de doelgroepen wordt gekozen voor een breed segment: jongeren, ouderen, gehandicapten, kleine en grotere huishoudens. Bedoeling is dat de buurt voor een bredere groep mensen aantrekkelijk wordt (zie ook ad 1).

Uitgangspunt 3

In de Evaluatie nota wijk economie is opgenomen dat het voor het voorzieningenniveau, de werkgelegenheid, de levendigheid, de bedrijvendynamiek en de mogelijkheid om werk en zorg te combineren goed is, dat kleinschalige bedrijven en voorzieningen mogelijk zijn in woonbuurten als Eikendonk. Voorwaarde is, dat de bedrijfsactiviteiten qua schaal, milieubelasting, verkeersaantrekkling e.d. passen in de woonomgeving.

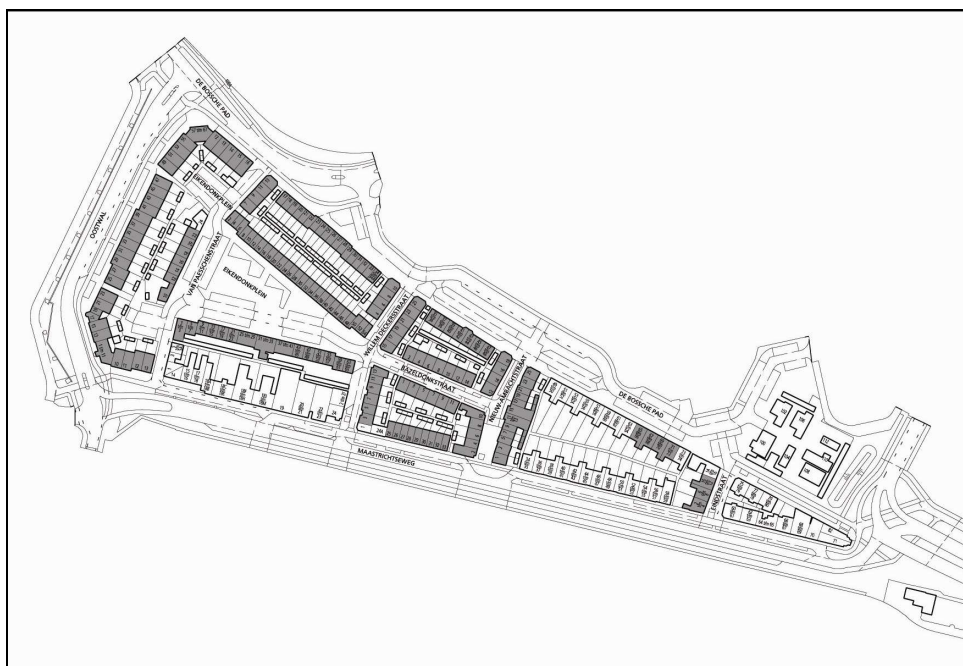
Uitgangspunt 4

De verwachte intensivering staat op gespannen voet met de door de Raad vastgestelde parkeernormering. Het parkeren is in analogie met Hinthamerpoort Noord sterk bepalend voor het te realiseren woningbouwprogramma (in aantal en differentiatie). Immers het uitgangspunt in de in 2003 vastgestelde nota Parkeernormen is dat het bewonersparkeren op eigen terrein gerealiseerd dient te worden, tenzij het beoogde programma vanuit volkshuisvesting parkeren op eigen terrein (financieel) onmogelijk maakt. In de, in oktober 2005 met de woningbouwcorporaties gesloten Prestatieovereenkomst is tevens als uitgangspunt opgenomen, dat het parkeren op maaiveld opgelost kan worden. Wanneer dit niet mogelijk is zoeken partijen gezamenlijk naar een oplossing.

De ruimte

Uitgangspunt 5

De grondvorm van Eikendonk handhaven ic. de begrenzing wordt gevormd door de Maastrichtseweg, de Oostwal en de Bossche Pad. Het rapport Waardering Eikendonk hecht uit cultuurhistorisch oogpunt waarde aan de vorm van het driehoekige Eikendonkplein. Binnen deze vorm kunnen gronden herverdeeld worden, vooral tussen de gemeente en BrabantWonen.



Eigendom BrabantWonen is donkergrijs gekleurd.

Eventuele conclusies uit de op- en herwaardering van het bestaande tracé van de Zuid-Willemsvaart kunnen ertoe leiden dat gaande het herstructureringsproces ook buiten de benoemde grondvorm naar ontwikkelingsmogelijkheden gekeken kan worden. De planvorming dient ook afgestemd te worden met de planvorming voor de aangrenzende Vestingwerken.

Uitgangspunt 6

De gewenste differentiatie (programma) en de verwachte toename van de gemiddelde woninggrootte leiden tot een groter bouwvolume dan nu aanwezig. Dit bouwvolume kan gerealiseerd worden door een groter oppervlak te bebouwen en/of een grotere bouwhoogte te realiseren.

Uitgangspunt 7

Bij de stedenbouwkundige uitwerking dient aandacht besteed te worden aan de effecten van verdichting en verstening op de woonkwaliteit én de mogelijkheden om de luchtkwaliteit en het groen te verbeteren.

Uitgangspunt 8

De conclusies uit het Sociaal Signalement Eikendonk, alsmede de resultaten van de nog in gang te zetten sociale verkenningen en onderzoeken, met een ruimtelijke component, dienen

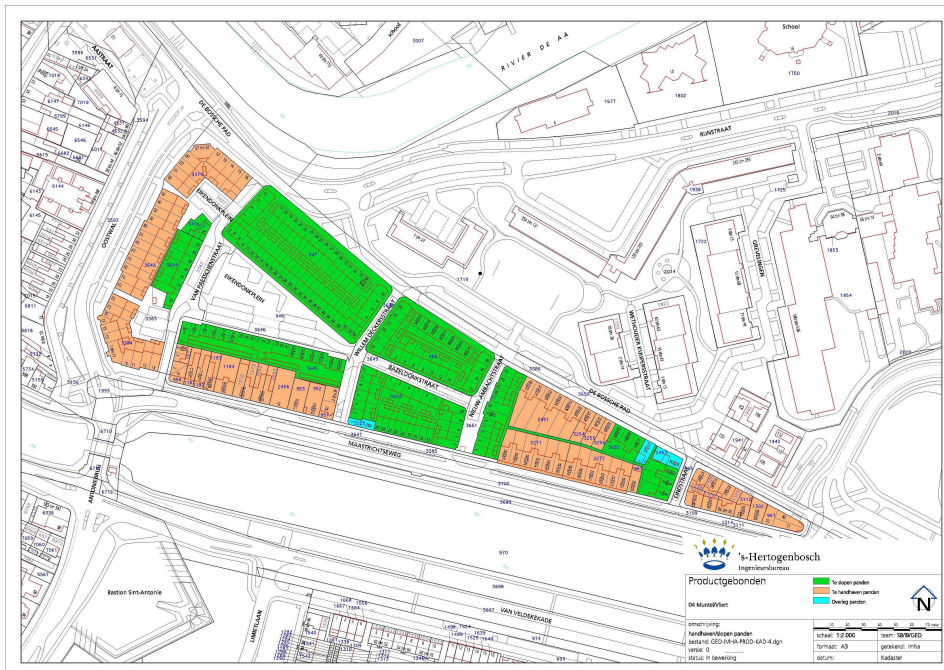
meegenomen te worden in de stedenbouwkundige verkenning. De overige conclusies krijgen te zijner tijd een doorvertaling in de sociale invalshoek van de herstructurering.

Wij hechten in de aanpak aan een maximale wisselwerking tussen enerzijds de ruimtelijke component van de herstructurering en anderzijds de sociale component. Hoewel de sociale structuur van Eikendonk deels negatieve kenmerken heeft, zijn er ook positieve aspecten, zoals de 'zorgstructuren' tussen bewoners. Door het opstellen van een sociale visie met bewoners proberen wij zicht te krijgen op en verder invulling te geven aan de sociale component van de herstructurering. Met andere woorden, wat goed is in de wijk proberen wij te behouden, wat knelpunten zijn en/of aandacht behoeft dient aangepakt te worden. De sociale bouwstenen in het project zullen dan ook mede sturend zijn voor de stedenbouwkundige verkenning enerzijds en anderzijds voor de in te zetten sociale programma's, individuele begeleiding en activiteiten in de wijk.

De aanpak

Uitgangspunt 9

De bouw- en woontechnische kwaliteit van de woningen, mede in relatie tot de eigendomssituatie is sturend voor de bepaling welke woningen wél en niet gesloopt worden. De huurwoningen van BrabantWonen zijn zó slecht, dat renovatie voor BrabantWonen geen optie is. Deze woningen zullen dan ook gesloopt worden en vervangen door nieuwbouw. Een uitzondering hierop wordt gemaakt voor de woningen aan de Oostwal; de kwaliteit van deze woningen is redelijk tot goed en zullen daarom gehandhaafd worden. Op basis van huidige inzichten is sloop de komende 15 jaar niet aan de orde.



Te slopen en te handhaven bebouwing

Uitgangspunt 10

Noch BrabantWonen, noch de gemeente zullen ten aanzien van de particuliere woningen een aankoopbeleid voeren; deze woningen blijven gehandhaafd. In een enkel geval is aankoop van een particulier pand, door BrabantWonen, aan de orde. Het betreft hier enkele panden, die deel uitmaken van woningblokken, die door BrabantWonen gesloopt worden voor nieuwbouw. Verder wordt in overleg met de eigenaren bezien of er behoefte is aan ondersteuning tot verbetering van de kwaliteit van de woningen en de woonomgeving. Dit gebeurt op basis van vrijwilligheid. In de maanden november/december 2006 is hierover intensief overleg gevoerd met de eigenaren. Dit overleg heeft geleid tot een overwegend positieve houding, die verder uitgewerkt gaat worden in overleg mét de eigenaren. Voor een totaalbeeld verwijzen wij naar onderstaand kaartje.

Uitgangspunt 11

Centraal uitgangspunt voor de herstructurering is een organische aanpak, die leidt tot chirurgische ingrepen in het gebied. Dit impliceert dat de herontwikkeling bloksgewijs plaatsvindt; sloop wordt vooraf gegaan door nieuwbouw. Door deze bloksgewijze aanpak is het óók mogelijk om, in overleg met de bewoners, maatwerk te leveren met betrekking tot de woningdifferentiatie. Tevens wordt hierdoor grootschalige sloop voorkomen en worden de mogelijkheden gecreëerd voor de bewoners om desgewenst binnen hun wijk te verhuizen en terug te keren naar een sociale huurwoning. Ook de leefbaarheid van de wijk is gediend met deze aanpak. Immers, door sloop te koppelen aan nieuwbouw wordt langdurige braakligging van terreinen voorkomen. Door de inzet van een beheer- en handhavingsteam worden eventuele problemen in het hier en nu voorkomen en/of aangepakt. Wij refereren hierbij aan de aanpak, zoals deze wordt ingezet in de herstructureringswijk Deuteren.

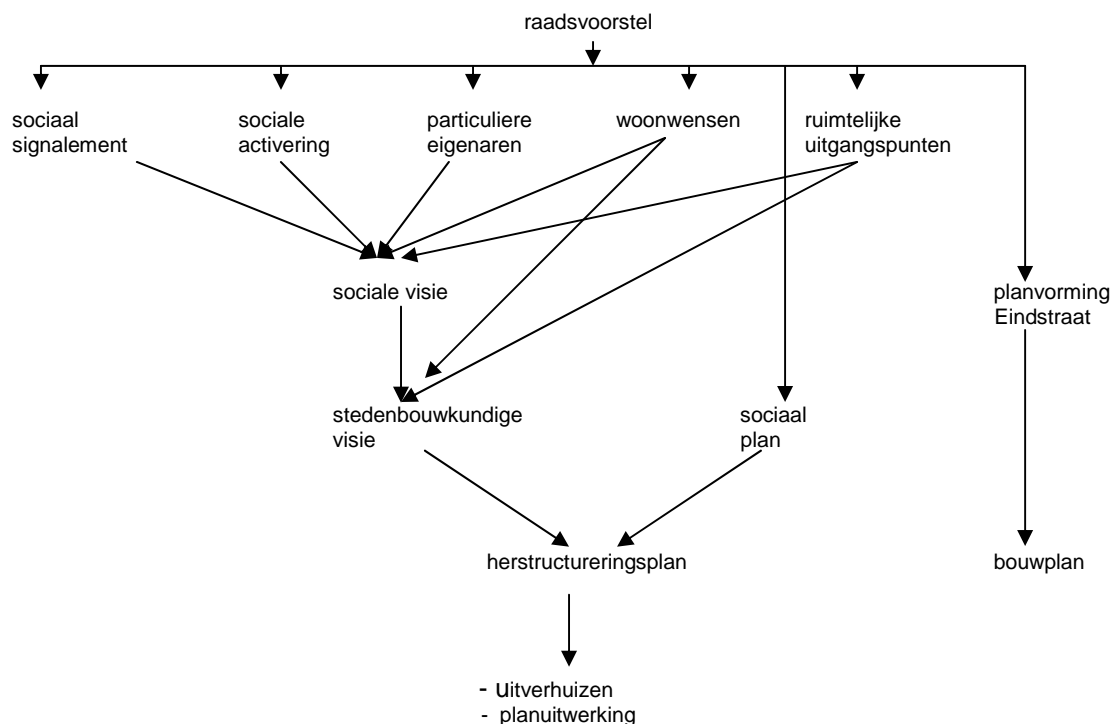
Voorgesteld wordt om een start te maken met sloop-nieuwbouw van de woningen van BrabantWonen in de Eindstraat, waarna de rest van het gebied gefaseerd opgepakt kan worden. De woningen aan de Oostwal zijn van een zodanige bouw- en woontechnische kwaliteit, dat deze woningen de komende 15 jaar gehandhaafd kunnen worden ic. sloop is niet aan de orde.

Uitgangspunt 12

In het herstructureringsproces worden de bewoners van Eikendonk actief betrokken conform de grondbeginselen van burgerparticipatie. De contactgroep Eikendonk is daartoe voor ons een essentiële overlegpartner. Daarnaast hebben wij apart overleg met de particuliere woningeigenaren én met het bedrijfsleven in de wijk. Per product en per fase zal de wijze waarop dit overleg vorm en inhoud krijgt, worden uitgewerkt in een communicatieplan.

▪ Vervolgstappen:

In bijgevoegde planning, bijlage 3, zijn de te zetten stappen en producten voor de periode 2007-2008 in tijd vastgelegd. In overleg met de contactgroep Eikendonk worden bewonersparticipatie én communicatie verder uitgewerkt in een overeenkomst tussen BrabantWonen, gemeente en bewoners, waarin de gemaakte afspraken hierover worden vastgelegd. De start van de samenwerking tussen BrabantWonen en de gemeente wordt vastgelegd in een intentieovereenkomst. Deze overeenkomst wordt aangegaan door het College van Burgemeester en Wethouders. In bijgevoegd draaiboek, bijlage 1, 'herontwikkeling Eikendonk' zijn de te zetten stappen met de daarbij behorende verantwoordelijkheden, bevoegdheden en betrokkenheid bewoners weergegeven. Deze stappen zijn op hoofdlijnen nog eens gevisualiseerd in onderstaand stroomdiagram.



Van essentieel belang voor de start van het proces is de vaststelling door uw Raad van dit raadsvoorstel. Hiermee worden de kaders vastgesteld voor het opstellen van het sociaal plan, de planvorming voor de Eindstraat, alsmede de stedenbouwkundige verkenning.

Het proces met de bewoners/eigenaren wordt gestart via het opstellen van een sociale visie en, op verzoek van de huurders, een woonwensenonderzoek. Belangrijke bouwstenen voor de sociale visie zijn verder de resultaten van het Sociaal Signalement (juli 2005), het project Buurtgerichte Sociale Activering en het nog te starten woonwensenonderzoek. De resultaten hiervan worden enerzijds gebruikt in de sociale invalshoek van het herstructureringsproces en anderzijds worden de ruimtelijke componenten hiervan vertaald in de stedenbouwkundige verkenning.

Op basis van de, in onderhavig raadsvoorstel geformuleerde ruimtelijke randvoorwaarden en uitgangspunten, de resultaten van de sociale visie én het woonwensenonderzoek wordt aan een stedenbouwkundig bureau opdracht gegeven om een stedenbouwkundige verkenning op te stellen, die vervolgens met de bewoners besproken wordt. Dit plan biedt de basis van de verdere uitwerkingen van het gebied conform de beschreven aanpak.

Tevens zal in overleg met de huurders van BrabantWonen een sociaal plan worden opgesteld dóór BrabantWonen. In dat kader wordt tevens gezien of en in hoeverre door verhuizing leegkomende woningen, tijdelijk benut kunnen worden door zgn. 'blijvers' en overige vormen van tijdelijke bewoning. Dit om grootschalige leegstand en de daaruit mogelijk voortvloeiende leefbaarheidproblemen te voorkomen. Volgens planning zal het sociaal plan gereed zijn in het 3^e kwartaal 2007, máár het treedt in werking, nádat het herstructureringsplan door uw Raad is vastgesteld. Wij sturen nadrukkelijk op 1 januari 2008.

Een stedenbouwkundig plan maakt deel uit van het herstructureringsplan. Dit impliceert, dat het stedenbouwkundig plan dan gereed moet zijn. Mochten er omstandigheden zijn, waardoor het stedenbouwkundig plan vertraging oploopt, de datum van 1 januari 2008 dus niet haalbaar is én dus ook het sociaal plan vertraging oploopt, zullen wij een voorstel aan uw Raad voorleggen, hoe om te gaan met deze vertraging en de consequenties daarvan voor de bewoners.

Ondertussen wordt gestart met de voorbereiding van de herontwikkeling van het blok woningen aan de Eindstraat (sloop-nieuwbouw). Desbetreffende woningen zijn of komen op korte termijn leeg en een sociaal plan is daarom niet vereist. Dit biedt de mogelijkheid om met nieuwbouw te starten zonder dat dit leidt tot “gedwongen” verhuizingen. Hierdoor worden tevens de noodzakelijke verhuisbewegingen gestart om de werkwijze, conform de beschreven ontwikkelingsstrategie, vorm te geven.

Het stedenbouwkundig plan en de ontwikkelingsstrategie vormen tezamen het herstructureringsplan, dat ter vaststelling wordt voorgelegd aan de Raad en op basis waarvan de noodzakelijke sloopbesluiten (sloopbesluit) genomen kunnen worden. Het sociaal plan wordt ter kennisname bijgevoegd. Verwacht wordt dat dit plan 4e kwartaal 2007 gereed is en voorgelegd kan worden aan de Raad.

▪ **Resultaten overleg en inspraak**

Naar aanleiding van de bijeenkomst van het buurtplatform Eikendonk op 5 oktober 2005 heeft een aantal bewoners zich, daartoe uitgenodigd door BrabantWonen en gemeente, verenigd in de contactgroep Eikendonk. Vanaf maart 2006 is intensief overleg gevoerd met de contactgroep over de uitgangspunten, de strategie en het draaiboek. De verslagen van de tot nu toe gevoerde overleggen met de contactgroep d.d. 23 maart, 22 augustus, 12, 20 september en 5 oktober 2006 liggen ter inzage. Op 7 november heeft een informeel bestuurlijk kennismakingsoverleg plaatsgevonden tussen contactgroep, BrabantWonen en gemeente.

Algemene conclusie die getrokken kan worden is dat de contactgroep de gehanteerde uitgangspunten en strategie ondersteunt. Door de contactgroep zijn op onderdelen kanttekeningen gemaakt die in het verdere proces uitgewerkt moeten worden; er zijn géén blokkades opgeworpen. Uit de overleggen blijkt het grote belang dat door bewoners gehecht wordt aan een goed sociaal plan. Vele opmerkingen zijn hierop terug te voeren. Zo zal op verzoek van de bewoners het woonwensenonderzoek al in een vroegtijdig stadium uitgevoerd worden, zodat tijdig gestuurd kan worden op de resultaten. Verder dringt de contactgroep aan op een goed communicatieplan, waarbij per fase wordt aangegeven hoe de communicatie per fase uit het draaiboek geregeld is. Het communicatieplan is in voorbereiding genomen in overleg met de contactgroep. Ook dringt men aan op een tijdsplanning per fase/stap uit het draaiboek. De tijdsplanning 2007-2008, op kwartaalniveau, is bijgevoegd.

Circa 30% van het woningbestand in Eikendonk bestaat uit particulier eigendom. Voor het herstructureringsproces is het van belang, dat ook desbetreffende eigenaren aansluiten bij dit proces. De bereidheid daartoe is in de maanden november/december 2006 in een vijftal bijeenkomsten gepeild bij de eigenaren. Tevens is geïnventariseerd welke problemen de eigenaren ervaren aan hun woning en de directe leefomgeving. De verslagen van deze overleggen liggen ter inzage. Diverse eigenaren maken inmiddels deel uit van de contactgroep Eikendonk; verder is afgesproken om ‘bloksgewijs’ met elkaar te communiceren gezien de specifieke belangen van woningeigenaren.

Op 21 december 2006 is het buurtplatform Eikendonk geïnformeerd over de herstructurering van Eikendonk, waarna er uitgebreid gelegenheid is geboden voor reacties. Ook het verslag van deze bijeenkomst ligt ter inzage.

Vornoemde overleggen hebben geleid tot een 20-tal aanmeldingen van bewoners, die actief betrokken willen worden in het herstructureringsproces. Deze bewoners hebben zich verder verenigd in de contactgroep Eikendonk, die nu bestaat uit een evenredige vertegenwoordiging van de wijkbewoners en eigenaren. De contactgroep wordt begeleid door de Stichting Divers. Met de contactgroep worden afspraken gemaakt over status en wijze van participatie; de afspraken worden vastgelegd in een document, dat vervolgens als uitgangspunt dient voor de bewonersparticipatie. Daarnaast voeren wij afzonderlijk overleg met de particuliere woningeigenaren, alsmede met het bedrijfsleven.

De resultaten van het overleg, alsmede de wijze waarop hiermee is/wordt omgegaan is neergelegd in de bijlage 2 "resultaten overleg bewoners Eikendonk 2006".

- **Financiële paragraaf:**

De afgelopen jaren hebben wij veel ervaring met herstructurering opgedaan in de wijken Haren, Donk, Reit én Hinthamerpoort-Noord. Op dit moment wordt in deze wijken de herstructureringsopgave met succes verder ingevuld. De ervaring heeft ons geleerd om tijdig met de voorbereidende werkzaamheden te starten, om vooral de tijdspanne tussen planvorming, sloop en nieuwbouw zo klein mogelijk te maken. Ook de bevolking wordt, in overeenstemming met de, met de raad gemaakte afspraken ter zake, intensief in het proces betrokken. Dit alles heeft er toe geleid, dat de voorbereidende werkzaamheden voor de herstructurering Eikendonk, voorspoediger zijn verlopen, dan wij aanvankelijk hadden ingeschat. Onderhavig raadsvoorstel geeft hier blijk van. Het proces, dat nu in overleg met de bewoners in gang is gezet, willen wij voortvarend voortzetten, zoals afgesproken met de bewoners. Echter, in de door uw Raad vastgestelde lange termijn planning (november 2005) is de herstructurering van Eikendonk voorzien ná 2010.

De herziening van de lange termijn planning voor de GSB-gebieden is in voorbereiding en zal naar verwachting in het kader van de begroting 2008 aan uw Raad ter vaststelling worden voorgelegd. De consequenties van het onderzoek naar de financiële haalbaarheid van de herstructurering Eikendonk zullen hierin worden meegenomen. In het kader van de herziening zullen wij u de afweging voorleggen of en in hoeverre er financiële ruimte is om ook daadwerkelijk in 2009 te kunnen starten met de herstructurering van Eikendonk. Ook de taakverdeling en verantwoordelijkheden tussen gemeente en corporatie moeten nog besproken worden en vastgelegd in een overeenkomst. Op dit moment is niet bekend wat de financiële inzet van de corporatie zal zijn.

- **Communicatie**

Wij onderkennen het grote belang van goede communicatie. Het is een van de kritische succesfactoren in de herontwikkeling van Eikendonk. Wij vinden het van essentieel belang dat een basis wordt gelegd voor vertrouwen in het herstructureringsproces. Ons motto is daarom "samen aan de slag, mét en dóór bewoners van Eikendonk". Wij streven naar realistische en haalbare plannings. Essentieel voor het bouwen aan vertrouwen is, dat alle partijen zich aan de afspraken houden, "afpraak = afspraak". Afwijkingen dienen tijdig en onderbouwd doorgegeven te worden aan bewoners.

Zowel op strategisch-, als op operationeel niveau zullen wij een communicatieplan uitwerken, in overleg met de contactgroep. In het communicatieplan onderscheiden we vooralsnog vier communicatiedoelen:

1. Ondersteunen van het proces

Iedereen is gebaat bij een heldere en zo soepel mogelijk lopende projectorganisatie. Communicatie is daarin een belangrijk ondersteunend middel. Het gaat hierbij om het maken van afspraken over de interne communicatie tussen de betrokkenen en samenwerkende partijen: wie doet wat, wie moet waarvan op de hoogte zijn, wanneer krijgt iemand informatie? Wat doen we bij contacten met de pers? In een communicatieprotocol worden duidelijke afspraken vastgelegd over regie, organisatie en uitgangspunten van communiceren met de belangrijkste participanten in het proces. Bovendien zorgen we voor proactieve en structurele communicatie met de media.

2. Perspectief bieden aan bewoners

Uitgangspunt bij dit communicatiedoel is perspectief aan bewoners, perspectief op fijn wonen, op een goed onderhouden woning, een veilige woonomgeving en een prettig leefklimaat. Belangrijk bij de communicatie hierover is dat bewoners de regie kunnen voeren over hun eigen leven.

Intensief contact met de contactgroep geeft informatie over de meest dringende ergernissen in de wijk, maar ook de ambities en inzet van bewoners om activiteiten met elkaar te ondernemen, om zaken in de wijk te verbeteren, bijvoorbeeld op het sociale vlak. Het gaat om het stelselmatig opbouwen van een relatie met de bewoners; de huidige bewoners, maar ook toekomstige bewoners.

3. Bouwen aan een positief beeld van bewoners over de gemeente 's-Hertogenbosch en BrabantWonen

Uit onderzoek blijkt, dat er weinig of geen vertrouwen is bij bewoners ten aanzien van de ontwikkelende partijen. De herontwikkeling van Eikendonk biedt voor de gemeente 's-Hertogenbosch en BrabantWonen kansen om het beeld dat bewoners hebben over genoemde partijen bij te stellen. Hiermee wordt tevens een basis gelegd voor vertrouwen in het proces. Elke communicatieactiviteit kan hierop gewogen worden.

4. Bouwen aan een aantrekkelijk beeld van het toekomstige Eikendonk

Eikendonk heeft een imago: een interpretatie van de werkelijkheid. Dat beeld kan net zo sterk of vaak nog sterker zijn dan de werkelijkheid. In de communicatie zorgen we ervoor dat het nieuwe beeld van Eikendonk een aantrekkelijk beeld wordt. Herontwikkeling van de wijk is het aangrijpingspunt om een nieuw, gewenst (toekomstig) beeld uit te dragen.

Door de contactgroep én de particuliere woningeigenaren is tevens aangedrongen op een communicatieplan, waarin per fase/stap uit het draaiboek beschreven wordt hoe de communicatie met de bewoners geregeld wordt. Daarom worden de hiervoor beschreven doelen nader vertaald in een concreet communicatiewerkplan, waarin wordt aangegeven, wie, wat doet, wanneer, waarom en met welke middelen. Gezien de diverse belangen die in het gebied spelen moet op onderdelen een duidelijk onderscheid gemaakt worden in doelgroepen. Zo vormen de huurders van de woningen van BrabantWonen een geheel andere doelgroep, dan de particulier eigenaren in het gebied, evenals de huurders van de particuliere woningen. Ook het bedrijfsleven heeft zijn eigen belangen en doelstellingen. Maatwerk in deze is van belang.

Ca. 30% van de bewoners bestaat uit niet-Nederlanders; ook deze doelgroepen verdienen speciale aandacht wat betreft de communicatie.

Vooruitlopend op het communicatieplan zijn in 2006 twee nieuwsbrieven verschenen, waarin ook informatie is verstrekt over de herstructurering Eikendonk. Ook is in januari een speciale nieuwsbrief verspreid, waarin uitgebreid de stand van zaken is toegelicht en de wijze waarop met de resultaten van de gevoerde overleggen is omgegaan. De particuliere eigenaren zijn als groep afzonderlijk geïnformeerd over het met hen gevoerde overleg.

▪ **Conclusie:**

Het overleg tussen gemeente en BrabantWonen enerzijds en anderzijds met de contactgroep Eikendonk, particuliere eigenaren en het buurtplatform heeft geleid tot een aanpak, die voldoende basis biedt om verder uitgewerkt te worden. Daartoe dienen de in het draaiboek opgenomen acties met voortvarendheid opgepakt te worden. Vaststelling van onderhavig raadsvoorstel biedt hiertoe de uitgangspunten en kaders.

5. Voorstel

Wij stellen u voor om in te stemmen met:

1. de 12 in het voorstel geformuleerde uitgangspunten voor het programma, de ruimte en de aanpak;
2. de vervolgstappen, zoals beschreven in het Draaiboek (bijlage 1 bij dit voorstel) en zoals opgenomen in de Planning 2007-2008 (bijlage 3 bij dit voorstel).

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. Draaiboek herontwikkeling Eikendonk
2. Resultaten overleg bewoners Eikendonk 2006
3. Planning 2007-2008

Ter inzage:

- De verslagen van de overleggen met de contactgroep Eikendonk d.d. 23 maart, 22 augustus, 12, 20 september en 5 oktober 2006.
- De verslagen van de overleggen met de particuliere eigenaren d.d. 20, 22, 27, 29 november en 14 december 2006,
- Het verslag van de bijeenkomst van het buurtplatform d.d. 21 december 2006

Steller : Van den Braak

Tel. : 073-6155616

E-mail : GOBR@s-Hertogenbosch

De gemeenteraad van 's-Hertogenbosch in zijn openbare vergadering van 20 maart 2007;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 6 februari 2007, regnr. 07.0121;

gelet op de Gemeentewet;

Besluit

In te stemmen met:

1. de 12 in het voorstel geformuleerde uitgangspunten voor het programma, de ruimte en de aanpak;
2. de vervolgstappen, zoals beschreven in het Draaiboek (bijlage 1 bij dit voorstel) en zoals opgenomen in de Planning 2007-2008 (bijlage 3 bij dit voorstel).

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

drs. A. van der Jagt

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

Amendement

Raadsvoorstel 'Vaststelling uitgangspunten en ontwikkelingsstrategie voor het GSB-gebied Eikendonk (raadsvoorstel nr. 5)

De raad van de gemeente 's-Hertogenbosch in vergadering, bijeen op 20 maart 2007;

overwegende dat:

- de slechte staat van het overgrote deel van de woningen in de wijk Eikendonk een ingrijpende herstructurering noodzakelijk maakt;
- de omlegging van de Zuid-Willemsvaart ruimere mogelijkheden en perspectieven biedt voor de herontwikkeling van dit gebied en zijn directe omgeving. Dit zowel in ruimtelijke zin als wat betreft de mogelijkheden om de woonomgevingkwaliteit op te waarderen door rekening te houden met de kansen en potenties van "Wonen aan het water" ter plaatse.
- een gedifferentieerde woningbouwopgave in dit gebied tot de mogelijkheden behoort, en de nabijheid van woonzorgcentra De Grevelingen en Anthoniegaarde specifieke mogelijkheden biedt voor het realiseren van extra seniorenwoningen.
- de herontwikkeling door de herstructurering van de wijk Eikendonk een unieke kans in de nabijheid van de binnenstad oplevert om stedelijke vernieuwing op een hoog ambitieniveau te realiseren; in termen van kwaliteit van de woningbouw en woonomgeving en in sociaal- en volkshuisvestelijk opzicht;

wijzigd deelbesluit 1 in:

De volgende uitgangspunten te hanteren voor het programma, de ruimte en de aanpak bij de planontwikkeling voor herstructurering respectievelijk herontwikkeling van de wijk Eikendonk en (directe) omgeving:

- 1) Als herontwikkelingsgebied wordt uit gegaan van het gebied gelegen tussen Oostwal, Bosschepad, Rijnstraat (achterzijde flats), Grevelingen, kop Maastrichtseweg, Zuid-Willemsvaart (10 meter vanuit de kade Maastrichtseweg), eindigend bij Sluis Nul;
- 2) De herontwikkeling wordt uitgewerkt in tenminste twee varianten, te weten:

Variant 1 (de selectieve variant)(*): in deze variant wordt uitgegaan van de huidige grondvorm van de wijk Eikendonk, waarbij het overgrote deel van de particuliere woningen behouden blijft en de huurwoningen worden gesloopt;


Variant 2 (algehele ontwikkelingsvariant)(*): in deze variant wordt uitgegaan van algehele herontwikkeling van het gebied geschetst onder 2 inclusief sloop van alle woningen op termijn;

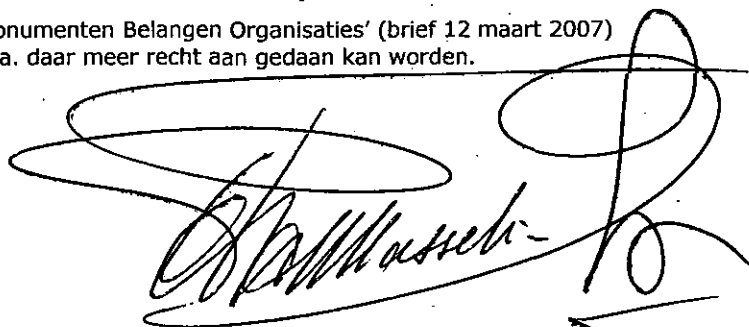
Mogelijke

- 3) Mede met het oog op instandhouding van bestaande "zorgstructuren" in de wijk Eikendonk worden in beide varianten het uitgangspunten "Eerst bouwen dan slopen" en een "stap voor stap" benadering gehanteerd;
- 4) Mede met het oog op instandhouding van bestaande "zorgstructuren" in de wijk Eikendonk krijgen de huidige bewoners een voorkeursrecht op de nieuw te bouwen woningen;
- 5) Er wordt een wervend en levendig (rand binnen-)stedelijk woonmilieu gerealiseerd waar een rijke diversiteit aan woningtypen gerealiseerd wordt. In variant 2 wordt daarbij optimaal uitwerking gegeven aan het "wonen aan het water";
- 6) De verbetering van de luchtkwaliteit wordt in beide varianten op een hoog ambitie niveau uitgewerkt. In variant 2 wordt er daarbij van uitgegaan dat de Maastrichtseweg van Lambooybrug tot aan Sluis Nul als weg verdwijnt uit de verkeersinfrastructuur;
- 7) Het herontwikkelingsproces is tevens een proces waarin burgers participeren op basis van het principe "samen uit samen thuis" van bewoners (huurders en particulieren), ondernemers, woningbouwcorporatie en gemeente; de laatste twee stellen één procesverantwoordelijke aan!
- 8) De financiële paragraaf behorende bij varianten 1 en 2 moet een hoge mate van hardheid kennen als de uitgewerkte varianten aangeboden worden aan belanghebbenden en gemeenteraad;
- 9) Voor de financiële haalbaarheid - in het bijzonder van variant 2 - wordt geanticipeerd op de aangekondigde intensivering van de wijkaanpak door het Rijk, onder de noemer van "achterstandswijken" naar "prachtwijken". Tevens wordt uitgegaan van een substantiële financiële herontwikkelingsinvestering van de woningbouwcorporaties, overstijgende de corporatie investeringen in te realiseren nieuwbouw woningen.

De fractie van
Leefbaar 's-Hertogenbosch en Rosmalen

(* In beide varianten wordt het pleidooi van de 'Monumenten Belangen Organisaties' (brief 12 maart 2007) betrokken, waarbij het aannemelijk is dat in variant a. daar meer recht aan gedaan kan worden.

VVD

 P. Vaalderwijk


 PvdA

GroenLinks

 A. Heer