

## Raadsvoorstel

Agendanr. :  
Reg.nr. : 07.0552  
B&W verg.. : 22 mei 2007  
Cie\_verg. : 13 juni 2007  
Raadsverg.. : 26 juni 2007

Onderwerp: uitvoering amendement herstructurering  
Eikendonk

### 1) Status

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

### 2) Samenvatting

In uw vergadering van 20 maart 2007 heeft u ons raadsvoorstel "herstructurering van het GSB-gebied Eikendonk; uitgangspunten en ontwikkelingsstrategie" vastgesteld met aanvaarding van een amendement ter zake. Dit amendement, dat onder meer een tweede variant (de "algehele herontwikkelingsvariant") toevoegt, die uitgaat van mogelijke sloop van alle woningen in Eikendonk, heeft geleid tot grote onrust en onzekerheid in de wijk bij vooral de particuliere woningeigenaren en de huurders van de woningen aan de Oostwal. Bovendien heeft dit amendement geleid tot het op slot zetten van de particuliere woningmarkt en het uitstellen van woningverbeteringsplannen.

Alvorens een stedenbouwkundig bureau opdracht te geven tot het uitwerken van beide varianten, te weten de "selectieve variant" en de "algehele herontwikkelingsvariant", hebben wij een eerste globale financiële verkenning naar de haalbaarheid uitgevoerd. Op basis van deze resultaten moeten wij concluderen, dat de "algehele herontwikkelingsvariant" financieel onuitvoerbaar blijkt te zijn. Wij stellen dan ook voor om een adviesbureau opdracht te geven tot het maken van een ontwikkelingsplan voor het gebied. Grootschalige sloop van de particuliere woningen is daarmee niet meer aan de orde.

### 3) Inleiding

Op 20 maart 2007 heeft u ons voorstel voor de "herstructurering van het GSB-gebied Eikendonk; uitgangspunten en ontwikkelingsstrategie", registratienummer 07.0121, grotendeels vastgesteld. In uw besluit heeft u de door ons geformuleerde uitgangspunten voor het programma, de ruimte en de aanpak via een amendement gewijzigd en vervangen door een negental, deels nieuwe uitgangspunten. In dit voorstel geven wij onze zienswijze op het amendement en de wijze waarop wij hier invulling aan willen geven in de verdere planontwikkeling.

Het amendement voegt een nieuwe ontwikkelingsvariant toe, de "algehele herontwikkelingsvariant". Deze variant gaat uit van een algehele herontwikkeling van het gebied, inclusief mogelijke sloop van alle woningen op termijn. Als herontwikkelingsgebied geeft uw Raad het gebied aan gelegen tussen Oostwal, Bosschepad, Rijnstraat (achterzijde flats), Grevelingen, kop Maastrichtseweg, Zuid-Willemsvaart (10 meter vanuit de kade Maastrichtseweg), eindigend bij Sluis Nul.

Deze variant moet worden uitgewerkt naast de “selectieve variant”, zoals door ons voorgesteld en die uitgaat van gedeeltelijke sloop van de huurwoningen van BrabantWonen en waarbij het merendeel van de particuliere woningen behouden blijft.

U voegt daaraan toe, dat in beide varianten het pleidooi van de ‘Monumenten Belangen Organisaties’ (brief 12 maart 2007) moet worden betrokken, waarbij het aannemelijk is dat in de “selectieve variant” daar meer recht aan gedaan kan worden.

Beide varianten moeten aan u ter besluitvorming worden voorgelegd, zodat u een keuze kunt maken voor het uiteindelijke herstructureringstraject. Het amendement is als bijlage bijgevoegd.

#### 4) Inhoud

- **Probleemstelling + korte toelichting:**

Het amendement heeft voor veel onzekerheid en onrust gezorgd in de wijk, vooral bij de particuliere woningeigenaren en de bewoners van de huurwoningen aan de Oostwal. Immers, door het amendement is de onzekerheid over de toekomst van desbetreffende woningen enorm toegenomen.

Een belangrijk neveneffect van het amendement is, dat bewoners en makelaars melden, dat de markt voor de (ver)koop van particuliere woningen praktisch stil is komen te liggen; woningen blijken niet of nauwelijks verkoopbaar en prijzen staan onder druk. Enkele eigenaren geven aan hierdoor in financiële nood te zijn gekomen. Verder hebben diverse eigenaren aangegeven, voorgenomen investeringen aan hun woning stil te leggen, totdat er duidelijkheid is over het al dan niet slopen van hun woningen. Hiermee dreigt een proces in gang gezet te worden, dat kan leiden tot versnelde achteruitgang van de kwaliteit van desbetreffende woningen in plaats van woonverbetering.

De Raad is in zijn vergadering van 17 april in kennis gesteld van diverse brieven van bewoners, die hun verontrusting uitspreken over de gevolgen van het amendement.

Deze onrust heeft er toe geleid dat op 12 april een informatieve bijeenkomst heeft plaatsgevonden tussen de commissie ROB en betrokken bewoners. Op 18 april heeft wethouder Weterings met bewoners van de Oostwal en particuliere woningeigenaren gesproken en de mogelijke consequenties van het amendement toegelicht. Tijdens deze bijeenkomst heeft hij onder meer toegezegd om vóór het zomerreces duidelijkheid te geven aan dié bewoners/eigenaren, die door het amendement in financiële problemen zijn gekomen.

- **Wijze van aanpak /oplossingsrichting:**

Wij hebben uw amendement op zijn inhoudelijke en procesmatige merites bekeken. Inhoudelijk constateren wij, dat de uitgangspunten uit óns voorstel aan de Raad (6 februari 2007) en zoals geformuleerd in het amendement, met inachtnaam van het verschil in abstractie, op hoofdlijnen overeen komen.

Wij constateren verder, dat er geen fundamenteel verschil van inzicht is tussen de visie van de gemeenteraad en onze visie over de noodzaak tot vernieuwing van de wijk Eikendonk, om sociale en fysieke redenen. Ook veronderstellen wij, dat dat geldt voor de wijze waarop deze vernieuwing plaats moet vinden. Gezien de ervaringen in de Hinthamerpoort-Noord en Boschveld is er door meerdere bij wijkvernieuwing betrokkenen en belanghebbenden gepleit voor een organische, fasegewijze aanpak. Geen grootschalige sloop en vervangende nieuwbouw in een keer vanuit een allesomvattend (master)plan, maar zorgvuldig afgewogen (deel)besluiten per fase.

Dit maakt het mogelijk om optimaal in te spelen op de actuele situatie (draagvlak, markt etcetera) vanuit een helder toekomstperspectief (geen blauwdruk, wel een ontwikkelingsplan).

Alvorens een stedenbouwkundig adviesbureau opdracht te geven tot het uitwerken van beide stedenbouwkundige varianten, hebben wij een eerste globale financiële verkenning naar de haalbaarheid uitgevoerd. Op basis van deze resultaten moeten wij concluderen, dat de "algehele herontwikkelingsvariant" financieel onuitvoerbaar blijkt te zijn zonder een zeer forse financiële impuls van betrokken partijen. Aankoop van het particuliere woningbezit (inclusief een vijftal bedrijven) leidt ertoe, dat een onmogelijk aantal woningen moet worden teruggebouwd om tot een sluitende grondexploitatie te komen. Dergelijke woningaantallen leiden tot een fors accent van woningen in de appartementensfeer op een relatief klein gebied. Uit oogpunt van volkshuisvesting en woningmarkt kan men hier vraagtekens bij stellen. De discussie hierover is met u gaande en wordt vertaald in de beleidsnota Wonen. In het hoofdstuk "haalbaarheidsanalyse; scenario's en varianten" stellen wij u in kennis van de, door ons uitgevoerde financiële verkenningen.

Op basis van de berekeningen én onze uitleg van het amendement komen wij tot het volgende voorstel, waarbij enerzijds naar onze mening recht wordt gedaan aan de intentie van het amendement en anderzijds snel duidelijkheid ontstaat voor de "bedreigde" doelgroepen. Wij stellen u voor, dat wij opdracht geven aan een stedenbouwkundig adviesbureau om een ontwikkelingsplan voor Eikendonk te maken dat:

- uitgaat van een fasegewijze aanpak van de herstructurering conform ons eerdere voorstel van 20 maart. Een dergelijke aanpak speelt het meest in op fysieke, sociale, maatschappelijke en economische veranderingen.
- uitgaat van de sloop van alle sociale huurwoningen (met uitzondering van die aan de Oostwal). In het ontwikkelingsplan kan sloop van de woningen aan de Oostwal op langere termijn een optie zijn, waar nu nog niet voor gekozen hoeft te worden. Het ontwikkelingsplan wordt zodanig ingericht, dat het zowel kwaliteit heeft wanneer de woningen aan de Oostwal blijven staan, als wanneer deze gesloopt zouden worden ten behoeve van nieuwbouw.
- de mogelijkheden onderzoekt om (delen van) het particulier bezit in het vernieuwingsproces mee te nemen. Het kan hierbij gaan om panden die noodzakelijkerwijs verworven moeten worden ten behoeve van de stedenbouwkundige uitwerking óf eigenaren die op vrijwillige basis deel willen nemen aan sloop/nieuwbouw van hun bezit óf door renovatie etc. Het ontwikkelingsplan biedt hiertoe kansen en mogelijkheden. Grootschalige sloop van particuliere woningen is niet aan de orde; het gemeentebestuur zal in deze geen actief aankoopbeleid voeren.

In het ontwikkelingsplan zullen wij ook het pleidooi van de Monumenten Belangen Organisaties d.d. 12 maart 2007 betrekken, waarom door u is verzocht in het amendement.

#### ▪ **Resultaten overleg/inspraak**

Op 12 april heeft de commissie ROB het amendement van de Raad toegelicht aan bewoners/eigenaren van Eikendonk. Op 18 april heeft een bijeenkomst plaatsgevonden tussen wethouder Weterings en bewoners/eigenaren, waarin uitvoerig stil is gestaan bij en gesproken over de mogelijke consequenties van het amendement.

Over onderhavig voorstel is géén overleg gevoerd met de bewoners van Eikendonk. Het voorstel geeft wél uitwerking aan de brieven en signalen van bewoners/eigenaren, waarvan u kennis heeft kunnen nemen sinds uw besluitvorming op 20 maart 2007.

▪ **Haalbaarheidsanalyse; scenario's en varianten:**

De haalbaarheidsanalyse van een dergelijke herstructureringsopgave is een complexe opgave. Analyses worden uitgevoerd op basis van huidige inzichten. Toekomstige ontwikkelingen, bijvoorbeeld wat betreft de woningmarkt, laten zich moeilijk inschatten. Bovendien zal nauw moeten worden samengewerkt met woningbouwcorporatie BrabantWonen, die een aanzienlijk deel van het grondgebied in haar bezit heeft. De belangrijkste bevindingen zijn vermeld in deze paragraaf; de onderbouwing daarvan treft u aan in de bijlage "uitgangspunten en resultaten berekeningen". Het gaat hierbij om de onderbouwing van de woningdichtheid en de fysiek beschikbare ruimte voor woningbouw in het plangebied.

***Scenario's en varianten***

Wij hebben een globale financiële verkenning uitgevoerd van de beide, in het amendement genoemde ontwikkelingsvarianten, de "algehele ontwikkelingsvariant" en de "selectieve variant". Wij hebben dat gedaan op basis van de ons ter beschikking staande gegevens en kenmerken, alsmede aannames en inschattingen op basis van ervaring met andere projecten in de stad. In de berekeningen ontbreekt een inschatting van de planvoorbereidingskosten, zoals personele kosten voor onderzoek en mogelijke bodemsanering. Voor de sociale huurwoningen van de woningbouwcorporatie is in de grondexploitatie geen onrendabele top meegenomen. De berekeningen geven een beeld van de mogelijke (on)haalbaarheid van de varianten.

De volgende twee scenario's zijn doorgerekend te weten:

1. een scenario, waarbij het uitgangspunt een budgettair neutrale grondexploitatie is. Het resultaat van de berekening is een –theoretisch- minimaal aantal benodigde woningen per ha. om de exploitatie sluitend te krijgen;
2. een scenario, waarbij gekeken is naar de ruimtelijke mogelijkheden, die de locatie biedt in het aantal realiseerbare woningen/ha. Het resultaat van deze berekening is een tekort of overschot op de exploitatie.

Binnen deze scenario's is onderscheid gemaakt tussen een tweetal varianten wat betreft de woningdifferentiatie:

1. variant 1 gaat uit van 100 % dure koop (gemiddeld prijspeil € 330.000,=). Deze variant is opgenomen om hiermee het maximaal haalbare financiële resultaat te kunnen berekenen. Iedere variatie hierop zal een "verslechtering" van de resultaten laten zien,
2. variant 2 gaat uit van een gedifferentieerd woningbouwprogramma, zoals deze door uw Raad is vastgesteld voor een GSB-gebied (40% sociale huur, 10% sociale koop, 35 % middeldure koop en 15% dure koop).

***Gemiddelde woningdichtheid***

Belangrijk uitgangspunt in de berekeningen is het aantal woningen per ha. Door de toename van de woningdichtheid en de woninggrootte en de aanvullende, bij de woning behorende voorzieningen zoals galerijen, portieken, liften, bergingen en gebouwde parkeervoorzieningen zal het ruimtelijke effect groot zijn, óók bij handhaving van de huidige woningdichtheid. Zie de bijlage voor een onderbouwing van de gehanteerde woningdichtheid in de berekeningen.

***Resultaat berekeningen***

Samenvattend geven de berekeningen het volgende beeld te zien. De uitgewerkte overzichten zijn vertrouwelijk van aard en kunnen desgewenst worden ingezien na afspraak met de projectleider van de herstructurering, de heer G.van den Braak, 073-6155616.

### Benodigd aantal woningen voor budgettair neutrale grondexploitatie

|   | Kosten<br>(in miljoenen) | Opbrengst<br>(in miljoenen) | Saldo<br>(in miljoenen) | Aantal<br>woningen | Dichtheid<br>wo./ha |
|---|--------------------------|-----------------------------|-------------------------|--------------------|---------------------|
| Algehele herontwikkeling<br>Driehoek                      |                          |                             |                         |                    |                     |
| duur programma  | € 43,9                   | € 43,9                      | € 0                     | 807                | 182                 |
| gedifferentieerd  | € 43,9                   | € 43,9                      | € 0                     | 2.409              | 544                 |
| Uitbreiding plangebied                                    |                          |                             |                         |                    |                     |
| duur programma  | € 44,9                   | € 44,9                      | € 0                     | 670                | 151                 |
| gedifferentieerd  | € 44,9                   | € 44,9                      | € 0                     | 2.001              | 452                 |
| Selectieve ontwikkeling (bezit BrabantWonen gedeeltelijk) |                          |                             |                         |                    |                     |
| duur programma  | € 8,8                    | € 8,8                       | € 0                     | 162                | 69                  |
| gedifferentieerd  | € 8,8                    | € 8,8                       | € 0                     | 483                | 142                 |

### Financieel tekort op basis van ruimtelijke mogelijkheden plangebied

|   | Kosten | Opbrengst | Saldo   | Aantal<br>woningen | Dichtheid<br>wo./ha |
|---|--------|-----------|---------|--------------------|---------------------|
| Algehele herontwikkeling<br>Driehoek                      |        |           |         |                    |                     |
| duur programma  | € 43,9 | € 24,1    | € 19,8- | 443                | 100                 |
| gedifferentieerd  | € 43,9 | € 8,0     | € 35,8- | 443                | 100                 |
| Uitbreiding plangebied                                    |        |           |         |                    |                     |
| duur programma  | € 44,9 | € 32,5    | € 12,4- | 543                | 100                 |
| gedifferentieerd  | € 44,9 | € 16,5    | € 28,4- | 543                | 100                 |
| Selectieve ontwikkeling (bezit BrabantWonen gedeeltelijk) |        |           |         |                    |                     |
| duur programma  | € 8,8  | € 10,2    | € 1,5   | 189                | 75                  |
| gedifferentieerd  | € 8,8  | € 3,4     | € 5,4-  | 189                | 75                  |

### Conclusie resultaat berekeningen

1. Het scenario met de daarbij behorende varianten, dat uitgaat van een *budgettair neutrale grondexploitatie*, is in bijna alle berekeningen onhaalbaar. Immers, er moeten zodanige woningdichtheden worden gerealiseerd, dat deze zowel uit stedenbouwkundig, als uit ruimtelijk, als uit volkshuisvestelijk oogpunt als onhaalbaar en ongewenst moeten worden gekenschetst. Dergelijke dichtheden gaan de schaal van de stad te boven. Slechts de ontwikkeling van een duur programma (162 woningen) binnen de “selectieve variant” lijkt ruimtelijke haalbaar (69 won/ha).

2. Het scenario met de daarbij behorende varianten, dat uitgaat van de *ruimtelijke mogelijkheden van het plangebied*, laat in bijna alle gevallen een negatief exploitatieresultaat zien, variërend van - € 5.4 miljoen tot - € 35.8 miljoen. Het scenario, dat uitgaat van herontwikkeling van het woningbezit van BrabantWonen (“selectieve ontwikkeling”) is financieel haalbaar/geeft zicht op een financieel haalbaar plan. Het financiële resultaat van € 1.5 miljoen of - € 5.4 miljoen wordt bepaald door het type woningbouwprogramma. In de herziening van de lange termijn planning voor de GSB-gebieden, die in voorbereiding is en naar verwachting in het kader van de begroting 2008 aan uw Raad ter vaststelling wordt voorgelegd, zijn voldoende middelen opgenomen.

### **Financiële bijdragen**

In het amendement wordt geanticipeerd op de aangekondigde intensivering van de wijkaanpak door het Rijk ("prachtwijken"). Te tijden van de opstelling van onderhavig raadsvoorstel was het gebied Barten, Eikendonk, Hofstad niet opgenomen in de voorlopige lijst van de 40, door de minister geselecteerde wijken. In de berekeningen is hier dan ook geen rekening mee gehouden.

### **Communicatie**

Sinds de besluitvorming door de Raad op 20 maart is intensief gecommuniceerd met bewoners en eigenaren over het amendement. Op 23 maart is een brief door ons college verzonden aan de eigenaren, waarin nader wordt ingegaan op de mogelijke consequenties van het amendement. Op 12 en 18 april is een tweetal informatieavonden geweest. In mei is een speciale editie van de Nieuwsbrief verschenen. Verder is een nieuwe site, Eikendonk, op de gemeentelijke internetpagina toegevoegd.

Vanzelfsprekend zetten wij het communicatie- en participatietraject, zoals afgesproken met de bewoners en opgenomen in het Draaiboek Eikendonk, voortvarend voort.

#### ▪ **Conclusie:**

Het uitwerken van de "algehele ontwikkelingsvariant" is op basis van financiële verkenningen, de door uw raad geformuleerde uitgangspunten aangaande de woningdifferentiatie én op basis van grote maatschappelijke weerstand geen realistische en haalbare optie. Het scenario, dat uitgaat van herontwikkeling van het woningbezit van BrabantWonen ("selectieve variant") biedt nog het meeste zicht op een financieel haalbaar plan cq. een plan met een te overbruggen tekort.

Met het opstellen van een ontwikkelingsplan voor de herstructurering van Eikendonk wordt gereageerd op het amendement van de gemeenteraad. Anderzijds wordt hierdoor onrust en onzekerheid weggenomen voor grote groepen bewoners van Eikendonk én komt de woningmarkt weer in rustiger vaarwater.

## **5) Voorstel**

Wij stellen u voor om:

- in te stemmen met een ontwikkelingsplan voor de herstructurering van Eikendonk, dat uitgaat van:
  - een fasegewijze aanpak van de herstructurering.
  - de sloop van alle sociale huurwoningen, met uitzondering van die aan de Oostwal. Het ontwikkelingsplan is zodanig ingericht, dat het zowel kwaliteit heeft wanneer de woningen aan de Oostwal blijven staan, als wanneer deze gesloopt zouden worden ten behoeve van nieuwbouw.
  - een onderzoek naar de mogelijkheden om (delen van het) particulier woningbezit in het vernieuwingsproces mee te nemen. Het kan hierbij gaan om panden die noodzakelijkerwijs verworven moeten worden ten behoeve van de stedenbouwkundige uitwerking óf eigenaren die op vrijwillige basis deel willen nemen aan sloop/nieuwbouw óf door renovatie etc. Het ontwikkelingsplan biedt hiertoe kansen en mogelijkheden. Grootschalige sloop van particuliere woningen is niet aan de orde; het gemeentebestuur zal in deze geen actief aankoopbeleid voeren.

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

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

**Bijlagen:**

Amendement, zoals aanvaard door de Raad d.d. 20 maart 2007.

“Uitgangspunten en resultaten berekeningen”

**Ter inzage**

De uitgevoerde berekeningen zijn vertrouwelijk en kunnen desgewenst worden ingezien na afspraak met de projectleider van de herstructurering, de heer G.van den Braak, 073-6155616.

**Steller** : Braak van den

**Tel.** : 073-6155616

**E-mail** : GOBR@s-Hertogenbosch

De gemeenteraad van 's-Hertogenbosch in zijn openbare vergadering van 26 juni 2007;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 22 mei 2007, regnr. ; 07.0552

gelet op de Gemeentewet;

### **Besluit**

in te stemmen met een ontwikkelingsplan voor de herstructurering van Eikendonk, dat uitgaat van:

- a. een fasegewijze aanpak van de herstructurering.
- b. de sloop van alle sociale huurwoningen, met uitzondering van die aan de Oostwal. Het ontwikkelingsplan is zodanig ingericht, dat het zowel kwaliteit heeft wanneer de woningen aan de Oostwal blijven staan, als wanneer deze gesloopt zouden worden ten behoeve van nieuwbouw.
- c. een onderzoek naar de mogelijkheden om (delen van het) particulier woningbezit in het vernieuwingsproces mee te nemen. Het kan hierbij gaan om panden die noodzakelijkerwijs verworven moeten worden ten behoeve van de stedenbouwkundige uitwerking óf eigenaren die op vrijwillige basis deel willen nemen aan sloop/nieuwbouw óf door renovatie etc. Het ontwikkelingsplan biedt hiertoe kansen en mogelijkheden. Grootschalige sloop van particuliere woningen is niet aan de orde; het gemeentebestuur zal in deze geen actief aankoopbeleid voeren.

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

De voorzitter,

drs. A. van der Jagt

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



**Bijlage bij raadsvoorstel “uitvoering amendement herstructurering Eikendonk”,  
registratienummer 07.0552, 26 juni 2007**

**“Uitgangspunten en resultaten berekeningen”.**

***Gemiddelde woningdichtheid***

Belangrijk uitgangspunt in de berekeningen is het aantal woningen per ha. Het bepalen van het aantal woningen per hectare, de dichtheid, is een middel om in aanzet de ruimtelijke opzet van een gebied inzichtelijk te maken door deze met andere gebieden te vergelijken.

Het huidige Eikendonk heeft een dichtheid van 72 woningen per hectare, ondergebracht in bouwvolumes van twee bouwlagen met kap. De huidige gemiddelde woninggrootte in Eikendonk is gedateerd. Door de toename van de dichtheid en de woninggrootte en de aanvullende, bij de woning behorende voorzieningen zoals galerijen, portieken, liften, bergingen en gebouwde parkeervoorzieningen zal het ruimtelijke effect groot zijn, óók bij handhaving van de huidige woningdichtheid. Nader onderzoek moet uitwijzen of de benodigde grotere bouwhoogte en bouwdiepte op een ruimtelijk verantwoorde wijze ingepast kan worden in de te handhaven ruimtelijke structuur.

***Ter vergelijking***

De woningbouwdichtheid van de Barten-Noord was 68 woningen per hectare. Nu, na herstructurering, wordt in dit project (Hinthamerpoort-Noord) uitgegaan van een dichtheid van 100 woningen per hectare. Deze dichtheid wordt, na sloop en herschikking van gronden, mogelijk gemaakt door de grotere bouwhoogte aan de Westenburgerweg en Graafseweg. De grotere bouwhoogte is ruimtelijk verantwoord gezien de maat, schaal en betekenis van Prins Hendrikpark en Graafseweg. Gebieden met dichtheden boven de 100 woningen per hectare zijn in Nederland zeldzaam. Enkele voorbeelden zijn: KNMS-eiland, Borneo-Sporenburg en het DWL terrein in Amsterdam. De Landtong, Kop van Zuid Rotterdam.

***Grotere dichtheid***

In de berekeningen is derhalve uitgegaan van een dichtheid van 100 woningen per hectare. Gezien de maat, schaal en betekenis van de stedelijke ruimte van de Zuid Willemsvaart is een grotere hoogte aan deze zijde van de Zuid Willemsvaart verantwoord.

Een uitzondering hierop is gemaakt voor de woningdichtheid bij *beperkte* sloop in de “selectieve variant”, “ruimtelijke mogelijkheden”. In deze variant is uitgegaan van een dichtheid van 75 woningen per hectare, omdat in deze variant flinke ruimtelijke beperkingen liggen in relatie tot het te handhaven particulier woningbezit.

***Beschikbare ruimte***

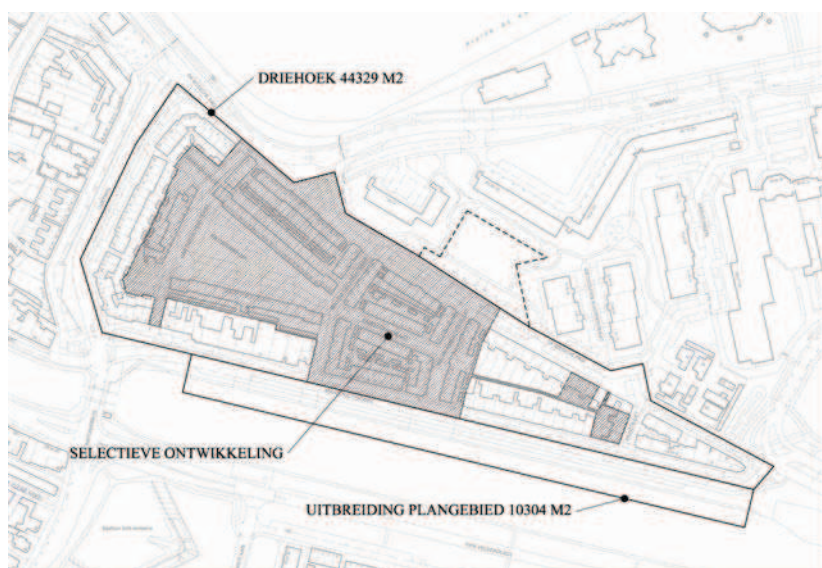
Voor de berekeningen is verder de fysiek beschikbare ruimte voor woningbouw van belang. Door uw Raad is het onderzoeksgebied uitgebreid met onder meer de Maastrichtseweg/Zuidwillemsvaart en een gebiedje ten noorden van de Bossche Pad. Een ruimtelijke quick scan geeft aan, dat:

1. de Maastrichtseweg/Zuid-Willemsvaart goede potenties heeft als bouwlocatie. Op de kaart “plangebied” en in de tabel is dit gebied aangeduid als “uitbreiding plangebied”; de beschikbare ruimte bedraagt ca. 1 ha. In het gebied Maastrichtseweg/Zuid-Willemsvaart is de bouw van uitsluitend dure koopwoningen voorzien, waarbij het aantal te bouwen woningen is gemaximaliseerd op 100.
2. in het gebied tussen het Bossche Pad en de Rijnstraat appartementen, een verzorgingshuis en een sub-woonwagenkamp zijn gesitueerd. De appartementen zijn ondergebracht in gebouwen met een bouwhoogte van 4 tot 7 bouwlagen. Deze hoogte vraagt om ruimte rondom het gebouw. Bovendien is deze ruimte ingericht als openbaar groen, waarin enkele recreatieve voorzieningen zijn gesitueerd. Uitgegaan wordt van handhaving van genoemde appartementengebouwen. De omringende open,

groene ruimte is derhalve zeer beperkt aan te wenden als toevoeging aan het plangebied Eikendonk. Gezien deze beperkte omvang is afgezien van toevoeging als mogelijk ontwikkelingsgebied.

Naast de aanduiding “uitbreiding plangebied” is sprake van de aanduiding “driehoek”. Dit is het gebied tussen de Bossche Pad, Oostwal en Maastrichtseweg (incl. ventweg) en bedraagt 4,4 ha.

### Plangebied



### **Overige uitgangspunten**

Afhankelijk van het scenario en de variant daarbinnen zijn in de berekeningen verder de volgende uitgangspunten gehanteerd:

1. de particuliere woningen (105) en bedrijven (5) worden verworven op basis van onteigeningswaarde,
2. er worden 215 sociale huurwoningen van BrabantWonen gesloopt,
3. 180 huurwoningen zijn meegenomen op basis van grondwaarde; de 35 huurwoningen aan de Oostwal op basis van boekwaarde,
4. gezien het intensieve karakter van de ontwikkeling wordt rekening gehouden met gebouwd parkeren.
5. het bezoekersparkeren wordt gerealiseerd op maaiveld.