

Raadsvoorstel

Agendanr. :
Reg.nr. : 08.0520
B&W verg.. : 27 mei 2008
Cie_verg. : 18 juni 2008
Raadsverg.. : 30 juni 2008

Onderwerp: Herstructureringsplan Eikendonk

1) Status

Op grond van uw bevoegdheid kaders voor beleid op hoofdlijnen te stellen, bieden wij u ter vaststelling het Herstructureringsplan voor de vernieuwing van Eikendonk aan. In dit Herstructureringsplan is tevens de keuze voor een stedenbouwkundige variant besloten, die vervolgens als uitgangspunt dient voor het op te stellen stedenbouwkundig plan.

2) Samenvatting

Op 20 maart 2007 heeft u een besluit genomen over de uitgangspunten en de strategie voor de herontwikkeling van de GSB-buurt Eikendonk. Op 26 juni 2007 heeft u een besluit genomen om af te zien van de algehele ontwikkelingsvariant, waartoe u bij amendement had besloten op 20 maart 2007. Tevens stemde u in met het opstellen van een ontwikkelingsplan voor de herstructurering van Eikendonk. Door ons is toegezegd om enkele stedenbouwkundige varianten aan u voor te leggen, zodat u hieruit een keuze kunt maken. Deze varianten worden nu aan u voorgelegd. Het gaat hierbij om variant 1, die uitgaat van sloop/nieuwbouw op de huidige schaal van Eikendonk. In deze variant ligt het accent op grondgebonden, eengezinswoningen. In variant 2 is vergroting van het woningaantal uitgangspunt, waarbij bebouwing in 4 woonlagen wordt geïntroduceerd. Het accent ligt in deze variant op gestapelde woningbouw ic. appartementen. De woningdifferentiatie is in beide varianten gericht op een sociale woningdifferentiatie van 50-60% van de totale woningvoorraad in de wijk. Voor de ontwikkeling van variant 2 is de uitkomst van belang over de potentieel monumentale status van het complex woningen gelegen tussen de Eindstraat, Maastrichtseweg, Nieuwe-Ambachtstraat en Bossche Pad. Naast het monumentale belang achten wij het complex ook van belang uit stedenbouwkundig, volkshuisvestelijk en strategisch oogpunt. Wij zullen een integrale belangenafweging maken in het kader van de procedure conform de gemeentelijke monumentenverordening. Wij willen verder met de particuliere eigenaren in dit woningcomplex overleg voeren en aan de hand hiervan de ontwikkelingsmogelijkheden nader in beeld brengen..

Genoemde stedenbouwkundige varianten bieden in potentie de mogelijkheid om woningen toe te voegen, indien de toekomstige ontwikkelingen rondom de Zuidwillemsvaart en de Lambooybrug in ogenschouw worden genomen. Aangezien deze potenties in de verre toekomst liggen en besluitvorming hierover door u nog plaats moet vinden, zijn de mogelijkheden weliswaar in beeld gebracht, maar verder niet in onze beschouwing meegenomen.

Op grond van stedenbouwkundige, volkshuisvestelijke, financiële en startegische argumenten stellen wij voor om in te stemmen met variant 1, grondgebonden eengezinswoningen in het overwegend sociale segment. De ontwikkelingsmogelijkheden van het complex woningen tussen Bossche Pad, Eindstraat en Maastrichtseweg wordt door ons gezien in het kader van eerder genoemde monumentenprocedure.

Op 22 december 2007 en op 17 april 2008 hebben de bewoners van Eikendonk hun voorkeur uitgesproken voor de variant 1.

Hun voorkeur gaat uit naar een stedenbouwkundig plan op basis van het Woonwensenonderzoek, alsmede een grote gebouwde parkeergarage met zo min mogelijk parkeerplaatsen in de openbare ruimte. Variant 1 heeft tevens de voorkeur van BrabantWonen, waarbij BrabantWonen verder nadrukkelijk opteert voor een toekomstige ontwikkeling van het complex woningen tussen Bossche Pad, Eindstraat en Maastrichtseweg ic. zij zijn géén voorstander van aanwijzing van het complex tot monument. BrabantWonen wil qua woningdifferentiatie aansluiten bij het Woonwensenonderzoek.

Op het moment, dat wij onderhavig raadsvoorstel vaststelden zijn de huurders van de te slopen woningen en BrabantWonen in een vergevorderd stadium van overleg over het Sociaal Plan en is er zicht op spoedige overeenstemming. Zodra dit plan er ligt is het van groot belang voor desbetreffende huurders, alsmede voor de uitvoering van de wijkvernieuwing, dat dit Sociaal Plan in werking treedt. Hierdoor kunnen huurders die willen vertrekken aanspraak maken op herhuisvestingsurgentie, verhuis- en inrichtingsvergoeding, terugkeer mogelijkheid etc. Het Sociaal Plan treedt echter pas formeel in werking als uw Raad een Herstructureringsplan voor Eikendonk heeft vastgesteld. Derhalve hebben wij besloten om een Herstructureringsplan aan u voor te leggen, waar de door u gekozen stedenbouwkundige variant deel van uitmaakt. Het Herstructureringsplan treedt in werking, zodra er overeenstemming is tussen huurders en BrabantWonen.

Nadat u een besluit heeft genomen over een stedenbouwkundige variant zullen wij deze in overleg met BrabantWonen en de bewoners verder uitwerken in een definitief stedenbouwkundig plan, zoals opgenomen in het draaiboek van 20 maart 2007.

3) Inleiding

Het voorliggende raadsvoorstel betreft de volgende twee stappen die worden gezet om te komen tot vernieuwing van de aandachtswijk Eikendonk. Deze stappen maken deel uit van het draaiboek, zoals door u is vastgesteld in uw vergadering van 20 maart 2007. Het betreft "het opstellen van een stedenbouwkundige verkenning op basis van ruimtelijke kaders en Sociale Visie", alsmede het "vaststellen van een Herstructureringsplan".

De stedenbouwkundige verkenning krijgt verder vorm en inhoud door de toezegging van ons College aan uw Raad van 26 juni 2007, om éérs een tussenstap in te bouwen via een variantenstudie. Deze studie ligt nu voor, zodat uw Raad hieruit een keuze kan maken.

De afgelopen maanden is intensief overleg gevoerd over een Sociaal Plan tussen de Bewonerscommissie Eikendonk, waar het overgrote deel van de huurders bij is aangesloten en BrabantWonen. Ten tijde van de vaststelling door ons van onderhavig raadsvoorstel was er zicht op spoedige overeenstemming tussen de partijen. Het Sociaal Plan is gebaseerd op het Stedelijk Begeleidingsplan Herstructurering en wordt specifiek gemaakt voor Eikendonk. Het Sociaal Plan treedt formeel in werking, nadat uw Raad een besluit heeft genomen over een Herstructureringsplan. Omdat het Sociaal Plan bijna gereed is en betrokkenen de uitdrukkelijke wens te kennen hebben gegeven om het Sociaal Plan alsdan in werking te laten treden, hebben wij besloten om zowel de stedenbouwkundige variantenkeuze, alsmede het Herstructureringsplan in één integraal besluit aan u voor te leggen ter vaststelling. Daarmee is de gekozen stedenbouwkundige variant onderdeel van het Herstructureringsplan.

4) Inhoud

4.1 Probleemstelling en korte toelichting

In uw vergadering van 20 maart 2007 heeft u besloten om de herstructurering van de GSB-buurt Eikendonk voortvarend ter hand te nemen. In deze vergadering nam u tevens een amendement aan, waarin u ons vroeg om naast de variant van ons College (de selectieve variant), óók een algehele ontwikkelingsvariant te onderzoeken.

In uw vergadering van 26 juni 2007 heeft een besluit genomen om af te zien van de algehele ontwikkelingsvariant en 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.

Door ons College werd tevens toegezegd om meerdere varianten aan u voor te leggen voor een keuze. Uw keuze is vervolgens uitgangspunt voor de verdere uitwerking in een stedenbouwkundig plan. Deze keuze ligt in paragraaf 4.4.1 aan u voor.

De afgelopen periode is door de Bewonerscommissie Eikendonk en BrabantWonen hard gewerkt aan de totstandkoming van een Sociaal Plan. Zodra het Sociaal Plan in werking treedt wordt hiermee het proces van uitverhuizingen in gang gezet, dat noodzakelijk is voor de 'bloksgewijze' ontwikkeling van het gebied. Door de inwerkingtreding van het Sociaal Plan kunnen desbetreffende huurders aanspraak maken op de faciliteiten, die dit plan biedt, zoals herhuisvestingsurgentie, verhuis- en inrichtingsvergoeding etc. Hiertoe is het wél noodzakelijk dat uw Raad een Herstructureringsplan heeft vastgesteld. Het Stedelijk Begeleidingsplan Herstructurering zegt hierover het volgende. "De gemeenteraad stelt de kaders voor de herstructurering van een aandachtsgebied vast middels een herstructureringsplan. Een herstructureringsplan kan de vorm hebben van o.a. een wijkontwikkelingsvisie, wijkplan of masterplan. Het herstructureringsplan bevat de kaders voor sloop en nieuwbouw van een aandachtsgebied en bevat in ieder geval:

1. een stedenbouwkundige visie op het gebied;
2. een analyse cq onderbouwing voor de noodzakelijke integrale aanpak (w.o. sloop);
3. het aantal woningen dat voor sloop in aanmerking komt;
4. een nieuwbouwprogramma waarbij onderscheid wordt gemaakt in prijsklasse, woningtypologie en eigendomsvorm;
5. een tijdsplan/fasering."

In hoofdstuk 4.4 worden genoemde onderwerpen verder uitgewerkt.

Bij het vaststellen van de uitgangspunten voor de herstructurering in Eikendonk in maart 2007 heeft u zich uitgesproken voor een maximale wisselwerking tussen enerzijds de ruimtelijke component van de herstructurering en anderzijds de sociale component. Daartoe is door ons een Sociale Visie opgesteld, die nader wordt toegelicht in paragraaf 4.3.

In paragraaf 4.2 treft u een chronologisch overzicht aan van de sinds 20 maart 2007 genomen stappen naar de totstandkoming van onderhavig voorstel.

4.2 Chronologisch overzicht genomen stappen

Vanaf 20 maart 2007 zijn door ons diverse stappen gezet om te komen tot onderhavig raadsvoorstel. Een chronologisch overzicht hiervan treft u aan in bijlage 1.

Omdat op 26 juni 2007 een definitief go-besluit is genomen door u, is vanaf juli 2007 daadwerkelijk aan de variantenstudie gewerkt. Daartoe is door de stedenbouwkundig adviseur een gedegen analyse gepleegd van het gebied om de ruimtelijke (on)mogelijkheden van de herstructurering te verkennen. Deze analyse is basis geweest voor de stedenbouwkundige varianten die nu aan u worden voorgelegd. Zie paragraaf 4.4.1.

In dezelfde periode zijn ook de Sociale Visie (paragraaf 4.3) en het woonwensenonderzoek (paragraaf 4.4.4) afgerond. Deze rapporten zijn waar nodig en gewenst verwerkt in eerder genoemde variantenstudie. De bewoners zijn bij de onderzoeken betrokken en over de uitkomsten geïnformeerd. Over de Sociale Visie heeft overleg plaatsgevonden met huurders én particuliere woningeigenaren; hun opmerkingen zijn verwerkt in desbetreffende Visie. Zie verder paragraaf 4.5, "Resultaten van overleg en inspraak".

4.3 Sociale Visie

Bij het vaststellen van de uitgangspunten voor de herstructurering in Eikendonk in maart 2007 heeft u zich uitgesproken voor een maximale wisselwerking tussen enerzijds de ruimtelijke component van de herstructurering en anderzijds de sociale component. In uw amendement sprak u zich uit voor het mede in stand houden van de bestaande "zorgstructuren" in de wijk. Het streven is gericht op "éérst de mensen en dan de stenen". Met bewoners uit Eikendonk zijn we aan de slag gegaan om invulling te geven aan de sociale component van de herstructurering. Dit heeft geresulteerd in een Sociale Visie. De Sociale Visie geeft een sfeerbeeld van een veranderende buurt. De Sociale Visie hebben wij als één van de bouwstenen benut om de stedenbouwkundige varianten op te stellen. Verder formuleren wij met deze Visie concrete activiteiten voor de komende periode. Uiteraard is het ook kader voor de nog op te stellen sociale programma's.

De visie is opgesteld door een werkgroep, bestaande uit vertegenwoordigers van woningcorporatie Brabant Wonen, welzijnsinstelling Divers en de gemeente.

Voor de visie is gebruik gemaakt van al de beschikbare informatie over het heden, zowel statistische informatie, als gesprekken met bewoners en medewerkers van organisaties die actief zijn in de wijk.

De Bewonerscommissie Eikendonk, de belangenbehartiger van de huurders van BrabantWonen en de eigenaren/bewoners hebben hun reactie gegeven én hebben ingestemd met de Sociale Visie.

De belangrijkste onderdelen uit de Sociale Visie treft u per thema in de bijlage aan (nota bene: vanuit het jaar 2017 wordt teruggekeken op de herstructurering). De Sociale Visie ligt voor u ter inzage.

U wordt gevraagd om in te stemmen met de Sociale Visie en deze als bouwsteen te gebruiken voor de ontwikkeling van de sociale programma's.

Na instemming met de Sociale Visie zal een concreet plan van aanpak ontwikkeld worden samen met de bewoners, BrabantWonen en Divers.

4.4 Wijze van aanpak /oplossingsrichting:

Zoals gesteld ligt aan uw Raad een tweetal voorstellen voor om een besluit. U wordt gevraagd om in te stemmen met een stedenbouwkundige variant én u wordt gevraagd om een Herstructureringsplan vast te stellen. De stedenbouwkundige variant maakt integraal deel uit van het Herstructureringsplan, dat immers een stedenbouwkundige visie op het gebied dient te bevatten. In de volgende paragrafen worden de vereisten voor het Herstructureringsplan verder uitgewerkt.

4.4.1 De stedenbouwkundige visie op het gebied

Vertrekpunt voor de vernieuwing van Eikendonk is de aanwezige ruimtelijke en sociale structuur van de buurt. Hoewel de stedelijke vernieuwing vooral gericht is op ontwikkeling door sloop-nieuwbouw, mag het beheer niet uit het oog verloren worden. Vooral de staat van het particuliere woningbezit is van invloed op de toekomst van de buurt. BrabantWonen en wij zijn in overleg met de particuliere eigenaren om de mogelijkheden voor particuliere woningverbetering of sloop/nieuwbouw daarvan verder in beeld te brengen. Vooral in het blok woningen gelegen tussen de Maastrichtseweg, Eindstraat en Bossche Pad doen zich kansen voor om deze ambitie verder vorm en inhoud te geven. Medewerking van de particuliere eigenaren is hierin onontbeerlijk en dit vraagt vooral om tijd, draagvlak en maatwerk. Tevens is dit complex woningen van belang, omdat hier de stedelijke vernieuwing van start kan gaan door nieuwbouw aan de Eindstraat. BrabantWonen heeft hiertoe inmiddels een drietal panden in deze hoek aangekocht. De ontwikkelingsmogelijkheden worden echter in hoge mate bepaald door de integrale belangenafweging in het kader van de procedure conform de gemeentelijke monumentenverordening, welke procedure wij na besluitvorming door uw Raad zullen starten.

Daarnaast wordt Eikendonk in de huidige situatie gekenschetst als een naar binnen gerichte enclave. De opgave is om enerzijds Eikendonk weer meer aan te haken aan de stad en anderzijds om de kwaliteit van Eikendonk zélf te verbeteren. De potentieel beschikbare vernieuwings- en ontwikkelingslocaties binnen Eikendonk moeten daartoe optimaal benut worden.

De stedenbouwkundige opgave wordt mede bepaald en ingevuld door de wensen van de bewoners, zoals deze blijken uit het Woonwensenonderzoek en de Sociale Visie. De resultaten daarvan zijn waar mogelijk verwerkt in de stedenbouwkundige varianten.

4.4.1.1 Uitgangspunten

Binnen de hieronder geformuleerde ruimtelijke uitgangspunten zijn door de Nijl Architecten twee stedenbouwkundige varianten en één aanvulling op deze varianten opgesteld. Eén van deze varianten dient als basis voor een verdere uitwerking tot stedenbouwkundig plan.

De driehoek

Het handhaven van de huidige driehoekige vorm van Eikendonk is uitgangspunt. Deze vorm wordt bepaald door de straten Maastrichtseweg, Oostwal en De Bossche Pad. Deze vorm zegt iets over de geschiedenis van de stad. Een van de eerste stadsuitbreidingen buiten de vesting begrensd door de Zuid Willemsvaart, de historische binnenstad en de voormalige ruimtereservering voor de om te leggen Zuid Willemsvaart. Deze ruimtereservering is nog duidelijk zichtbaar in de stad en ligt direct ten noorden van Eikendonk en de Muntel (IJzeren Vrouw en Van Lanschotlaan).

Het stratenpatroon

Het handhaven van het bestaande stratenpatroon, inclusief Eikendonkplein, is uitgangspunt. Dit stratenpatroon, vooral het Eikendonkplein, wordt als cultuurhistorisch zeer waardevol gezien. Het handhaven van het stratenpatroon maakt een fasegewijze herontwikkeling van de verschillende bouwblokken mogelijk. Voor de Bazeldonkstraat wordt een uitzondering gemaakt. Deze straat kan, om hier meer bouwvolume te verkrijgen, betrokken worden bij de herontwikkeling van de woningen gelegen tussen de Willem Deckersstraat en de Nieuw Ambachtstraat.

Nieuwbouw

De te slopen woningen kunnen vervangen worden door nieuwe woningen. Dit kan niet zondermeer één op één omdat de nieuwe woningen groter zijn dan de bestaande. Het precieze aantal is afhankelijk van de stedenbouwkundige opzet en het te realiseren woningbouwprogramma.

Bouwhoogte

Op basis van bovenstaande uitgangspunten kan nieuwe bebouwing worden opgericht. De bouwhoogte van de nieuwbouw dient zo bepaald te worden, dat de samenhang van Eikendonk als één ruimtelijk samenhangend gebied gewaarborgd blijft en dat op een ruimtelijk verantwoorde wijze aansluiting gezocht wordt op de te handhaven woningen.

Monumentenbelang

Nadat u in juni 2007 een besluit had genomen over de uitvoering van uw amendement van 20 maart 2007, is door ons gestudeerd op de mogelijk stedenbouwkundige varianten. Mede bepalend in deze studie is het verzoek geweest van de Monumenten Belangen Organisaties van 12 maart 2007, om de voorgenomen herontwikkeling van Eikendonk nog eens op zijn merites te bekijken uit oogpunt van monumentale belangen. U hebt ons College verzocht om dit verzoek mee te nemen in de studie.

In de tweede fase van ons Gemeentelijke Monumenten Selectie Project is het bouwblok bestaande uit de panden Maastrichtseweg 34 t/m 59, Eindstraat 2 t/m 16 en Bossche Pad 49 t/m 74 opgenomen. Het complex is op basis van de cultuurhistorische waardestelling monumentaalwaardig.

De aanwijzing tot monument is een verantwoordelijkheid van ons College en vindt plaats door een integrale afweging van belangen. Wij hebben daartoe de volgende belangen beschouwd en vastgelegd in gelijknamige notities, die voor u ter inzage liggen. Het gaat hierbij om het monumentale belang, het stedenbouwkundige belang, een rapport van de technische staat van de huurwoningen van BrabantWonen met bijbehorend inzicht in de mogelijke kosten tot renovatie én de mogelijkheden die er zijn voor particuliere woningverbetering in desbetreffend blok. De eventuele kosten van particuliere woningverbetering zijn ons niet bekend.

Naast eerder genoemde belangen zullen wij ook de volgende belangen in onze afweging betrekken. Uit herstructureringsoogpunt is het gebied van strategisch belang. Immers, aan de Eindstraat/hoek Bossche Pad kan relatief snel gestart worden met sloop-nieuwbouw ,

waardoor de bloksgewijze aanpak en de aanpak van “eerst bouwen, dan slopen” daadwerkelijk geëffectueerd kan worden. Verder zullen wij het volkshuisvestelijk belang en het ruimtelijke belang (nieuwbouw versus te handhaven bebouwing) in onze afweging betrekken.

Om de ontwikkelingsmogelijkheden van het complex woningen in beeld te brengen is een integrale afweging van genoemde belangen noodzakelijk. Wij zullen daartoe de procedure ingevolge de gemeentelijke monumentenverordening in gang zetten, nadat u een besluit heeft genomen over de stedenbouwkundige varianten. Wij willen verder de mogelijkheden voor herontwikkeling van desbetreffend blok bezien in overleg met de particuliere eigenaren en BrabantWonen. De keuze voor variant 1 houdt op termijn diverse ontwikkelingsmogelijkheden van genoemd complex woningen open ic. óók doorgroei naar variant 2 of een variatie daarop blijft mogelijk afhankelijk van de uitkomsten van genoemd onderzoek.

Gemeentelijke woonbeleid en woonwensonderzoek

De woningvoorraad van Eikendonk wordt momenteel gekenmerkt door een oververtegenwoordiging van goedkope huur- en koopwoningen. Slechts een kwart van de woningen heeft een WOZ-waarde van meer dan € 150.000, waarvan minder dan 1% in het dure prijssegment valt. Eén van belangrijkste doelen van herstructurering is om de eenzijdigheid in het woningaanbod te verminderen en mensen meer keuzemogelijkheden te bieden, zodat zij ook bij een stijgend inkomen wooncarrière binnen de eigen buurt kunnen maken. In Eikendonk liggen met de sloop van een deel van de sociale woningvoorraad dus mogelijkheden om meer differentiatie in het woningaanbod te creëren. Dit betekent niet dat we de buurt geheel van kleur willen laten verschieten. Het behoud van bestaande sociale- en zorgstructuren, alsmede behoud van de wijk voor de huidige bewoners is voor ons van groot belang. Het zal daardoor ook in de toekomst een buurt blijven waar het goedkope segment meer dan gemiddeld aanwezig is. Met de herstructurering streven wij ernaar 50 tot 60% van de totale woningvoorraad van Eikendonk in het betaalbare segment (sociale huurwoningen én goedkope koopwoningen) te houden.

BrabantWonen opteert voor een groter aandeel sociale woningbouw (ca. 70%) om daarmee nog beter aan te kunnen sluiten bij de uitkomsten van het Woonwensenonderzoek. Een hoger aandeel sociale woningbouw achten wij vooralsnog ongewenst, omdat wij meer differentiatie nastreven. Wij stellen u daarom voor om de exacte woningdifferentiatie en samenstelling nader uit te werken in een stedenbouwkundig plan en dit te relateren aan de woonwensen en behoeften van dát moment.

In variant 1 worden in totaal 162 sociale huurwoningen gesloopt en kunnen er 128 nieuw gebouwd worden. De nieuwe woningvoorraad zou daarmee uitkomen op 277 woningen. Uitgaande van het bovenstaande (50-60% sociale woningbouw) dienen 140 - 165 woningen in het sociale segment te vallen. Aangezien er 20 goedkope particuliere koopwoningen in Eikendonk zijn én 43 sociale huurwoningen aan de Oostwal behouden blijven, wordt uitgegaan van de nieuwbouw van circa 80 tot 100 sociale huur- en/of goedkope koopwoningen. De overige ca. 30-50 woningen zullen in grotendeels in het middeldure en deels ook in het dure prijssegment gerealiseerd worden.

Volgens de wens van BrabantWonen (70% sociaal) worden dan alle nieuwbouwwoningen in de sociale sector gebouwd, waardoor differentiatie naar de koop niet mogelijk is.

Bij variant 2 worden 196 woningen gesloopt, waarvan het merendeel sociale huurwoningen, maar ook een twintigtal (nu nog) particuliere woningen. Met de mogelijkheid in deze variant om 188 woningen toe te voegen, zou de totale woningvoorraad van Eikendonk uitkomen op 303 woningen. Uitgaande van 50 - 60% sociale woningbouw, betekent dit dat in de

nieuwbouw tussen de 110 en 140 woningen in het sociale segment gerealiseerd dienen te worden en de overige 50-80 woningen in het middeldure en dure segment. Volgens de wens van BrabantWonen worden dan ca. 170 woningen in de sociale sector gebouwd, waardoor er nog ruimte resteert voor de bouw van ca. 20 woningen in de koopsector.

In de zomer van 2007 is in opdracht van BrabantWonen en de voormalige contactgroep Eikendonk een woonwensenonderzoek uitgevoerd onder de betreffende huurders. De resultaten zijn tijdens de bijeenkomst op 12 september 2007 gepresenteerd aan de bewoners. De uitkomsten laten onder meer een hoge binding zien aan de wijk; ruim 70% van de huurders geeft aan terug te willen keren in de wijk. Hiervan wil ruim 90% terugkeren in een huurwoning, waarvan het merendeel (63%) in een ééngezinwoning. Wat betreft prijsklasse wenst bijna 3/4de een woning met een huurprijs onder de € 400. Indien de gewenste woning niet in de vernieuwde wijk aanwezig is, zegt 64% voor de wijk te kiezen en dan een ander type woning te overwegen. Het Woonwensenonderzoek ligt ter inzage.

In het door uw Raad op 20 maart 2007 aangenomen amendement heeft u aangegeven, dat "met het oog op instandhouding van bestaande zorgstructuren in de wijk Eikendonk, de huidige bewoners een voorkeursrecht krijgen op de nieuw te bouwen woningen". Mede vanuit deze doelstelling stellen wij voor het Woonwensenonderzoek als uitgangspunt te nemen voor het nieuwbouwprogramma. Dat zou dan bestaan uit ca. 100 sociale woningen, voornamelijk eengezinwoningen. De overige woningen dienen dan in de koopsector gerealiseerd te worden. Dit correspondeert met ons voorstel om ca. 50-60% van de totale woningvoorraad in Eikendonk in het sociale segment te behouden. Ons voorstel wordt ondersteund door de Bewonerscommissie Eikendonk; BrabantWonen opteert voor een hoger percentage sociale woningbouw.

Verder wordt nadrukkelijk gekeken naar de mogelijkheden voor kleinschalige huisvesting van bijzondere doelgroepen, met name ouderen uit de wijk zélf. Per ontwikkelingsfase zal dit nader worden bezien.

Parkeren

Bij de herontwikkeling van Eikendonk is het verbeteren van de kwaliteit van de openbare ruimte uitgangspunt. Deze kwaliteit kan verbeterd worden door het parkeren in de openbare ruimte aan de randen van het plangebied te situeren en het binnengebied, Eikendonkplein, als een verblijfsgebied in te richten. Ook de keuze voor gebouwd parkeren draagt daadwerkelijk bij aan een kwaliteitsverbetering van de openbare ruimte.

In de Nota Parkeernormen is voor nieuwbouw in GSB gebieden de parkeernorm per woning opgenomen. Deze norm is afhankelijk van de woningcategorie en de woninggrootte en bestaat uit een bewoners- en een bezoekersdeel. Uitgangspunt is dat het bewonersparkeren op eigen terrein gerealiseerd wordt tenzij het beoogde programma vanuit volkshuisvesting parkeren op eigen terrein (financieel) onmogelijk maakt. Het bezoekersparkeren dient altijd in de openbare ruimte gerealiseerd te worden.

De openbare ruimte van de Maastrichtseweg, de Oostwal en het Bosschepad heeft een dusdanige maat en schaal dat het bewonersparkeren van de te handhaven woningen en het bezoekersparkeren van alle woningen binnen Eikendonk op een verantwoorde wijze kunnen worden ingepast.

Per stedenbouwkundige variant is in de tabel, opgenomen als bijlage 3 bij dit raadsvoorstel, het programma parkeren aangegeven, waarbij tevens per stedenbouwkundige variant een tweetal parkeervarianten wordt onderscheiden.

De parkeergarages kunnen als een grote of als een kleine garage worden uitgevoerd. Indien gekozen wordt voor een kleine garage zal het aantal parkeerplaatsen in de openbare ruimte toenemen. Dit is van invloed op de kwaliteit van de openbare ruimte. Bewoners hebben hun voorkeur voor een grote parkeergarage uitgesproken. BrabantWonen geeft aan gebouwd parkeren mogelijk te achten bij appartementenbouw. Bij de verdere uitwerking in een stedenbouwkundig plan zullen de parkeeroplossingen een belangrijk onderwerp van overleg zijn met inachtnaam van het hiervoor gestelde.

4.4.1.2 Stedenbouwkundige varianten

Door de Nijl Architecten zijn in samenspraak met BrabantWonen en de gemeente 's-Hertogenbosch twee stedenbouwkundige varianten en één aanvulling op beide varianten opgesteld. Van de studie en de uitwerkingen is een rapport opgesteld, dat voor u ter inzage ligt. De beide varianten treft u in dit voorstel als bijlage 3 aan.

Variant 1: accent grondgebonden ééngezinswoningen

Variante 1 gaat uit van sloop-nieuwbouw op de huidige schaal van Eikendonk. In deze variante maken 164 bestaande woningen en één bedrijf plaats voor ongeveer 128 nieuwe, veelal grondgebonden ééngezinswoningen. De nadruk van deze nieuwe woningen ligt op woningen met tuin. Na realisatie van deze woningen neemt het aantal woningen in Eikendonk af van 311 naar ongeveer 277 woningen.

Ten gunste van het behoud van de samenhang binnen Eikendonk en een goede ruimtelijke inpassing van de nieuwe woningen bestaan de nieuwe woningen overwegend uit twee bouwlagen met kap. Het middenblok, gelegen tussen de Nieuw Ambachtstraat en Willem Deckersstraat, wijkt hier iets vanaf en biedt mogelijkheden voor 3 bouwlagen met op het binnenterrein bebouwing bestaande uit vijf bouwlagen. Dit blok biedt goede mogelijkheden voor een verdergaande woningdifferentiatie.

Deze variante biedt goede mogelijkheden om, in tijd gezien, op een ontspannen wijze het complex woningen, gelegen tussen de Maastrichtseweg, Eindstraat en Bossche Pad in de herstructurering te betrekken. De wijze waarop dit gebeurt zal de komende periode door ons verder worden uitgewerkt in nauw overleg met BrabantWonen en de particuliere eigenaren.

Variante 2: accent gestapelde woningbouw

In deze variante is vergroting van het woningaantal uitgangspunt, hetgeen zich manifesteert in de bouw van appartementen in gestapelde vorm. Dit gaat ten koste van een deel van de grondgebonden ééngezinswoningen (variante 1). De panden Maastrichtseweg 34 t/m 59, Eindstraat 2 t/m 16 en Bossche Pad 49 t/m 74 maken op voorhand deel uit van de gebiedsontwikkeling en worden vervangen door appartementen. In deze variante maken 198 bestaande woningen, waarvan nog 20 verworven moeten worden en één bedrijf plaats voor ongeveer 188 nieuwe woningen. Na realisatie van deze woningen neemt het aantal woningen in Eikendonk af van 311 naar ongeveer 303 woningen.

Ten gunste van het behoud van de samenhang binnen Eikendonk en een goede ruimtelijke inpassing bestaan de nieuwe woningen rondom het Eikendonk plein uit twee bouwlagen met kap. Aan De Bossche Pad bestaat bebouwing uit vier bouwlagen. In het middenblok, gelegen tussen de Nieuw Ambachtstraat en Willem Deckersstraat bestaat de bebouwing aan de randen uit twee bouwlagen en op het binnenterrein uit vijf bouwlagen.

Het parkeren voor bewoners en bezoekers van de te handhaven woningen en het parkeren voor bezoekers van de nieuwe woningen kan in beide varianten op een ruimtelijk

verantwoorde wijze aan de randen van het plangebied opgelost worden. Eikendonkplein kan dan als een verblijfsgebied ingericht worden.

Door de Bazeldonkstraat in de herontwikkeling te betrekken ontstaat de mogelijkheid om voor de nieuwe woningen een parkeervoorziening te realiseren. Deze voorziening kan groot of klein worden uitgevoerd. Bij een kleine voorziening neemt het aantal parkeerplaatsen in de openbare ruimte toe. De kwaliteit van de openbare ruimte komt dan onder druk te staan

In beide varianten zijn de ontwikkelingsmogelijkheden van de Oostwal niet meegenomen, omdat de beslissing over de toekomst van de Oostwal pas over 10-15 jaar genomen zal worden. In het stedenbouwkundige plan zullen hierover beschouwingen worden opgenomen, maar de daadwerkelijke invulling zal plaatsvinden op basis van de alsdan geldende inzichten.

Aanvulling op beide varianten

U heeft ons gevraagd om in onze stedenbouwkundige studie ook de directe omgeving te beschouwen; u vroeg in dat kader met name aandacht voor de Zuidwillemsvaart. Drie plannen in de directe omgeving van Eikendonk kunnen aanleiding vormen om meer woningen toe te voegen. Dit zijn de Visie Versterkt Den Bosch, de op te stellen Visie Zuid Willemsvaart (van A2 tot Dieze) en de Koersnota Hoofdinfrastructuur 's-Hertogenbosch. Er bestaan ruimtelijke en programmatische mogelijkheden om aan de kades van de Zuid Willemsvaart, tussen de Lambooi brug en Sluis 0 en ten noordwesten van de noordelijke aanlanding van de Lambooi brug woningen toe te voegen.

De aanvulling gaat uit van het toevoegen van ongeveer 100 appartementen aan de Zuid Willemsvaart tussen de Lambooi brug en sluis 0. Deze appartementen zijn ondergebracht in vier gebouwen en bestaan elk uit vijf bouwlagen. Deze woningen kunnen worden toegevoegd nadat de beroepsvaart geen gebruik meer maakt van dit deel van de Zuid Willemsvaart. Het bij deze appartementen behorende parkeren voor bezoekers is nog niet voorzien. Na een eventuele toekomstige aanpassing van de verkeerskundige situatie van de Lambooi brug kunnen ter plaatse mogelijk ongeveer 60 appartementen worden toegevoegd. Ook de parkeerplaatsen voor bezoekers van deze appartementen zijn nog niet voorzien.

Wij hebben deze aanvulling niet verder betrokken in onze beschouwingen, omdat wij de discussie over de toekomst van deze gebieden respecteren en niet willen beïnvloeden. De besluitvorming hierover wordt afgewacht en alsdan zullen wij te zijner tijd de ontwikkelingsmogelijkheden op hun merites bezien.

4.4.1.3 Beoordeling

Voor een onderlinge vergelijking van de beide varianten verwijzen wij naar bijlage 4 van ons voorstel, waarin een samenvattend overzicht van de programmatische aspecten en de gemaakte afwegingen is opgenomen.

Ruimtelijk

Variant 1 biedt, meer dan variant 2, de mogelijkheid om de nieuwbouw op een ontspannen wijze aan te laten sluiten op de te handhaven woningen in Eikendonk, waardoor één ruimtelijk samenhangend gebied gewaarborgd blijft.

Monumenten

Variant 1 biedt in tijd gezien de mogelijkheid om de procedure ingevolge de gemeentelijke monumenten verordening te voeren, zonder dat dit leidt tot oponthoud in de ontwikkeling van Eikendonk. Afhankelijk van de uitkomst van deze procedure biedt het desbetreffende complex

woningen in meer of mindere mate mogelijkheden voor herontwikkeling. Variant 1 geeft op een meer ontspannen wijze invulling aan een groeimodel voor Eikendonk.

Woningbouwprogramma

Variant 1 biedt de meeste kansen om uitvoering te geven aan het woonwensenonderzoek vanwege de nadruk op het grondgebonden segment. Bovendien sluit deze variant het beste aan op het gemeentelijke beleid, locaties voor grondgebonden woningen zo veel mogelijk te benutten. In combinatie met mogelijk toekomstige woninglocaties aan de Zuid Willemsvaart en nabij de Lambooy brug biedt variant 2 een overmaat aan appartementen. Tot 2025 worden er in 's-Hertogenbosch meer dan voldoende nieuwe appartementen op de woningmarkt gebracht waardoor locaties in concurrentie zijn met elkaar.

Parkeren en openbare ruimte

Indien al de bewoners van de nieuwe woningen op eigen terrein parkeren zijn de twee varianten niet onderscheidend. Hierbij wordt evenwel aangetekend, dat de toename van het aantal woningen in variant 2 naar verwachting leidt tot een toenemende behoefte aan gebouwde parkeervoorzieningen met de daarbij behorende financiële consequenties. Indien dit, omdat het parkeren op eigen terrein vanuit volkshuisvesting (financieel) onmogelijk is, geheel of gedeeltelijk naar de openbare ruimte wordt verlegd zijn de varianten wel onderscheidend. De druk op de openbare ruimte neemt gezien het grotere aantal woningen in variant 2 sterker toe.

De directe omgeving van Eikendonk

Voor de aanvulling op de varianten 1 en 2 met woningen aan de Zuidwillemsvaart bestaat (op dit moment) onvoldoende draagvlak en er is grote weerstand tegen vanuit een deel van de bewoners. Bovendien overstijgt de afweging en besluitvorming over het al dan niet toevoegen van deze aanvulling het plangebied Eikendonk en dient op een later tijdstip en binnen andere kaders plaats te vinden. Dit geldt ook, zij het in mindere mate wat betreft de weerstand, voor de Lambooybrug. Wij hebben derhalve desbetreffende aanvulling verder niet in onze beschouwingen betrokken.

Draagvlak

Een meerderheid van de aanwezige bewoners heeft tijdens de informatiebijeenkomsten op 22 december 2007 en 17 april 2008 aangegeven een voorkeur te hebben voor variant 1, omdat deze variant het beste aansluit bij de uitkomsten van het Woonwensenonderzoek. Variant 2 wordt overwegend afgewezen vanwege de hoogte in relatie tot de te handhaven bebouwing en het verdwijnen van grondgebonden woningen. Óók BrabantWonen heeft een voorkeur voor variant 1 vanwege de directe aansluiting op het Woonwensenonderzoek. BrabantWonen opteert verder voor een doorgroeimodel, waarin ook de mogelijkheden van de panden tussen de Maastrichtseweg, Eindstraat en Bossche Pad worden betrokken.

4.4.1.4 Voorstel

Gezien de ruimtelijke, programmatische en kwalitatieve belangen wordt voorgesteld variant 1 verder uit te werken tot een stedenbouwkundig plan. Voor deze variant bestaat zowel bij de bewoners, als bij BrabantWonen draagvlak.

Bovendien biedt variant 1 op een meer ontspannen wijze in tijd de mogelijkheid tot doorgroei middels de eerder beschreven aanpak van eerder genoemd complex woningen. .

4.4.2 Onderbouwing noodzakelijke sloop

De kwaliteit van grote delen van de woningvoorraad in Eikendonk is slecht. Een aanzienlijk deel van de aanwezige woningen heeft te maken met grootonderhouds-, woon- en bouwtechnische problemen. Dit geldt vooral voor de huurwoningen van BrabantWonen (ca. 215). In een onderzoek van Passchier&Visser (juni 1999) is de toekomstwaarde van desbetreffende woningen aangegeven, welke als overwegend negatief wordt gekarakteriseerd.

Recentelijk (maart 2008) is de technische kwaliteit van de huurwoningen van BrabantWonen nog eens tegen het licht gehouden om de mogelijkheden tot renovatie te bezien.

Geconcludeerd wordt dat renovatie, die voldoet aan de huidige eisen een investering vraagt van circa 21 miljoen euro, ofwel ruim 100.000 euro/woning. Mede op basis van deze gegevens is door BrabantWonen geconcludeerd dat renovatie niet tot de mogelijkheden behoort. Desbetreffende analyse ligt ter inzage.

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.

Zoals op 20 maart 2007 door u is besloten gaan wij in de vernieuwing van Eikendonk uit van het uitgangspunt "eerst bouwen, dan slopen" en een "stap voor stap" benadering. Daartoe wordt bloksgewijs gesloopt en nieuwbouw gepleegd. De huidige bewoners krijgen een voorkeursrecht op de nieuw te bouwen woningen.

Er wordt pas door ons een woningonttrekkingsvergunning afgegeven, indien er reëel zicht is op een bouwvergunning. Hiermee wordt voorkomen dat de leefbaarheid al te zeer onder druk komt te staan. Wij beseffen ons terdege, dat ook tijdelijke verhuur, waaronder leegstandsbeheer, als gevolg van verhuizingen, gevolgen kan hebben voor de leefbaarheid. Wij verkiezen dit echter boven sloop en tijdelijk braakliggend terrein.

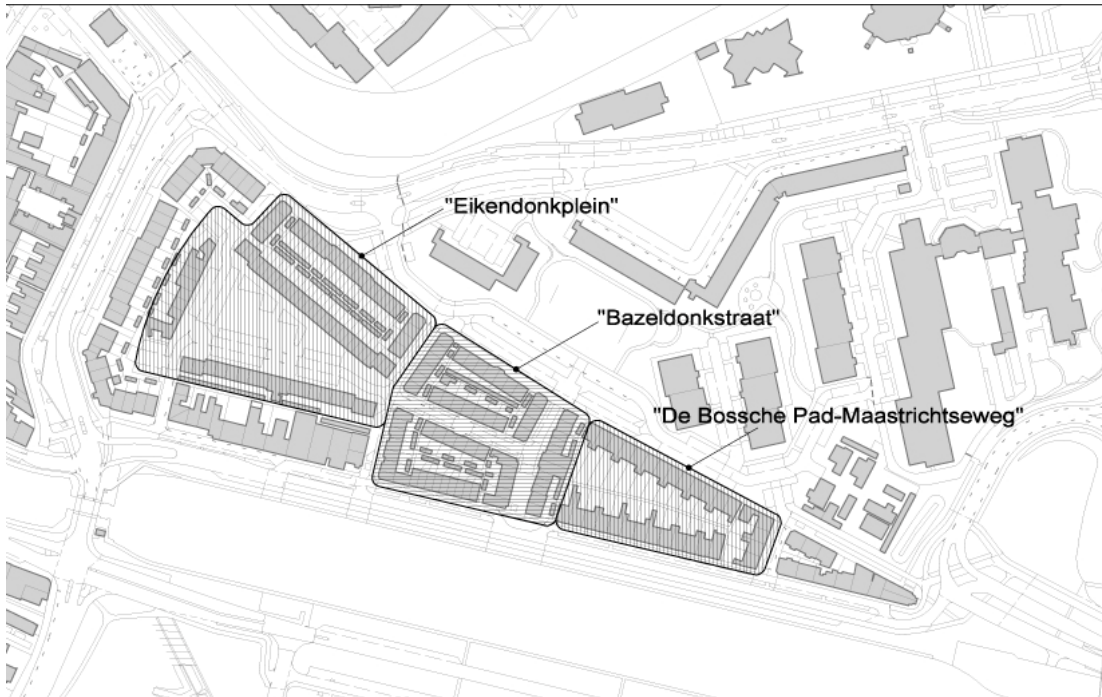
4.4.3 Aantal te slopen woningen

Het aantal te slopen woningen wordt in hoge mate bepaald door de stedenbouwkundige variant. De in paragraaf 4.4.1 genoemde varianten en de daaruit volgende aantallen te slopen woningen zijn opgenomen in de als bijlage 3 opgenomen tabel.

4.4.4 Tijdspad/fasering

Voor de herontwikkeling worden vier deelgebieden onderscheiden: "Bossche Pad-Maastrichtseweg", "Bazeldonkstraat" (het zogenaamde middenbok), "Eikendonkplein" en "Oostwal" Zie onderstaande tekening. In deze deelgebieden kunnen verschillende voorstellen voor herontwikkeling gedaan worden. Deze voorstellen kunnen, binnen een nader te bepalen periode, los van elkaar gerealiseerd worden.

Wat het voorstel voor het deelgebied "Bossche Pad-Maastrichtseweg" zal inhouden is enerzijds afhankelijk van de stedenbouwkundige variant waarvoor u kiest, de nog door ons te voeren monumentenprocedure voor desbetreffend complex woningen, alsmede het onderzoek en overleg met de betrokken particuliere eigenaren in dit complex. Het voorstel in de deelgebieden "Bazeldonkstraat" en "Eikendonkplein" is gericht op het bouwen van nieuwe woningen. Voor de Oostwal kunnen de ontwikkelingsmogelijkheden pas over 10-15 jaar worden bepaald. Beschouwingen hierover worden opgenomen in het op te stellen stedenbouwkundige plan.



Kaartje fasering deelgebieden

Nadat het Herstructureringsplan is vastgesteld en er overeenstemming is over het Sociaal Plan, wordt conform het in maart 2007 vastgestelde draaiboek het proces van uitverhuizen gestart. Zowel BrabantWonen, als de betrokken huurders geven aan het Sociaal Plan in werking te willen stellen per 1 september 2008.

Tevens wordt de door u gekozen stedenbouwkundige variant verder uitgewerkt, in samenwerking met bewoners en BrabantWonen, tot een stedenbouwkundig plan. Wij denken hiervoor ongeveer ¾ - 1 jaar nodig te hebben vanaf 30 juni 2008. Besluitvorming over het stedenbouwkundig plan is voorbehouden aan ons College. Wij zullen u hierover informeren via een Raadsinformatiebrief.

Nadat het stedenbouwkundig plan door ons is vastgesteld rondom de zomer 2009, zullen wij bezien op welke wijze wij de verdere ruimtelijke procedure(s) vorm geven. Dit wordt mede bepaald door de nieuwe wet op de Ruimtelijke Ordening, die naar het zich nu laat aanzien per 1 juli aanstaande in werking treedt. In dat kader wordt u eveneens op 30 juni en via een afzonderlijk voorstel gevraagd, om een voorbereidingsbesluit te nemen voor een aantal gebieden, waar thans geen bestemmingsplan geldt. Hiertoe behoort tevens het gebied Eikendonk.

In beginsel staat ons een tweetal mogelijkheden ter beschikking te weten het opstellen van een bestemmingsplan (vaststelling door uw Raad) of het nemen van projectbesluiten, gevolgd door een bestemmingsplan. Onze keuze wordt t.z.t. mede bepaald door het maatschappelijke draagvlak in de wijk, waaraan wij het komende jaar verder werken in overleg met bewoners. In de meest gunstige variant (projectbesluiten) kan 2^e helft 2009 gestart worden met het voorbereiden van bouwplannen en de daarop volgende procedures.

In eerder genoemd draaiboek (raadsbesluit 20 maart 2007) hebben wij aangegeven het blok huurwoningen aan de Eindstraat/hoek Bossche Pad te willen vervangen door nieuwbouw. Desbetreffende woningen zijn of komen op korte termijn leeg, zodat een Sociaal Plan niet vereist is. Door hier te starten met nieuwbouw kan de bloksgewijze aanpak daadwerkelijk vorm en inhoud krijgen. Of deze aanpak ook feitelijk gerealiseerd kan worden is afhankelijk van uw besluit over de stedenbouwkundige variant, de uitkomst van de nog door ons te voeren monumentenprocedure, alsmede het onderzoek naar de daadwerkelijke ontwikkelingsmogelijkheden van desbetreffend complex woningen en het overleg hierover met de eigenaren.

4.5 Resultaten van overleg en inspraak (zie bijlage 5)

4.5.1 Overleg en inspraak

Vanaf 20 maart 2007 hebben wij intensief overleg gevoerd met de bewoners van Eikendonk, al dan niet via hun afvaardiging. Belangrijke momenten waarop dit is gebeurd zijn de aanneming van uw amendement in uw vergadering van 20 maart 2007, het verschijnen van de stedenbouwkundige analyse, die als basis dient voor de stedenbouwkundige varianten, het Woonwensenonderzoek, de Sociale Visie en de stedenbouwkundige- en programmatische varianten. Dit overleg heeft geresulteerd in een voorkeur van de bewoners voor variant 1, omdat dit het beste aansluit bij de uitkomsten van het Woonwensenonderzoek. Tevens is over dezelfde onderwerpen intensief overleg gevoerd met BrabantWonen. BrabantWonen heeft aangegeven een voorkeur te hebben voor variant 1, waarin het accent ligt op sociale huurwoningen voor diverse doelgroepen. Tevens opteert BrabantWonen nadrukkelijk voor een verdere ontwikkeling van het complex woningen tussen de Eindstraat, Zuidwillemsvaart, Nieuwe-Ambachtstraat en Bossche Pad. Een en ander in nauw overleg met de particuliere eigenaren in dit complex woningen. Op basis van deze contacten concluderen wij dat er voldoende basis is om het vernieuwingsproces voortvarend door te zetten. De resultaten van dit overleg zijn neergelegd in bijlage 5 van dit raadsvoorstel.

4.5.2 Organisatie bewoners

Via de raadsinformatiebrief van 18 december 2007 hebben wij u geïnformeerd over de, midden 2007, ontstane situatie met betrekking tot de bewonersorganisatie. Inmiddels is tussen de Bewonerscommissie Eikendonk, BrabantWonen en de gemeente een samenwerkingsovereenkomst gesloten, waarin onder meer werkwijze, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de, in de herstructurering betrokken partijen, zijn vastgelegd. Deze overeenkomst is mede uitgangspunt voor de wijze van betrokkenheid van de huurders van de te slopen woningen in de verdere uitwerking van de gekozen varianten tot een stedenbouwkundig plan. Tevens wordt de Bewonerscommissie in financiële zin ondersteund door BrabantWonen en gemeente en is door BrabantWonen een woning ter beschikking gesteld, waar de Bewonerscommissie zijn activiteiten kan ontplooiën. Met de particuliere eigenaren zijn wij opnieuw in overleg om hun betrokkenheid in het proces te intensiveren. Het uiteenvallen van de contactgroep Eikendonk, midden 2007, heeft het overleg met deze doelgroep bemoeilijkt.

Tevens voeren wij overleg met eerder genoemde doelgroepen over een nieuwe structuur, vergelijkbaar met het OBB Boschveld.

5) Financiële paragraaf:

In samenwerking tussen de gemeente 's-Hertogenbosch en BrabantWonen is een tweetal varianten tot stand gekomen. Uit een financiële quick-scan van de plannen kan geconcludeerd worden dat er financieel onrendabele inzet van middelen van de gemeente en BrabantWonen noodzakelijk is. De omvang van het tekort is onder andere afhankelijk van het te realiseren woningbouwprogramma (aantallen en financieringscategorieën), de te kiezen parkeeroplossing (al dan niet gebouwd), de kosten van de inrichting van het toekomstig openbaar gebied en de vastgoedexploitatie van de te realiseren nieuwbouw.

De gemeente is primair verantwoordelijk voor het openbaar gebied. Hiervoor zijn middelen gereserveerd in de lange termijn planning GSB 2008-2010. BrabantWonen is primair verantwoordelijk voor de vastgoedexploitatie. BrabantWonen koopt de noodzakelijke particuliere woningen en bedrijven, sloopt deze en realiseert en exploiteert de nieuwbouw, inclusief het nog in nader overleg te bepalen gebouwde parkeren. BrabantWonen dekt het onrendabel deel af door onder andere de realisatie van duurdere woningen binnen het plangebied, uit de algemene middelen en uit de middelen welke gegenereerd worden in de binnen het Lokaal Akkoord te realiseren projecten.

Verder hebben wij bij brief van 22 januari 2008 aan minister Vogelaar het verzoek gedaan om een extra financiële stimulans in de herstructurering van Eikendonk vanuit de inzet van BLS-middelen (Besluit Locatiegebonden Subsidies).

Gelet op bovenstaande verdeling van de verantwoordelijkheden achten Brabant Wonen en de gemeente alle voorgestelde varianten financieel haalbaar. De gekozen variant zal financieel uitgewerkt moeten worden. De uiteindelijke afspraken tussen gemeente BrabantWonen worden vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst. Daarna zullen per te realiseren fase aparte afspraken gemaakt worden.

Kosten sociaal plan:

Op het moment dat wij dit voorstel aan u aanbieden is er nog geen overeenstemming tussen BrabantWonen en huurders over een Sociaal Plan. Om de voortgang te bespoedigen stellen wij voor om de gemeentelijke bijdrage aan de herstructureringsvergoeding met maximaal € 500 per huishouden te verhogen. De totale gemeentelijke bijdrage kan daarmee uitkomen op circa € 1.500,- per huishouden. De exacte hoogte van de gemeentelijke bijdrage maakt deel uit van de onderhandelingen over de totale verhuiskostenvergoeding tussen BrabantWonen en de huurders. Hoe hoger dit bedrag, hoe hoger ook de gemeentelijke bijdrage, met een maximum van ca. € 1500,-. Wij achten een verhoging van de bijdrage mede gerechtvaardigd vanuit de uitzonderlijk slechte sociaaleconomische positie van de huurders. Wij zijn ons ervan bewust dat wij hiermee vooruitlopen op de actualisering van het Stedelijk Begeleidingsplan Herstructurering, dat te zijner tijd aan u ter besluitvorming zal worden voorgelegd. Met de extra bijdrage van € 500,- is in de lange termijnplanning GSB rekening gehouden (Raad 13 november 2007, no. 07.0976).

6) Communicatie

Op diverse strategische momenten in het planvormingsproces hebben wij intensief gecommuniceerd met bewoners(groepen). In hoofdstuk 4.5, overleg en inspraak, heeft u kunnen lezen op welke momenten dat is gebeurd. Vooral nadat uw Raad op 20 maart 2007 een amendement had aangenomen over de positie van de particuliere woningen binnen de

herstructurering is hierover intensief door ons gecommuniceerd met bewoners, zowel via bijeenkomsten als via schriftelijke informatie. Tevens is in september 2007 en maart 2008 een tweetal uitgebreide Nieuwsbrieven verschenen.

Er is een Werkgroep Communicatie actief, waarin medewerkers zitting hebben van BrabantWonen en de gemeente. Ook de Bewonerscommissie Eikendonk communiceert intensief met haar achterban via nieuwsbrieven, bijeenkomsten en een eigen website. Tussen genoemde partijen zijn inmiddels afspraken gemaakt om de communicatie waar nodig en mogelijk meer op elkaar af te stemmen, met respect voor elkaars verantwoordelijkheden en doelstellingen. Hierdoor wordt een overkill aan informatie aan de bewoners voorkomen en meer op elkaar afgestemd.

Voor de volgende fase van de planvorming, het opstellen van een stedenbouwkundig plan, worden tussen de hiervoor genoemde partijen nadere afspraken gemaakt over de betrokkenheid en de wijze waarop dit verder vorm en inhoud krijgt. Als basis hiervoor dient de in paragraaf 4.5.4 genoemde samenwerkingsovereenkomst. Een dergelijke afspraak wordt tevens gemaakt met de particuliere eigenaren.

7) Vervolgaanpak:

In paragraaf 4.4.5, tijdspad en fasering hebben wij aangegeven welke activiteiten rondom het stedenbouwkundige plan en het uitverhuizen het komende jaar worden opgepakt.

Met betrekking tot de sloop van woningen hechten wij eraan u nog eens ons uitgangspunt, zoals opgenomen in het raadsbesluit van 20 maart 2007, expliciet onder uw aandacht te brengen. Citaat: "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 Deutenen." Einde citaat.

Het komende jaar zullen tevens contracten met BrabantWonen worden gesloten over de verdere samenwerking in de vernieuwing van de wijk.

8) Conclusie:

Op basis van de uitgevoerde onderzoeken op sociaal, ruimtelijk en volkshuisvestelijk gebied, alsmede het gevoerde overleg hierover met bewoners en BrabantWonen stellen wij u voor om in te stemmen met stedenbouwkundige variant 1. Ten aanzien van het nieuwbouwprogramma stellen wij u voor om uit te gaan van het programma, zoals geformuleerd in paragraaf 4.4.1.1 onder "Gemeentelijk woonbeleid en woonwensenonderzoek".

Uw besluit over de stedenbouwkundige variant geeft ons de verdere kaders en uitgangspunten om te komen tot een stedenbouwkundig plan, dat als basis zal dienen voor de verdere uitwerking

in bouwplannen en verbetering van het openbaar gebied. Over het stedenbouwkundig plan zullen wij overleg en inspraak voeren met BrabantWonen en de bewoners van Eikendonk. Met de vaststelling van het Herstructureringsplan, alsmede de inwerkingtreding van het Sociaal Plan wordt in formele zin de vernieuwing van de wijk in gang gezet en ontstaat de duidelijkheid waar bewoners reeds jaren om vragen.

9) Voorstel

Wij stellen u voor om in te stemmen met:

1. de stedenbouwkundige variant 1 ic. accent grondgeboden ééngezinwoningen in het overwegend sociale segment en deze variant verder uit te werken in een stedenbouwkundig plan,
2. het Herstructureringsplan en dit in werking te laten treden nadat er overeenstemming is tussen betrokken partijen over het Sociaal Plan,
3. de Sociale Visie en
4. kennis te nemen van ons voornemen om voor het complex woningen, gelegen tussen de Bossche Pad, Eindstraat, Maastrichtseweg en Nieuwe-Ambachtstraat de procedure ingevolge de gemeentelijke monumentenverordening te starten,

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. Chronologisch overzicht genomen stappen (paragraaf 4.2)
2. Sociale Visie; belangrijkste thema's (paragraaf 4.3)
3. Kaartjes stedenbouwkundige varianten 1 en 2 (paragraaf 4.4.1.2)
4. Samenvattend overzicht van de programmatische aspecten en de gemaakte afwegingen naar stedenbouwkundige variant (paragraaf 4.4.1.3)
5. Resultaten overleg en inspraak (paragraaf 4.5)

Ter inzage:

1. Sociale Visie; december 2007
2. Notities ten behoeve van de afweging van het monumentenbelang
 - Monumentale waardestelling; 28 november 2007
 - Notitie stedenbouwkundige aspecten; 25 februari 2008
 - Technische staat woningen complex 007; 3 april 2008
 - Particuliere woningverbetering Eikendonk; 1 april 2008
3. Woonwensenonderzoek; juli 2007
4. Stedenbouwkundig plan Eikendonk; verkenning van de opgave en modellenstudie; mei 2008

5. Notitie Analyse en evaluatie van de bewonersbijeenkomst Eikendonk op 22 december 2007
6. Notitie Analyse en evaluatie van de bewonersbijeenkomst Eikendonk op 17 april 2008
7. Verslag overleg bestuur en klankbordgroep Bewonerscommissie Eikendonk met de gemeente d.d. 8 mei 2008

Steller : Van den Braak
Tel. : 073-6155616
E-mail : g.vandenbraak@s-Hertogenbosch

De gemeenteraad van 's-Hertogenbosch in zijn openbare vergadering van 30 juni 2008
;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 27 mei 2008 ,
regnr. ; 08.0520

gelet op de Gemeentewet;

Besluit

In te stemmen met:

Wij stellen u voor om in te stemmen met:

1. de stedenbouwkundige variant 1 ic. accent grondgeboden ééngezinswoningen in het overwegend sociale segment en deze variant verder uit te werken in een stedenbouwkundig plan,
2. het Herstructureringsplan en dit in werking te laten treden nadat er overeenstemming is tussen betrokken partijen over het Sociaal Plan,
3. de Sociale Visie en
4. kennis te nemen van ons voornemen om voor het complex woningen, gelegen tussen de Bossche Pad, Eindstraat, Maastrichtseweg en Nieuwe-Ambachtstraat de procedure ingevolge de gemeentelijke monumentenverordening te starten

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

De voorzitter,

drs. A. van der Jagt

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

Bijlage 1 Chronologisch overzicht van de genomen stappen (paragraaf 4.2)

20 Maart 2007 heeft u bij amendement de uitgangspunten en ontwikkelingsstrategie voor de herstructurering van Eikendonk vastgesteld (registratienummer 07.0121). Het amendement voorzagt tevens in een uitbreiding van het herontwikkelingsgebied, alsmede de toevoeging van een extra variant waarbij werd uitgegaan van algehele herontwikkeling, inclusief mogelijke sloop van alle woningen op termijn.

Naar aanleiding van dit besluit en de hieruit volgende onrust bij belanghebbenden is door de commissie ROB op 12 april 2007 een informatieavond georganiseerd, waar de commissie zijn besluit nader heeft toegelicht aan de aanwezigen.

In uw vergadering van 17 april 2007 heeft u kennis genomen van de diverse protesten en bezwaren van eigenaren en de afdoening van desbetreffende correspondentie in handen gesteld van ons College.

Op 18 april vond vervolgens een informatieavond plaats, waarin wethouder Weterings vanuit de verantwoordelijkheid van het College van B&W een toelichting heeft gegeven op het amendement.

29 Mei 2007 heeft ons College een regeling in werking gesteld voor de financiële tegemoetkoming van particuliere eigenaren, die als gevolg van het raadsbesluit van 20 maart in problemen waren gekomen. Een aantal eigenaren heeft van deze regeling gebruik gemaakt.

26 Juni 2007 heeft u een besluit (registratienummer 07.0552) genomen over de uitvoering van het amendement van 20 maart. U besloot onder meer tot het opstellen van een ontwikkelingsplan voor Eikendonk. Door ons College werd de uitwerking van meerdere varianten aan u toegezegd voor een keuze door uw Raad.

Op 12 september 2007 zijn de bewoners tijdens een informatieavond geïnformeerd over onder meer de stedenbouwkundige analyse, die aan de studie naar de varianten ten grondslag ligt. Ook zijn daar de resultaten van het Woonwensenonderzoek gepresenteerd.

18 December 2007 bent u via een Raadsinformatiebrief geïnformeerd over de voortgang van de herontwikkeling. Tevens werd hierin door ons enige vertraging in de besluitvorming aangekondigd en gemotiveerd.

22 December 2007 en 17 april 2008 hebben de bewoners uitgebreid kennis kunnen nemen van én kunnen reageren op de stedenbouwkundige varianten. Zie ook paragraaf 4.5.3, overleg over de varianten.

Op 8 mei 2008 is het conceptraadsvoorstel "Herstructurering Eikendonk" besproken met de klankbordgroep en het bestuur van de Bewonerscommissie Eikendonk.

Het conceptraadsvoorstel is tevens besproken met BrabantWonen.

Verder hebben wij de eerste helft van 2008 met de Bewonerscommissie, particuliere eigenaren en BrabantWonen gesproken en afspraken gemaakt over de wijze van samenwerking en de communicatie. Mede als resultaat van deze overleggen wordt de Bewonerscommissie inmiddels door BrabantWonen en de gemeente financieel ondersteund in zijn activiteiten.

In de Willem Deckerstraat 3 is een woning door BrabantWonen beschikbaar gesteld als ontmoetings- en vergaderruimte voor de bewoners van Eikendonk en daarvoor in aanmerking komende instanties.

Bijlage 2 Sociale Visie; belangrijkste thema's (paragraaf 4.3)

De belangrijkste thema's uit de Sociale Visie zijn de volgende:

- **Bevolkingssamenstelling**

Bij de herstructurering is gebruikt gemaakt van het principe "eerst bouwen, dan slopen" en bij de ontwikkeling van de stedenbouwkundige plannen is zoveel als mogelijk rekening gehouden met de wensen van huurders, namelijk dat ca. 70% van de bewoners heeft aangegeven te willen terugkeren in Eikendonk. Er is gebouwd voor een gemêleerde bewonerssamenstelling: in de nieuwbouw wonen vooral ouderen, starters en kleine huishoudens. De diversiteit van de woningen is toegenomen, er is zeker rekening gehouden met huishoudens met een kleine beurs.

- **Bewonersparticipatie**

De betrokkenheid bij de buurt is toegenomen. De bewoners zijn betrokken bij het ontwikkelen en uitvoeren van plannen voor hun wijk. Daartoe worden ze gefaciliteerd.

- **Sociaal economische situatie**

De bewoners met een kleine beurs zijn door een gerichte voorlichting bekend met de mogelijkheden van ondersteunende maatregelen op financieel gebied.

- **Inrichting van de buurt**

Bij de stedenbouwkundige plannen is voor wat betreft de recreatieve functies binnen de buurt positief gebruik gemaakt van de ligging nabij de Zuid-Willemsvaart;

- **Basisvoorzieningen**

Er zijn goede verbindingen met de binnenstad en Oost, waar de winkels en voorzieningen zijn te vinden. De mogelijkheden tot vestiging van een buurtsuper in Eikendonk zijn onderzocht. Er is een bescheiden 'stenen' ontmoetingsplek in de wijk en er is een eetcafé geopend aan de Zuid-Willemsvaart;

- **Jong en oud in de buurt**

Voor kinderen en jongeren zijn voldoende speel- en hangvoorzieningen gerealiseerd. Voor de ouderen die zelfstandig wonen in de wijk zijn er serviceafspraken gemaakt met de verzorgingstehuizen Antoniegaarde en de Grevelingen. Er zijn voor de doelgroep ouderen enkele domotica in Eikendonk gerealiseerd.

- **Bedrijvigheid**

Er zijn ruimtes in Eikendonk voor kleinschalige bedrijven en bedrijfsmatige activiteiten aan huis.

Bijlage 4 Samenvattend overzicht van de programmatische aspecten en de gemaakte afwegingen naar stedenbouwkundige variant (paragraaf 4.4.1.3)

		variant 1	variant 2
Programma			
aantal te slopen woningen		162	196
te verwerven bedrijf		1	1
te verwerven particuliere woningen			20
toevoeging woningen/nieuwbouw		128	188
per saldo afname woningaantal		34	8
samenstelling nieuwbouw (indicatief, nader uit te werken)			
	eengezinswoningen	76	54
	maisonettes	28	22
	appartementen	24	112
woningdifferentiatie nieuwbouw (indicatief, nader uit te werken)			
		BrabantWonen	
		Variant 1	Variant2
			Gemeente
			Variant1
			Variant 2
	sociaal	128	170
			80-100
	Koop	0	20
			28-48
			110-140
			48-78
woningdifferentiatie stedelijk		P	N
parkeerbehoefte nieuwbouw		175	256
parkeerbehoefte incl bestaande woningen		332	379
Afwegingscriteria			
Ruimtelijk; aansluiting op bestaande woningbouw		P	N
monumentenbelang; procedure i.r.t. voortgang herstructurering		P	N
realisatie woonwensenonderzoek		P	N
gebouwd parkeren		ja	extra
draagvlak bewoners		P	N
draagvlak BrabantWonen		P	P

Variant 1 = accent grondgebond. eengezinswoningen

Variant 2 = accent gestapelde woningbouw

P = positief

N = negatief

Bijlage 5 resultaten overleg en inspraak (paragraaf 4.5)

Overleg naar aanleiding van het amendement 20 maart 2007

Het in uw vergadering van 20 maart 2007 aangenomen amendement had tot gevolg, dat eigenaren die op dat moment hun woning te koop hadden staan, geconfronteerd werden met een verminderde verhandelbaarheid. Sommige eigenaren werden daardoor geconfronteerd met dubbele woonlasten. Dit leidde tot heftige protesten en bezwaren, waardoor de commissie ROB besloot om het gesprek met desbetreffende eigenaren aan te gaan en het besluit van de Raad toe te lichten. Dit vond plaats op 12 april 2007. Aansluitend vond op 18 april een bijeenkomst met de eigenaren plaats, waarin ons College de concrete uitwerking en de mogelijke gevolgen van het amendement nader heeft toegelicht.

Om desbetreffende eigenaren tegemoet te komen hebben wij op 29 mei 2007 een tijdelijke financiële regeling "Tegemoetkoming particuliere woningeigenaren GSB-gebied Eikendonk" aangenomen. Van deze regeling heeft uiteindelijk een vijftal eigenaren gebruik gemaakt; de overeengekomen vergoedingen zijn toegekend.

De ontstane situatie leidde er toe, dat u op 26 juni 2007 versneld een besluit heeft genomen over de uitvoering van het amendement. Hierdoor én door de financiële regeling keerde de "rust" terug in de wijk.

Overleg over bouwstenen stedenbouwkundige schets

In de periode juni 2007 – februari 2008 is een aantal rapporten opgesteld en besproken met de bewoners en BrabantWonen. In deze periode is verschenen de stedenbouwkundige analyse van het gebied, die als basis heeft gediend voor de nu voorliggende stedenbouwkundige - en programmatische varianten. Verder verschenen het Woonwensenonderzoek en de Sociale Visie, waarvan de resultaten waar mogelijk zijn verwerkt in de variantenstudie. Tijdens een bijeenkomst op 12 september 2007 hebben de bewoners kennis kunnen nemen van en reageren op deze rapportages.

Op 12 november 2006 en 13 februari 2007 is met de Bewonerscommissie Eikendonk overleg gevoerd over het Woonwensenonderzoek én de Sociale Visie. Met de particuliere woningeigenaren is op 13 februari 2008 overleg gevoerd over de Sociale Visie. De in deze overleggen gemaakte opmerkingen zijn in de ter inzage liggende rapportage verwerkt en hierover is overeenstemming met de bewoners.

Overleg over de stedenbouwkundige- en programmatische varianten

Mede op basis van de in paragraaf 4.5.2 genoemde rapportages zijn vervolgens de stedenbouwkundige- en de programmatische varianten daarbinnen verder uitgewerkt. Tijdens een grote bijeenkomst op 22 december 2007, in een tent op het Eikendonkplein, zijn twee stedenbouwkundige varianten getoond aan de bewoners en zijn zij om hun mening gevraagd. Door de opzet van deze bijeenkomst was de opkomst hoog; circa 100 bewoners maakten gebruik van de geboden gelegenheid om kennis te nemen van de eerste ideeën en te discussiëren met de aanwezige professionals.

Bewoners werden tevens gevraagd om op een andere wijze, via stickering op gestelde vragen, hun mening kenbaar te maken over de gepresenteerde stedenbouwkundige varianten, de ideeën tot uitwerking daarvan, alsmede de programmatische varianten. Hierdoor is een goed beeld verkregen van de gevoelens en meningen, zoals die op dat moment overheersten in de wijk. Een korte impressie van deze bijeenkomsten ligt ter inzage.

Aan de hand van de resultaten kan voorzichtig geconcludeerd worden, dat er in het algemeen draagvlak is voor de gepresenteerde ideeën. Met betrekking tot de programmatische varianten is door de bewoners een duidelijke voorkeur uitgesproken voor een woningdifferentiatie op basis van het Woonwensenonderzoek, alsmede de variant die uitgaat van een grote parkeergarage, zodat relatief weinig auto's in de openbare ruimte staan.

Op een aantal panelen zijn bebouwingsmogelijkheden van de Zuidwillemsvaart gesuggereerd door de projectie van een viertal woontorens aan de zijde van de Maastrichtseweg en de Van Veldekekade. Aanleiding hiertoe is onze toezegging aan u, om tevens de (on)mogelijkheden voor bebouwing van het omringende gebied te bekijken.

Tegen deze bebouwingsmogelijkheden is door diverse bewoners zwaar geageerd. Men vindt bouwvolume en bouwhoogte te massaal en te groot, de bouwblokken ontnemen zicht en licht, heeft waardedaling van de bestaande woningen tot gevolg, heeft geen meerwaarde op desbetreffende locatie en staat als een muur tussen stad en wijk (blokkade naar de binnenstad). Reden voor ons om deze mogelijkheden nu niet aan uw Raad te presenteren als variant, maar de afweging en besluitvorming hierover door te schuiven naar de visieontwikkeling voor de Zuidwillemsvaart in het kader van de omlegging.

Op 17 april 2008 hebben wij een tweede bijeenkomst georganiseerd in de wijk, waarin een nieuwe stedenbouwkundige variant (Bossche Pad met appartementengebouwen in 2-4 lagen) met de programmatische consequenties is gepresenteerd. De opkomst was redelijk (circa 50 bezoekers); een korte impressie van de resultaten ligt ter inzage.

Door een meerderheid van de aanwezigen is aangegeven, via stickering of mondeling, een voorkeur te hebben voor de stedenbouwkundige variant 1, accent grondgebonden ééngezinswoningen. Bewoners opteren nadrukkelijk voor dit model, omdat dit uitgaat en aansluit bij de uitkomsten van het Woonwensenonderzoek. Ook tijdens deze bijeenkomst is door diverse bewoners weer zwaar geageerd tegen mogelijke bebouwing van de Zuidwillemsvaart. Een korte impressie van deze bijeenkomst ligt ter inzage.

Het conceptraadsvoorstel is zowel besproken met de klankbordgroep en bestuur van de bewonerscommissie Eikendonk, als met BrabantWonen. Een kort verslag van het overleg met de Bewonerscommissie ligt ter inzage. Wij hebben kennisgenomen van hun reactie en zullen deze meenemen in het vervolgtraject.

Met de Bewonerscommissie Eikendonk en de particuliere eigenaren is afgesproken om hen actief in de planontwikkeling te betrekken, zodra de Raad een keuze heeft gemaakt uit de varianten en deze keuze verder wordt uitgewerkt in een stedenbouwkundig plan. In overleg met de bewoners werken wij hiertoe een organisatiestructuur verder uit, alsmede een planning met bijbehorende communicatiemomenten. Basis hiervoor is de gesloten samenwerkingsovereenkomst, zoals vermeld onder 4.5.4.