



referentiebeeld grondgebonden wonen



foto Van Musschenbroekstraat



referentiebeeld accenten bebouwing

Het Stationskwartier ligt op het kruispunt van het Paleiskwartier, station, de binnenstad, Boschveld en stadsdeel West. Hoe dan ook kom je door het Stationskwartier als je naar de Brabanthallen loopt of vanuit de stad de wijk betreedt. Het is de voordeur van de wijk Boschveld. Stationskwartier vormt de verbindende schakel van Boschveld met de omgeving.

Ruimte voor verbetering ligt hier in de openbare ruimte en het verbeteren van de relaties met de omgeving. Het Stationskwartier heeft net als het Parkkwartier een heldere stedenbouwkundige structuur. Het gebied wordt gekenmerkt door grondgebonden woningen met tuinen en door haar brede, groene woonstraten. Groenstroken, tuinen en brede straten worden opgewaardeerd tot 'groene vingers' om de woonblokken duidelijk tot een stedenbouwkundige eenheid te smeden. Deze duidelijke opbouw wordt doorgezet in de nieuwe bouwblokken ter plekke van de vrijkomende locaties van het Overpad en het huidige buurthuis. De openbare ruimte van de bestaande woonstraten wordt op deze manier voortgezet en maakt een directe verbinding met het Hart en Waterkwartier. De lengte van de woonstraten richting het Hart kan door

de inrichting van de openbare ruimte en materialisatie geaccentueerd worden. Hierbij vormen de bestaande pleintjes bijzondere plekken in de straat waar gespeeld kan worden.

Om het stationskwartier beter te verbinden met het omgeving wordt de oversteekbaarheid van de Christiaan Huygensweg voor langzaam verkeer verbeterd door de bouw van een voetgangers/fietsbrug langs de Parallelweg en door de aanleg van een rotonde in de kruising met de Onderwijsboulevard. De rotonde zal in 2009 worden aangelegd.

Tevens zullen **'s-Gravesandestraat** en **Fahrenheitstraat** worden doorgetrokken en qua straatprofiel ingericht als (laan)route voor met name langzaam verkeer. De twee nieuwe lanen leggen belangrijke nieuwe verbindingen tussen het Paleiskwartier en Boschveld voor voetgangers en fietsers. Ze rijgen als het ware alle nieuwe wijkvoorzieningen aan elkaar. De bebouwing van schoolgebouw 't Overpad en het huidige buurthuis vormen daarvoor een sta in de weg. De nieuwbouw op deze locaties bouwt voort op het stedenbouwkundig patroon van het Parkkwartier en maakt een koppeling van de openbare

ruimten van het Parkkwartier en het Hart mogelijk.

De 's-Gravesandestraat verbindt de openbare ruimte van Paleiskwartier, het winkelcentrum, de BBS, het Hart en het Grassoplein en de Brabanthallen. Door de ligging van de BBS aan deze laan, zal deze laan een belangrijke rol gaan vervullen voor naar schoolgaande kinderen die te voet of per fiets vanuit het Paleiskwartier en Waterkwartier naar de BBS komen.

In de toekomst kan een vierde oversteek van de Christiaan Huygensweg gemaakt worden in het verlengde van de Fahrenheitstraat als directe verbinding van Boschveld met het station/Da Vinciplein. Te denken valt aan een gelijkvloerse oversteekplaats of een voetgangersbrug. Deze verbinding zal niet als hoofdroute naar de Brabanthallen dienen.

In het kader van de studie 'Hoofdinfrastuctuur' is nog in onderzoek of de stationstunnel in de toekomst alleen nog voor openbaar vervoer opengesteld zal zien. Dit zou een aanzienlijke verbetering van de oversteekbaarheid van de Christiaan Huygensweg betekenen.



referentiebeeld, regenwater zichtbaar afvoeren



referentiebeeld openbare ruimte



referentiebeeld, winkelplein

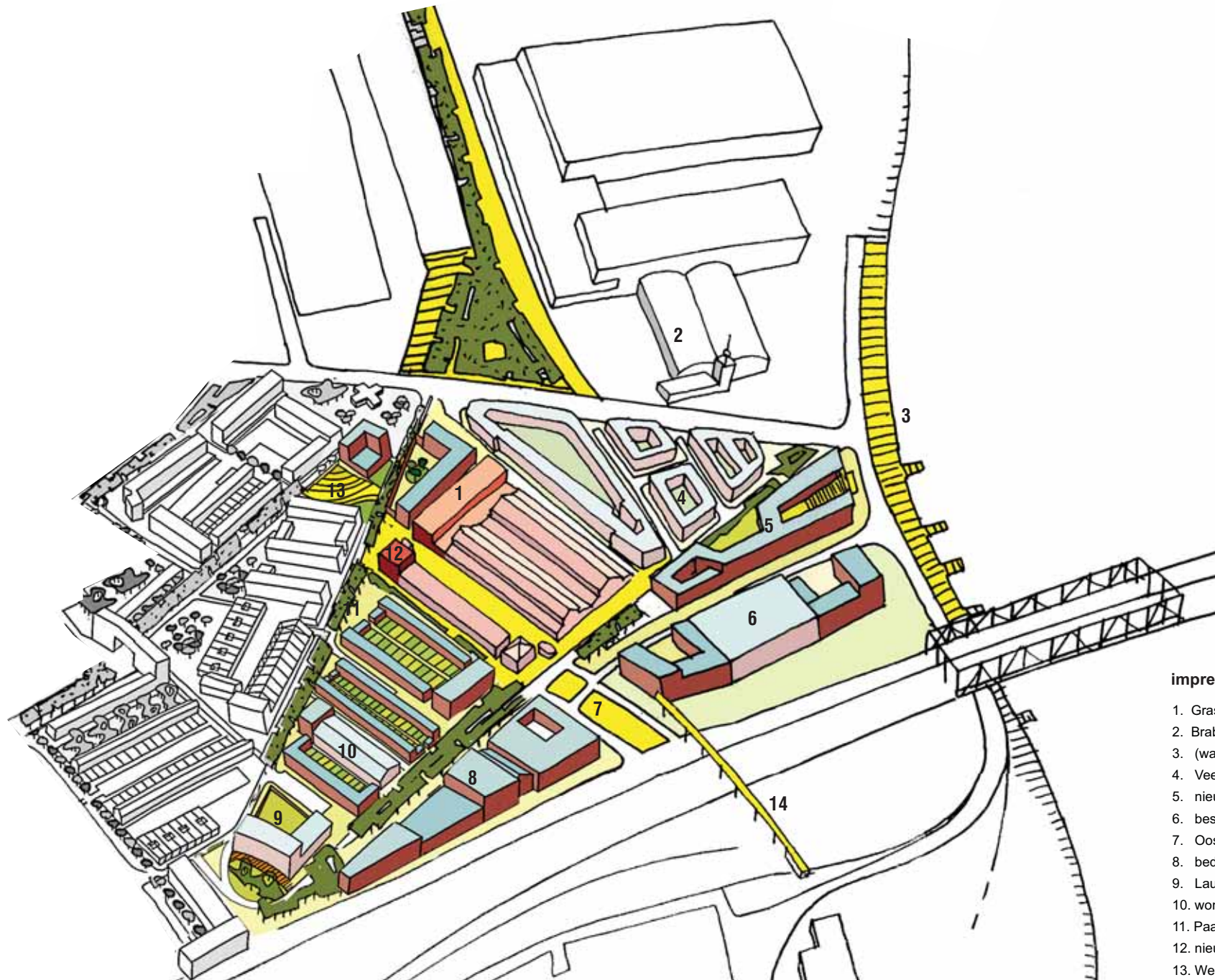
Al deze routes zijn een alternatief voor de onderdoorgang onder het spoor, de Stationstunnel, die door bewoners als weinig uitnodigend wordt ervaren. In de zomer van 2009 zal groot onderhoud plaatsvinden aan de tunnel. Er wordt dan opnieuw geasfalteerd, wanden worden geschilderd en de verlichting wordt verbeterd.

Het Stationskwartier heeft momenteel een bijna aaneengesloten bebouwingsrand, die belangrijk is in de beperking van de geluidsoverlast van de weg en het spoor voor de achterliggende bebouwing. Achter de randblokken staan grondgebonden woningen met tuinen. Het Stationskwartier kent geen 'bufferruimte', zoals het EKP-terrein voor het Waterkwartier, waarbij nieuwe bebouwing de overlast op de bestaande woningen reduceert. Milieuovertlast van de nieuwe Parallelweg en het spoor wordt enigszins beperkt door een nieuw kantoorgebouw te projecteren bij het "gat" tussen Laurus en bestaande woningen Parallelweg.

Het **winkelplein** is gelegen aan de westzijde van het winkelcentrum. Het zal opgeknapt worden in samenhang met het opknappen van het winkelcentrum. Het plein is een belangrijke toegang tot Boschveld voor bezoekers vanuit het zuiden. Het zal dan ook een uitnodigend herkenningspunt moeten worden, een 'poort' naar de wijk. Aangrenzende bebouwing en de inrichting van het plein moeten dit uitdragen. De verblijfskwaliteit en het parkeren gelden als belangrijke opgaven bij het herinrichten van het gebied. De parkeerplaatsen hebben een dubbelfunctie voor zowel de BBS als het winkelcentrum. Aan de noordzijde van het plein wordt een kiss-and-ride zone gerealiseerd voor de school. Auto's blijven hierdoor aan de pleinkant van de BBS en rijden de wijk niet in.

Door een goede inrichting kan de fysieke verbinding met de omliggende bebouwing, het Parkkwartier en de BBS, worden versterkt. De kleinschalige bedrijvigheid in de onderste lagen van het bouwplan eerste fase wordt betrokken bij het winkelcentrum en de Copernicuslaan zal niet langer een scheiding vormen tussen het winkelcentrum en het Parkkwartier. De levendigheid en verblijfskwaliteit die beoogd

wordt moet worden ondersteund door de inrichting van het openbare gebied. Het bestaande kunstwerk moet op het plein een plek krijgen en de bomen, gelegen op de kruising van de Copernicuslaan met de Kamerlingh Onnesstraat, dienen te worden ingepast. Deze groene ruimte in combinatie met de BBS vormt de schakel tussen het winkelplein en het achterliggende Hart.



**impressie waterkwartier**

1. Grasso
2. Brabanthallen
3. (wandel)kade
4. Veemarktkwartier
5. nieuw woonblok
6. bestaande EPK hal
7. Oostplein (Grasso)
8. bedrijven / kantoren schil
9. Laurusgebouw
10. wonen en werken
11. Paardskerkhofweg
12. nieuwe kop Grasso
13. Westplein (Grasso)
14. voetgangersbrug



Paardskerkhofweg, historische panden inpassen



Parallelweg, kantoren EKP-terreinzorgen voor buffer



Grassoplein, met nieuwe kop Grasso

## 7. Waterkwartier

In hoofdlijnen:

- In het Waterkwartier is het oorspronkelijk industriële karakter nog goed af te lezen. Het monumentale Grassocomplex is een belangrijke beeldbepaler in dit kwartier. Het Waterkwartier biedt een mix van wonen en bedrijvigheid. De industriële sfeer wordt versterkt door een steniger karakter van het openbare gebied, met daarin een paar belangrijke pleinen zoals het West- en Oostplein.
- De relatie met het water komt tot uitdrukking aan de rand langs de Dieze als wandel- en verblijfsgebied.
- Langs de Paardskerkhofweg (deels) en in de bebouwingszone langs het spoor en Parallelweg kan de bestaande bedrijvigheid behouden of opnieuw gerealiseerd worden. Enkele bestaande bedrijfsgebouwen of restanten ervan, zoals spanten of muren, worden gecombineerd met nieuwbouw.
- Het Waterkwartier krijgt een kwalitatieve en stedelijke uitstraling door de bebouwing met de grootste verschillen.
- Het oorspronkelijk stedelijke woonwerkmilieu wordt aangevuld met grote gebouwen en compacte gesloten bouwblokken, waarbij qua maat en schaal bewust wordt gedacht in contrasten. De bouwblokken zijn sterker gedifferentieerd dan in de andere kwartieren en zichtbaar samengesteld uit aaneengesloten afzonderlijke eenheden.
- Gezien milieubeperkingen is ervoor gekozen om een dichte wand van werkfuncties aan de rand (spoor en nieuwe Parallelweg) te maken die een buffer vormen voor de daarachterliggende woonfuncties.
- Omlegging van de Parallelweg achter het EKP maakt een herontwikkeling van het EKP-terrein mogelijk. Een nieuw bouwblok met pleinruimte tpv de oude Parallelweg zorgt voor een aansluiting op het Veemarktkwartier en Diezekade.
- Opgave is om zoveel mogelijk gebouwd parkeren toe te passen.
- De Paardskerkhofweg wordt opgewaardeerd tot laan en vormt een belangrijke route van het station naar de Brabanthallen.



referentiebeeld samengestelde bouwblokken



foto Veemarktkwartier



referentiebeeld bebouwing

In het Waterkwartier is het oorspronkelijk industriële karakter nog goed af te lezen. Deze sfeer is uniek voor de stad. Dat moet behouden en versterkt worden. Enerzijds door de relatie van gebied met het water opnieuw voelbaar te maken, anderzijds door het oorspronkelijk stedelijk woonwerkmilieu aan te vullen met grote (monumentale) gebouwen en compacte gesloten bouwblokken.

In Boschveld vestigden zich in de vorige eeuw bedrijven zoals Grasso en Michelin met het oog op vrachtvervoer met boot en trein. Het water en de havens zijn vanuit de oorsprong belangrijk voor dit deelgebied, en dat moet tastbaar blijven. Het aanwezige karakteristieke culturele erfgoed wordt gekoesterd en aangevuld met enkele eigentijdse 'monumenten'. Het monumentale Grasso-complex, zowel de bedrijfshallen als de kantoorvilla, blijft een belangrijke beeldbepaler in dit kwartier. De huidige gebruiker heeft een huurcontract voor onbepaalde tijd. Op termijn zou het ingevuld kunnen worden met een nieuwe functie die het kwartier een bijzondere stedelijke functie brengt, zoals ateliers, een bedrijfsverzamelgebouw of een culturele functie. Routes en bijzondere openbare ruimten

zijn zodanig door het gebied gelegd dat deze profiteren van de kwaliteit van Grasso. Aan de west- en oostzijde van dit Rijksmonument worden nieuwe pleinen gemaakt.

In het Waterkwartier blijft de historie van bedrijvigheid en de industriële sfeer die Boschveld altijd heeft gekarakteriseerd ook in de toekomst goed voelbaar. Voorheen waren dat grotere bedrijven en industrie. Momenteel doen veel van de gebouwen dienst als bedrijfsverzamelgebouwen, zoals aan de Paardskerkhofweg. Ze leveren betaalbare bedrijfsruimten en vormen een belangrijke schakel in kleinschalige wijk economie. Bovendien is de creatieve bedrijvigheid er sterk vertegenwoordigd met tal van broedplaatsen. Die aanwezige energie dient gekoesterd te worden. Deels langs de Paardskerkhofweg en in de bebouwingszone langs het spoor en Parallelweg kan de bestaande bedrijvigheid behouden of opnieuw gerealiseerd worden.

Voorts worden bestaande bedrijfsgebouwen of restanten ervan, zoals spanten of muren, gecombineerd met nieuwbouw. Dat levert een zekere vorm van 'rafeligheid en rauwheid',

zowel in gebruik als in beeldkwaliteit. Daarmee wordt een bijzonder stedelijk profiel beoogd dat in geen enkel opzicht kan worden vergeleken met de VINEX-opgave van uitleggebieden. Welke bedrijfsbebouwing precies gehandhaafd blijft en hoeveel er teruggebouwd wordt hoeft in dit stadium nog niet worden vastgelegd. De flexibele invulling van het raamwerk maakt het mogelijk dit in een volgend stadium te onderzoeken. De mix tussen bedrijvigheid en wonen zal uiteindelijk evenwichtig moeten zijn. Primair zal er voor wonen worden gekozen. Bedrijvigheid zal behouden worden door: nieuwe bedrijfslocaties aan de Parallelweg, nieuwe bedrijfsverzamelgebouwen mogelijk in Grasso of EKP, wonen met bedrijvigheid in de plint en renovatie van bedrijfsverzamelgebouwen tot woonwerkcombinaties.

Het Waterkwartier krijgt een kwalitatieve en stedelijke uitstraling door de bebouwing met de grootste verschillen. Qua maat en schaal wordt bewust gedacht in contrasten. Groot naast klein, dik naast dun, steen naast glas. Zowel vrijstaand als geschakeld in nieuwe bouwblokken. Een mooi voorbeeld is de huidige Koestraat in het Veemarktkwartier. De kleine schaal van



referentiebeeld openbare ruimte



foto bestaande hallen Paardskerkhofweg



referentiebeeld openbare ruimte

gesloten bouwblokken staat naast de grote industriële schaal van Grasso. De bouwblokken zijn sterker gedifferentieerd dan in de andere kwartieren en zichtbaar samengesteld uit aaneengesloten afzonderlijke eenheden. De inrichting van de openbare ruimte is meer stenig.

In het Waterkwartier speelt de verbinding met het water een grotere rol dan de verbinding met het groen. Hier ligt de stad letterlijk aan het water. Er komt een wandelroute of kade langs de Dieze die de relatie tussen de wijk, de stad en het water versterkt. De Diezekade heeft de potentie om uit te groeien tot een dynamische ontmoetingsplek voor Boschvelders en andere Bosschenaren.

### Brabanthallen

Het Waterkwartier heeft direct te maken met de dynamiek en overlast (sluipverkeer en -parkeer) die de Brabanthallen met zich meebrengen. De kwaliteit en ontwikkelingsmogelijkheden van de Brabanthallen kunnen een positieve invloed hebben op de bedrijvigheid in Boschveld. Dat mag niet leiden tot nog meer parkeer- en verkeersoverlast. Goede en

voldoende parkeervoorzieningen, evenals goed gesitueerde ontsluitingswegen voor bezoekers behoren tot de opgave van de Brabanthallen. In dit wijkplan spelen heldere route(s) voor langzaam verkeer tussen het station en de Brabanthallen een rol in de beperking van de verkeersoverlast (zie ook hoofdstuk verkeer). De toekomstige inrichting van de Paardskerkhofweg vervult hier een belangrijke rol in.

### Parallelweg

De (doorgetrokken) Parallelweg speelt een belangrijke rol in de verkeerstechnische plannen van de stad 's-Hertogenbosch. Deze nieuwe Parallelweg krijgt ter plaatse van Grasso en EKP een nieuwe afslag naar Boschveld. De doorgetrokken Parallelweg vormt ter plaatse van de Dieze een belangrijke stedelijke verbindingssas in combinatie met het spoortracé. De gemaakte keuze voor woningtypologieën en werkfuncties aan de rand van het Waterkwartier (spoor en weg) is gebaseerd op het zoveel mogelijk voorkomen van geluidsoverlast voor de randbebouwing en achterliggende bebouwing. Het EKP-terrein vormt de schakel tussen de wijk, het water en de spoorzone. Gezien milieubeperkingen kan er geen

woningbouw worden gesitueerd direct langs het spoor. Het gebouw dient als buffer voor de woonfunctie van Veemarktkwartier en Paardskerkhofweg. Gedacht wordt het bestaande gebouw, vooral de centrale bedrijfshal, in een nieuwe ontwikkeling in te passen met ongevoelige bedrijfsfuncties. Tussen het bestaande Veemarktkwartier en het EKP gebouw is ruimte voor een nieuw bouwblok met een pleinruimte. Hier ontstaat een wisselwerking met het aanliggende Veemarktkwartier. Indien milieubelemmeringen het toelaten wordt ingezet op woningbouw in dit nieuwe bouwblok. In hoogte, vorm en materiaal, familie van de bestaande bouwblokken. Beide gebouwen worden nadrukkelijk richting het water en de nieuwe kade gesitueerd. Boschveld presenteert zich zo meer aan het water. Tussen het EKP gebouw en het nieuwe bouwblok is een invalsweg vanaf de nieuwe Parallelweg naar Kop van 't Zand geprojecteerd. De oude Parallelweg verliest hierdoor de doorgaande verkeersfunctie, waardoor verkeersoverlast richting het bestaande Veemarktkwartier wordt beperkt.

De unieke industriële sfeer die in het Waterkwartier leesbaar



referentiebeeld Oostplein



Grasso, nog steeds in bedrijf



referentiebeeld (wandel)kade

is, wordt versterkt door de inrichting van het openbare gebied. In tegenstelling tot beide andere kwartieren zal de openbare ruimte in dit kwartier een steniger karakter hebben. Het groen toont zich voornamelijk in de bouwblokken. Het bestaande Veemarktkwartier wordt opgenomen in het Waterkwartier. Het gebied kent de grootste verschillen in maat en schaal en dit kan doorgezet worden in de inrichting en materialisatie in de openbare ruimte. De mix van verschillende functies moet goed begeleid worden en 'rafeligheid' en ruwheid van de bebouwing geaccentueerd. De Koestraat is een goed voorbeeld waarbij de inrichting van de straat een bijzondere schakel vormt tussen woonbebouwing en het Grasso complex. Opgave is om zo veel mogelijk bebouwd parkeren toe te passen. Daar waar parkeren voor de bestaande bedrijvigheid nog in het openbare gebied gebeurt, zal dit op een goede manier worden ingepast.

Het waterpeil van Dieze en Binnenhavens ligt op 2.20+NAP en het maaiveld op circa 6.00+NAP. Desondanks zal de openbare ruimte in het Waterkwartier sterker dan in de andere kwartieren water als thema hebben. In het bijzonder komt dit tot uitdrukking in de inrichting van de rand langs de Dieze als

wandel- en verblijfskade. Als extra voorziening voor berging van (piek-)regenwater zal in de wijk een plein als waterplein worden ingericht.

De Paardskerkhofweg wordt opgewaardeerd tot laan en wordt voorzien van bomenrijen aan weerszijden. De laan zal een belangrijke route worden van het station naar de Brabanthallen. Langzaam en snel verkeer zullen hier duidelijk worden gescheiden. De laan krijgt aan één zijde een harde bebouwingsrand aan de andere een rafelige. De inrichting van de laan krijgt een industrieel, stenig en samengesteld karakter. Bestaande historische elementen, zoals de Grassomuur en bestaande hallen, worden ingepast en verbijzonderen de laan.

De Grassolaan is een van de nieuwe lanen die Boschveld krijgt. De laan maakt een directe verbinding tussen de Kop van 't Zand/Binnenstad en Boschveld/Brabanthallen, waarbij het Grasso-complex wordt doorkruist. De inrichting en de materialisatie van de laan moet geënt zijn op het Grasso complex. De laan krijgt een smal stenig profiel en wordt enkel voor voetgangers en fietsers toegankelijk.

De huidige 'Parallelweg' zal door de komst van een nieuwe parallelweg haar doorgaande functie verliezen en kunnen worden verluwd, wat kansen biedt voor het openbare gebied. Het profiel van de laan kan worden versmald en de inrichting beter afgestemd op de aangrenzende (woon)bebouwing. Vooral aan de zijde van het Veemarktkwartier kan meer nadruk worden gelegd op de verblijfskwaliteit voor de bewoners. Langzaam verkeer kan in deze zone voorrang krijgen en het terugspringen van het nieuwe bouwblok maakt plaats voor een woonplein. De inrichting hiervan kan de nabijheid van de kade benadrukken.

#### **Oostplein (Grasso)**

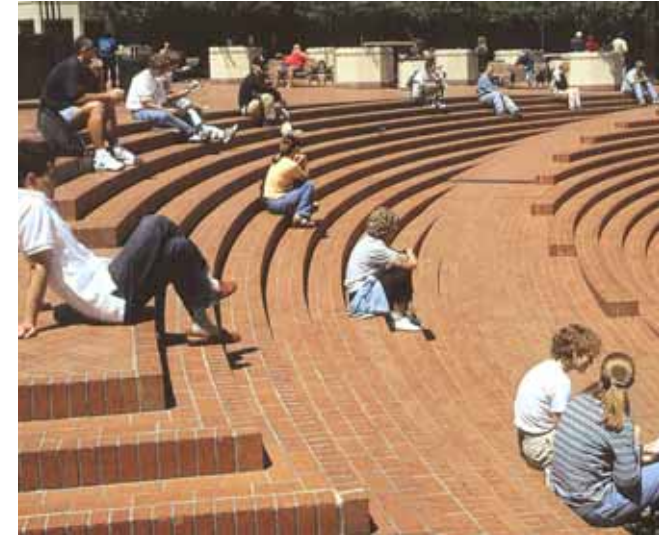
Het Oostplein wordt de nieuwe toegang tot Boschveld vanaf de nieuwe Parallelweg. Het is dus van belang hier een kwalitatief mooie ruimte van te maken. Doordat deze afslag ook de route naar de Kop van 't Zand is zal de verkeersintensiteit hier hoger liggen dan bij de overige pleinen. Het samenkomen van verschillende routes, Grassolaan / oude Parallelweg en de nieuwe Parallelweg, zal dit plein een dynamisch karakter geven. De inrichting van het plein zal deze verkeersstromen duidelijk begeleiden. Vanaf dit plein gaat een langzaamverkeersroute



*(kleinschalige) bedrijvigheid*



*foto 'stallen' Veemarktkwartier*



*referentiebeeld amfitheater (Westplein)*

en brug over het spoor richting Kop van 't Zand. Het plein krijgt een harde rand van bedrijfsbebouwing om geluidsoverlast naar het achterliggende woongebied te verkleinen en de monumentale voorgevel van Grasso zal de 'achterwand' van het plein vormen. De inrichting en materialisatie van dit plein moeten de aanwezigheid van Grasso versterken en de entree verbijzonderen. De bomenrijen van de kruisende lanen geven het plein een groen karakter.

#### **Westplein (Grasso)**

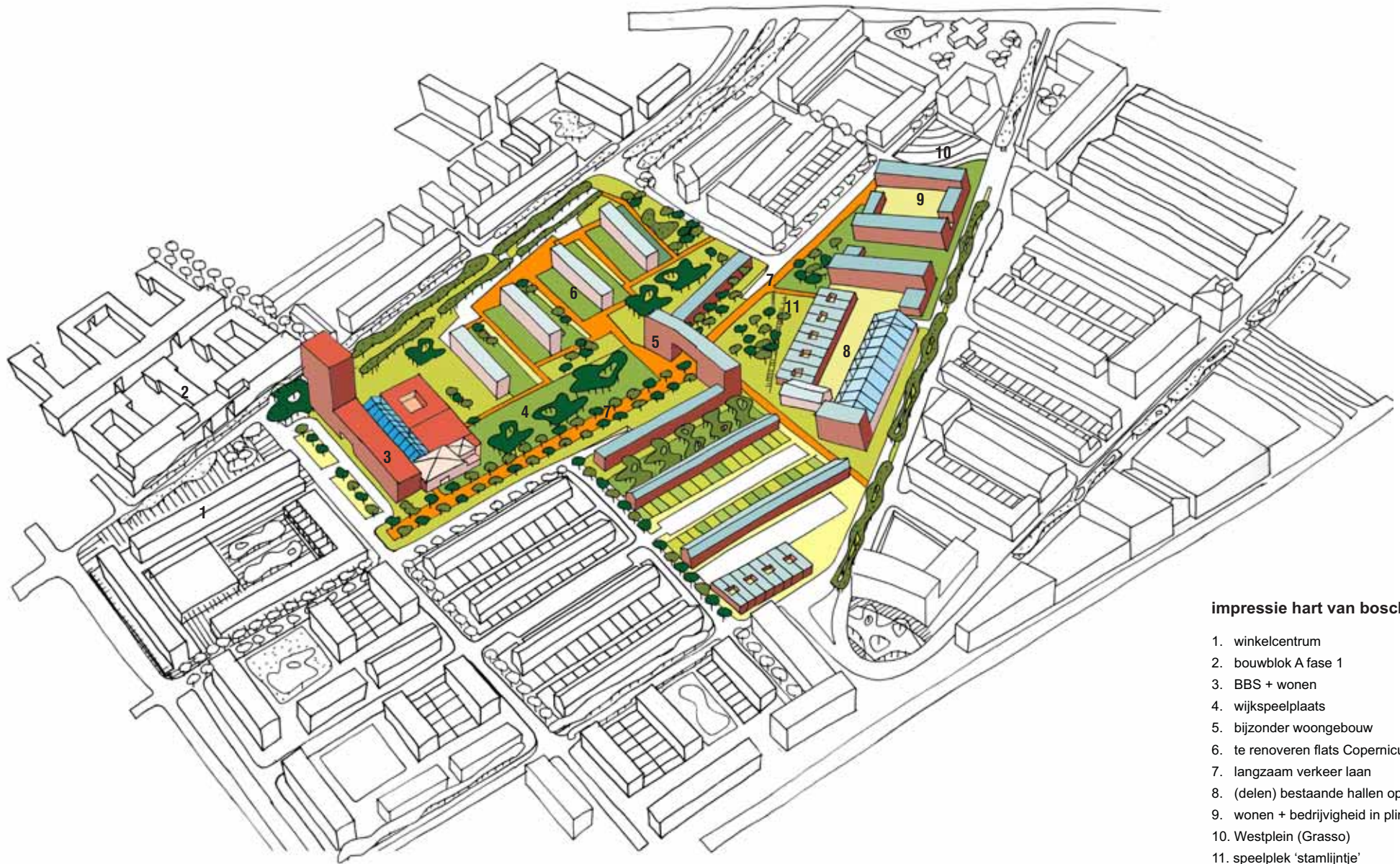
Het Westplein is gelegen daar waar de verbindingen 's-Gravesandestraat, Paardskerkhofweg en de Grassolaan elkaar raken. Aan het plein wordt gewoond en gewerkt, een gemengd gebruik met incidenteel wellicht een buurtcafé ter verlevendiging van het plein. De aanhechting van de bebouwing op het plein verdient bijzondere aandacht. De inrichting moet geënt zijn op verblijven en de levendigheid versterken. Dit plein kan ingericht worden als Waterplein. Dat wil zeggen dat het plein tijdelijk kan functioneren als waterberging na een stevige regenbui (zie 9.3). Het plein verandert dan in een vijver of een waterkunstwerk. Het plein moet daarvoor als een

kom worden vormgegeven. Daardoor kan het ook een functie vervullen als evenemententerrein, als een soort van amfitheater. Het plein wordt vormgegeven als stenig en draagt de 'industriële' sfeer van het Waterkwartier uit. Historische en samengestelde elementen, zoals de bestaande muur en de nieuwe kop van Grasso aan de achterzijde, kunnen het plein verbijzonderen en de sfeer van het Waterkwartier voelbaar maken.

#### **(Wandel)kade**

Boschveld ligt aan de Dieze. Door de realisatie van het nieuwe wijkplan zal deze ligging aan de Dieze beter uitgebuit kunnen worden: langs de Dieze wordt een (wandel-)kade gerealiseerd. De Dieze krijgt een meer natuurlijk karakter. Na de realisatie van de nieuwe Zuid-Willemsvaart zal er hier minder beroepsvaart op de Dieze zijn. De wens om de Dieze een grotere rol te geven als ecologische verbindingzone tussen de Aa/Dommel en de Maas, kan dan verder worden uitgewerkt. De kade van Boschveld zal dan ook vooral een groen, parkachtig karakter krijgen. In de toekomst vormt de kade een (wandel-) verbinding met de (nieuwe ontwikkelingen op de) Kop van 't Zand.







Hart, zicht op BBS



woonblokken aan de Copernicuslaan

## 8. Hart van Boschveld

### In hoofdlijnen:

- In het Hart van Boschveld komen de verschillende kwartieren en Lanen samen.
- Het Hart wordt vormgegeven als een park. Het Hart heeft veel groen, maar is geen leeg park. In het Hart wordt gewoond, waarbij de kwaliteit en functionaliteit van de openbare ruimte een belangrijke rol speelt. Centraal in het park komt een bijzonder nieuw woongebouw van 3 tot 7 woonlagen.
- In en direct aan het Hart liggen bijzondere voorzieningen zoals de BBS. In het hart zal de levendigheid van het mengen van voorzieningen, recreëren, ontspannen en wonen zichtbaar zijn in het straatbeeld. Het Hart is vooral de wijkplek om elkaar te ontmoeten. Dit komt tot uiting in de hoogwaardige kwalitatieve inrichting van de openbare ruimte en de wijkspiegelplaats.
- De speelplekken worden zoveel mogelijk gesitueerd rond het 'rondje Boschveld' en sociale veiligheid is een belangrijk uitgangspunt bij het ontwerp van bebouwing en openbare ruimte.
- De vier karakteristieke flats aan de Copernicuslaan/ Edisonstraat worden door BrabantWonen gerenoveerd. Naast renovatie worden ook de openbare ruimte, aanliggende tuinen en bergingblokken aangepakt.
- Door het Hart gaan alleen langzaam verkeersroutes. Doorgaand verkeer voor de auto wordt zoveel mogelijk beperkt.
- Samen met het Westerpark/Concordia-terrein en de groenstrook langs de Vlijmenseweg, is het Hart de belangrijkste groene plek in Boschveld. Doordat de wijk een hoge dichtheid kent is dit groen essentieel voor de recreatie van de wijkbewoners. De ruimte voor groen in Boschveld is beperkt. Belangrijker is het dat dit groen een hoog kwaliteitsniveau heeft.



referentiebeeld wonen in het Hart



referentiebeeld wonen in het Hart



referentiebeeld groen en wonen

In het *Hart van Boschveld* komen letterlijk de verschillende kwartieren samen. De bebouwingvormen en woningvariëaties representeren de buurten eromheen. In het Hart worden oud en nieuw Boschveld samengebracht.

De bijzonderheid van het Hart als ontmoetingsplek voor de gehele wijk stelt ontwerpeisen aan de nieuwbouw, met name in de overgangen tussen openbaar en privé-ruimten, en de parkeeroplossingen. Nieuwbouw maakt immers onderdeel uit van het collectieve hart. Aan ontwerpers zal worden gevraagd bijzondere oplossingen te bedenken voor buitenruimte op maaiveldniveau om de betrokkenheid van wonen maximaal aan de openbare ruimte te etaleren. Dat vraagt om ambitie en bijzondere creativiteit.

In en direct aan het Hart liggen bijzondere voorzieningen, zoals de BBS. Vrijwel alle gebouwen in het Hart zijn alzijdig te benaderen. Feitelijk zijn er geen achterkanten. Centraal in het Hart is een nieuw woongebouw gesitueerd. Het vormt letterlijk de spil van 'Hart en Lanen' en is daarom als een poortgebouw gedacht. Dit gebouw heeft 3 tot 7 bouwlagen en krijgt een bijzondere materialisering.

#### Wonen in het hart

Het Hart vormt het fysieke midden van de wijk. Het gebied

schakelt letterlijk de openbare ruimte van de verschillende kwartieren aan elkaar. Het Hart heeft een grootte van ongeveer 60.000 m<sup>2</sup>. Dit is even groot als het noordelijke deel van het Westerpark, tussen de Oude Vlijmenseweg en de Simon Stevinweg (de voormalige Concordia-locatie), incl. de bebouwing die hierin staat. Deze locatie is qua afmeting en invulling vergelijkbaar met het Hart van Boschveld. Een belangrijke overeenkomst is dat er in het park gewoond wordt. Dit is ook in het Hart van Boschveld het geval.

De oppervlakte van het Hart is groot genoeg om mooie lange zichtlijnen en groene assen te maken en er is voldoende ruimte voor grote grasvelden, en lange wandelpaden, tussen de gebouwen door. De losse bebouwing in het Hart geeft kleuring aan het gebied en verdeelt het in kleinere ruimten, die ieder een eigen karakter hebben, zoals de wijkspelplaats of een intieme (openbare) binnentuin. Subtiele verschillen in inrichting en materiaalkeuzes versterken deze diversiteit. Ontmoeten en verblijven staat bij het inrichten van de openbare ruimte centraal.

De vier karakteristieke flats aan de Copernicuslaan/ Edisonstraat vormen een belangrijke schakel tussen het Parkkwartier en het Hart. BrabantWonen heeft besloten om deze vier flats te renoveren. Dat is direct een moment om de openbare ruimte, aanliggende tuinen en bergingblokken onder

de loep te nemen om deze flats meer op te nemen in het Hart. Door de ruimte tussen de flats herin te richten kan deze op een goede manier met het park verweven worden. Herpositionering van de huidige garageboxen speelt hierbij een belangrijke rol om dooradering richting het Parkkwartier te bewerkstelligen. De woningen aan de Concordialaan zijn een goede referentie hoe wonen aan en in het park gestalte kan krijgen. De ontwerpers worden uitgedaagd na te denken hoe de buitenruimten op maaiveldniveau er voor kunnen zorgen dat wonen en openbare ruimte elkaar versterken.

Door het Hart gaan alleen langzaam verkeersroutes. Parkeerplaatsen bevinden zich aan de randen van het Hart en worden door grondlichamen of hagen aan het zicht onttrokken. Een aantal van de lanen komt uit in het Hart of raakt aan de randen hiervan. Hierdoor is het Hart verankerd in de groenstructuur van Boschveld. In het Hart krijgen bomen voldoende ruimte om uit te groeien tot monumentale afmetingen. Het Hart wordt vormgegeven als een park, met slingerende paden en glooiende gazons. De doorgetrokken 's-Gravesandestraat wordt een prominente (voetgangers)laan door het Hart, die de verbinding legt tussen het winkelcentrum en het westelijke Grassoplein. De wandelpaden worden uitgevoerd in asfalt. Sociale veiligheid en duurzaam materiaalgebruik dienen als uitgangspunt meegenomen te



referentiebeeld openbare ruimte Hart



referentiebeeld openbare ruimte Hart



referentiebeeld inrichting openbare ruimte Hart

worden bij het ontwerp voor de inrichting van het Hart. De grootste bomen zullen groeien in het Hart en de lanen. In de lanen betekent dit dat er voldoende ruimte moet zijn in het straatprofiel om bomen van de eerste grootte te kunnen planten. Dit betekent minimaal ruimte voor een doorlopende wortelstraat van 2 m. breed. Onderlinge afstand van de bomen is ca. 10 m. h.o.h. Streven is om in de lanen zo min mogelijk auto's te parkeren. In de detaillering kan het karakter van de laan verder worden versterkt door de toepassing van boomroosters in plaats van kransen, bermen van gras en/of bodembedekkers en begeleidende hagen. Dit is afhankelijk van de beschikbare ruimte en het type woningen langs de lanen. Doordat de breedte van het straatprofiel in elke laan anders is evenals de aangrenzende bebouwing zal elke laan zijn eigen karakter hebben. Dit zal worden versterkt door in elke laan een andere boomsoort toe te passen. Alleen bomen van 1e en 2e grootte worden in de lanen geplant. De bestaande bomen in de Copernicuslaan, Christiaan Huygensweg, 's-Gravesandestraat en Parallelweg en Oude Vlijmenseweg worden in de lanenstructuur opgenomen.

### Spelen

De openbare ruimte wordt zoveel mogelijk verblijfsvriendelijk voor kinderen ingericht. Naast een aantal speelplaatsen zal informele speelruimte worden gemaakt. Spelen begint dan al bij de voordeur. Deze informele en formele speelplekken

worden zoveel mogelijk gesitueerd rond het 'rondje Boschveld', zodat zij ook door deze informele wandelroutes met elkaar worden verbonden. De speelplekken en de wijkspeelplaats zijn overgenomen in het Wijkplan uit het eerder vastgestelde Wijkspeelplan. Hierin zijn de verschillende leeftijdsgroepen en de daarbij behorende cirkels (afstand tot de speelvoorzieningen) uitgangspunt geweest. Sommige locaties zijn bestaand en moeten evt. aangepast worden. Andere locaties zijn nieuw en dan ook indicatief, aangezien de stedenbouwkundige verkaveling nog moeten worden uitgewerkt. In het Hart komt een wijkspeelplaats waar voorzieningen voor kinderen en jongeren tot 18 jaar worden geconcentreerd tot een ontmoetings- en verblijfsplek voor heel Boschveld. Deze zal in de buurt van de school worden gemaakt en de sportkooi zal hier onderdeel van zijn. De ruimte in Boschveld is beperkt. De kracht van de toekomstige wijkspeelplaats zit 'm straks niet in de omvang, maar vooral in de hoogwaardige invulling. De wijkspeelplaats zal samen met bewoners van de wijk worden uitgewerkt.

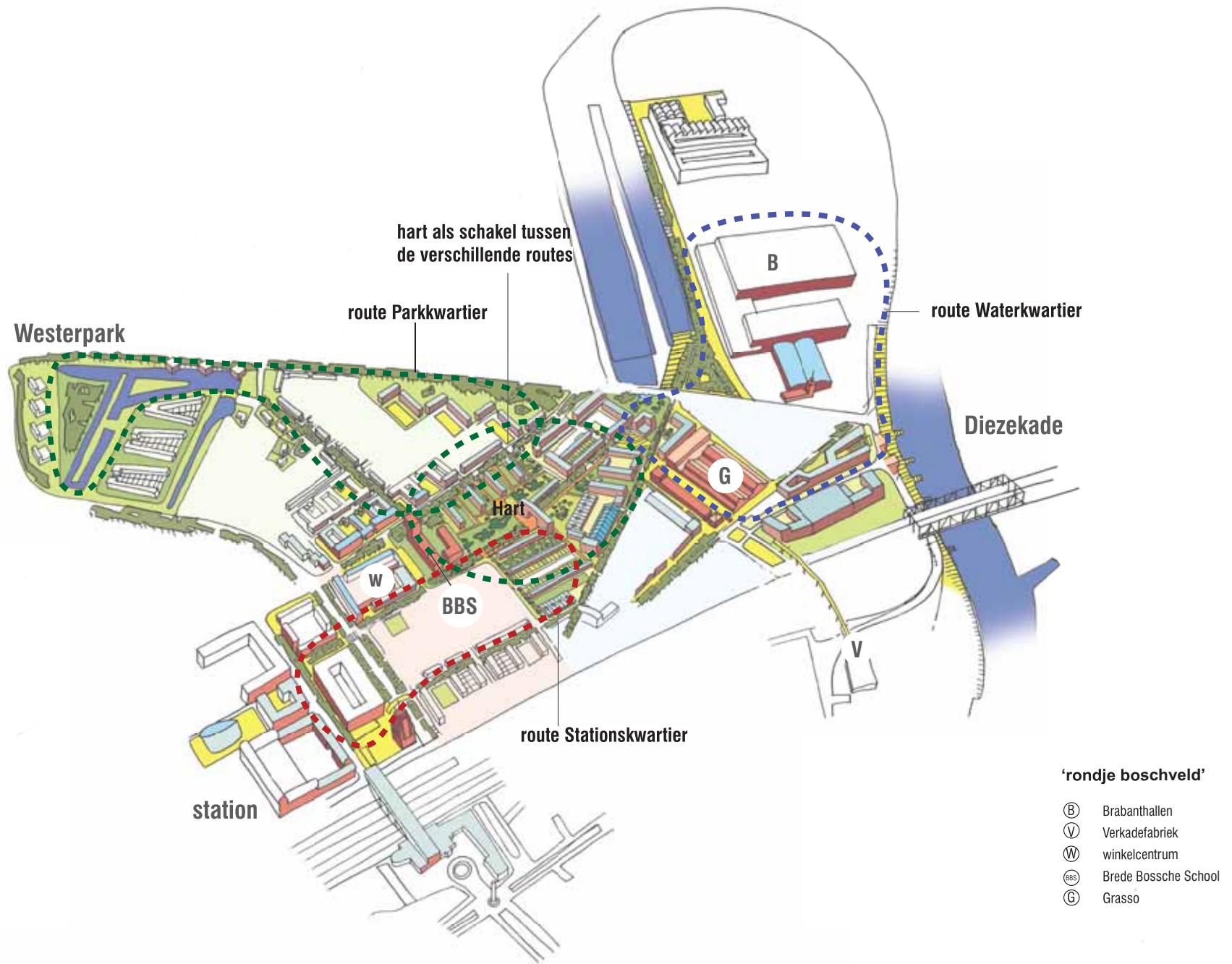
Als bijzondere speelplek kan een fragment van het stamlijntje worden ingepast. Bestaande speelplekken zullen worden opgeknapt en in de nieuw te bouwen delen van het Waterkwartier zullen nieuwe plekken worden aangelegd. Speelplekken voor 0-6 jarigen worden zoveel mogelijk in binnenhoven en binnenpleinen worden gesitueerd.

### Honden

De lanen en het Hart maken Boschveld uitstekend geschikt voor een rondje lopen met de hond. Officiële honden uitlaatroutes bevinden zich echter aan de randen van de wijk, langs (delen van) de Simon Stevinweg en de Oude Vlijmenseweg. Op de hoek van de Paardskerkhofweg en de Oude Vlijmenseweg kan een nieuw hondenuitrenveld worden aangelegd. Het huidige uitrenveld aan de Parallelweg kan niet worden gehandhaafd, vanwege de aanleg van een nieuwe Parallelweg tussen de Magistratenlaan en de Zandzuigerstraat. Aanvullend kunnen er in de wijk routes en uitrenvelden worden toegevoegd. Deze zullen dan in bestaande groenstroken of in het groene Hart van de wijk moeten komen. In overleg met de werkgroep zal worden gezocht naar aanvullende locaties met voldoende draagvlak.

### Rondje Boschveld

Door de aanleg van het Hart en de Lanen ontstaan allerlei rondjes voor wandelaars door Boschveld, langs de speelplekken en de vele groene binnenhoven, de groene zones langs de rand van Boschveld en het Westerpark. Door elk van de wijken is zo een groene wandeling te maken en ze zijn te combineren tot één grotere ronde door de hele wijk. Het Hart maakt deel uit van elk van deze 'rondjes' door Boschveld. (blz 52)



**route Parkkwartier**



winkelcentrum

Parkkwartier

Westerpark

groene zone  
Oude Vlijmenseweg

haven

Copernicuslaan

**route Stationskwartier**



BBS

's-Gravesandestraat

Davinci plein

voetgangersbrug

Stationskwartier

groene vingers

**route Waterkwartier**



Paardskerkhofweg

Westplein Grasso

Brabanthallen

kade

Grasso

Waterkwartier



## 9. Wonen

### In Hoofdpijnen:

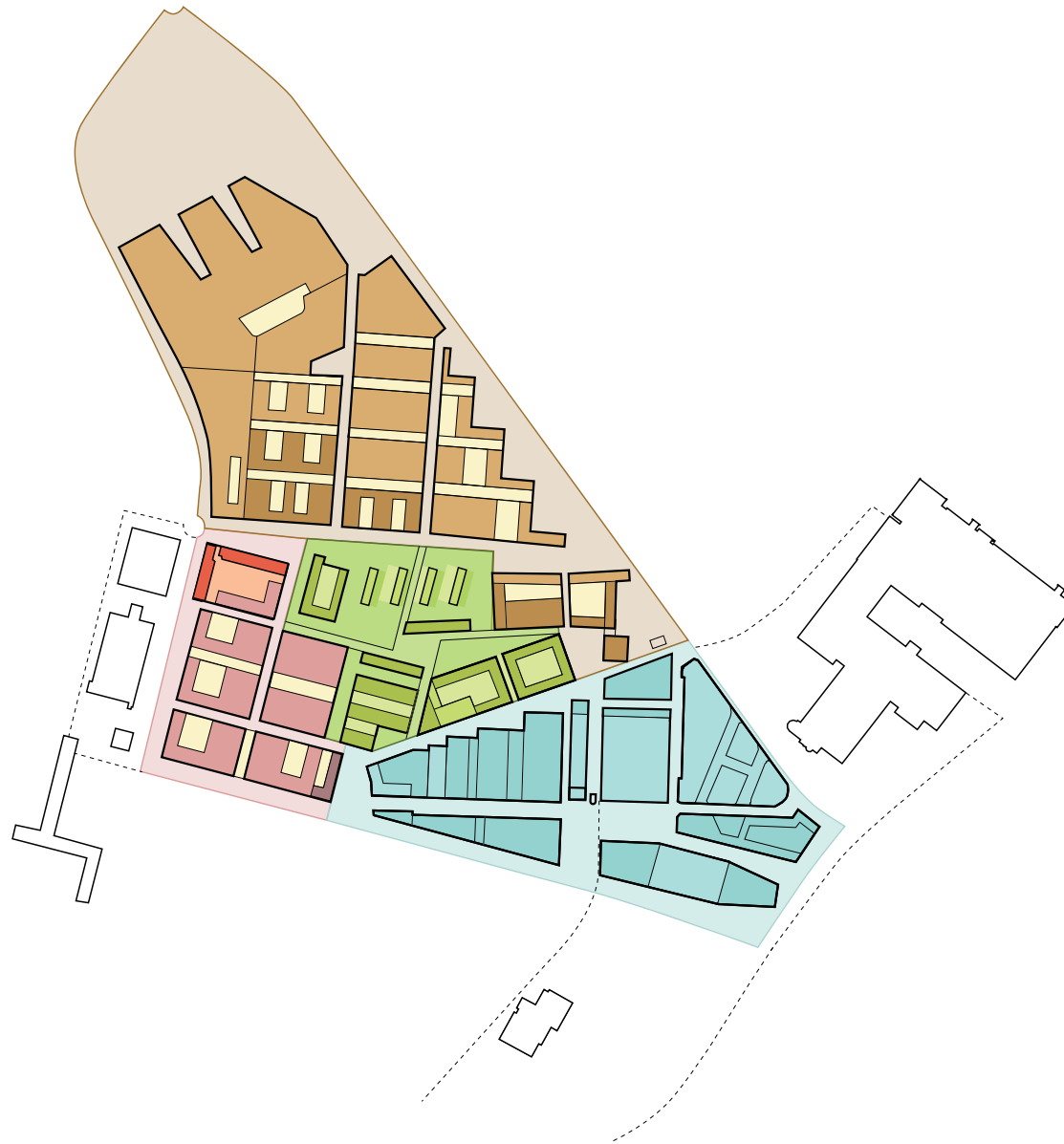
- Realiseren van gevarieerde en gedifferentieerde wijken en buurten.
- Eenzijdigheid woningaanbod verminderen.
- Door aanvullend bouwen in mix prijscategorieën en woningtypologieën de bewoner meer keuzemogelijkheden bieden
- Voor herstructureringsgebieden ligt het accent bij nieuwbouw op sociale (minimaal 35%) en middeldure segment.
- Voor Boschveld wordt voor lange termijn ingezet op behoud van aantal sociale huurwoningen: één-op-één terugbouwen. Een scenariostudie deelgebied 2 zal dienen uit te wijzen in hoeverre dat haalbaar is. Vergroten van het woningaanbod voor bijzondere doelgroepen.
- Enkele maatregelen zijn getroffen om doorstroming van huidige bewoners in Boschveld mogelijk te maken. 'Eerst bouwen dan slopen' is een uitgangspunt. Daarnaast kunnen bewoners uit Boschveld met voorrang reageren op de te realiseren nieuwbouwwoningen (waarbij de herhuisvestingsurgente uit Boschveld weer voorrang hebben op andere bewoners uit Boschveld). Verder gaat er gewerkt worden aan het doen van een woonwensenonderzoek.

### Specifiek voor deelgebied 1 van Boschveld gelden de volgende uitgangspunten:

- Sloop van circa 200 bestaande huurwoningen.
- Renovatie 72 woningen van Brabant Wonen ( 4 flats aan Copernicuslaan).
- Nieuwbouw van ca 800 woningen op vrijgekomen woon- en bedrijvenlocaties, waarvan: 35 % in sociale segment (huur en koop), 35-40% middeldure en 20-30% in dure segment.
- Per saldo 600 extra woningen in deelgebied 1 realiseren.
- Binnen sociale segment ca 10% in sociale koop via marktconform of MGE-concept.
- Aandeel van minimaal 25% grondgebonden woningen waarvan 35 % in de sociale sfeer. De helft van die woningen (ca 35 stuks) uit te voeren als minimaal 4 kamer woningen.
- Variatie in woningtypen en in woninggrootte om een gedifferentieerd woningaanbod te maken met meer mogelijkheden voor verschillende doelgroepen (kleinere huishoudens, jongeren, (jonge) gezinnen, ouderen).
- 1/3 van de nieuw te bouwen woningen heeft 3 slaapkamers of meer om het gezinnen mogelijk te maken in de wijk te blijven/komen.

- Woningen moeten voldoen aan eisen aanpasbaar bouwen.
- Aantal seniorpluswoningen verhogen, want nu zijn er onvoldoende aanwezig in Boschveld.
- Er wordt geëxperimenteerd met bijzondere woonvormen voor familie­zorg.
- Doorstroming van bewoners binnen Boschveld mogelijk maken door te bouwen voor de sloop uit.
- Niet alleen investeren in stenen, maar ook in mensen, vandaar ook aandacht voor de te verhuizen bewoners.
- Op basis van deze uitgangspunten zal uiteindelijk per project/fase het daadwerkelijke programma en de daarbij beoogde doelgroepen verder worden gespecificeerd en uitgewerkt, waarbij accenten kunnen verschillen. De specifieke programmering worden bepaald, rekening houdend met het gestelde eindbeeld.
- Het creëren van woningen of wooneenheden voor mensen die om diverse redenen (tijdelijk of permanent) specifieke zorg en/of begeleiding nodig hebben en die daarbij een specifieke woonvraag (kunnen) hebben.





**wonen**

- parkkwartier, bestaande bebouwing
- parkkwartier, nieuwe bebouwing
- stationskwartier, bestaande bebouwing
- stationskwartier, nieuwe bebouwing
- waterkwartier, bestaande bebouwing
- waterkwartier, nieuwe bebouwing
- hart, bestaande bebouwing
- hart, nieuwe bebouwing

### **Uitgangspunten Woonbeleid Nota Wonen 2007**

Boschveld bestaat nu voornamelijk uit een aanbod van vroeg-naoorlogse portiek-etage-woningen en galerijflats. Een groot aandeel van de woningen behoort tot de categorie sociale huur. Uitgangspunt van woonbeleid (Nota Wonen 2007) is het realiseren van gevarieerde en gedifferentieerde wijken en buurten. Doel van de herstructurering is de eenzijdigheid in het woningaanbod te verminderen en bewoners meer keuzemogelijkheden te bieden door 'aanvullend te bouwen', in een mix van prijscategorieën en woningtypologieën. Daardoor wordt de woningdifferentiatie vergroot en kunnen bewoners - ook bij een stijgend inkomen - binnen de buurt 'wooncarrière' maken. In alle herstructureringsgebieden ligt het accent dan ook op het sociale (minimaal 35%) en middeldure segment. Voor Boschveld wordt daarbij voor de lange termijn ingezet op behoud van het aantal sociale huurwoningen. Een scenario voor studio deelgebied 2 zal dienen uit te wijzen in hoeverre dat haalbaar is. Het gaat daarbij uitdrukkelijker om het gewenste eindbeeld; tussentijds kan door sloop of nieuwbouw de voorraad sociale huurwoningen tijdelijk kleiner of groter zijn.

### **Doorkijk woningbouwprogramma deelgebied 1**

Voor de herstructurering van deelgebied 1 wordt ingezet op een mix van fysieke ingrepen, namelijk:

- sloop van circa 200 bestaande huurwoningen,
- nieuwbouw van circa 800 woningen op de vrijgekomen gronden van de gesloopte woningen en op bedrijventerrein,
- per saldo toevoegen van 600 extra woningen in deelgebied 1,
- renovatie van woningen (de vier flats van BrabantWonen aan de Copernicuslaan).

In hoofdstuk 15 (par. Haalbaarheid) is een tabel opgenomen met daarin de woningaantallen per bouwblok.

Deze fysieke ingrepen bieden kansen om een meer gedifferentieerd woningaanbod te creëren en bovendien meer mogelijkheden te bieden voor huisvesting van verschillende doelgroepen. Hierbij gaat speciale aandacht uit naar kleinere huishoudens, jongeren en (jonge) gezinnen en ouderen.

### **Prijsklasse**

Op basis van de stedenbouwkundige schets (blz 54) gaan wij ervan uit dat er in deelgebied 1 ca. 600 woningen extra gebouwd kunnen worden. Het voorgestelde

woningbouwprogramma voor deelgebied 1 ziet er als volgt uit:

- 35-40 % sociale segment, waarvan circa 10% koop (met een prijs voor de koper van maximaal € 180.000 per 1-1-2009,
- 35-40% middeldure segment (middelduur 1 en 2)
- 20-30% in dure segment.

Met de voorgestelde mix in prijsklassen wordt zowel ingezet op het bieden van mogelijkheden om wooncarrière te maken als op het zoveel mogelijk behouden van de sociale samenhang.

### **Sociale woningbouw: huur en koop**

Met het percentage van 35 % sociale woningen worden in deelgebied 1 ca 100 sociale woningen meer gerealiseerd dan de 200 die er gesloopt worden. Er wordt met andere woorden tijdelijk een overmaat van 100 woningen gecreëerd. Hierdoor ontstaat de ruimte om de woningvoorraad van deelgebied 2 te zijner tijd meer te differentiëren (door sloop van huurwoningen en nieuwbouw van duurdere koop- of huurwoningen dan wel door verkoop of samenvoeging van bestaande huurwoningen). Binnen het sociale segment zal een deel in het koopsegment gerealiseerd worden. Het is daarbij van belang dat de woningen ook op langere termijn tot de goedkope voorraad blijven behoren. Dat kan door marktconform (en dus klein) te bouwen of door toepassing van het zogenaamde MGE-concept. Met Maatschappelijk Gebonden Eigendom (MGE) wordt de woning met korting onder de marktprijs verkocht en bij verkoop aan de woningcorporatie aangeboden. Deze kan de woning dan wederom met een korting verkopen. Belangrijk voordeel van dit MGE-concept is dat mensen met lage inkomens in staat worden gesteld een woning te kopen en een eerste stap op de koopwoningmarkt te zetten.

### **Woningtypen**

Uitgangspunt voor heel deelgebied 1 is het aandeel van minimaal 25% grondgebonden woningen. Daarvan wordt minimaal 35 % in de sociale sfeer gerealiseerd. Dat komt overeen met ca 70 woningen. De helft daarvan wordt uitgevoerd als minimaal 4 kamer woningen. Vanwege de ligging ten opzichte van het centrum en het stedelijke karakter van de buurt, zal de nadruk liggen op gestapelde woningbouw, maar dan wel met variatie en vooral ook nieuwe combinaties. Denk aan de combinatie van benedenwoningen

met daarboven een of meerdere appartementen met dakterras of patio's met daarboven stadswoningen (met in plaats van een tuin een dakterras). Het is ook wenselijk om op beperkte schaal woonwerk-woningen te realiseren (woningen met een werkruimte aan huis). Dit alles vraagt om creatieve ontwerpers die de gewenste stedelijkheid en levendigheid kunnen combineren met de woonwensen en privacybehoefte van mensen.

### **Doelgroepen**

Het te realiseren woningaanbod moet verder aantrekkelijk zijn voor jonge én oudere huishoudens, alleenstaanden, stellen en gezinnen en voor bijzondere doelgroepen. Dit betekent dat het creëren van woningen of wooneenheden voor mensen die om diverse redenen (tijdelijke of permanente) specifieke zorg en/of begeleiding nodig hebben en die daarbij een specifieke woonvraag (kunnen) hebben. Onder bijzondere doelgroepen worden in de eerste plaats verstaan ouderen en gehandicapten (lichamelijk, verstandelijk en visueel gehandicapt), maar ook mensen met een psychiatrische aandoening of mensen met een verslavingsproblematiek kunnen tot de doelgroep worden gerekend

Niet alleen de bovengenoemde variatie in woningtypen is hierbij van belang, maar ook de woninggrootte. Naast kleine woningen voor starters en alleenstaanden, dienen ook woningen met vier en vijf kamers gerealiseerd te worden. Uitgangspunt is dat tenminste 1/3de van de nieuwe woningen 3 slaapkamers of meer zouden moeten hebben. Daarmee krijgen gezinnen expliciet de mogelijkheid om in Boschveld te komen of te blijven wonen. Bij de inrichting van de openbare ruimte wordt hier rekening mee gehouden.

### **Woningen met zorg**

Om woningen ook aantrekkelijk te maken voor ouderen dienen alle woningen uitdrukkelijk te voldoen aan de eisen van 'aanpasbaar bouwen'. Op die manier zijn ze met kleine aanpassingen geschikt te maken voor mensen met beperkingen.

Boschveld maakt onderdeel uit van de woonservicezone West (zie ook hoofdstuk 12 werken, bedrijvigheid en voorzieningen). Voor de intramurale woningen is Boschveld aangewezen



*levensloopbestendige wijk*

op zorgvoorziening De Taling (Van Neijnsel Groep) bij de Helftheuvel. Boschveld zelf heeft een te kleine omvang om een dergelijke voorziening te exploiteren. Een punt van aandacht verdienen de seniorenpluswoningen in Boschveld. Daarvan zijn er nu onvoldoende.

In deelgebied 1 wordt hierin een eerste stap gezet door een aantal woningen van de Westhoek op te plussen en daarnaast in de eerste fase seniorenplus woningen toe te voegen. Het heeft de voorkeur de seniorenplus woningen zoveel mogelijk te concentreren in het hart van Boschveld, zo dicht mogelijk bij de voorzieningen. De huidige (oudere) bewoners van Boschveld hebben aangegeven de senioren bij voorkeur te willen mengen onder de andere bewoners en ze niet allemaal te concentreren in een complex. Gezien het huidige aantal aanwezige woningen voor bijzondere groepen wordt er in eerste instantie niet ingezet op het toevoegen van nieuwe woonvormen voor bijzondere groepen.

#### **Familiezorg**

Familiezorg verdient aparte aandacht. Allochtone senioren zijn niet in grote aantallen aanwezig zijn in de wijk of zelfs stad

maar er zijn wel verschillen in de wijze waarop zij zorg willen ontvangen. Familie speelt hier nog steeds een belangrijke (maar wel langzaam afnemende) rol. Ook voor mensen met beperkingen en hun families kan een woonvorm die familiezorg makkelijker maakt, een uitkomst zijn. In Boschveld zal worden geëxperimenteerd met bijzondere woonvormen voor familiezorg. Gedacht kan worden aan bijvoorbeeld 2 huizen naast elkaar, verbonden met een tussendeur of studio's in gezinshuizen, kangarowoningen.

#### **Doorstroming binnen Boschveld**

Maatregelen die getroffen worden om doorstroming van huidige bewoners binnen Boschveld mogelijk te maken:

- Bouwen voor de sloop uit

Met uitzondering van de eerste fase geldt het adagium bouwen voor de sloop uit. Het is de bedoeling dat er nieuwe (passende) woningen gereed zijn voordat een blok gesloopt gaat worden zodat bewoners in de wijk kunnen doorstromen. Voor fase 2 is uitgangspunt dat fase 1 in die behoefte voorziet.

- Uitzondering woningtoewijzingsbeleid

In de eerste fase is eerst gesloopt. Voor deze bewoners en de



*betaalbare woningen*

bewoners uit de tweede fase is er een uitzondering gemaakt op het woningtoewijzingsbeleid waardoor deze bewoners met voorrang kunnen reageren op huizen in de eerste fase (collegebesluit november 2007). Daarna is er nog een aanpassing in het woningtoewijzingsbeleid gemaakt waardoor andere bewoners uit Boschveld met voorrang op de woningen in Boschveld kunnen reageren. Het toewijzingsbeleid geeft inhoud aan het behouden van mensen en sociale structuren in de wijk.

- Woonwensenonderzoek

Daarnaast kan er gedacht worden aan het uitvoeren van woonwensenonderzoek op bepaalde locaties. Belangrijk is om dit instrument gericht in te zetten om verkeerde verwachtingen te voorkomen.

#### **Tegengaan waterbedeffect**

Het is zeer waarschijnlijk dat ook een deel van de huidige bewoners van Boschveld verhuist naar andere delen van de stad. De buurten Kruiskamp en Schutskamp zijn gezien de aanwezigheid van grote woningen erg in trek. Als bewoners naar andere delen van de stad verhuizen is de inzet om



*historische bouwblokken koesteren*

het meeverhuizen van van (individuele of samenlevings-) problemen te voorkomen. Dit meeverhuizen van problemen wordt landelijk ook wel het waterbedeffect genoemd. Aanpak via herstructurering van de ene aandachtswijk leidt in dat geval tot het creëren van een nieuwe aandachtswijk. Via inzet van het ambulante team en eventuele aanvullende op te zetten projecten gericht op bewoners in de uit te verhuizen blokken wordt dit zoveel mogelijk voorkomen. Uitgangspunt van dit wijkplan is dat we niet alleen investeren in stenen maar ook in mensen.

Tijdens de herstructurering monitoren we de verhuisbewegingen in Boschveld en Boschveld uit om te volgen of het ingezette beleid ook het gewenste doorstromingseffect heeft. Waar nodig worden tussentijds aanvullende of andere instrumenten ingezet.



**impressie winkelcentrum**

- 1. winkelplein
- 2. entree supermarkt
- 3. verblijf / parkeerdek
- 4. parkeerhof
- 5. bestaande woningen (+ tuinen)
- 6. Christiaan Huygensweg
- 7. Copernicuslaan



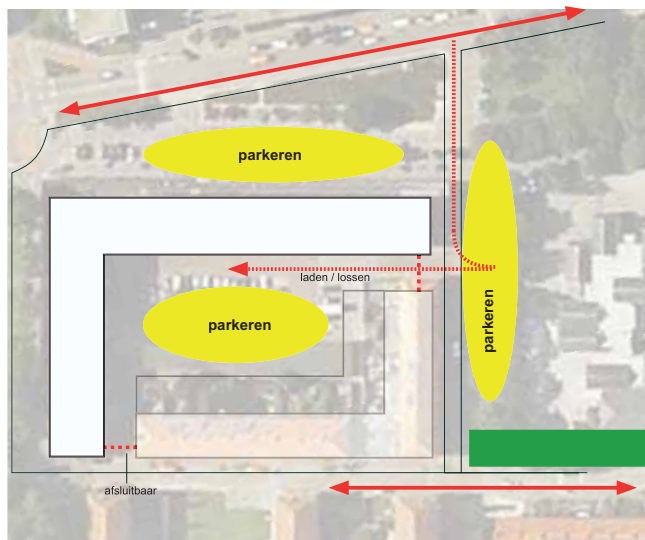
winkelcentrum boschveld 1955, tijdseigen beeld

## 10. Winkelcentrum Boschveld

In hoofdlijnen:

- Een goed functionerend winkelcentrum is essentieel voor de leefbaarheid in de buurt. Een geïntegreerde aanpak van het winkelcentrum en omgeving is noodzakelijk. Aanpak en opwaardering van het winkelcentrum heeft hoge prioriteit. Hierdoor zijn veranderingen al deels in gang gezet zoals de ingezette veiligheidsaanpak, aankoop van panden, opgerichte winkeliersvereniging en het komen tot één vereniging van eigenaren.
- Het winkelcentrum Boschveld is als tijdseigen architectuurbeeld waardevol en interessant om te behouden.
- Een supermarkt wordt door bewoners gemist. Een belangrijke voorwaarde voor een aantrekkelijk buurtwinkelcentrum is de aanwezigheid van een sterke servicesupermarkt(formule). Uitgangspunt voor dit

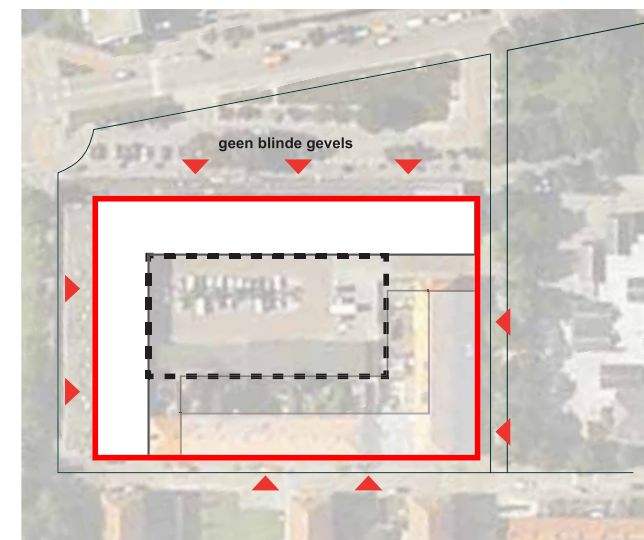
wijkplan is om een nieuwe supermarkt in de bestaande winkelstructuur onder te brengen en deels op het Menno van Coehoornplein te bouwen. De omvang van een dergelijke supermarkt bedraagt ca 1.500 m<sup>2</sup> a 1.600 m<sup>2</sup> bvo (bruto vloer oppervlakte) en zal functie hebben voor zowel Boschveld als het Paleiskwartier. Een supermarkt van deze omvang is hier op termijn (2012) mogelijk.



verbindingen en parkeren



programma, toegang supermarkt



bebouwd / onbebouwd (voor / achterkanten)

## 10.1 Winkelcentrum aanpakken en opwaarderen

In de detailhandel is sprake van een voortdurende tendens tot concentratie en schaalvergroting. De grotere winkelcentra en bedrijven weten steeds meer consumenten aan zich binden. Dit gaat ten koste van de buurtcentra en kleine solitaire winkels. Het winkelcentrum Boschveld wordt in de Nota Detailhandel 2006 – 2010 getypeerd als buurtsteunpunt, dat het moeilijk heeft. Het winkelcentrum Boschveld is als tijdseigen architectuurbeeld waardevol en interessant om te behouden. Maar de uitstraling ervan is rommelig en gedateerd. Het gevoel van sociale onveiligheid en het ontstaan van ongewenste activiteiten wordt mede veroorzaakt door de verwaarloosde uitstraling van het Menno van Coehoornplein en het gebrek aan toezicht op de openbare ruimte.

Zoals de sociale visie ook aangeeft is een goed functionerend buurtwinkelcentrum essentieel voor de leefbaarheid in de buurt. Extra aandacht voor veiligheid is noodzakelijk. Een geïntegreerde aanpak van het winkelcentrum en omgeving is noodzakelijk. Het beleid is er op gericht het winkelcentrum op een beter niveau te krijgen. Bedoeling is om het winkelcentrum

en de openbare ruimte aan te pakken en daarmee de neerwaartse spiraal om te buigen in een opwaartse spiraal. Met de ingezette veiligheidsaanpak, aankoop van panden, opgerichte winkeliersvereniging en het komen tot één vereniging van eigenaren is deze verandering al deels in gang gezet. Bewoners missen nog wel een volwaardige supermarkt, die goed en betaalbaar is.

## 10.2 Draagvlak supermarkt

Door het beperkte dagelijkse winkelaanbod, de matige uitstraling en het sterke concurrerende aanbod in de omgeving (o.a. stadsdeelcentrum Helfthouvelpassage), kan winkelcentrum Boschveld momenteel nauwelijks koopkracht uit de buurt binden. Uit distributieplanologisch haalbaarheidsonderzoek (van Droogh Trommelen en Partners) blijkt dat buurtwinkelcentrum Boschveld door vestiging van een volwaardige full-service supermarkt kan worden versterkt. Het winkelcentrum ligt op de grens van Boschveld en Paleiskwartier en de locatie is goed bereikbaar en goed zichtbaar. Op termijn vormen deze wijken samen voldoende draagvlak om een

volwaardig buurtwinkelcentrum op de bestaande locatie van winkelcentrum Boschveld mogelijk te maken. Een belangrijke voorwaarde voor een aantrekkelijk buurtwinkelcentrum is de aanwezigheid van een sterke servicesupermarkt(formule). De omvang van een dergelijke supermarkt bedraagt ca 1.150 m<sup>2</sup> a 1.300 m<sup>2</sup> vwo (winkelvloeroppervlakte), ca 1500 -1600 m<sup>2</sup> bvo (bruto vloer oppervlakte). Een supermarkt van deze omvang is hier op termijn (2012) mogelijk. Daarnaast zal er extra ruimte worden geboden voor de branche persoonlijke verzorging en niet-dagelijks huishoudelijk (uitbreiding van max. 600 - 800 m<sup>2</sup> bvo). Door de vestiging van een servicesupermarkt in Boschveld zullen de bestedingen aan Nederlandse producten in de bestaande Turkse supermarkt afnemen. Deze laatste ondernemer zal zich moeten specialiseren en kan op die wijze zijn bestaanrecht veilig stellen. De totale koopkrachtbinding neemt aanzienlijk toe en daarmee ook een toenemend aantal bezoekers. Hierdoor ontstaan er kansen voor versspecialzaken als aanvulling op het assortiment in de supermarkt die de aantrekkelijkheid van het winkelcentrum als geheel vergroten.

Bij de eventuele vestiging van een supermarkt in het zuidelijk deel van het Paleiskwartier dient rekening te worden gehouden



*Menno van Coehoornplein, huidige situatie*

met de positie van het winkelgebied Boschveld. De wens van de ontwikkelaar van het Paleiskwartier om op termijn in het zuidelijk deel een supermarkt in het hoge segment te vestigen honoreert de gemeente gedeeltelijk, in die zin dat het een zogenaamde convenience-store wordt (gemak, service, vers en kwaliteit) met een maximale grootte van 600 m<sup>2</sup>. Een grotere full-service supermarkt zou te veel koopkrachtafvoeiing veroorzaken voor het winkelcentrum Boschveld.

### 10.3 Toevoegen supermarkt

Met dit wijkplan wordt de ambitie uitgesproken om een nieuwe supermarkt in de bestaande winkelstructuur onder te brengen en de uitstraling en veiligheid rondom het winkelcentrum te verbeteren. Plannen (Super) Wyckel en Hart van Boschveld zijn in de ideeënvorming zowel op stedenbouwkundig als ook op architectonisch niveau meegenomen. In beide plannen wordt de (architectonische en stedenbouwkundige) kwaliteit van het winkelcentrum hoog gewaardeerd. Uitgangspunt is om het gebouw te behouden en te renoveren met respect voor de oorspronkelijke staat. Het wijkplan beoogt niets

anders. Een voor de hand liggende oplossing zou zijn om bestaande winkelunits samen te voegen tot één supermarkt. Maar de portiekentrees maken dat er weinig flexibiliteit van winkelindeling is te maken en de winkelruimtes zijn te beperkt voor een supermarkt.

Plan (Super) Wyckel en Hart voor Boschveld gaan uit van het toevoegen van een supermarkt en een transformatie van het totale bouwblok. Soms door toevoeging van extra woningen, soms door toevoeging van extra voorzieningen. Het wijkplan kijkt hierin af en betreft sloop van de woningen aan Celsiusstraat en s'-Gravesandestraat niet als een vanzelfsprekend of wenselijk uitgangspunt. Bovendien wordt een optopping van het bestaande winkelcentrum, of een torenvolume op de hoek van het winkelcentrum stedenbouwkundig niet wenselijk geacht. De toevoeging van parkeren en winkelen (supermarkt) wordt gevonden in een betere benutting en bebouwing van het Menno van Coehoornplein, waarbij de entree tot deze supermarkt wel over een aantal bestaande winkelunits aan de Copernicuslaan ligt. Deze oplossing respecteert het karakteristieke en tijdseigen gebouw. (schema blz 62) Het Menno van Coehoornplein

wordt afgesloten, heringericht (ook bestaande garageboxen en fietsenbergingen) en alleen toegankelijk gemaakt voor belanghebbenden. Bewoners parkeren bovenop de supermarkt en op het Menno van Coehoornplein. Toevoeging van een supermarkt aan het winkelprogramma vraagt ook om toename van het aantal parkeerplaatsen. Bij buurtsupermarkten zijn voor toename met 1000 m<sup>2</sup> bvo 25 extra parkeerplaatsen nodig conform de nota parkeernormen. Hier kan voor bezoekers van de supermarkt door herinrichting van het parkeerterrein aan de Copernicuslaan ruimte worden gevonden en in combinatie met het parkeerterrein van de BBS. De woningen boven de winkels krijgen een centrale entree met postbussen en belplatform op de hoek van de Copernicuslaan en Chr. Huygensweg met enkel portieken aan achterzijde. Het bestaande winkelfront wordt verbeterd. Partijen streven ernaar om door te sturen op de invulling met winkels te komen tot een optimale branchering die behoort bij een dergelijk buurtwinkelcentrum. De winkelluifels worden aangepakt, zoals door het verwijderen van asbest, het aanbrengen van verlichting, schilderen, vervangen van houtwerk etc. Zo ontstaat aan de Copernicuslaan een aantrekkelijk winkelplein met een functie voor de westelijke spoorzone.





**impressie BBS**

- 1. entree BBS
- 2. BBS
- 3. woningen
- 4. Hart
- 5. Parousia
- 6. 's-Gravesandestraat
- 7. parkeren
- 8. kiss-and-ride
- 9. winkelcentrum
- 10. bestaande bomen Copernicuslaan

## 11. Brede Bossche School

In hoofdlijnen:

- Op de huidige locatie van de school komt de nieuwe Brede Bossche School. De locatie is een prominente plek in de wijk gelegen aan belangrijke lanen, in het Hart, in de nabijheid van het winkelcentrum en goed bereikbaar. Om een statement te maken en de plek te markeren wordt de BBS gecombineerd met een woontoren van 12 bouwlagen. De verwachting is dat de school eind 2012 of 2013 klaar is.
- De BBS is een multifunctioneel gebouw waarin naast onderwijs en opvang ook o.a. een buurhuisfunctie, één-loket, cultuur, educatie en werken in de wijk hun plek hebben.
- De kracht van de plek van de BBS zit erin dat het mogelijk is om aan de kant van de Celciusstraat een verkeers- en parkeersdrukke zijde voor ouders en bezoekers te maken en een verkeersluwe zijde aan de kant van het hart te maken. De luwe zijde maakt het mogelijk om aantrekkelijke verkeersveilige langzaamverkeersroutes naar de BBS te maken. Hiervan gaat de stimulans uit naar ouders en andere gebruikers om met de fiets of te voet te komen. Verder is aan de luwe zijde een logische uitloop voor kinderen die willen spelen in de openbare ruimte van het hart. Het schoolplein kan op haar beurt een rol spelen in het verwezenlijken van een aanvulling op het spelen in het hart. De BBS wordt letterlijk verweven met het hart.
- Bij de stedenbouwkundige inpassing van de BBS moet rekening worden gehouden met het tijdelijk handhaven van naastgelegen gebouw van de Evangelische gemeenschap Parousia.



locatie BBS

## 11.1 Inleiding

In Boschveld wordt een nieuw te bouwen Brede Bossche School gerealiseerd. Dit heeft de raad besloten in het beleidsplan Brede Bossche Scholen 2004-2010 en het Onderwijsbeleidsplan 2005-2010. De huidige basisschool 't Boschveld (Celsiusstraat) vormt met haar samenwerkingspartners vanaf 2003 al het netwerk van Brede Bossche school (BBS) Boschveld. In 2012/2013 moet dit netwerk zijn plek vinden in een nieuw multifunctioneel gebouw voor de buurt waarin de school en voorschoolse voorzieningen een prominente plek hebben. Ook de wijkwinkel maakt straks deel uit van de BBS. Verder wordt de buurthuisfunctie met een aantal multifunctionele ruimten ingevuld. Insteek is dat het beheer van deze ruimten onder verantwoordelijkheid van Brabantwonen en gemeente wordt vormgegeven en onder verantwoordelijkheid van Brabantwonen wordt uitgevoerd. De nieuwbouw biedt kansen om van de basisschool weer een echte buurtschool te maken waarbij alle ouders en kinderen uit de buurt zich prettig voelen. De nieuwbouw biedt verder mogelijkheden voor brede, multiculturele ontwikkeling van ontmoeting: een logische plek om ontmoetingsplekken, activiteiten en voorzieningen te concentreren. Inzet is de nieuwe BBS te laten bouwen en exploiteren door woningcorporatie Brabantwonen als vorm van maatschappelijk investeren in Boschveld. De nieuwe BBS komt op de locatie van de huidige school 't Boschveld. De locatie is een prominente plek in de wijk gelegen aan belangrijke lanen, in het Hart, in de nabijheid van het winkelcentrum en goed bereikbaar. Er is sprake van een verkeer- en parkeerdrukke zijde aan de Celsiusstraat en een verkeersluwe zijde aan de kant van het Hart. Om een statement te maken en de plek te markeren wordt de BBS gecombineerd met een woontoren van 12 bouwlagen. De BBS moet sociaal en fysiek een parel voor Boschveld worden: een gebouw waar Boschveld trots op is. Nader onderzoek naar tijdelijke huisvesting van de school gedurende de nieuwbouwwerkzaamheden is opgestart.

## 11.2 Partners in de Brede Bossche School (BBS)

Naast de basisschool zullen kinderdagopvang en buitenschoolse opvang van Kanteel, peuterspeelzaal Sinbad (van Stichting Peuterspeelzalen 's-Hertogenbosch), Sport en bewegen en de openbare bibliotheek in meer of mindere mate de beschikking over eigen ruimten binnen het nieuwe gebouw krijgen. Verder wordt de buurthuisfunctie met een aantal multifunctionele ruimten ingevuld door onder andere het buurthuis. Daarnaast werken vele andere partners vanuit het netwerk BBS Boschveld in of rond het gebouw. Ook de wijkwinkel, in de nieuwe vorm van Pitstop, zal onderdeel gaan uitmaken van de BBS. Naast een open inloop met informatiebalie en spreekkamers zullen ook flexibele werkplekken voor professionals werkzaam in de wijk, onderdeel gaan uitmaken van dit nieuwe één-loket-concept.

## 11.3 Functioneel programma van eisen BBS

In 2009 wordt het functioneel programma van eisen omgezet in een technisch programma van eisen waarna de bouw 2010 kan starten. Het streven is de school en de andere functies in het schooljaar 2012/2013 open te stellen.

Inzet is de nieuwe BBS te laten bouwen en exploiteren door woningcorporatie Brabantwonen. Op deze wijze geeft Brabantwonen mede inhoud aan haar wens om in Boschveld ook maatschappelijk te investeren. In de Gestelse buurt/Meerendonk vindt een zelfde constructie plaats rondom de BBS.

### 11.3.1 De basisschool

Tot het gereed zijn van de nieuwe BBS zal de school waarschijnlijk worstelen met het behoud van leerlingen, door het verhuizen van gezinnen uit de buurt naar andere delen van de stad. Dit zal niet van invloed zijn op het voortbestaan van de school omdat de verwachting is dat de leerlingaantallen weer oplopen zodra de nieuwbouw gereed is. Belangrijk punt daarbij is het tijdelijk huisvesten van de school. Uitgangspunt blijft in ieder geval dat Boschveld een eigen zelfstandige basisschool,

als onderdeel van de BBS, behoudt.

Onder leiding van twee coördinatoren van BBS Boschveld is een werkgroep ingesteld die tot doel heeft nieuwe leerlingen te werven voor de basisschool. In 2009 wordt met de uitvoering van dit plan gestart.

Schoolbestuur Signum onderzoekt mogelijkheden de basisschool onderwijsinhoudelijk sterker en onderscheidend te positioneren.

### 11.3.2 Opvang

Kinderopvangorganisatie Kanteel gaat in de nieuwe BBS 3 groepen opvang beginnen en 1 groep BSO.

Vooruitlopend op de nieuwbouw wordt op de huidige locatie en van de tijdelijke huisvesting van de school reeds 1 groep kinderopvang gestart om nu al nieuwe ouders en kinderen aan te trekken. Tevens komt op beide locaties een groep BSO. De huidige peuterspeelzaal gaat mee naar de tijdelijke locatie.

### 11.3.3 Eén loket in de wijk

#### Van de wijkwinkel naar de Pitstop

Zoals al in de sociale ontwikkelingsrichting beschreven (hoofdstuk 2) komt er in 2009 een uitbreiding van functies in het loket in de wijk. De huidige wijkwinkel is een samenwerkingsverband van gemeente, corporaties en instellingen.

De huidige wijkwinkel is een vraag en adviespunt voor onderwerpen:

- ondersteunende hulp bij individuele problematiek of inkomensvraagstukken,
- meldingen over de openbare ruimte in de wijk
- informatie over de wonen en de herstructurering in de wijk
- informatie over (vrijwilligers) activiteiten in de wijk

In het WMO beleid van de gemeente (Meedoen en erbij horen, 2007) is beschreven dat er naast een stedelijk Wmo-loket voor welzijn, hulp- en zorgvragen ook in de wijken informatie- en adviespunten moeten worden gerealiseerd. In het Ontwikkelplan Wmo informatie- en adviespunten in wijken

(raadsbesluit september 2008) is aangegeven dat daarvoor een aantal wijkwinkels wmo-proof worden gemaakt, waaronder de wijkwinkel in Boschveld.

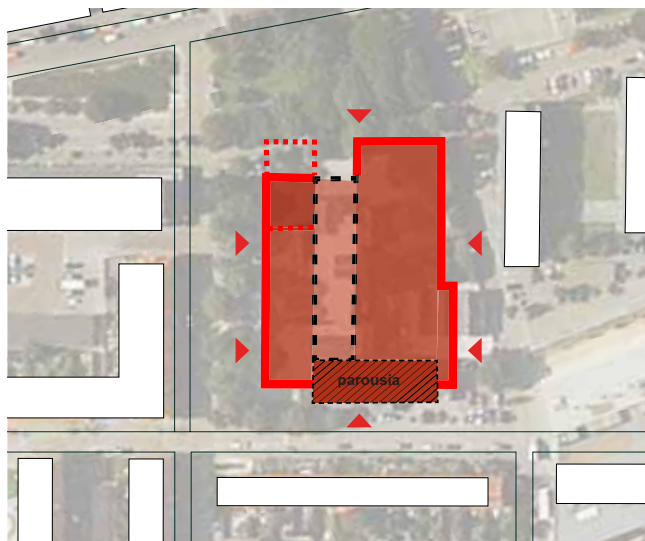
Daarnaast is er het initiatief van Brabantwonen, Juvans, Divers en MEE om een aantal wijksteunpunten te realiseren. Deze punten moeten publieke dienstverlening bieden en fungeren als uitvalsbasis voor wijkwerkers. Deze wens sluit inhoudelijk aan op het geschetste profiel van de Wmo informatie- en adviespunten. De uitwerking van dit loket concept gaan we dan ook gezamenlijk vormgeven. Van wijkwinkel naar een combinatie van een Wmo-loket en wijksteunpunt: een Wmo-steunpunt dus eigenlijk. Deze combi gaat verder onder de naam Pitstop. De insteek is dat er één loket komt waar vragen beantwoord kunnen worden of informatie kan worden verkregen over:

- zorg
  - service en dienstverlening,
  - ondersteunende hulp bij inkomensvragen of andere individuele problematiek,
  - meldingen over de openbare ruimte in de wijk
  - informatie over de wonen en de herstructurering in de wijk
  - informatie over (vrijwilligers) activiteiten in de wijk
  - matching vraag en aanbod van het buurtservicebedrijf
- Het loket wordt voor een groot deel bemensd door vrijwilligers om de laagdrempelige inloop en toegankelijkheid die de wijkwinkels nu hebben te behouden. Voor bepaalde onderdelen zullen zij doorverwijzen naar of kunnen zij terugvallen op de expertise van het (door professionals bemensde) stedelijke wmo-loket.

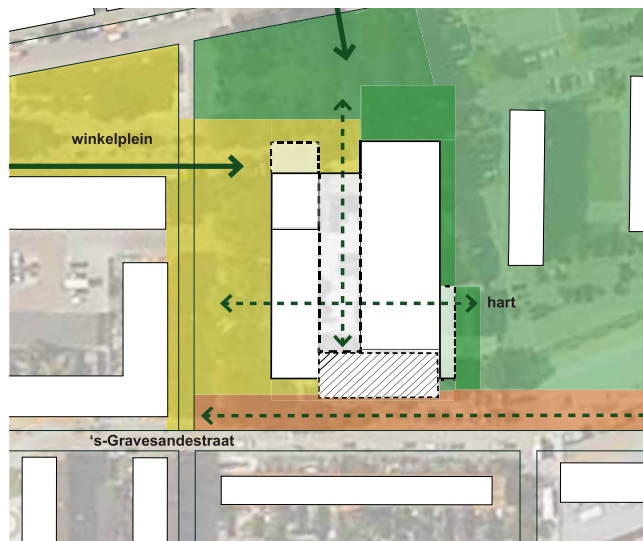
Partners in Pitstop houden in het wmo-steunpunt ook spreekuur en kunnen voor hun werkers in de wijk gebruik maken van de flexwerkplekken in de backoffice van het loket. Zodra het buurtservicebedrijf draait (zie hoofdstuk 2) zal ook deze gekoppeld worden aan Pitstop.

#### Groeimodel

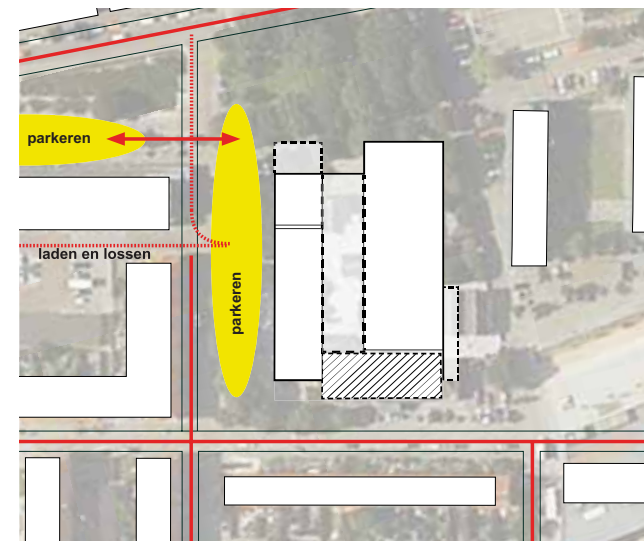
Op dit moment zitten de wijkwinkel (met haar spreekkamers van partners), de wijkraad OBB (met haar kantoor) en het ambulante team van werkers (flexwerkplekken) al onder één dak in de tijdelijke huisvesting in de pastorie aan de Celsiusstraat. In de periode tot de nieuw te bouwen BBS gereed is zullen zij werkenderwijs met elkaar de definitieve vormgeving van Pitstop ontwikkelen.



bebouwd / onbebouwd (voor / achterkanten)



openbare ruimte



verkeer en parkeren

#### 11.4 Centrum voor Jeugd en Gezin

In 2008/2009 wordt in stadsdeel West de ontwikkeling van een Centrum voor Jeugd & Gezin opgestart. In de eerste plaats is dit een samenwerkingsverband van instellingen dat zich bezighoudt met opvoeden en opgroeien. Op plaatsen waar ouders en kinderen van nature komen, wordt informatie over opvoeden en opgroeien aangeboden. Het is daarnaast de bedoeling om preventieve activiteiten gericht in te zetten in de drie leefmilieus (gezin, buurt en school). BBS Boschveld is één van de plaatsen in West waar activiteiten in het kader van Centra voor Jeugd en Gezin worden uitgevoerd.

#### 11.5 Jaarlijks activiteitenprogramma

Onderdeel van het concept BBS is een jaarlijks activiteitenprogramma dat de verbinding tussen school, buurt en thuissituatie bevordert. Buiten schooltijden vinden er in en om de BBS activiteiten plaats om deelname in de samenleving en ontplooiing van kinderen en buurtbewoners (op bijv. sportief

of cultureel gebied) te stimuleren. Dit jaarlijks op te stellen activiteitenprogramma richt zich vanaf 2009 meer op de buurt zodat ook kinderen die nu niet naar de basisschool 't Boschveld gaan maar wel in Boschveld wonen, mee kunnen doen aan de activiteiten rondom de BBS.

#### 11.6 Locatie BBS

De nieuwe Brede Bossche School zal op de locatie van de huidige school 't Boschveld komen. Zowel het winkelcentrum als de BBS hebben een belangrijke ontmoetingsfunctie in de wijk en kunnen zo optimaal profiteren van elkaars nabijheid. De BBS verdient een prominente plek aan één van de entree's van de wijk. De BBS bevindt zich hier op een knooppunt van Lanen (Kamerling Onnesstraat, Copernicuslaan, 's-Gravesandestraat) en maakt onderdeel uit van het Hart. Het Hart vormt het fysieke centrum van de wijk, de BBS het sociale centrum en zo versterken zij elkaar.

De BBS is op deze plek van alle kanten goed bereikbaar. De kracht van de plek zit hem erin dat het mogelijk is om aan de kant van de Celsiusstraat een verkeers- en parkeerdrukke zijde voor ouders en bezoekers te maken en een verkeersluwe zijde aan de kant van het hart te maken. De luwe zijde maakt het mogelijk om aantrekkelijke verkeersveilige langzaamverkeersroutes naar de BBS te maken. Hiervan gaat de stimulans uit voor ouders en andere gebruikers om met de fiets of te voet naar de BBS te komen. De parkeerplaatsen ten behoeve van de BBS komen aan de Celsiusstraat. Zo kunnen de parkeerplaatsen van het winkelcentrum en de BBS worden gecombineerd, waardoor optimale uitwisseling mogelijk is.

Verder is aan de luwe zijde een logische uitloop van schoolkinderen die willen spelen in de openbare ruimte van het hart mogelijk. Het schoolplein kan op haar beurt een rol spelen in het verwezenlijken van een aanvulling op het spelen in het hart. De BBS wordt letterlijk verweven met het hart.

Bij de positionering van de BBS richting de Copernicuslaan komt de BBS letterlijk in het zicht vanaf de Onderwijsboulevard. Door hier op deze plek met het bouwvolume de hoogte in te



*BBS en wonen als 1 massa, referentiebeeld*



*BBS als zelfstandig gebouw, referentiebeeld*



*BBS in het park, referentiebeeld*

gaan wordt er letterlijk een statement gemaakt en de plek gemarkeerd. Het gaat immers om een belangrijk gebouw op een belangrijke plek. Het programma van de BBS herbergt veel functies die op de begane grond ruimtes willen, waardoor het onmogelijk wordt om met enkel de BBS voldoende hoogte te maken. Om een statement te maken en de plek te markeren wordt de BBS gecombineerd met een woontoren van 12 bouwlagen. Het hoogteaccent wordt aan de noordzijde van het plein geplaatst om overlast voor de bestaande bebouwing te voorkomen. Bij de uitwerking van deze woontoren zal – zoals de gemeentelijke Nota Hoogbouw aangeeft - extra aandacht worden besteed aan de slankheid, het silhouet, de beëindiging, de architectuur, de plint, de directe omgeving, schaduwwerking en windhinder. Belangrijk is wel dat het gebouw zich richt op de openbare ruimte eromheen. Volumeopbouw is voor nadere uitwerking. Bewoners van de woontoren parkeren in een parkeerkelder. Door de keuze voor deze plek moet de basisschool tijdens de bouw tijdelijk worden gehuisvest op een andere plek in de buurt. Daarnaast is het zo dat in het kerkgebouw aan de

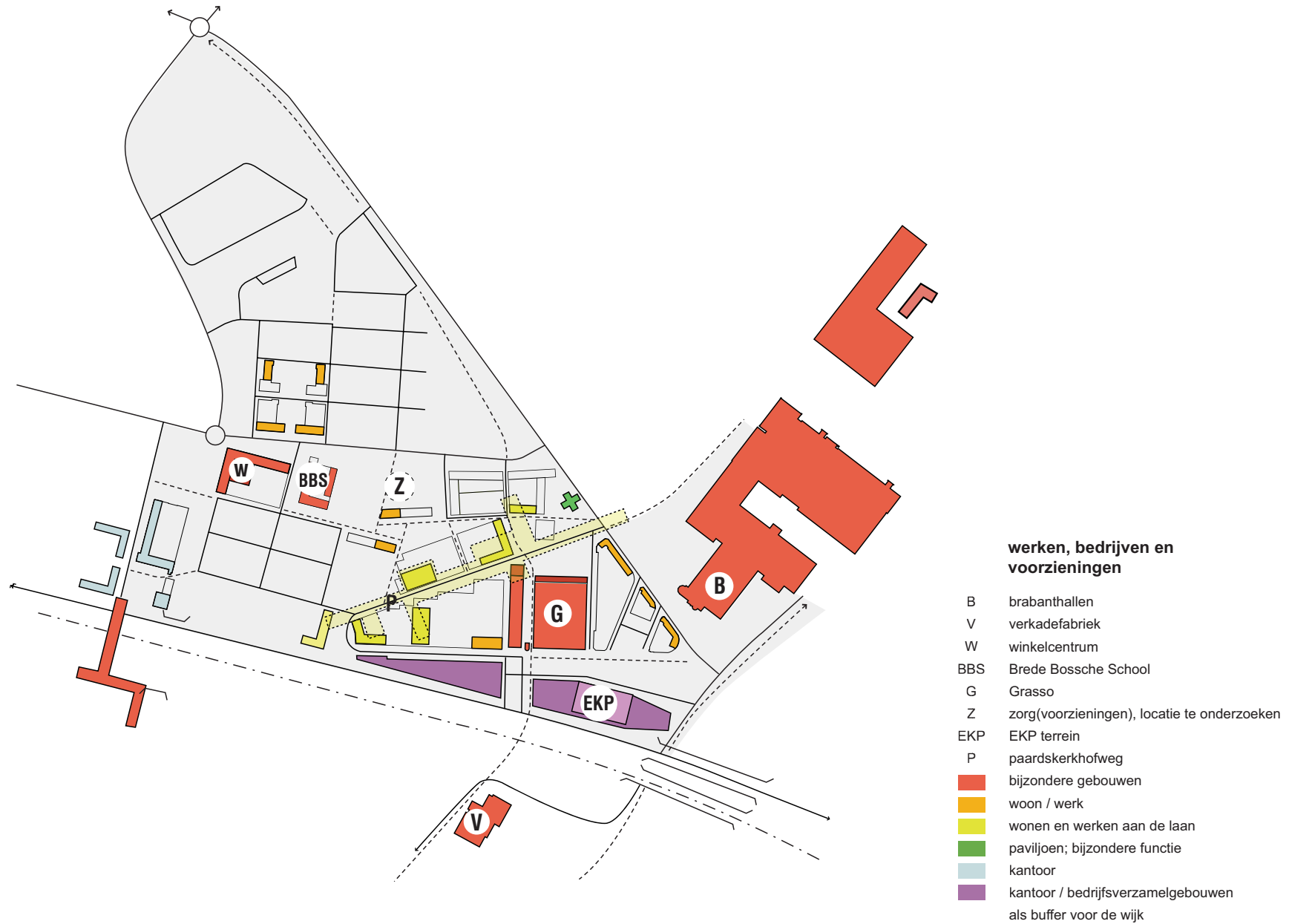
's-Gravesandestraat 1A-1B de Evangelische gemeente Parousia huist. Een gezamenlijke zoektocht van gemeente en Parousia naar alternatieve locaties of gebouwen heeft geen alternatieve huisvesting opgeleverd. Dat betekent dat bij het ontwerp van de BBS rekening moet worden gehouden met het tijdelijk handhaven van het naastgelegen kerkgebouw Parousia. Parousia wordt niet als onderdeel van de BBS ontworpen, maar zij worden wel stedenbouwkundig in samenhang gebracht.

Het gebouw is binnen de ruimtelijke kaders van de BBS een belangrijk uitgangspunt. Het ontwerp en de uitwerking van de BBS zal zich daartoe dienen te richten. Dat is een hard gegeven. Zodra andere inzichten in een latere fase (na de bouw BBS) zich zouden aandienen, (bijvoorbeeld omdat Parousia zelf sloop wenselijk acht) wordt de huidige locatie gereserveerd voor een toekomstige uitbreiding van de BBS.

De BBS vormt het boegbeeld van de wijk en moet sociaal en fysiek een eigentijdse parel voor Boschveld worden. De BBS moet een gebouw worden waar bewoners trots op zijn. Aan

de hand van een tussentijds programma van eisen is een eerste check op ruimtegebruik van de BBS (ca 3800 m<sup>2</sup> b.v.o.), woontoren en Parousia uitgevoerd en dat is ook als zodanig in wijkplan opgenomen.

De getoonde beelden zijn nog geen architectonisch ontwerp van de school, maar laten zien dat het programma past op deze plek.





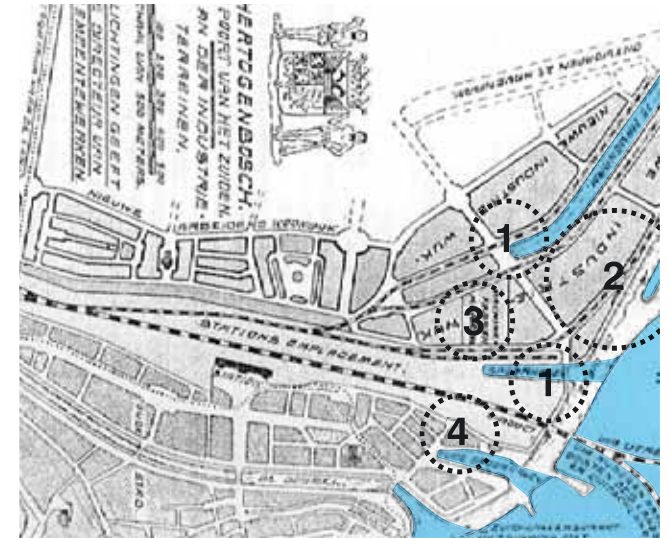
Grasso, bedrijvigheid vanuit historie

## 12. Werken, bedrijvigheid en voorzieningen

In hoofdlijnen:

- Historisch gezien is Boschveld een combinatie van een woon- en werkwijk. Het karakter van een woon- en werkwijk moet worden behouden. Het maakt Boschveld tot een echte actieve stadswijk. Naast verdichting met woningbouw wordt er gestreefd naar het behoud van werkgelegenheidsfuncties in Boschveld, ook al zal dit deels op andere plekken in Boschveld gaan gebeuren.
- Boschveld is als bedrijvenlocatie vooral geschikt voor kleine en middelgrote productie-, handels- en dienstverlenende bedrijven, die diensten of producten leveren. De locatie nabij het station maakt Boschveld aantrekkelijk.
- Op dit moment hebben bedrijfsverzamelgebouwen in Boschveld een belangrijke broedplaatsfunctie. De mengelmoes van kleine bedrijven en ateliers (aan huis) geeft levendigheid in de buurt en biedt kans voor doorgroei en het ontstaan van grotere bedrijven. Behoud van een deel van deze bedrijvigheid wordt getracht – al dan niet in nieuwbouw.
- Zo wordt kleinschalige bedrijvigheid aan huis mogelijk gemaakt. Een deel van de behoefte aan kleinschalige bedrijvigheid en voorzieningen kan worden opgevangen in de plinten in nieuwe woonbebouwing langs de Lanen (m.n. langs Copernicuslaan en de Paardskerkhofweg) en voor meer publiekstreckende activiteiten in het winkelcentrum.
- In de spoorzone kan langs de doorgetrokken parallelweg bedrijvigheid worden gerealiseerd, zoals kantoor- dan wel kantoorachtige bebouwing, kantoor- en bedrijfsverzamelgebouwen of andere bezoekersextensieve functies. Vanwege milieubeperkingen kan in deze zone niet worden gewoond, en zal met een schil van andere functies een buffer naar het achtergelegen wonen worden gecreeerd. Hierbij kan naast kantoorfuncties ook aan parkeren (gebouwd) worden gedacht. Over omvang en fasering moet afstemming plaatsvinden met de kantoorontwikkelingen in Paleiskwartier en de overige stad en invulling hangt nauw samen met de beperkingen vanuit milieu (o.a. geluid, risico).
- Naast genoemde functies zijn er nog andere (particuliere) voorzieningen denkbaar de komende jaren een plek in Boschveld ambiëren, zoals een gezondheidscentrum. Per initiatief zal dan worden beoordeeld of en waar een dergelijke voorziening een plek kan vinden binnen Boschveld.





wonen en werken vanuit historie

## 12.1 Bestaande bedrijvigheid

Boschveld is van oudsher verbonden met werken in de wijk. Zo heeft Boschveld een gelijknamig bedrijventerrein, is het Veemarktkwartier gelijktijdig met de Veemarkthallen (huidige Brabanthallen) gebouwd en woonden de arbeiders van de omliggende bedrijven in Boschveld.

Boschveld kent ook nu nog een gevarieerde werkgelegenheid. Per 1 januari 2007 waren er circa 200 bedrijven en ruim 1.000 arbeidsplaatsen gevestigd. De belangrijkste bedrijven zijn Grasso (productie en handel koelinstallaties), de Afvalstoffendienst (vertrekt in 2011 naar nieuwbouw Treurenburg) en Acts Nederland (organisatie voor spoorwegvervoer in het voormalige ExpeditieKnoopPunt). Belangrijk voor de werkgelegenheid in Boschveld zijn de bedrijfsverzamelgebouwen van de BIM (Paardskerkhofweg 14 en Parallelweg 30). De bedrijfsverzamelgebouwen hebben een belangrijke functie in de opvang van kleine startende bedrijven. Een aantal van de hier gevestigde bedrijven zijn werkzaam in de creatieve sector.

Boschveld telt veel kleine bedrijven; het overgrote deel van de bedrijven (ruim 70%) heeft een of twee werkzame personen. De bedrijven zijn gehuisvest in de verzamelgebouwen, het winkelcentrum en woningen verspreid over de wijk. Slechts 13 bedrijven hebben meer dan 10 werkzame personen, waarvan 3 meer dan 100.

De werkgelegenheid is zeer divers. Het sterkst vertegenwoordigd is de zakelijke dienstverlening (20%). Daarna volgt de industrie (19%), de maatschappelijke en overige dienstverlening (17 en 18%).

## 12.2 Toekomstige bedrijvigheid

### Boschveld als bedrijvenlocatie

Boschveld is als bedrijvenlocatie vooral geschikt voor kleine en middelgrote productie-, handels- en dienstverlenende bedrijven, die diensten of producten leveren aan bedrijven in de binnenstad, de Rietvelden, het Paleiskwartier en de eigen buurt. Danwel bedrijven, die een ruimer werkgebied hebben en die daarom een vestigingsplaats kiezen nabij het centraal Station.

Te denken is aan: drukkerijen, copyshops, computerservice – en softwarebedrijven, (technische) advies- en ontwerp bureaus, ontwikkelcentrales, koeriersdiensten, beveiligings-, catering- en schoonmaakbedrijven. Maar ook de creatieve en culturele sector kan haar plek binnen Boschveld vervullen.

### Kleinschalige bedrijvigheid

De bedrijfshuisvesting kan zowel geconcentreerd (in een bedrijf- of kantoorverzamelgebouw), als verspreid (kantoor, bedrijf of praktijk aan huis) plaatsvinden. De geschiktheid hiervan voor individuele bedrijven is afhankelijk van onder meer bedrijfsactiviteit en schaal. Veel bedrijven vragen niet meer dan 100 tot 200 m<sup>2</sup>. Voor startende ondernemers is ook uitoefening van een beroep of praktijk aan huis een optie. De gemeente staat hier positief tegenover. Kleinschalige bedrijvigheid aan huis levert namelijk een bijdrage aan de werkgelegenheid en bedrijvendynamiek in de stad, het biedt ondernemers de mogelijkheid werk en zorg te combineren en het vergroot de levendigheid. Voorbeelden van bedrijven aan huis zijn adviesbureaus, assurantiebedrijven, edelsmeden,



spoorzone en Paardskerkhofweg

schoonheidsspecialisten en vertaalbureaus. Een deel van behoefte aan kleinschalige bedrijvigheid kan worden opgevangen in de plinten van de woonbebouwing langs de lanen. Bedrijvigheid draagt zo bij aan de verbijzondering van de Lanen. Voor meer publiekstrekkende activiteiten kan het winkelcentrum onderdak bieden.

#### Spoorzone

Voor de toekomstige ontwikkeling van bedrijvigheid in Boschveld is de aanleg van de verlengde parallelweg in noordelijke richting over de Dieze naar de Zandzuigerstraat van belang. Deze nieuwe weg komt achter het EKP-gebouw op het spoorwegemplacement te liggen. Er doen zich dan mogelijkheden voor om – al dan niet met handhaving of sloop/nieuwbouw van het bestaande EKP – in de zone langs de doorgetrokken parallelweg bedrijvigheid te realiseren. Dit zou kunnen in de vorm van kantoor- dan wel kantoorachtige bebouwing, kantoorverzamelgebouw, bedrijfsverzamelgebouwen of andere bezoekersextensieve functies. Wat omvang en fasering betreffen moet afstemming

plaatsvinden met de kantoorontwikkelingen in het Paleiskwartier en de overige stad. De daadwerkelijke functionele invulling van deze gehele spoorzone hangt nauw samen met de beperkingen vanuit milieu (o.a. geluid, risico). De nieuwbouw vormt in deze zone een gewenste buffer voor milieugevoelige functies in de rest van Boschveld.

#### Paardskerkhofweg en omgeving

In 2011 is naar verwachting de nieuwbouw voor de afvalstoffendienst gereed in Treurenburg, waarna de locatie in Boschveld vrij komt voor herontwikkeling. Daarnaast is een aantal voormalige fabrieksgebouwen in gebruik als bedrijfsverzamelgebouwen, waar een heleboel positieve energie zit die mede kleur geeft aan Boschveld en Boschveld tot Boschveld maakt. Voor de bedrijfsverzamelgebouwen bestaat bij de ondernemers veel belangstelling. De bedrijfsverzamelgebouwen hebben naast het winkelcentrum en de woningen een belangrijke broedplaatsfunctie. Kleine bedrijven kunnen in hun functioneren in de bedrijfsverzamelgebouwen terugvallen



bedrijvigheid in Boschveld

op centrale faciliteiten en onderlinge dienstverlening. Het is een ideaal concept voor startende ondernemers die voor opslag, productie en administratie ruimte zoeken. Bovendien biedt het concept noodzakelijke flexibiliteit bij groei en krimp van het bedrijf. De aanwezigheid van (oudere), goedkope bedrijfsbebouwing is een belangrijke factor in het succes van de bedrijfsverzamelgebouwen. Dit is ook in nieuwbouw - al dan niet in combinatie met woningbouw – te realiseren, wat uiteraard wel beperkingen legt aan afwerkingsniveau. In het wijkplan is getracht een combinatie van renovatie, sloop en nieuwbouw voor bedrijvigheid te realiseren. Het wijkplan is flexibel, zodat er per gebouw of bouwblok afzonderlijk de beslissing tot sloop/nieuwbouw of renovatie kan worden uitgesteld (zie hiervoor ook hoofdstuk 15). De mix tussen wonen en bedrijven geeft de Paardskerkhofweg een bijzonder karakter (zie blz 70), evenwicht tussen beide is hierbij van belang. Wonen in de plint draagt bij aan een levendige en afwisseld beeld, wat refereert aan binnenstedelijke kwaliteit. Minimaal 50% van de plinten zal geprogrammeerd dienen te worden met wonen, waarin wordt uitgegaan van 'voordeuren en wonen aan de straat'.



referentiebeeld, broedplaats in bestaande hal



Paardskerkhofweg

In de directe omgeving van Boschveld wordt het Paleiskwartier voltooid en zal het voormalige Michelinterrein op het bedrijventerrein Rietvelden worden ingevuld met bedrijven. De positie van de Brabanthallen als centrum voor beurzen en evenementen zal worden versterkt. Het verderop gelegen Gruytercomplex van de BIM zal worden vernieuwd. Dit verzamelgebouw herbergt een aantal bedrijven in de creatieve sector. Ook aan de andere kant van het spoor wordt in het Kop van 't Zand geprobeerd broedplaatsen in stand te houden en te realiseren.

Vanwege de versterking van de publieksfunctie is een aantrekkelijke looproute vanaf het station naar de Brabanthallen/de Gruytercomplex gewenst. De Paardskerkhofweg zal hierin een belangrijke rol spelen, niet alleen als route, maar ook als logische voorzetting van werkfuncties. Wonen gecombineerd met werken kan de Paardskerkhofweg een eigen identiteit en dynamiek geven. Boschveld als Stepping Stone tussen station – Brabanthallen/ Gruytercomplex en tussen de Kunst academie en Kop van 't Zand biedt voldoende kansen om bedrijfsverzamelgebouwen

en/of broedplaatsen in stand te houden en/of nieuw te realiseren. De huidige gebruiker van het monumentale Grasso heeft een huurcontract voor onbepaalde tijd. Indien de gebruiker vertrekt, zou dit gebouw de functie van een bedrijfsverzamelgebouw of culturele functie kunnen krijgen.

Het is voor het karakter van Boschveld gewenst om de bedrijvigheid in Boschveld niet alleen te beperken tot de rand langs het spoor en de Parallelweg. Ook binnen Boschveld is een combinatie van bedrijvigheid met woningbouw gewenst.

#### **Maatschappelijk investeren van bedrijven**

In 2009 wordt onderzocht of er binnen Boschveld en bij de partners die samenwerken aan de vernieuwing van Boschveld voor bewoners uit de wijk stage- en/of werkervaringsplekken kunnen worden geworven ook in relatie tot het op te zetten buurtbedrijf.

### **12.3 Het Overpad**

Het Overpad aan de Edisonstraat is een school voor speciaal basisonderwijs. Toelating tot deze school vereist een indicatiestelling. De leerlingen komen vanuit de gehele stad en (beperkt) uit de regio. Een groot deel van de leerlingen wordt gehaald en gebracht met busjes in het kader van het leerlingenvervoer. Dit heeft op momenten verkeersdruk als tot gevolg.

Deze functie van de school overstijgt de wijk. Een nieuwe locatie buiten Boschveld wordt onderzocht met als doel om het Overpad met ingang van het schooljaar 2011-2012 op de nieuwe locatie te laten starten. Verhuizing van het Overpad (en de naastgelegen parkeerruimte en gymzaal) uit Boschveld geeft vervolgens letterlijk ruimte om het Hart vorm te geven en de langzaamverkeersverbinding Paleiskwartier – Veemarktkwartier mogelijk te maken.



*'het Overpad'*

#### **12.4 Gezondheidscentrum en andere potentiële voorzieningen**






Er zijn naast genoemde functies nog meer particuliere voorzieningen denkbaar die een plek in Boschveld ambiëren. De wijk ontwikkelt zich in de komende jaren en dit brengt veranderende behoeftes met zich mee. Per initiatief zal moeten worden beoordeeld of en waar een dergelijke voorziening een plek kan vinden binnen Boschveld.

Zo is er vanuit de apotheker in het winkelcentrum het particuliere initiatief gekomen om samen met de gezondheidszorgaanbieders aan de Koenendelseweg te komen tot de vorming van een gezondheidscentrum voor Boschveld. Hier willen huisartsen, fysiotherapeuten en apotheek zich verenigen en eventueel zelfs aangevuld worden met bijvoorbeeld een tandarts, consultatiebureau of andere zorgaanbieders. Nabijheid van een bushalte is voorwaarde voor het gezondheidscentrum. Totale omvang bedraagt vooralsnog ongeveer 1.000 m<sup>2</sup> BVO met een parkeerbehoefte van 27 parkeerplaatsen. Het definitieve programma wordt momenteel

opgesteld door de initiatiefnemers. Een centrale ligging in het Hart of aan de Copernicuslaan is voor de hand liggend.



**verkeer (bestaand - nieuw)**

-  verbinding op stadsniveau
-  verbinding op wijkniveau
-  verbinding op buurtniveau
-  verbinding langzaam verkeer
-  Hart; geen doorgaand autoverkeer

## 13. Verkeer

Een aantal zaken op het gebied van verkeer zijn randvoorwaardelijk voor het wijkplan. De volgende ontwikkelingen hebben grote invloed op de verkeersafwikkeling van de omliggende wegen rondom Boschveld:

- Koersnota met doortrekking van de Parallelweg naar de Zandzuigerstraat en ambitie om gebruik fiets, transferia en openbaar vervoer te laten groeien. Over doortrekking van de Parallelweg vanaf de Zandzuigerstraat tot de Hambakenweg/A59 is nog geen besluit genomen. Hiervoor vindt een onderzoek plaats naar nut en noodzaak.
- Autoluwe binnenstad met verkeersluwer maken van de binnenstadsring en overhevelen van parkeerplaatsen naar rand binnenstad of transferia.
- Ontsluiting Brabanthallen met oplossingen voor voldoende parkeerplaatsen en goede bereikbaarheid, zoals 2e ontsluitingsweg, aanpassing kruispunten, looproutes, etc.

Bij invulling van het wijkplan gelden de volgende uitgangspunten:

- Door het toevoegen van nieuwe verbindingen en verbeteren van bestaande routes ontstaat een heldere structuur van lanen en straten en haakt Boschveld logisch aan op de omgeving.
- Doorgaand autoverkeer door Boschveld zoveel mogelijk weren, met name in de woongebieden. Zo worden de lanen door het hart van Boschveld niet toegankelijk voor autoverkeer. Verkeersoverlast in Boschveld dient voorkomen te worden.
- Boschveld krijgt één aansluiting op de nieuwe Parallelweg
- Invalsweg naar westelijk deel van het centrum/Kop van 't Zand vanaf nieuwe Parallelweg over terrein EKP laten lopen om het Veemarktkwartier te ontlasten.
- Parkeeroverlast vanuit omliggende gebieden in Boschveld voorkomen en beperken. Door de ligging bij binnenstad, station, Brabanthallen, Rietvelden, en Paleiskwartier staat parkeren nu en in de toekomst onder druk. Voldoende parkeerplaatsen realiseren op basis van de gemeentelijke

Nota Parkeernormen. Uitgaan van gereguleerd parkeren om parkeeroverlast tegen te gaan. Bij nieuwbouwplannen langparkeren voor bewoners en werknemers veilig stellen door dit op eigen terrein te realiseren, eventueel gebouwd. Kortparkeren voor bezoekers in de openbare ruimte. Het wijkparkeren kan worden geoptimaliseerd met inpassing van geconcentreerde parkeervoorzieningen.

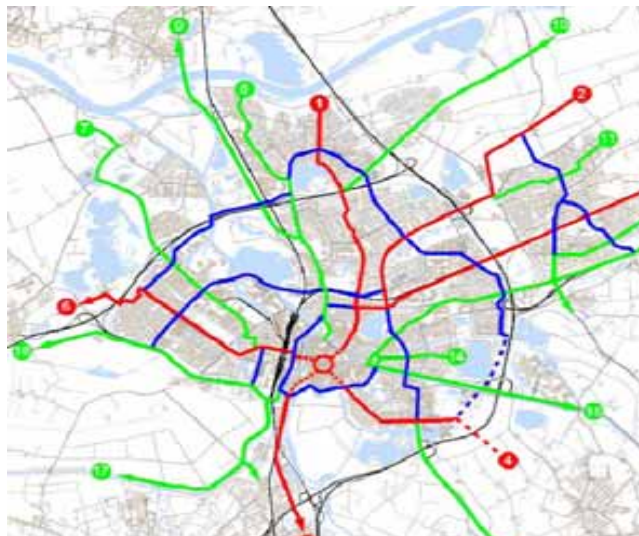
- Fietsgebruik en lopen zoveel mogelijk stimuleren.
- Boschveld is een 30 km/h gebied, de straten dan ook als zodanig vormgeven. De omliggende wegen zijn gebiedsontsluitingswegen 50 km/h.
- Opheffen van de stamlijn naar de Rietvelden is uitgangspunt voor het wijkplan, maar dit is nog niet formeel geregeld.

Nader onderzoek nodig:

- Haalbaarheidsonderzoek invalsweg over EKP-terrein
- Haalbaarheidsonderzoek naar een nieuwe voetgangersverbinding over het spoor ter hoogte van Grasso
- Nadere uitwerking toekomstige parkeersituatie Boschveld



entree Boschveld



fietsnetwerk, fietsplan in uitvoering



doorstroommassenmodel, koersnota, voorjaar 2008

In dit hoofdstuk komen de verkeersaspecten en het parkeren aan bod. Het verkeer in en rond Boschveld is slechts voor een klein deel te beïnvloeden met het wijkplan. Vandaar dat hier nadrukkelijk wordt ingegaan op het gemeentelijk verkeer- en vervoersbeleid, de externe ontsluiting van Boschveld en de ontsluiting intern.

### 13.1 Gemeentelijk verkeer- en vervoersbeleid 's-Hertogenbosch

Deze paragraaf beschrijft het voor Boschveld relevante (in ontwikkeling zijnde) verkeer- en vervoersbeleid in 's-Hertogenbosch.

#### 's-Hertogenbosch bereikbaar, juni 2000

In het beleidsplan verkeer en vervoer "'s-Hertogenbosch Bereikbaar" van 2000 zijn voor alle vervoersmodaliteiten (openbaar vervoer, fiets en auto) de lijnen uitgezet die moeten leiden tot een goede interne en externe bereikbaarheid van de stad. Bij nieuwe ontwikkelingen gaat verkeer een steeds nadrukkelijker rol spelen. Bereikbaarheid is van essentieel

belang voor de stad, zeker waar het gaat om (nieuwe) locaties voor wonen en/of werken. In het westelijke stadsdeel zal de bereikbaarheid verbeteren door de aanleg van de Randweg en de Parallelweg. Stimulering van openbaar vervoer en fietsgebruik en gelijktijdige beperking van het vermijdbaar autogebruik blijft een belangrijke rol vervullen.

#### Koersnota, april 2008

In 2006 is gestart met de herijking van de hoofdinfrastructuur, de Ontwerp Koersnota Hoofdinfrastructuur. Hierbij gaat het om de vraag in hoeverre de hoofdinfrastructuur van de stad binnen het totale integrale kader de noodzakelijke autobereikbaarheid kan (blijven) garanderen.

In de Vervolg Ontwerp Koersnota Hoofdinfrastructuur, april 2008, formuleert het college een aantal forse ambities die moeten leiden tot een bereikbare, leefbare en economisch sterk functionerende stad. Deze ambitie zet fors in op de fiets, het openbaar vervoer en transferia. Het gebruik van de fiets in de stad zal sterk moeten groeien, van 33% naar 44%. Groei van het gebruik van het Openbaar Vervoer (van 4% naar 6%)

is mogelijk als de doorstroming van het OV aanzienlijk beter wordt. Voor het autoverkeer is het doorstroommassenmodel als streefbeeld voor de automobiliteit gekozen. Het doorstroommassenmodel vormt daarom een uitstekende basis voor de toekomstige bereikbaarheid van de stad voor alle vervoerwijzen.

De toekomstige verkeersstructuur wordt gevormd door de ruit rondom de stad (A2, A59 en Randweg) en de zogenaamde doorstroommassen. De te realiseren Parallelweg/Magistratenlaan is in de koersnota aangegeven als één van de belangrijke doorstroommassen, dat betekent dat deze verbinding verschillende stadsdelen met elkaar verbindt en het interne verkeer in de stad bundelt. Als ontwerpuitgangspunten horen hierbij dat er geen directe ontsluiting van adressen is (langsparkeren) en dat er sprake is van een beperkt aantal aansluitingen.

#### Nota Parkeernormen 's-Hertogenbosch, december 2003

In de Nota Parkeernormen is door de gemeente 's-Hertogenbosch een aanzet gegeven voor (flexibele)