



's-Hertogenbosch

Ruimtelijk en functioneel kader “Hart van Boschveld”





Ruimtelijk en functioneel kader “Hart van Boschveld”

Juni 2015

Ruimtelijk en functioneel kader Hart van Boschveld

1. Inleiding

Dit ruimtelijk en functioneel kader voor het “Hart van Boschveld” geeft vervolg aan de uitwerking van het Wijkplan “Boschveld Beweegt”. Het Wijkplan is op 24 februari 2010 door de gemeenteraad vastgesteld. Het Wijkplan benoemt gewenste ontwikkelingen voor Boschveld op zowel fysiek als sociaal vlak.

De aanleiding voor een nadere uitwerking voor het “Hart van Boschveld” is het feit dat de (markt-)omstandigheden sterk zijn veranderd sinds het opstellen van het Wijkplan. De gewijzigde behoeften aan type woningen en de veranderde financiële omstandigheden zorgen voor nieuwe inzichten. De woningbouwcorporaties bezinnen zich op de toekomstwaarde van bestaand bezit. Het is belangrijk om in te spelen op de veranderde omstandigheden, en zo de bouw van nieuwe woningen en draagvlak voor goede voorzieningen in de wijk zeker te stellen. Dit alles met als doel een onderscheidend woonmilieu tot stand te brengen met meerwaarde voor de buurt, gebruik makend van de kansen van deze mooie locatie vlakbij het centrum.

1.1 Ruimtelijk en functioneel kader

Het ruimtelijk en functioneel kader “Hart van Boschveld” beschrijft de visie op de ontwikkelingen in dit gebied en de daaruit voortvloeiende kaders voor bebouwing, openbare ruimte en verkeer.

In hoofdstuk 2 gaan we in op de uitgangspunten uit het Wijkplan en lichten we toe welke ontwikkelingen zich recent hebben voorgedaan waardoor een nadere uitwerking gewenst is.

In hoofdstuk 3 wordt toegelicht waar en waarom onderdelen voor het gebied “Hart” nader worden uitgewerkt. De stedenbouwkundige hoofdkeuzes komen per deelgebied aan bod.

Hoofdstuk 4 gaat vervolgens in op het stedenbouwkundig plan “Hart”. Milieuaspecten ten slotte worden in hoofdstuk 5 beschreven.

In het Wijkplan is de relatie met bestaand beleid beschreven. Dit is nog grotendeels actueel. In dit kader worden alleen wijzigingen benoemd en punten die van direct belang zijn voor de stedenbouwkundige uitwerking Hart.

Inhoud

1. Inleiding	1.
2. Uitgangssituatie	2.
2.1 Voorgeschiedenis	2.
2.2 Recente ontwikkelingen	4.
2.3 Waarom een ruimtelijk en functioneel kader?	7.
2.4 Projectgebied	7.
3. Hoofdkeuzes Hart van Boschveld	8.
3.1 Wat houden we vast?	8.
3.2 Stedenbouwkundige hoofdkeuzes	9.
4. Stedenbouwkundig plan	19.
4.1 Hoofdopzet	19.
4.2 Bebouwing	28.
4.3 Programma	29.
4.4 Beeldkwaliteit	31.
4.5 Bedrijfsbebouwing	35.
Paardskerkhofweg - Parallelweg	
4.6 Inrichting openbare ruimte	37.
4.7 Parkeren	39.
4.8 Fasering en proces	43.
5. Milieu	44.
5.1 Bedrijven en milieuzonering	44.
5.2 Geluid	44.
5.3 Lucht	45.
5.4 Bodem	45.
5.5 Externe veiligheid	45.
5.6 Water	46.
5.7 Duurzaamheid	46.



2. Uitgangssituatie

Voordat we ingaan op de uitwerking van het “Hart”, halen we in het kort terug hoe de planvorming er in het Wijkplan uit zag. Ook wordt beschreven welke ontwikkelingen zich recent hebben voorgedaan, en op welk gebied we ons richten als we het hebben over het “Hart”.

2.1 Voorgeschiedenis

Wijkplan Boschveld Beweegt

Het Wijkplan vormt een trendbreuk ten opzichte van eerdere plannen. Nadat sinds 2000 plannen zijn gemaakt, is in 2005 geconstateerd dat de herstructurering op een andere wijze en met een andere schaal zou moeten worden opgepakt. Een grootschalige aanpak met sloop van veel sociale woningbouw kon niet op maatschappelijk draagvlak rekenen. In 2007 zijn hoofdlijnen van beleid vastgesteld op basis waarvan een nieuw Wijkplan is opgesteld; met meer ruimte voor inpas-sing van bestaande bebouwing. Het plan is tot stand gekomen in intensief overleg tussen de wijkraad OBB Boschveld, corporaties BrabantWonen en Zayaz en de gemeente 's-Hertogenbosch.

Het Wijkplan vormt het kader voor de herstructurering van Boschveld voor een periode van 10 à 15 jaar. De sociale visie – integraal onderdeel van het Wijkplan - levert bouwstenen op voor de fysieke uitwerking. Op basis van dit Wijkplan worden zowel de sociale als fysieke activiteiten ontwikkeld om de herstructurering van Boschveld tot stand te brengen. We herhalen de uitgangspunten uit het Wijkplan uit 2010:

Stedenbouwkundig raamwerk Hart & Lanen

De fysieke ontwikkelingsrichting van Boschveld wordt gestuurd op basis van een stevig stedenbouwkundig raamwerk. Het raamwerk regisseert de verandering van de hele wijk op de lange termijn, met als doel samenhang te brengen en de betrokkenheid binnen de wijk te vergroten.

Het raamwerk is gebaseerd op een indeling van de wijk in een hoofdstructuur (Hart en Lanen) en drie buurten. Met het “Hart en Lanen” worden duidelijke keuzes gemaakt over de infrastructuur en de locatie van buurtfuncties. Daarbij toont het Wijkplan een mogelijke verkaveling.

Allereerst richt het Wijkplan zich op het opwaarderen van bestaande en de realisatie van nieuwe verbindingen tussen Boschveld en sterke punten in de omgeving zoals station, Paleiskwartier en Brabantthalen. Hiervoor worden bestaande en nieuwe straten ingericht als “Lanen”, met ieder een eigen sfeer. Lanen vormen de belangrijkste verbindingen van de wijk, voor met name fietsers en voetgangers.

De markante punten van Boschveld bevinden zich aan de Lanen. Centraal in de wijk, waar diverse Lanen samenkomen, ligt het “Hart”. In en direct aan het Hart worden bijzondere voorzieningen zoals de Brede Bossche School (BBS) met buurtfuncties, winkelcentrum en wijkspiegelplaats bij elkaar gebracht. Dit zorgt voor onderlinge versterking en herkenbaarheid. Het Hart is vooral de wijkplek om elkaar te ontmoeten. Het groene Hart wordt vormgegeven als een autovrij park waarin wordt gewoond.

Concept Hart & Lanen



Verkavelingsvoorstel Wijkplan 2010

Het Wijkplan ging uit van herontwikkeling van het voormalige Afvalstoffendienstterrein, waarbij bedrijvigheid plaats maakte voor een compact stedelijk (gestapeld) woonmilieu. In de voorbeelduitwerking uit het Wijkplan is uitgegaan van sloop van veel aanwezige bebouwing, om zo een autovrij Hart en verbindingen door de wijk te kunnen maken. Ook had dit ten doel een heldere stedenbouwkundige verkaveling te realiseren.

Het Wijkplan is tot stand gekomen in een ander economisch tijdperk. Het plan ging uit van een groot aantal nieuw te bouwen woningen, met name in de duurdere appartementensfeer (koop). Dit was passend bij de toen heersende marktomstandigheden. Bij appartementen in dergelijke dichtheden en prijsklasse was het oplossen van parkeren in ondergrondse parkeervoorzieningen logisch en haalbaar. Er is uitgegaan van één aaneengesloten fasering.

Impressie voorbeelduitwerking wijkplan



Referentiebeelden uit het Wijkplan



Dit waren de vertrekpunten in 2010. In de afgelopen jaren zijn er diverse ontwikkelingen geweest. Daar gaan we hieronder op in.

2.2 Recente ontwikkelingen

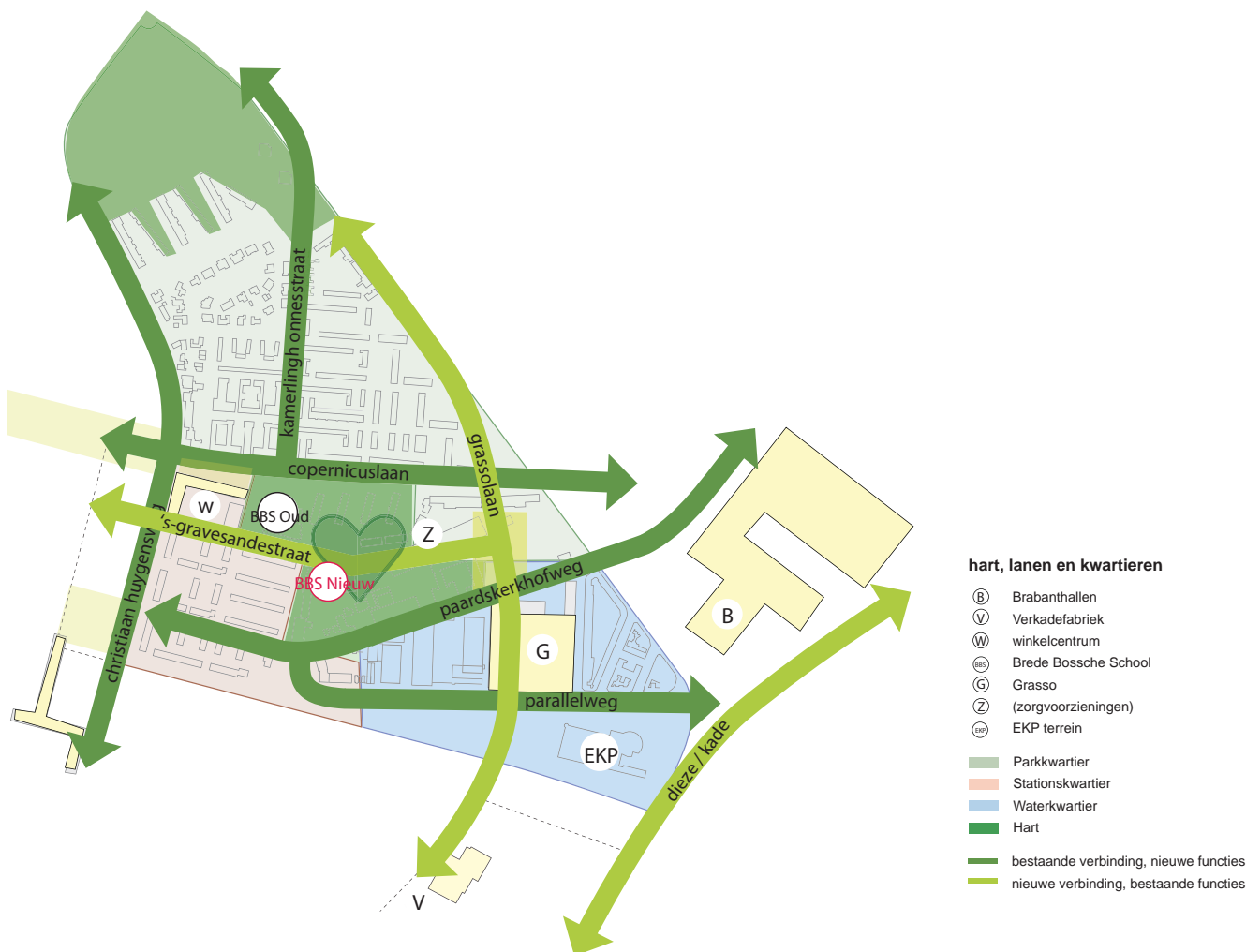
Brede Bossche School

Een belangrijke wijziging ten opzichte van het Wijkplan is dat de locatie van Brede Bossche School Boschveld (BBS) is veranderd. Het oorspronkelijke plan, op de plek van de basisschool 't Boschveld was niet haalbaar. De ontwikkeling van een plan met een ondergrondse parkeeroplossing, BBS en een woontoren is na diverse studies onhaalbaar gebleken.

Toen de kans zich voordeed om Het Overpad te verplaatsen naar een locatie buiten Boschveld is deze aangegrepen. Deze school (tweede school in de wijk) heeft een regionaal bereik, en leverde door het regionale verkeer (busjes) verkeersoverlast op voor de wijk. Het Overpad is inmiddels verhuisd naar een nieuw gebouw aan de Kooikersweg. Voor Boschveld heeft dit opgeleverd dat veel verkeersoverlast is verdwenen.

Tegelijkertijd is besloten de BBS te bouwen op de vrijkomende locatie van Het Overpad. De BBS is prominent aan het Hart komen te liggen, tussen de toekomstige woningen. De BBS kon worden gebouwd zonder dat er tijdelijke huisvesting nodig was. Het woningbouwprogramma dat was voorzien op de locatie Overpad zal worden gerealiseerd op de plek van basisschool 't Boschveld. Inmiddels is de BBS in gebruik, en is de wijkspiegelplaats aangelegd. Daarmee is een eerste deel van het Hart gerealiseerd.

Het verplaatsen van Het Overpad is een cruciale ingreep geweest voor de ontwikkelingen in Boschveld. Met de bouw van de BBS is er veel losgekomen. Het is een vliegwiel geweest voor de start van andere ontwikkelingen. Het is letterlijk en figuurlijk een doorbraak in de herstructurering van de wijk.





Nieuwbouw en renovatie woningen

In het omringende gebied zijn bouwplannen in voorbereiding. Van Wanrooij Projectontwikkeling bereidt de nieuwbouw van woningen voor op het voormalige Afvalstoffendienststerrein (e.o.) aan de Paardskerkhofweg. Het collectief “Bewust Wonen en Werken Boschveld” zal in de vorm van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) ongeveer 23 woningen gaan bouwen ten oosten van de BBS. Op de vrijgekomen plek van basisschool 't Boschveld bereidt woningcorporatie BrabantWonen samen met Van Wanrooij Projectontwikkeling een woningbouwproject voor.

In het Stationskwartier worden woningen gerenoveerd en wordt een geluidisolatieproject uitgevoerd. Ook aan de overzijde van de Copernicuslaan zijn woningen gerenoveerd. Recent is het nieuwbouwproject “fase 2” door BrabantWonen opgeleverd. Het aangrenzende complex “fase 3” zal aansluitend worden uitgevoerd. Daarnaast wegen de corporaties scenario's af voor renovatie danwel voor vervanging van het overig bestaand bezit.

Verkeer

De Parallelweg 2e fase is voor een deel aangelegd. De nieuwe afslag ter hoogte van Grasso is in gebruik genomen. Dit jaar wordt de Parallelweg 2e fase tot de Zandzuigerstraat afgerond en is ook de auto-fietsbrug over de Dieze gereed. De Paardskerkhofweg wordt heringericht als groene “Laan”. Een verbeterde langzaamverkeersroute naar de Brabanthallen is onderdeel van de herinrichting.

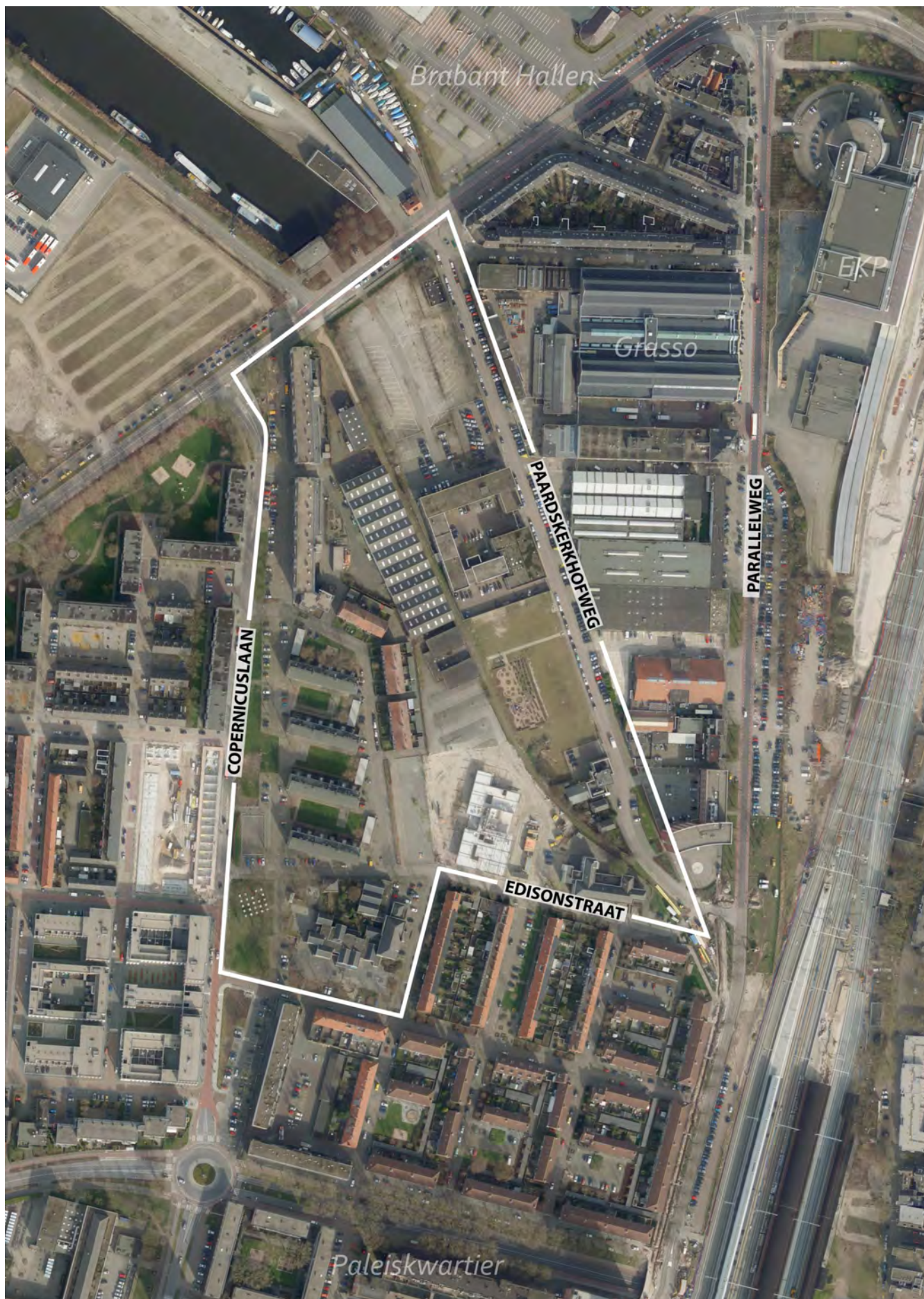
Bedrijfsbebouwing

Het kantoorgebouw van Grasso is vrijgekomen. De herbestemming van het monument wordt onderzocht. Daarnaast wordt de toekomst van de BIM-gebouwen aan de Paardskerkhofweg onder de loep genomen.

De initiatieven van ondernemers en bewoners onder de noemer van “Boschveld is een werkwoord” (ondersteund door het City Change Center) zijn mede aanleiding geweest de toekomst van de gebouwen te herzien. Er is – onder meer - een pleidooi gehouden om de werkfunctie in Boschveld, naast het wonen, te behouden. Diverse ambachtelijke en creatieve ondernemers hebben zich gevestigd in de BIM-strook. Het Wijkplan voorzag een herontwikkeling naar wonen. Inmiddels is de visie omgeslagen naar behoud en versterking van het “ambachtscentrum”.

Hiermee zijn al een aantal doelstellingen van het Wijkplan uitgewerkt, en is een eerste doorkijk gemaakt naar de ontwikkeling van het “Hart”. Een passende invulling in het gebied “Hart” is een van de belangrijke taken voor de komende periode.





2.3 Waarom een ruimtelijk en functioneel kader voor het Hart?

Veranderd denken

De marktvaart en investeringsmogelijkheden zijn wezenlijk anders dan in de periode voor 2008. Er kan niet langer worden uitgegaan van één grootschalige aaneengesloten herontwikkeling van het gebied tussen de Copernicuslaan en de nieuwe Parallelweg, inclusief het EKP-terrein en de strook bedrijfsbebouwing. De ontwikkeling verloopt vanwege bovengenoemde omstandigheden organischer en in kleinere eenheden.

Het denken over herstructurering is gewijzigd. De nadruk is komen te liggen op chirurgische ingrepen binnen een bestaande context. De omgang met en waardering van bestaande bebouwing is veranderd; de nadruk ligt op inpassen waar mogelijk. Maatwerk is gevraagd. Overigens biedt het raamwerk van het Wijkplan ruimte voor een dergelijke aanpak.

De vraag vanuit de markt is verschoven. De markt geeft aan dat er voor Boschveld kansen liggen voor een grondgebonden stedelijk woonmilieu, waarbij in de nabijheid op straat wordt geparkeerd.

Dit alles vormt aanleiding voor een aangepast kader voor het deelgebied Hart.

Nieuwe kansen

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

Een stedelijk woonmilieu van grondgebonden woningen, met goede voorzieningen nabij het centrum, biedt veel kansen. Grondgebonden wonen sluit beter aan op de behoeftes van nu dan het programma uit het Wijkplan, en biedt bij uitstek ruimte aan gezinnen zoals gewenst (woonvisie).

Met een meer chirurgische aanpak, kleinschalig en met oog voor het bestaande, kunnen we beter recht doen aan aanwezige kwaliteiten. Er is nogmaals goed gekeken naar de noodzaak van ingrepen, zeker in het geval van voorgestelde sloop. In een aantal gevallen denken we bestaande bebouwing goed te kunnen inpassen. De stedenbouwkundige inpassing kan door de lagere woningdichtheid meer ontspannen worden vormgegeven, passend bij de kleine schaal van de woonwijk.

De hierboven genoemde ingrediënten vormen de basis van de nadere uitwerking. Het gebied krijgt een ander karakter dan het voorziene plan uit 2010.

2.4 Projectgebied

Het gebied dat in deze uitwerking wordt beschreven is iets ruimer dan het Hart zoals genoemd in het Wijkplan. Vanwege de samenhang zijn ook de locatie van voormalige basisschool 't Boschveld (zogenaamde "vlek 3") en het terrein aan de Oude Engelenseweg meegenomen. Daarmee beslaat het "Hart" het gebied tussen Copernicuslaan, Oude Engelenseweg, Paardskerkhofweg, Edisonstraat, 's-Gravesandestraat en Celsiusstraat.

Het gebied Hart is te overzien qua omvang en uitvoeringstermijn. De uitspraken die we nu doen over ruimtelijke keuzes, zijn te koppelen aan de marktomstandigheden van nu en een uitvoeringstermijn op afzienbare termijn. We hebben de ambitie om het "Hart" binnen 3 à 5 jaar af te ronden.

Door de centrale ligging nabij het winkelcentrum is de aanleiding voor herstructurering hier het meest urgent. De Copernicuslaan en Paardskerkhofweg vormen logische grenzen.

Het projectgebied vormt het overgangsgebied tussen het wonen aan de Copernicuslaan en het werken aan de Paardskerkhofweg. Aan de Copernicuslaan bevinden zich wooncomplexen van de corporaties. Op de locatie "vlek 3" bevinden zich de vrijgekomen basisschool 't Boschveld, het kerkgebouw van Parousia en de voormalige pastorie.

Aan de Paardskerkhofweg zijn bedrijfsgebouwen aanwezig (o.a. het bedrijfsverzamelgebouw PK14, DMT loads), twee woningen en een deel van het voormalige buurthuis.

Vrijgekomen terreinen worden tijdelijk gebruikt, onder andere voor parkeren en voor de Boschveldtuin. De Boschveldtuin is inmiddels een belangrijke functie voor de buurt geworden.



3. Hoofdkeuzes Hart van Boschveld

In dit hoofdstuk gaan we in op de stedenbouwkundige hoofdkeuzes voor het Hart. Allereerst herhalen we de uitgangspunten voor het Hart uit het Wijkplan, welke behouden worden. Daarna gaan we in op de gewijzigde invulling en keuzes voor wat betreft de sloop of inpassing van bestaande bebouwing.

3.1 Wat houden we vast?

Het raamwerk van “Hart & Lanen” is een sterk en duurzaam kader, dat als “drager” voor de stedenbouwkundige ontwikkeling dient. We behouden het concept “Hart & Lanen”. De wijkdelen worden door middel van de Lanen sterker met elkaar verbonden. Het raamwerk zorgt voor een duidelijke structuur binnen de veelkleurige wijk.

Uitgangspunten voor het Hart

De uitgangspunten voor het Hart uit het Wijkplan blijven de basis:

- Het Hart is autovrij. Door het Hart gaan alleen langzaam verkeersroutes. Doorgaand verkeer voor de auto wordt zoveel mogelijk beperkt. Met het afsluiten en verwijderen van een deel van de Marconistraat en Edisonstraat wordt autoverkeer uit het Hart gehaald;
- Het Hart wordt vormgegeven als een park. Het Hart heeft veel groen, maar is geen leeg park. Er wordt nadrukkelijk aan gewoond. De levendigheid van het mengen van voorzieningen, recreëren, ontspannen, wonen en ontmoeten wordt zichtbaar in het straatbeeld. 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. Belangrijkst is dat de openbare ruimte en

de wijkspiegelplaats kwalitatief hoogwaardig worden ingericht;

- De bouw van een nieuwe Brede Bossche School. Deze is inmiddels gebouwd op de plek van voormalige school Het Overpad;
- In het Hart komen de verschillende kwartieren en Lanen samen. De Lanen zijn belangrijke groene verbindingen;
- De 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 blokken portieketage-woningen aan de Copernicuslaan/Edisonstraat zijn door BrabantWonen gerenoveerd. Naast renovatie worden ook de openbare ruimte, aanliggende tuinen en bergingblokken aangepakt. Dit blijft het streven;
- Verwijdering van de stamlijn. Hier is inmiddels overeenstemming over. Een klein deel kan mogelijk behouden blijven als onderdeel van een speelplek;
- De Paardskerkhofweg is een belangrijke langzaam verkeerroute naar de Brabanthallen;
- Aanpak en opwaardering van het winkelcentrum.

Referentiebeelden Groene Hart





3.2 Stedenbouwkundige hoofdkeuzes

De bovengenoemde uitgangspunten worden uitgewerkt in het stedenbouwkundig plan voor het "Hart". Er is ook een aantal zaken anders geworden dan beschreven in het Wijkplan van 2010. Het woonmilieu krijgt een ander karakter, een ander programma. Van een dichtbebouwd woonmilieu in gestapelde bouw verschuift het plan naar een stedelijk grondgebonden woonmilieu. De verschillen ten opzichte van het Wijkplan worden toegelicht.

3.2.1 Stedelijk grondgebonden woonmilieu

Door de ideale ligging dichtbij het centrum en station doet zich de kans voor om een zeer aantrekkelijk woningaanbod te realiseren. De plek leent zich uitstekend voor een stedelijk grondgebonden woonmilieu. Prettig wonen in een woning met tuin met stedelijke voorzieningen in de nabijheid. Daarbij levert de parkachtige setting een extra bijdrage aan een prettige woonomgeving. Nieuwbouw wordt ondergebracht in kleine bouwblokken. De bouwstroom kan daardoor gefaseerd worden uitgevoerd, wat de haalbaarheid versterkt.

Woningtypes

Het is van belang om bestaande gezinnen aan de wijk te binden en nieuwe aan te trekken (woonvisie). Deze doelgroep levert een belangrijke bijdrage aan het in stand houden van de voorzieningen in de wijk. In het Wijkplan werd voorzien in een groot aantal koopappartementen.

We denken dat er met de realisatie van grondgebonden woningen beter kan worden aangesloten op de woningbehoefte van de doelgroep gezinnen. De marktvaart naar appartementen is sterk verminderd. Dat geldt nog sterker voor koopapparte-

menten. De behoefte aan grondgebonden woningen is groot, zeker in een stedelijke omgeving. Van een programma met grotendeels ruime appartementen in het duurdere koopsegment verschuift dit naar een programma met de nadruk op grondgebonden woningen met tuin in het middeldure koopsegment. De dichtheden zullen daarmee naar beneden gaan. De menging van wonen en werken, die karakteristiek is voor Boschveld, blijft zichtbaar.

Parkeren

Waar het kan, krijgt het parkeren een plek op straat. Er worden geen gebouwde parkeervoorzieningen meer voorzien onder woningen. Door de (veel) lagere dichtheid kan het parkeren op een ontspannen manier een plek krijgen. Dit is een ander uitgangspunt dan eerder gehanteerd.

De financiële mogelijkheden voor gebouwde oplossingen ontbreken enerzijds. Anderzijds geeft de markt aan dat woningbouw met name kansrijk is in combinatie met parkeren in de nabijheid op maaiveld. Omdat er ook de ruimte voor bestaat, en er een terrein van enige omvang wordt herontwikkeld, is gekozen voor een andere parkeeroplossing. De overtuiging is dat met een gespreide parkeeroplossing, in combinatie met een autovrij park, er een ontspannen en aantrekkelijk woonmilieu ontstaat.

Parkeeroverlast moet worden voorkomen. Het vergunninghouders regime gaat gelden voor de hele wijk. Op drukke plekken worden andere keuzes gemaakt. Op locatie 't Boschveld (vlek 3), naast het winkelcentrum, parkeren bewoners straks op een afgesloten binnenterrein. Bij de BBS is een ruim parkeerterrein opgenomen. Ten westen van de Copernicuslaan, waar per vlek een invulling wordt gemaakt en de ruimte beperkt is, zal het parkeren steeds per blok op eigen terrein moeten worden opgelost.



Groen en verbindingen

Het Groene Hart levert een belangrijke bijdrage aan de verblijfs- en woonkwaliteit voor de wijk. Boschveld heeft van oudsher een stenig karakter. Met de toevoeging van een autovrij park, grenzend aan de BBS, krijgt de wens om meer groen en ontmoetingsgelegenheid te realiseren een plek in de wijk. De Groene Lanen vormen prettige groene verbindingen tussen de buurten. In de uitwerking krijgen sommige Lanen een andere ligging ten opzichte van de voorbeeldverkaveling in het Wijkplan. De Marconistraat en de Edisonstraat worden deels opgeheven, om het Hart ook daadwerkelijk autovrij te maken.

Waar het nodig wordt geacht, maakt bestaande bebouwing plaats om een logische verkaveling mogelijk te maken. Daarbij is leidend dat er aanvullende verbindingen gewenst zijn – onderdeel van het raamwerk / Wijkplan - en er voor een haalbare ontwikkeling een aaneengesloten gebied van enige omvang nodig is. Maar waar mogelijk voegt de nieuwbouw en de nieuwe inrichting van de openbare ruimte zich naar de aanwezige bebouwing.



3.2.2 Voorstellen tot sloop

In 2010 heeft de gemeenteraad besloten dat sloop kan worden ingezet voor de herstructurering. Dit besluit heeft betrekking op het zogenaamde deelgebied 1, waarbinnen het Hart / Marconistraat valt. Het raadsbesluit borduurt voort op het raadsbesluit uit 2005 (waarin uitgangspunten voor het Wijkplan zijn vastgelegd).

Zoals gezegd is nogmaals gestudeerd op de inpasbaarheid van de aanwezige bebouwing in het gebied. Om stedenbouwkundige redenen denken we (nog steeds) dat het op een aantal plekken nodig is over te gaan tot sloop. De belangrijkste redenen daarvoor zijn het tot stand brengen van de gewenste verbindingen, en we willen ervoor zorgen dat er een gebied van enige omvang kan worden herontwikkeld. Dit laatste is nog meer van belang geworden, omdat de bedrijfsbebouwing aan de overzijde van de Paardskerkhofweg voorlopig behouden blijft. Maar in een aantal gevallen zien we kansen voor inpasning. Per locatie gaan we hieronder in op de afwijking behoud danwel sloop, en wordt een voorstel gedaan.

In veel gevallen is de gemeente 's-Hertogenbosch eigenaar van de gronden. Uitzondering zijn de DMT loods (Zayaz) en de portieketagewoningen Marconistraat (Brabantwonen).

Noordelijke blok Marconistraat

Zowel de plannen van 2005 als het de voorbeelduitwerking van het Wijkplan uit 2010 gingen uit van sloop van de drie blokken portieketagewoningen aan de Marconistraat.

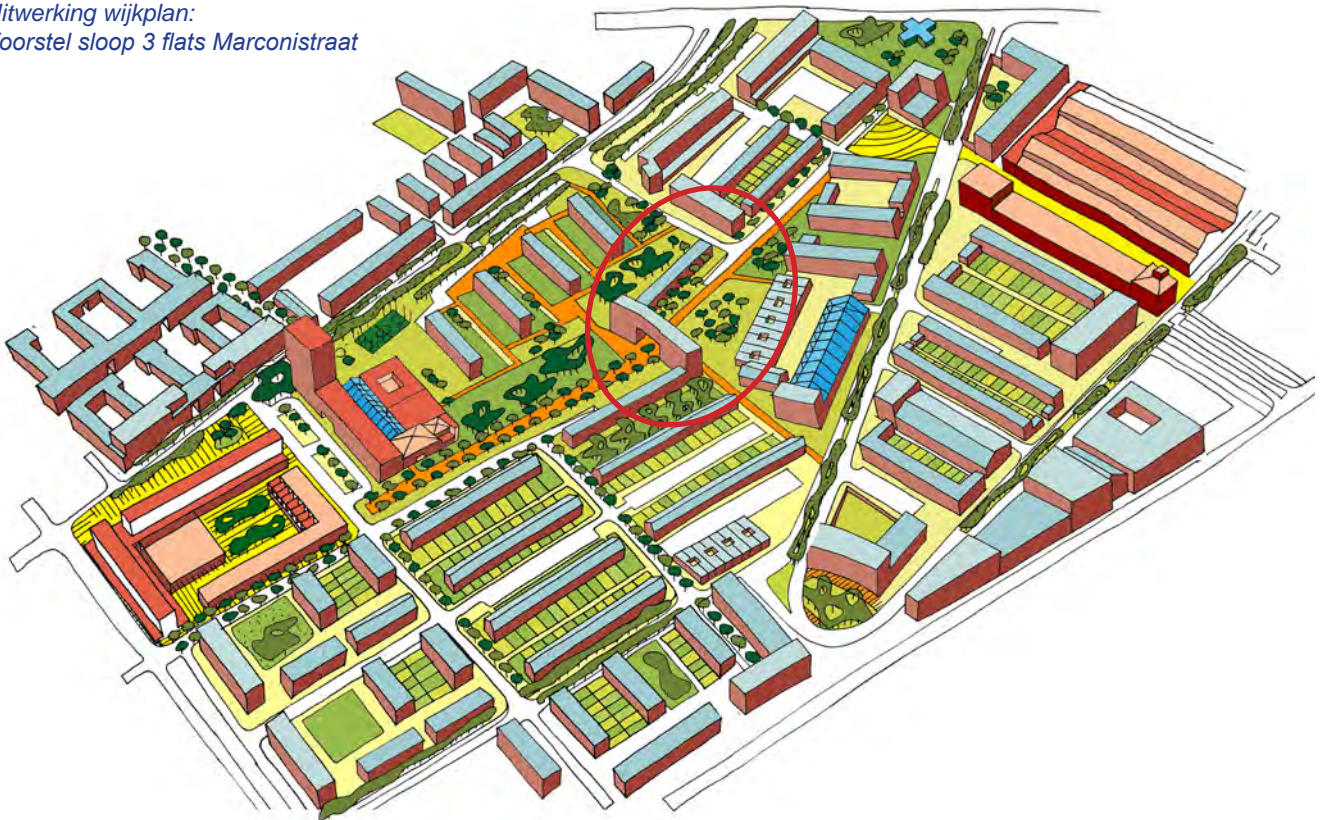
Waarom sloop?

Sloop van de drie blokken portieketagewoningen is voorgesteld om stedenbouwkundige redenen. De drie blokken staan met de achterzijde gericht naar het Hart en de nieuw te bebouwen terreinen aan de Paardskerkhofweg. De woningen zijn ervan afgekeerd omdat er voorheen een bedrijventerrein lag. In de nieuwe situatie zal het gebied verkleuren naar woningbouw. De wens is om oud en nieuw goed met elkaar te verbinden en achterkantsituaties te vermijden. Om het Hart voldoende kwaliteit te geven dienen er voldoende "voorkanten" aan te grenzen, ook om reden van sociale veiligheid.

Door de lengte en hoekverdraaiingen van de drie blokken is er, in combinatie met de bergingen van de vier blokken aan de Copernicuslaan en de twee flats van Zayaz, sprake van een lange wand met achterzides. Deze lange wand staat goede verbindingen tussen het nieuwe woningbouwgebied en de bestaande wijk in de weg.

In beide plannen 2005 / 2010 maakten de drie blokken aan de Marconistraat plaats ten gunste van verbindingen in de wijk en een ruim autovrij groen Hart. De portieketagewoningen (bouwjaar 1952) hebben geen monumentale status.

*Uitwerking wijkplan:
Voorstel sloop 3 flats Marconistraat*



Voorstel behoud, sloop en te verplaatsen

- HANDHAVEN
- SLOPEN
- TE VERPLAATSEN

Boschveldtuin



Aaneengesloten bebouwing met beperkte verbinding naar te bebouwen terrein



Nadere studie 2013 / 2014

Naar aanleiding van wijzigingen in programma, gevoeligheden rondom sloop van goedkope huurwoningen, en vraag vanuit bewoners is er nogmaals gestudeerd op alle mogelijke scenario's voor de blokken Marconistraat. Stedenbouwkundige studies zijn verricht naar de scenario's uitgaande van sloop van alle drie complexen, behoud van alle drie, en alles daartussen in. We streven naar behoud van bestaande woningvoorraad indien mogelijk.

Deze studies zijn besproken met de werkgroep stedenbouw in Boschveld (met buurtvertegenwoordigers en vertegenwoordiging van de wijkraad). In de werkgroep stedenbouw zijn twee voorkeursscenario's benoemd. Deze zijn gepresenteerd in het Boschveldoverleg (regulier breed overlegmoment in de wijk).

Behoud van alle drie blokken portieketagewoningen levert geen stedenbouwkundig acceptabele situatie op. Dit wordt gedeeld door de werkgroep stedenbouw.

Om de volgende redenen is dit geen acceptabele variant:

- het Hart wordt gedomineerd door achterkanten en zijkanten van flats en bergingen (negatief effect op kwaliteit en sociale veiligheid);
- erg beperkte omvang Groen Hart;
- zeer beperkte verbindingen;
- verslechtering inpassing BBS, en
- impact op verkaveling / markttechnische afzetbaarheid van de nieuwbouw.

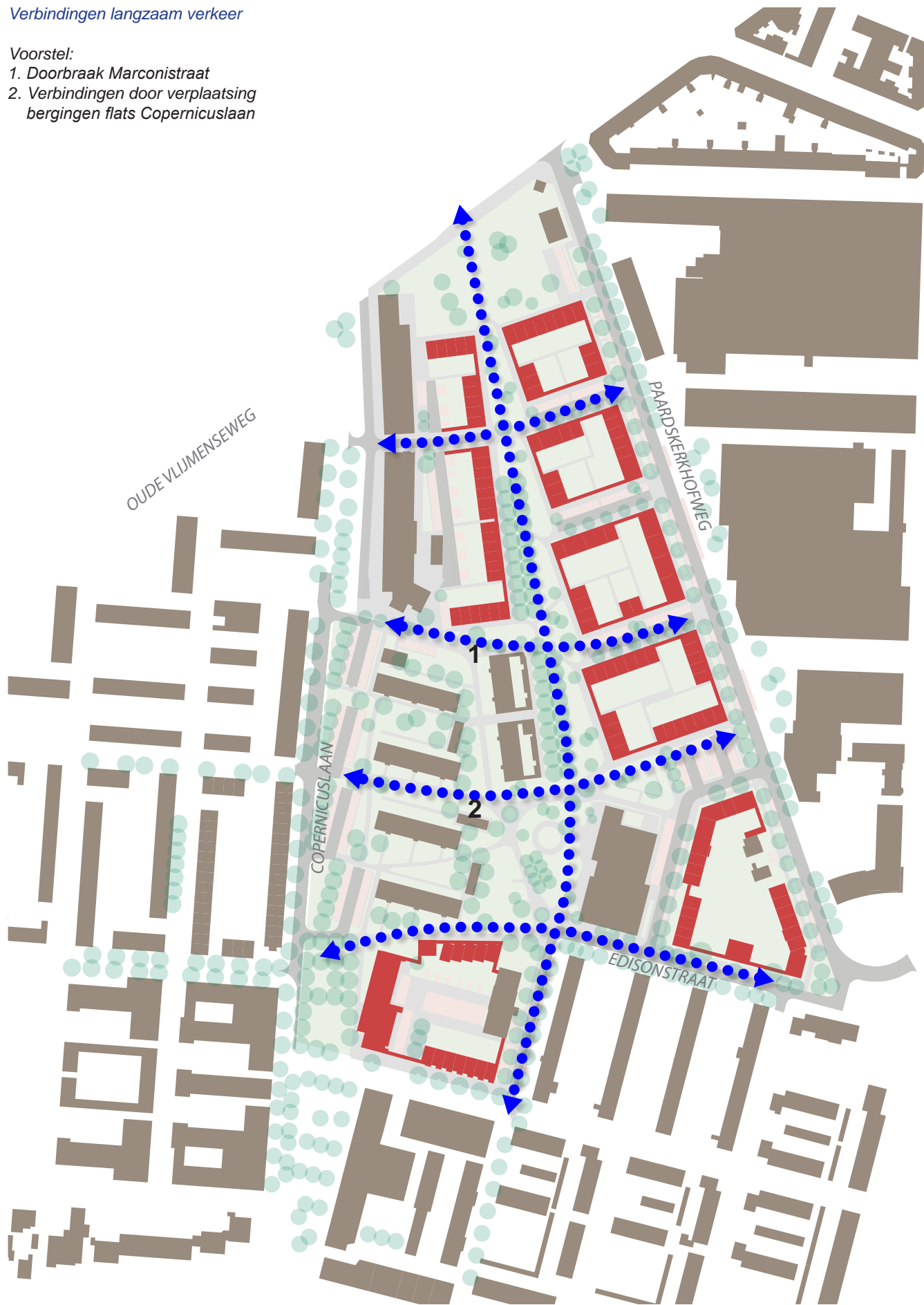
Achterzijdes gericht naar te bebouwen gebied



Verbindingen langzaam verkeer

Voorstel:

1. Doorbraak Marconistraat
2. Verbindingen door verplaatsing bergingen flats Copernicuslaan



De voorkeur van bewoners in de wijk gaat uit naar het scenario sloop twee blokken en behoud van het meest noordelijke blok. Dit omdat dit scenario een ruim groen, autovrij Hart mogelijk maakt. Stedenbouwkundig is dit een goed voorstelbaar scenario. Er kunnen goede verbindingen tot stand komen door de wijk.

De tweede voorkeur van buurtbewoners, levert echter op dat er niet één maar twee blokken behouden blijven. In dit scenario wordt juist het meest noordelijke blok gesloopt. Stedenbouwkundig is dit ook voorstelbaar. Het scenario waarin het meest noordelijke blok portieketagewoningen Marconistraat wordt gesloopt en er twee behouden blijven is het uitgangspunt geworden voor de uitwerking "Hart".

Voorstel:

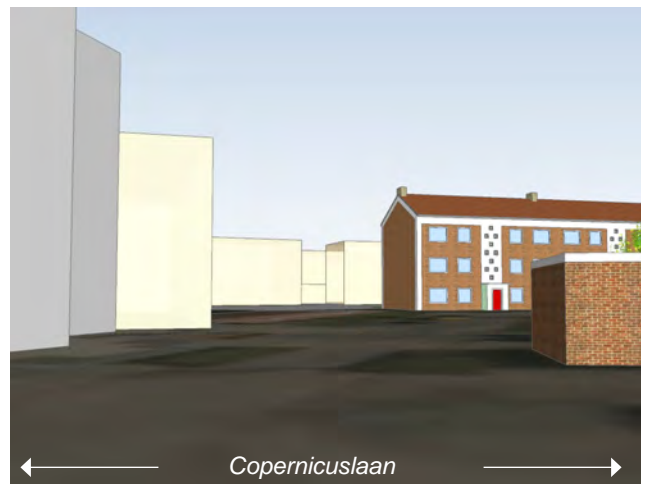
Sloop meest noordelijke blok Marconistraat

- Er blijven meer sociale huurwoningen behouden t.o.v. het Wijkplan. Er worden 12 huurflats gesloopt;
- Het noordelijke blok maakt plaats ten behoeve van een goede verbinding tussen de wijkdelen, een acceptabele maat Groen Hart, een volwaardige nieuwe "voorzijde" georiënteerd op het Hart, en een acceptabele parkeer/verkeeroplossing voor de overblijvende woningen;
- Voorwaarde is het opwaarderen van de achterzijden van de te behouden twee blokken. Opwaarderen bergingenzijde in combinatie met inpassing openbare ruimte;
- Verplaatsing / opwaardering van de bergingen van de vier flats aan de Copernicuslaan blijft van belang. Het Groene Hart kan alleen met verplaatsing / opwaardering van de bergingen een voldoende "voorkantsituatie" krijgen, en voldoende langzaam verkeerroutes naar het Hart en de BBS krijgen;
- Vóór de sloop van het meest noordelijke blok woningen Marconistraat, wordt gebouwd op de locatie "vlek 3" aan de Copernicuslaan. Bewoners krijgen tijd en mogelijkheid door te verhuizen naar vervangende nieuwbouw (uitgangspunt wijkplan).

Impressie: bestaande situatie flats Marconistraat gezien vanaf de Copernicuslaan



Voorstel: creëren doorgang vanaf de Copernicuslaan en nieuwe voorzijde aan het Hart



Foto's bestaande situatie



PK 14, DMT loods en gymzaal

Om te komen tot een haalbaar plan, bestaat er noodzaak om een gebied van enige omvang als aaneengesloten gebied te herontwikkelen. Het gebied aan en achter de Paardskerkhofweg is het gebied waar nieuwe woningen kunnen worden gebouwd.

Voor de panden PK 14, DMT loods en de gymzaal is het voorstel deze te slopen ten behoeve van de woningbouwontwikkeling. De gebouwen zijn geen monument. PK 14 wordt wel enige waarde toegekend, vooral vanwege het gebruik. Het gebouw is deels in gebruik als bedrijfsverzamelgebouw en kunsthal, maar staat ook deels leeg. De tijdelijk verhuur wordt beëindigd.

Er zijn gesprekken opgestart om de DMT loods aan te kopen van Zayaz. Een alternatief voor de gymzaal ten slotte is al opgenomen in de nieuwe BBS.

Buurthuis en PK 12

Al in een eerder stadium is voorgesteld om het buurthuis te slopen. De architectonische en bouwtechnische kwaliteit zijn zeer matig. Het westelijk deel, de voormalige schoolvleugel, is al gesloopt ten behoeve van de bouw van de BBS. Het buurthuis staat leeg sinds de verhuizing.

Het kantoorgebouw Paardskerkhofweg 12 steekt door de voorgestelde voorgevelrooilijn door. De uitstraling van dit relatief jonge pand past niet binnen de sfeer en architectuur van het huidige Boschveld. Om stedenbouwkundige redenen gaat de voorkeur uit naar sloop van dit gebouw, om beter aan te kunnen sluiten op de omgeving. Dit is zo voorgesteld in het kader van de planontwikkeling CPO. Het CPO plan van Bewust Wonen en Werken Boschveld (BWVB) gaat uit van sloop voor woningbouw. De tijdelijke verhuur van het pand zal worden beëindigd.

De twee bestaande woningen aan de Paardskerkhofweg blijven behouden vanwege hun architectonische waarde. Ze worden ingepast in het woningbouwplan van BWVB.

Basisschool 't Boschveld

Door de verhuizing van de school 't Boschveld naar de BBS, is de school vrijgekomen (wordt tijdelijk verhuurd). Stedenbouwkundig gaat het gebouw weinig relatie aan met de directe omgeving en de wijk, ondanks de grote potentie van de plek. Daar waar een sterke oriëntatie wordt verwacht op het winkelcentrum en Copernicuslaan, is het gebouw nauwelijks zichtbaar. Het schoolgebouw leent zich beperkt voor herbestemming.

Uitgangspunt is sloop van het schoolgebouw om ruimte te maken voor nieuwe woningen. Het bouwplan dient een sterke relatie aan te gaan met de omgeving. Uitgangspunt daarbij is dat de bestaande pastorie en kerkgebouw behouden blijven, en ingepast worden in het totaal.

PK 14



DMT loods Zayaz



Gymzaal



Waardering en voorstellen bestaande bebouwing Wijkplan hoofdstuk 16

8. Woningen Marconistraat

Waarde: Woonblokken die een architectonische meerwaarde kunnen zijn voor de wijk.

Voorstel: Advies is om het meest noordelijke blok te slopen en te bezien of de andere blokken in te passen zijn (of sloopnieuwbouw). Aanpassing van de begane grond en herinrichting van de openbare ruimten is dan noodzakelijk. Nader onderzoek is vereist.

15. PK14

Waarde: Het gebouw is architectonisch kenmerkend voor de betreffende periode.

Voorstel: Voor het wijkplan is zowel sloop-nieuwbouw als inpassen van blok mogelijk. Op langere termijn is een transformatie of sloop-nieuwbouw wenselijk, met name om een sterkere gevel aan de zijde van het plein te realiseren en wonen toe te voegen.

9. Bedrijfshallen (DMT loods)

Waarde: De hallen zijn architectonisch laag gewaardeerd.

Voorstel: Het voorstel is om het bouwblok te slopen om plaats te maken voor woningbouw.

11. Basisschool / buurthuis

Waarde: Met name het schoolgebouw kan een architectonische meerwaarde zijn voor de wijk.

Voorstel: om het 'buurthuis' te slopen. Voor het wijkplan is zowel sloop als inpassen van het schoolgebouw mogelijk. Voor een definitieve keuze is nader onderzoek naar mogelijkheden voor herbesteding en stedenbouwkundige inpassing vereist.

(De basisschool is gesloopt t.b.v. de bouw van de nieuwe BBS.)

13. Bedrijfsbebouwing Paardskerkhofweg

Waarde: De bedrijfsbebouwing wordt architectonisch laag gewaardeerd.

Voorstel: Het voorstel is om het bouwblok te slopen nadat de huidige gebruiker (de afvalstoffendienst) is vertrokken om plaats te maken voor woningbouw.
(Inmiddels achterhaald.)

3. Basisschool Copernicuslaan

Waarde: Het bouwblok wordt architectonisch laag gewaardeerd.

Voorstel: Uitgangspunt is sloop-nieuwbouw op deze locatie en ruimte te maken voor de BBS.

(Er is besloten om niet de BBS, maar woningen te realiseren op deze plek.)

Gymzaal: aangeduid als "sloop wenselijk". Niet nader beschreven in het wijkplan.

Voormalig buurthuis Edisonstraat



PK 12



Voormalige basisschool 't Boschveld



Concept verkaveling Hart van Boschveld



100 WONINGEN PAARDSKERKHOFWEG

FASE 3

BBS

CPO

VLEK 3

WINKELCENTRUM

CHR. HUYGENSWEG

4. Stedenbouwkundig Plan Hart

4.1 Hoofdopzet

Het Groene Hart strekt zich uit van de Copernicuslaan tot de Paardskerkhofweg en Oude Engelseweg. Langzaam verkeerspaden zorgen voor een fijnmazig netwerk van verbindingen tussen de bestaande woonwijk en het Hart.

Bestaand en nieuw worden vooral in oost-west-richting sterker met elkaar verbonden. De aaneengesloten wand van bebouwing en bergingen wordt doorbroken met het slopen van het meest noordelijke blok portiek etagewoningen Marconistraat en het verplaatsen / opwaarderen van bergingen. Noord-zuid brengt het autovrije Groene Hart de wijk beter in verbinding met de Oude Engelseweg en Veenmarktkwartier. Door het opheffen van een deel van de Marconistraat en Edisonstraat voor autoverkeer komen ook de bestaande flats en bebouwing op “vlek 3” aan het groen te staan. Lanen brengen structuur in de openbare ruimte.

Er wordt gekozen voor een kleine schaal. Bouwblokken met een overzichtelijke schaal begeleiden de straten aan de randen en het park. De omvang en ligging van de blokken wordt vastgelegd.

Bestaande bebouwing is georiënteerd op de Copernicuslaan; achterkanten grenzen aan het Hart. Groot belang wordt daarom gehecht aan het creëren van nieuwe “voorkanten”. De nieuwe bouwblokken krijgen zoveel mogelijk eenzijdige oriëntatie op de aangrenzende straten en het park. Grenzend aan de twee bestaande flats van Zayaz wordt nieuwe bebouwing ingepast met een oriëntatie op het Hart (zowel een noord-, oost- als zuid oriëntatie). Het meest noordelijke blok portieketagewoningen Marconistraat wordt gesloopt. Dit ten gunste van een goede verbinding, maar ook van een voorkant gericht op het Hart. Er ontstaat een nieuw bouwblok met bestaande

en nieuwe bebouwing.

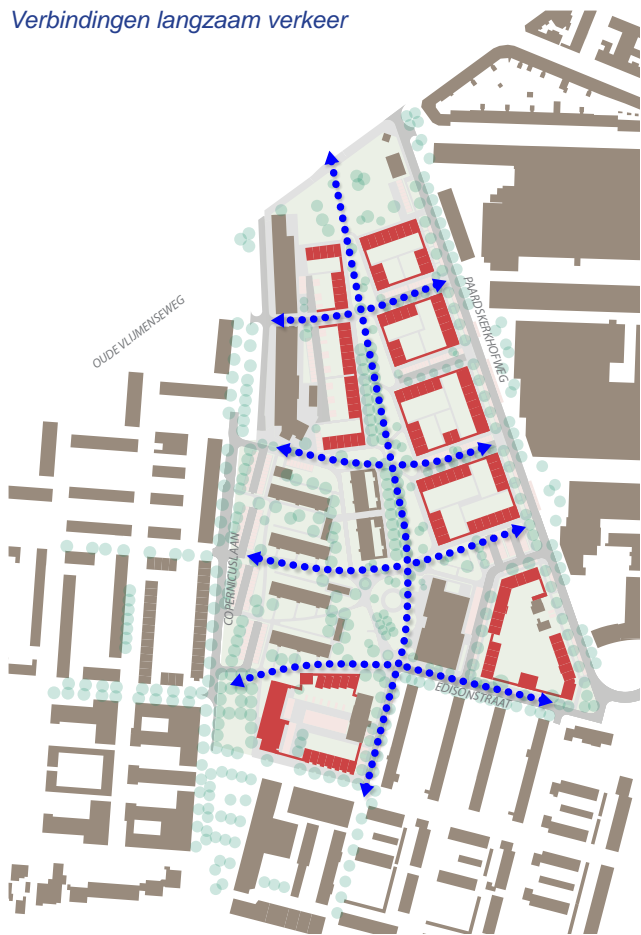
De twee zuidelijke blokken Marconistraat komen “vrij” te staan, in het groene Hart. Dit levert mede als voordeel op dat de verkaveling onafhankelijk van de bestaande structuur met hoekverdraaiingen kan worden opgezet.

Nieuwe bebouwing aan de Paardskerkhofweg wordt iets teruggelgd ten opzichte van de weg. Aan de westzijde van de weg kan daarmee een brede groene berm met bomen worden aangelegd. Het is noodzakelijk om aan deze zijde kwaliteit toe te voegen om een prettig woonklimaat te creëren. De bedrijvigheid aan de overzijde van weg blijft langdurig(er) behouden. Ook deze bedrijfsgebouwen krijgen een opknapbeurt.

Er zijn vooral grondgebonden woningen voorzien met een ruime tuin. Dit is een onderscheidende kwaliteit van het nieuwe woongebied. Parkeerruimte is voorzien nabij de woning, veelal in korte straten met een woonerf karakter.

De BBS ligt prominent aan het Groene Hart. Het gebouw heeft een autoluwe zijde gekregen aan het Hart, zoals het Wijkplan beoogt. Daardoor is er ruime speelgelegenheid in het groen. Het spelen voor de school is gecombineerd met een nieuwe wijkspeelplaats. Het parkeren vindt plaats aan de andere zijde van het gebouw, aan de nieuwe Zernikestraat. De rooilijn van de BBS is naar achteren geplaatst, ten opzichte van het gesloopte pand Overpad. Daarmee is een ruimere doorgang gecreëerd naar het nieuw te bebouwen terrein erachter, en krijgt het Groene Hart meer ruimte aan de westzijde van de school.

Verbindingen langzaam verkeer



Lanen



Bouwplannen in voorbereiding

in het gebied Hart zijn drie bouwplannen in voorbereiding. Het CPO initiatief van het collectief BWWB is het meest ver gevorderd. Hiervoor is een bestemmingsplanprocedure gestart. De nieuwbouwplannen voor woningbouw op locatie "vlek 3" en het voormalige afvalstoffendienst terrein e.o. zijn in het stadium van voorlopig ontwerp. De hoofdopzet is duidelijk, net als het globale programma. Er wordt een eerste doorkijk gegeven naar architectuur, massa en gevels.

De plannen zoals nu bekend, zijn in in dit ruimtelijk en functioneel kader beschreven. Dit is leidend voor de verdere uitwerking. Het is mogelijk dat er tijdens de uitwerkingsfase tussen voorlopig ontwerp en definitief ontwerp wijzigingen van ondergeschikte aard worden doorgevoerd. Daarbij is onder meer te denken aan de exacte situering, verdeling van woningtypes, kapvormen, hoogte, architectonische uitwerking en aantallen woningen.

4.1.1 Nieuwbouw Paardskerkhofweg e.o.

Het plan van Van Wanrooij vormt de basis van het stedenbouwkundig plan voor de nieuwbouw aan de Paardskerkhofweg. Er zijn ongeveer 100 grondgebonden woningen voorzien, in een variatie in typen en grootte. Het nieuwbouwprogramma is verdeeld over kleine bouwblokken.

Er kan op twee manieren worden gewoond: wonen aan het park of wonen aan de Paardskerkhofweg. Aan de oostzijde van het park krijgt het woonmilieu een tuindorp karakter. Aan de Paardskerkhofweg wordt stedelijk gewoond, aan een "Laan". Woningen worden de "hoek" om ontworpen waardoor de bouwblokken een alzijdige uitstraling hebben. Op een aantal hoeken hebben woningen een diepe uitbouw, die bijvoorbeeld kan worden ingericht als werkkruimte aan huis.



Stedenbouwkundige uitgangspunten concept

- park als hart van de bebouwing
- transparantie vanuit de wijk naar het park
- blokken met korte blok lengte
- blokaccenten voor hierarchie en differentiatie
- industrieel karakter paardskerkhofweg versterken
- wonen aan park
- rekening houdend met bestaande bebouwing

blokken
accenten
groen



Planopzet nieuwbouw Van Wanrooij Projectontwikkeling i.s.m. Inbo architecten

Ingrediënten architectuur aan park



detailering erker aan park



posities entree hoekwoningen



open vs gesloten

- Royaal
- Horizontaal
- Erkers
- Begane grond veel glas
- Plint
- Luifel voordeur
- Wonen aan het park
- Eten aan de tuin
- Schuine daken
- Accent op hoeken



A-symmetrische oordenen



beeldbepalend element in het park refererend naar de gashouder



gebouwoaant en gebouwde hoekoplossing aan het park

Concepten en studies Ingrediënten

'Royaal wonen aan het park'



Ingrediënten

architectuur aan paardkerkhofweg



Stoer metselwerk



balcon geeft plasticiteit in de gevel



holonite kader, etalage aansluiting gebouw-maatschappij

- Industrieel**
- Statisch**
- Verticaal
- Hoge begane grond
- Plint**
- Terugliggende voordeur
- Wonen aan de tuin
- Eten aan de straat
- Diepe negges**
- Accent op de verdieping**



industriële uitstraling, veel glas



detail voordeur



Verbijzonderingen in metselwerk, diepe negges

Concepten en studies

Ingrediënten





Voorlopig Ontwerp

4.1.2 CPO project Bewust Wonen en Werken Boschveld

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

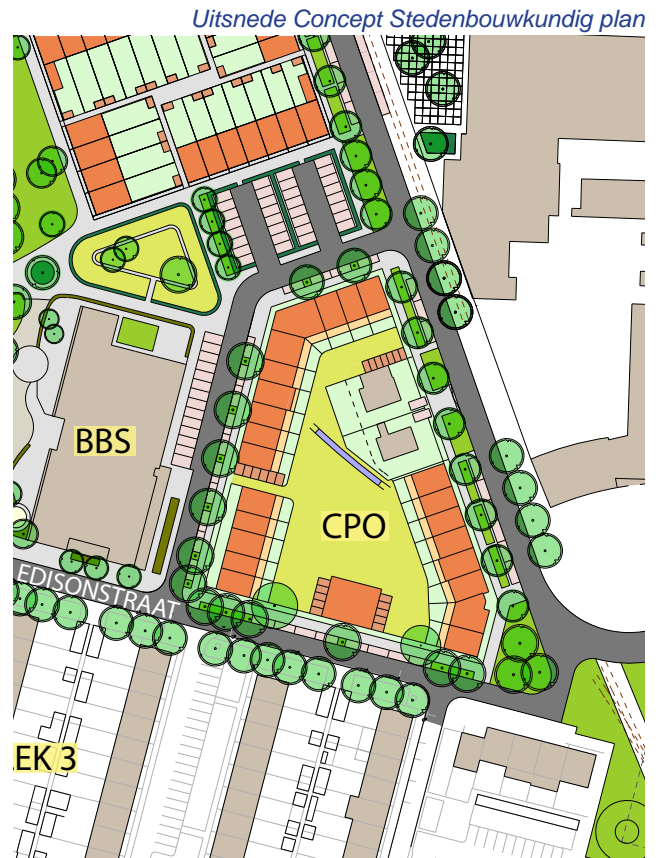
In het plan zijn 23 nieuwe woningen voorzien rond een gezamenlijke binnentuin. De twee bestaande woningen Paardskerkhofweg 8 en 10 blijven behouden en worden ingepast in het plan.

De woningen zijn verdeeld over de verschillende zijden van het plangebied en richten zich op de omgeving. Aan de tuinzijde heeft iedere woning een bescheiden privé buitenruimte. Rondom het plangebied zijn langspaarkeerplaatsen voorzien.

De gezamenlijke tuin dient als groen, moestuin en ontmoetingsgelegenheid voor de bewoners.

Aan de Edisonstraat komt een gezamenlijke ontmoetingsruimte / werkruimte voor de bewoners. Het is de intentie om een deel van de stamlijn te behouden en in te passen als karakteristiek element in het binnengebied.

De ambities op het gebied van energie vertalen zich ook ruimtelijk, met het toepassen van dwarskappen en zonnepanelen.



Impressie Paardskerkhofweg



Groene kwaliteit van de locatie



Impressies voorlopig ontwerp (Hilberinck Bosch Architecten)



4.1.3 Voormalige locatie school 't Boschveld (Vlek 3)

Kerkgebouw Parousia aan de 's-Gravesandestraat en de voormalige pastorie aan de Edisonstraat blijven behouden. Aan de noordzijde blijft de mogelijkheid bestaan om in de toekomst te komen tot een kleinschalige vernieuwing en/of uitbreiding van Parousia. Daarmee kan ook Parousia (meer) een oriëntatie krijgen op het Groene Hart.

Het pastoriegebouw bestaat uit twee delen. Het originele gebouw aan de Edisonstraat is architectonisch zeer aardig en heeft eenzijdige uitstraling. De later toegevoegde aanbouw (nu vergaderruimtes) wordt gesloopt ten behoeve van tuinruimte. De voormalige pastorie wordt bestemd als woning. De perceelbegrenzing en tuin van de bestaande pastorie worden aangepast.

Met de bestaande en nieuwe bebouwing wordt een nieuw bouwblok gevormd, dat zich oriënteert op de omringende straten. De nieuwbouw heeft een prominente ligging aan de Copernicuslaan, naast het winkelcentrum. Appartementen worden ondergebracht in een langgerekt appartementenblok dat zich richt op de Copernicuslaan. De hoek aan de zijde van het winkelcentrum krijgt een bijzondere uitwerking: zowel

in hoogte, architectuur en oriëntatie. Hier bevindt zich ook de entree.

Grondgebonden woningen worden ingepast tussen en rondom de pastorie en kerkgebouw.

In het verlengde van de pastorie komt een nieuwe rij woningen. Er wordt hiermee wonen aan de zuidzijde van het Groene Hart geïntroduceerd, wat een positieve invloed heeft op de levendigheid en de sociale veiligheid. Aan de Celsiusstraat wordt een rij grondgebonden woningen gebouwd. Een doorlopende "tuin" muur vormt de verbinding tussen bestaande en nieuwe bebouwing. De muur verwijst naar de vroegere ommuurde pastorietuin, en zorgt ervoor dat bestaand en nieuw één samenhangend geheel vormen.

Bewoners parkeren op een afsluitbaar binnenterrein. Bezoekers parkeren in de openbare ruimte. Er vindt een herinrichting plaats rondom het winkelcentrum. Het parkeren op de hoek Parousia / Groene Hart wordt verplaatst t.b.v. een groene invulling in aansluiting op het Hart. De Edisonstraat wordt ten dele opgeheven voor autoverkeer.

Uitsnede Concept Stedenbouwkundig Plan



4.2 Bebouwing

Bouwhoogtes

De nieuw te bouwen woningen hebben een basishoogte van drie bouwlagen, in aansluiting op de grondgebonden woningen in de omgeving. De nieuwe woningen aan de Paardskerkhofweg, aan de westelijke parkwand en de noordwand van “vlek 3” worden wat “rijziger” uitgevoerd. Daar wordt de volle drie bouwlagen gebouwd aan de straatwand. De oostelijke parkwand heeft een tuindorp sfeer door een uitwerking met kappen en erkers. In “vlek 3” is aan de Celsiusstraat ook een aantal kleinere tweelaagse woningen gedacht.

In het CPO project wisselen de hoogtes tussen één en drie bouwlagen (11 meter), door de variatie in type woningen en bewoners. Er wordt gewerkt met een afwisseling van kappen en platte daken (waardoor een evt. uitbreiding in de toekomst mogelijk is). De bijzondere functies in de wijk, het winkelcentrum en de Brede School, zijn herkenbaar door hun grotere massa en hoogte. Het winkelcentrum met wonen daarboven is vier bouwlagen hoog, de school ongeveer 8 en 11 meter. De gymzaal is het hoogst. Tot slot begeleidt hogere bebouwing met appartementen de Copernicuslaan. De vier blokken portiek etagewoningen aan de Marconistraat zijn elk vier bouwlagen hoog.

Het nieuwe appartementengebouw in “vlek” 3 reageert op de hoogtes in de omgeving. De basishoogte wordt vier of vijf bouwlagen (*De hoogte opbouw van het appartementenblok is nog onderwerp van studie*). De zuidhoek krijgt een bijzondere markering in zes bouwlagen. Daarmee wordt samenhang gecreëerd met de aanwezige hogere bebouwing aan de overzijde van de Copernicuslaan. Deze laan heeft een stedelijk karakter, dat verder wordt versterkt. De wand wordt doorgezet met de flats van Zayaz in vijf bouwlagen. De portieketagewoningen aan de Marconistraat ten slotte hebben een hoogte van drie bouwlagen (met kap).

Referentiebeelden



Buitenruimtes

Iedere woning krijgt een ruime buitenruimte, veelal in de vorm van een tuin. In het CPO project kiezen de toekomstige bewoners er voor een kleine privé buitenruimte te hebben, en aangrenzend een ruime gezamenlijke binnentuin. De appartementen krijgen ieder een balkon.

Principes overgang privé-openbaar

De begane grondlaag heeft een functie: er wordt gewoond of soms gewerkt. Contact tussen de plint en de openbare ruimte staat voorop, en zorgt voor levendigheid en de sociale veiligheid. Het ontwerp houdt daar rekening mee door raamopeningen en voordeuren te richten op de straten en het park. Er wordt een geleidelijke overgang gemaakt tussen de woning en de openbare ruimte. Typisch voor Boschveld is het toepassen van de zogenaamde “Brabantse stoep”, een zone van 1 tot 1,5 meter grenzend aan de woning, die bewoners kunnen gebruiken als stoepje, zitplek of tuintje. Op een aantal plekken is ervoor gekozen om het groen door te trekken tot aan de bebouwing, zodat je woont “in” het groen of om afstand te creëren tot de woning. Dit kan bijvoorbeeld bij de appartementen in “vlek 3”.



4.3 Programma

Het gewenste programma voor Boschveld is beschreven in de Woonvisie “wonen in de stad, voor iedereen” uit 2010. Het gewenste woonprogramma in Boschveld is als volgt te kenmerken:

- Wonen voor iedereen, ook voor huishoudens met lage en middeninkomens;
- In het bijzonder voor mensen die ‘in de stad’ willen wonen;
- Een wijk waar je oud kunt worden, met een accent op gezinnen;
- en met mogelijkheden voor andere functies (met name kleinschalig werken).

Een belangrijk accent is het behoud en aantrekken van gezinnen. Gezinnen zorgen over het algemeen voor binding met de buurt, en zorgen voor draagvlak voor (basis)voorzieningen: in het bijzonder noodzakelijk voor de Brede Bossche School. Een ander accent is het zorgdragen voor woningen en voorzieningen voor senioren.

Aantallen en types

Het woningbouwprogramma Hart van Boschveld draagt bij aan meer woningdifferentiatie: er komen ruimere woningen bij die de eentonigheid van het woningaanbod doorbreken, die bewoners in staat stellen om wooncarrière te maken en die gezinshuishoudens aan de wijk kunnen binden.

De plannen voorzien in een grote differentiatie in woningtypes die aanvullend zijn op bestaande woningen (voornamelijk gestapeld en in het sociale huursegment) die behouden en gerenoveerd worden. Er worden grondgebonden koopwoningen en huurappartementen in diverse types toegevoegd; groter en kleiner (en daardoor differentiatie in prijs). De bewoners van de nieuwe koopwoningen in het plan park / Paardskerkhofweg en deels “vlek 3” krijgen daarnaast de mogelijkheid de indeling van hun woning te bepalen; dus daar verwachten we veel variatie. Binnen het CPO project “Bouwen Wonen en Werken in Boschveld” (BWWB) hebben de bewoners maximale inspraak over hoe hun woning eruit komt te zien.

Met het toevoegen van een aanzienlijk aantal gezinswoningen in de koopsfeer wordt voldaan aan de doelstelling om een accent te leggen op het behouden en aantrekken van gezinnen. Huurappartementen (BrabantWonen) komen tegemoet aan de behoefte aan betaalbaar wonen en zijn ook geschikt om er te wonen als je ouder wordt en met (mobiliteits-)beperkingen te maken krijgt. Het nieuwbouwprogramma, samen met de bestaande voorraad, maken van Boschveld een gemêleerde stedelijke wijk waar ruimte is voor jongeren, ouderen, woon-werkcombinaties, gezinnen met én zonder kinderen en waar je tot op hoge leeftijd kunt blijven wonen.

Voorlopige aantallen en prijsindicatie nieuwbouw:

- 113 grondgebonden koopwoningen
- 23 grondgebonden koopwoningen CPO project
- circa 35 huurappartementen in de sociale sector “vlek 3”

Aan de Celsiusstraat (vlek 3) zullen ca. 7 woningen in het goedkope segment (tot €185.000,-) gerealiseerd worden. De ca. 100 woningen op de locatie voormalige afvalstoffendienstterrein en de ca. 5 woningen aan de Edisonstraat (vlek 3) zullen uitkomen in de prijsklasse tussen globaal €195.000,- en €250.000,-.

Functiemogelijkheden

Boschveld is gekenmerkt door een menging van wonen en werken. In de nieuwbouw wordt daar op ingespeeld. In het plan Paardskerkhofweg e.o. zijn op de hoeken uitbouwen voorzien, wat de mogelijkheid biedt om een werkruimte / kantoor aan huis te hebben. Vooral aan de Paardskerkhofweg bestaat de aanleiding om de plintlaag hoger uit te voeren, en daardoor flexibiliteit in het gebruik mogelijk te maken. De mogelijkheden daarvoor worden onderzocht in de verdere uitwerking van het bouwplan. In het CPO plan is een gezamenlijke bijeenkomst / werkruimte voorzien aan de Edisonstraat. Daarnaast zijn in het algemeen aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten (onder voorwaarden) toegestaan bij de woonfunctie.

Funcies "Hart van Boschveld"

- BESTAANDE WONINGEN
- NIEUWE WONINGEN
- BBS
- PAROUSIA
- WINKELCENTRUM
- BEDRIJVIGHEID



4.4 Beeldkwaliteit

De kwaliteit van het plan wordt in belangrijke mate bepaald door een zorgvuldige en kwalitatief hoogwaardige detaillering van de woningen en openbare ruimte. De architectuur van de nieuwbouw wordt geïnspireerd door de traditionele jaren '50 bebouwing in de wijk, en de industriële monumenten in de omgeving van de Paardskerkhofweg.

In het Hart en in de omgeving Copernicuslaan komt veel ambachtelijk metselwerk voor in rood-bruine kleurstelling, met incidenteel gebruik van betonnen prefab elementen of keimwerk. Er is veel aandacht voor het (metselwerk)detail, met name ter plaatse van dakranden en woningentrees. Bijzonder zijn de uitstekende metselwerkpatronen op kopgevels en grotere dichte gevels.

Het winkelcentrum heeft een bijzondere architectuur. Het gebouw is architectonisch waardevol door haar tijdseigen uiterlijk. Karakteristiek is de wit betonnen prefab gevel, gecombineerd met ambachtelijk en traditioneel metselwerk met stalen ramen. De plint is voornamelijk in glas gematerialiseerd. De nieuwe BBS, is als nieuwe bijzondere wijkfunctie, ook in een lichte kleur baksteen opgetrokken.

De vormgeving van de nieuwe woningen aan het park/Paardskerkhofweg en in "vlek 3" sluiten aan op de jaren '50 bebouwing. Ze worden uitgevoerd in baksteen. Een donker rood-bruine kleurstelling vormt de basis. Er wordt aandacht besteed aan metselwerk detail, en het mee ontwerpen van tuinafscheidingen.

Industriële monumenten en jaren '50 architectuur vormen inspiratie voor nieuwbouw



De rustige basis zorgt voor eenheid in het plan, waarbinnen ruimte is voor verschillende woningtypes. In "vlek 3" wordt afwisselend een donkerbruine baksteen en een lichte baksteen toegepast. De tuinmuur rondom wordt uitgevoerd in de donkere kleurstelling. Dit sluit aan op de kleurstelling van de naastgelegen flats. De muur krijgt een gedetailleerd metselwerkpatroon, zoals deze op meer plekken in Boschveld voorkomt. De nieuwbouwwoningen en appartementen krijgen de lichte kleurstelling. De "kop" van het appartementengebouw is in zijn geheel uitgevoerd in wit, en landt daar op maaiveld. Hier wordt direct de link gelegd met de witte kleurstelling van het winkelcentrum.

Het CPO project is een "bijzonder" plan in de wijk. Het duurzame concept, zowel in energetische zin als in de nauwe vorm van samenleven rond een binnentuin, rechtvaardigt een eigen uitstraling. BWWB streeft naar een uitwerking in natuurlijke materialen, met een samenhangende uitstraling naar de omgeving. Toepassing van groen en zonnepanelen bepalen mede de uitstraling.

Welstand

De afzonderlijke bouwplannen zijn in het voortraject informeel (op basis van informatieve aanvragen en collegiaal overleg) beoordeeld door de welstandscommissie.

De hoofduitgangspunten zijn positief ontvangen. Er zijn aandachtspunten benoemd voor de verdere uitwerking. Het is mogelijk om het CPO project als een uitzondering in de wijk vorm te geven. Daartoe dient het plan zich te tonen als een verbijzondering met een hoge kwaliteit in architectuur. De uitgewerkte bouwplannen worden wederom ter beoordeling aan welstand voorgelegd.

Industriële monumenten en jaren '50 architectuur vormen inspiratie voor nieuwbouw



Gevelstudie
detail





4.5 Bedrijfsbebouwing Paardskerkhofweg - Parallelweg

De bedrijfsbebouwing aan de Paardskerkhofweg en Parallelweg blijft voor een langere periode behouden. Het complex is eigendom van de gemeente 's-Hertogenbosch en wordt beheerd door BIM vastgoed. Het maakte onderdeel uit van het bedrijfsensemble Grenco/Grasso. Het naastgelegen Grasso complex heeft een monumentale status. De strook bedrijfsgebouwen heeft een laagwaardige kwaliteit, en is in gebruik door diverse huurders. De laatste jaren zijn huurcontracten met korte termijn verlengd vanwege de onzekerheid over de toekomst. Het monumentale fabrieksgebouw van Grasso is gerenoveerd. Plannen voor renovatie en herbestemming van de kantoorvleugel zijn in voorbereiding.

In het Wijkplan is voorgesteld om de bedrijvenstrook plaats te laten maken voor woningbouw. In de afgelopen periode is de toekomst van de BIM gebouwen onder de loep genomen. De initiatieven van ondernemers en bewoners onder de noemer van "Boschveld is een werkwoord" (ondersteund door het City Change Center) zijn mede aanleiding geweest de toekomst van de gebouwen te herzien. Er is – onder meer - een pleidooi gehouden om de werkfunctie in Boschveld, naast het wonen, te behouden. Er hebben zich in de loop der jaren diverse ambachtelijke bedrijven in de BIM strook gevestigd. Denk aan meubelmakers, creatieve industrie en decorbouwers. Het is kansrijk om het profiel als "ambachtencentrum" te versterken. De menging van wonen en werken past van oudsher bij het karakter van Boschveld.

Een upgrade van de strook bedrijfsbebouwing gewenst. Een verbeterde uitstraling is nodig om de voorwaarden te scheppen voor een succesvolle woningbouwontwikkeling in het naastgelegen "Hart van Boschveld". De verhuurbaarheid van het complex staat ook onder druk door de lage kwaliteit (mede onderhoudstechnisch) en de uitstraling. Richting de zittende huurders is duidelijkheid gewenst over het toekomstperspectief.

De gemeente 's-Hertogenbosch heeft een visie opgesteld met voorstellen om met eenvoudige ingrepen de uitstraling van de bebouwing en de openbare ruimte op te waarderen. Ook wordt er onderzoek gedaan naar de opwaardering van de bebouwing (termijn van 25 jaar). Een transformatie van het gebied in de verdere toekomst blijft mogelijk. De visie heeft geen formele status. Hij wordt gebruikt als inspiratiedocument voor toekomstige ingrepen.

De samenstelling van de huurders wordt afgestemd op het profiel. Door de gevels meer te openen worden de activiteiten beter zichtbaar. Waar bedrijvigheid beperkend is voor de beoogde woningbouw (door milieuhinder) wordt ingezet op verplaatsing.

De kantoorvleugel van het Grasso complex wordt herbestemd. De "kop" van dit gebouw aan de Paardskerkhofweg leent zich voor een functie die een relatie heeft met de buurt. Het is in elk geval gewenst hier gevelopeningen toe te voegen en te zorgen voor levendigheid. Een horeca functie, al dan niet tijdelijk, heeft voordeel van een mooie zuidligging aan een pleintje. Het Wijkplan noemt als lange termijn mogelijkheid de toevoeging van een hoogteaccent met woningen.

De ingrepen richten zich op het open maken van de terreinen en gebouwen. De aanwezige hekken langs de Paardskerkhofweg worden zoveel mogelijk weggehaald. Hierdoor wordt er ruimte aan het openbaar gebied toegevoegd, en is er directer contact met de bebouwing. De wens is om meer levendigheid te creëren.

Een belangrijke slag wordt gemaakt met de herinrichting van de Paardskerkhofweg tot groene "Laan". Het parkeren aan de zijde van de bedrijfsbebouwing wordt beperkt. De aanwezige stamlijn blijft behouden en wordt gebruikt als element in de openbare ruimte. Groene gevels en groen in verplaatsbare bakken zorgen voor een vriendelijkere uitstraling.





ontmoeten



wonen in het hart



gebruik groen / spelen



wandel lanen



wijkspiegel



wonen in het hart



'kijkgroen'



wonen in het hart

Sfeer van het Groene Hart



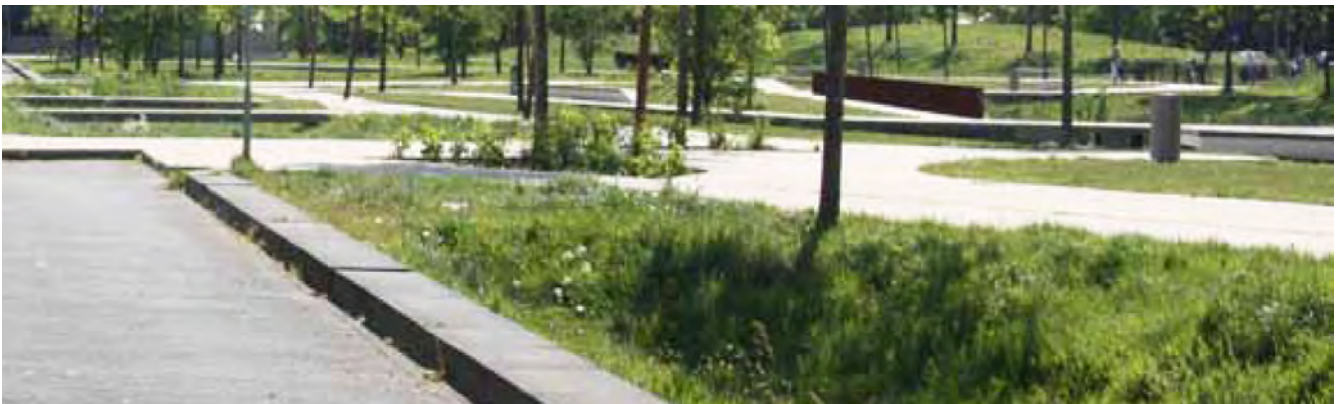
4.6 Inrichting van de openbare ruimte

Het Groene Hart van Boschveld is een nieuwe toevoeging aan de wijk. Het is de belangrijkste drager van de openbare ruimte in de wijk, samen met de nieuwe lanen door de wijk. In het Wijkplan is nadrukkelijk ingezet op een parkachtige, groene inrichting zonder auto's met voetgangers en fietsers als belangrijkste gebruikers. Het Groene Hart verbindt het Veemarktkwartier met het winkelcentrum en het westelijk deel van Boschveld met de Brede Bossche School. Door het Groene Hart ontstaan nieuwe langzaam verkeerroutes door de wijk. Centraal in het Groene Hart ligt de Wijkspiegelplaats. Door deze te integreren met de speelruimte van de school, ontstaat zowel een grote, groene speelvoorziening voor de school zelf als, buiten schooltijd, voor de buurt.

In de vormgeving van het Groene Hart wordt bewust afgeweken van de rest van Boschveld. Hier is de naoorlogse stempel-verkaveling de reden dat vooral rechte lijnen en rechthoekige openbare ruimtes overheersen. In het Groene Hart wordt juist een meer 'natuurlijke' vormgeving toegepast, met vloeiende lijnen en kromme paden. Het park bestaat voornamelijk uit grasvelden met bomen. Een deel van het voormalige spoorlijntje wordt gehandhaafd in het groen. Er wordt een gevarieerd assortiment van parkbomen geplant.

Teneinde het Groene Hart autovrij te kunnen houden, worden auto's zoveel mogelijk aan de rand geparkeerd. Ten westen, langs de Copernicuslaan met name in parkeerkoffers en op binnenterreinen, bij de nieuwe woningen wordt in de achtertuin geparkeerd. Aan de oostzijde wordt geparkeerd langs de Paardskerkhofweg en in korte dwarsstraatjes. Ter hoogte van de BBS is een ontsluiting en parkeerterrein voorzien. Aan alle zijden van het Groene Hart grenzen woningen direct aan het park, zonder parkeren ervoor. Het voorstel is om de bestaande voetbalkooi te verplaatsen, zodat er een parkeerkoffer langs de Copernicuslaan kan worden gerealiseerd. Er is een nieuwe plek voorgesteld in de buurt van de wijkspiegelplaats. De Boschveldtuin komt in het nieuwe Groene Hart terug, naast de BBS.

Langs de Oude Engelenseweg ontstaat een nieuwe voorkant van Boschveld. In deze parkachtige ruimte tussen Oude Engelenseweg en nieuwe bebouwing kan een kunstwerk geplaatst worden. Langs de Paardskerkhofweg worden de bestaande haagbeuken gespaard en aangevuld tot een laanbeplanting.



Ontsluiting autoverkeer:
auto's blijven aan de randen waardoor
het Hart autovrij is



4.7 Parkeren

Huidige situatie

In de huidige situatie geldt een blauwe zone rondom het winkelcentrum om parkeercapaciteit te “reserveren” voor bezoekers van het winkelcentrum. Daarnaast is er gereguleerd parkeren in een groot deel van Boschveld.

In december 2011 is er een parkeerdrukmeting gehouden in Boschveld. Hieruit blijkt dat tijdens de onderzochte periode de bezettingsgraad tussen de 69 en 71% ligt. In enkele straten, of delen daarvan, ligt de parkeerdruk op woensdag en donderdag tussen 11:00 en 16:00 uur hoger. Dat is op (een deel van de) Copernicuslaan, de Celsiusstraat, Edisonstraat, Voltastraat en Kamerlingh Onnesstraat.

Uitgangspunten

Voor het bepalen van de parkeerbehoefte worden de parkeernormen uit de ‘Nota parkeernormen’ (2003) van de gemeente 's-Hertogenbosch gebruikt. Om de nieuwe parkeerbehoefte, als gevolg van allerlei ontwikkelingen, te bepalen wordt met de parkeernormen bepaald hoeveel extra parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden.

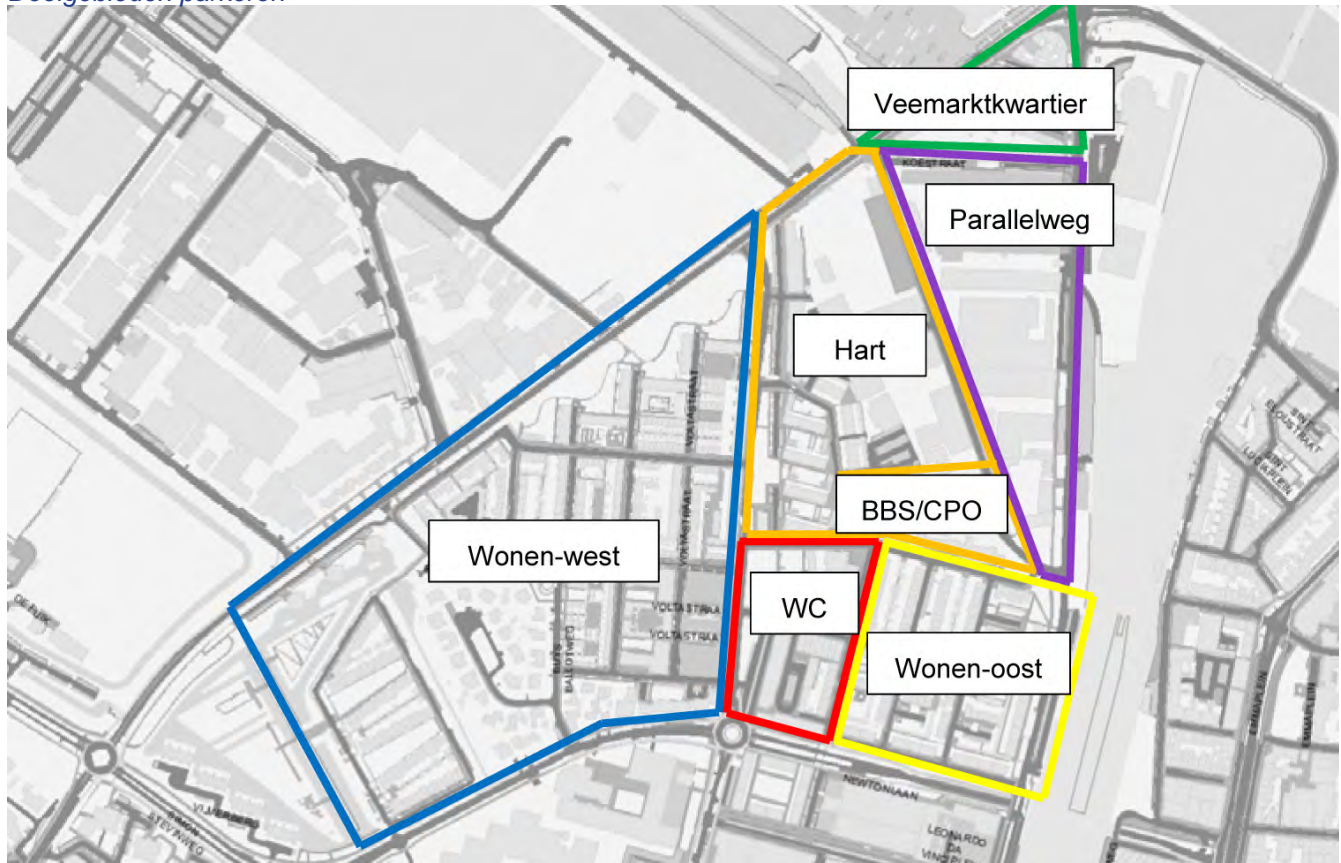
Boschveld is een woon- en werkgebied, wat betekent dat de belangen voor de bewoners en werknemers van Boschveld voorop staan. Dit geldt ook voor het parkeren in het gebied. In het Wijkplan is opgenomen

dat langparkeren (door woners en werkers) zoveel mogelijk op eigen terrein wordt geregeld. Kort parkeren gebeurt in de openbare ruimte. Parkeren voor bezoekers en werkers wordt binnen 150 meter van de bestemming gerealiseerd en parkeren voor bewoners komt in de directe omgeving van de woning.

Het parkeerbeleid in Boschveld dient afgestemd te zijn op de rest van de stad. De gebieden Deuteren, Onderwijsboulevard en Paleiskwartier, Brabanthallen en de binnenstad voorzien (in de toekomst) in hun eigen parkeerbehoefte. In Boschveld dient geen sprake te zijn van overloop of uitwijk van parkeerders uit deze of andere gebieden (uitstralingseffecten). Daarnaast is het uitgangspunt dat op termijn in heel Boschveld gereguleerd parkeren is ingevoerd.

Per deelgebied wordt per nieuwe ontwikkeling bekeken wat de toename of afname in parkeerbehoefte is. Binnen elk deelgebied dient te parkeerbalans sluitend te zijn. Binnen Boschveld worden vijf gebieden onderscheiden: winkelcentrum, wonen-oost, wonen-west, Hart en Parallelweg. De grens ligt op het hart van de weg. Hierbij moet bij specifieke ontwerpen rekening worden gehouden met eventuele bestaande parkeerplaatsen net over de grens van het gebied.

Deelgebieden parkeren



Parkeerbalans

Uit het berekenen van de parkeerbehoefte van de nieuwe ontwikkelingen blijkt het volgende:

	Gewijzigde parkeerbehoefte door ontwikkelingen
Winkelcentrum	+74 (tot +82)
Wonen-oost	nvt
Wonen-west	nvt
Hart	+171 (tot +178)
Parallelweg	-10
Totaal	+245 (tot +260)

Hieronder is per deelgebied aangegeven wat de wijzigingen zijn en wat de gevolgen hiervan zijn voor de parkeerbehoefte. In wonen-oost en wonen-west wijzigen de functies niet waardoor ze niet toegelicht zijn.

Winkelcentrum

Het gebied Winkelcentrum wordt uitgebreid met een aantal functies. In het bestaande winkelcentrum Boschveld komt een supermarkt. Hiervoor is een uitbreiding nodig (op het huidige binnenterrein van het winkelcentrum). Daarnaast worden er woningen en appartementen gerealiseerd op de voormalige locatie van basisschool 't Boschveld (zogenaamde "vlek 3"). Het exacte programma van het appartementengebouw wordt onderzocht op behoefte en haalbaarheid. Daarom wordt in deze berekening gerekend met een bandbreedte van 31 tot 38 appartementen.

Ook verdwijnen er functies. De basisschool (12 lokalen), gymzaal basisschool (450 m²) en pastorie (maatschappelijke functies) (250 m²) verdwijnen uit dat gebied en de pastorie verandert van functie.

In de onderstaande tabel is voor de parkeerplaatsen in de openbare ruimte het maatgevende moment (koopavond) berekend wat de wijziging aan parkeerplaatsen betekent.

Een deel van de parkeerplaatsen wordt op een eigen (afgesloten) terrein gerealiseerd. Dat zijn de 41 (tot 47) parkeerplaatsen voor de bewoners van de nieuwe woningen en appartementen. De parkeernorm voor woningen kleiner dan 80 m² is 1,0 parkeerplaats per woning. Dit is inclusief 0,3 parkeerplaats per woning voor bezoekers. De beschikbare ruimte op het eigen terrein wordt zo optimaal mogelijk ingericht, en indien mogelijk wordt voorzien in enkele extra parkeerplekken voor bewoners.

Bezoekers parkeren in het openbaar gebied. In de openbare ruimte vervallen 12 parkeerplaatsen door de uitbreiding van de supermarkt. De compensatie van deze parkeerplaatsen samen met de uitbreiding zorgt ervoor dat er in de openbare ruimte 33 tot 35 (12 + 21 (tot 23)) extra parkeerplaatsen dienen te komen.

Voor fietsen dienen er 21 extra fietsparkeerplaatsen te komen bij het winkelcentrum.

Functie	Omvang	Parkeernorm (inclusief 0,3 pp voor bezoekers)	Parkeerbehoefte eigen terrein	Aanwezigheidspercentage koopavond	Parkeerbehoefte Openbare ruimte (bezoekers)
Uitbreiding winkelcentrum	740 m ²	2,5 pp per 100 m ²		100%	18,5
Extra appartementen <80 m ²	16 (tot 20)	1,0 pp per woning incl 0,3 pp voor bezoekers	11,2 (tot 14)	90%	4,3 (tot 5,4)
Extra appartementen >80 m ²	15 (tot 18)	1,3 pp per woning incl 0,3 pp voor bezoekers	15 (tot 18)	90%	4,1 (tot 4,9)
Extra woningen	13	1,4 pp per woning incl 0,3 pp voor bezoekers	14,3	90%	3,5
Afname: basisschool	12 lokalen	1,5 pp per lokaal		10%	-0,9
Afname: gymzaal	450 m ²	1,5 per 100 m ²		100%	-6,8
Afname: pastorie	250 m ²	2,7 per 100 m ²		30%	-2
Totaal winkelcentrum			40,5 (tot 46,3)		20,7 (tot 22,6)

Hart

De wijzigingen in het gebied Hart zijn de komst van de BBS, de bouw van circa 100 woningen op het voormalig terrein van de afvalstoffendienst en ontwikkeling CPO. In de huidige situatie wordt het terrein van de afvalstoffendienst gebruikt voor parkeren door o.a. Grasso. Daarnaast kunnen er ook andere doelgroepen op het niet afgesloten terrein parkeren.

In de onderstaande berekeningen zijn de nieuwe functies verwerkt. Daarnaast is rekening gehouden met een mogelijke toekomstige uitbreiding van de BBS met 1 extra groep voor de kinderdagopvang en 1 extra lokaal in de basisschool.

Om specifieke redenen komen de parkeerplaatsen voor bewoners en bezoekers in de openbare ruimte. Hierdoor is uitwisseling van parkeerplaatsen mogelijk. Het maatgevende moment is de avondperiode door het grote aandeel woningen in de toevoeging van functies. Bij het toevoegen van 23 woningen CPO dienen in de openbare ruimte 171 extra parkeerplaatsen te komen (bij 28 extra woningen is dat 178 parkeerplaatsen). Door de grootte van het gebied is de loopafstand tot de woning een aandachtspunt en dient de verdeling van de parkeerplaatsen overeen te komen met de verdeling van de woningen.

BBS/CPO

Als we het gebied rondom de BBS en CPO apart beschouwen is het maatgevende moment de middag. De verwachting is dat de ontwikkeling van het woongebied 25 woningen omvat, waarvan 23 nieuwe woningen en twee bestaande woningen. Het bestemmingsplan laat maximaal 30 woningen toe (28 nieuwe woningen en twee bestaande woningen). Hierbij is uitgegaan van middeldure woningen vanaf 80 m², waarvoor een parkeernorm geldt van 1,4 per woning, waarvan 0,3 voor bezoekers.

Er dienen 65 (tot 69) extra parkeerplaatsen te komen voor 23 (tot 28) extra woningen CPO en de BBS. Als we rekening houden met mogelijke toekomstige uitbreiding van de BBS met één extra leslokaal en één extra groep bij de peuterspeelzaal dienen er drie parkeerplaatsen extra te komen (naar boven afgerond totaal 69 tot 73 pp).

Functie	Omvang	Parkeernorm	Aanwezigheidspercentage avond	Parkeerbehoefte
Leslokalen BBS	9 lokalen (+1)	1,5 pp per lokaal	10%	1,5
Peuterspeelzaal i.c.m. buitenschoolse opvang BBS	2 groep (+1)	2 pp per groep	0%	0
Kinderopvang BBS	1 groep	0,25 pp per groep	100%	0,25
Gymzaal BBS	450 m ²	1,5 per 100 m ²	100%	6,75
Multifunctioneel verenigingsgebouw	1000 m ²	2,7 per 100 m ²	10%	2,7
Woningen CPO	23 (tot maximaal 28)	1,4 pp per woning (inclusief 0,3 pp/woning voor bezoek)	100%	33 (tot max 40)
Woningen Paardskerkhofweg e.o.	100	1,4 pp per 100 m ²	100%	140
Afname: 12 woningen (1 blok Marconistraat)	12	1,0 pp per 100 m ²	100%	-12
Totaal Hart				171 (178)

Parallelweg

In 2010 is een parkeeronderzoek (parkeerduuronderzoek en enquêteonderzoek) gedaan op de hiernaast aangegeven parkeervoorzieningen aan de Parallelweg (totaal 408 pp). Het doel van het onderzoek was het in beeld brengen van de bezettingsgraad van de verschillende parkeergelegenheden aan de Parallelweg. Daarnaast was het doel inzicht te krijgen in de parkeerduur en de motieven van de parkeerders. Nu en tijdens het onderzoek is er geen gereguleerd parkeren in dit deel van Boschveld.

Uit dit parkeeronderzoek bleek dat zo'n 16% van de beschikbare parkeercapaciteit wordt gebruikt door mensen met bestemming Boschveld. Dit komt neer op ongeveer 82 parkeerplaatsen. Het grootste deel van de geënquêteerden heeft de bestemming binnenstad (32%) of een bestemming buiten 's-Hertogenbosch (46%).

Inmiddels zijn de parkeerplaatsen bij P1 en P2 gereserveerd voor bezoekers van de bedrijven en is P4 deels vervallen. Het resterende deel van P4 wordt ingezet als P+R terrein door NS. Wat in de toekomst met P3 gebeurt is nog onbekend. Op dit moment is het een openbare, gratis parkeerlocatie.

Grasso kantoor

Voor het Grasso kantoor is de nieuwe parkeerbehoefte berekend omdat daar de functies wijzigen. De berekening is gemaakt op basis van een eerste haalbaarheidsonderzoek naar de herbesteding van het voormalige kantoorgebouw.

Voor het Grasso kantoor neemt de parkeerbehoefte met 9 parkeerplaatsen af. Aangezien er geen parkeerplaatsen op eigen terrein zijn wil dat zeggen dat er een parkeertekort aan parkeerplaatsen is. Een uitwisseling van parkeerplaatsen is beperkt mogelijk omdat in het gebied vooral dezelfde soort functies met dezelfde aanwezigheidspercentages zijn. Daarnaast zijn de parkeerterrein P1 en P2 geen openbare parkeerplaatsen doordat ze verhuurd zijn aan de bedrijven.



De procesaanpak voor het parkeren in het gebied Parallelweg wordt beschreven in de volgende paragraaf.

Functie	Omvang	Parkeernorm	Aanwezigheidspercentage	Parkeerbehoefte
Grasso Kantoor:				
- Kantoor	-770 m2	2 pp per 100 m2 bvo	100%	-15,4 pp
- Archief	-275 m2	0.7 pp per 100 m2 bvo	100%	-1,9 pp
- Atelier / werkplaats	+360 m2	1,6 pp per 100 m2 bvo	100%	5,7 pp
- Horeca	+75 m2	5 pp per 100 m2 bvo	50%	1,9 pp
Totaal				-9,7 pp

4.8 Fasering en proces

Bouw

We hebben de ambitie om het Hart te realiseren binnen een periode van 3 à 5 jaar. Met de bouw van de BBS is het eerste deelplan gerealiseerd.

Een belangrijk uitgangspunt (al uit het Wijkplan) is dat er gebouwd wordt vóór de sloop uit. Dat betekent dat de realisatie van de nieuwbouw op locatie 't Boschveld (vlek 3) gereed moet zijn, voordat het noordelijke blok portieketagewoningen Marconistraat gesloopt kan worden. Bewoners krijgen tijd en mogelijkheid door te verhuizen naar vervangende nieuwbouw.

In de eerste fase wordt gewerkt aan nieuwbouw locatie 't Boschveld ("vlek 3"), het CPO plan, en de zuidelijke nieuwbouwblokken aan de Paardskerkhofweg. Daarna volgen de meer noordelijke bouwblokken. Er wordt niet eerder gebouwd op het tijdelijk parkeerterrein op het voormalige afvalstoffendienstterrein dan dat er een alternatief beschikbaar is. De Marconistraat en Edisonstraat worden deels opgeheven als de bouw goeddeels klaar is.

Raamwerk

Er is een bewuste keuze gemaakt om niet te werken met een blauwdrukplan, maar met een raamwerk. Het raamwerk van "Hart & Lanen" is stevig, het zorgt voor een duidelijke structuur in de wijk. Het vormt een duurzaam kader dat structuur brengt, maar biedt tevens flexibiliteit in de uitwerking. Het plan kan gefaseerd worden uitgevoerd, waardoor ook sloop gefaseerd mogelijk is (en tijdelijke verhuur zo lang mogelijk in stand kan blijven).

Het legt belangrijke zaken vast, maar laat ook andere zaken vrij. Aangezien op langere termijn meer behoefte is aan flexibiliteit, om te kunnen reageren op de dan actuele situatie, moet de invulling van het raamwerk flexibel zijn.

Procedures

Waar de verschillende bouwplannen niet passen binnen het bestemmingsplan, wordt een juridisch-planologische procedure doorlopen. Voor het CPO plan loopt al een bestemmingsplanprocedure.

Procesaanpak parkeren Parallelweg

Op dit moment is niet duidelijk wat de toekomstige parkeerbehoefte is voor het gebied Parallelweg. Daarnaast is nog geen concrete oplossing voor parkeren beschikbaar. Het uitgangspunt is dat parkeren binnen het deelgebied wordt opgelost en dat er geen parkeeroverlast ontstaat. Daarom doorlopen we het volgende proces:

- Voor het gebied in en om de Parallelweg voeren we een parkeeronderzoek uit om te achterhalen: wie parkeert er en hoe lang parkeert men? Binnen dit onderzoek nemen we de openbare parkeer-

plaatsen in het gebied mee waar op dit moment geen gereguleerd parkeren is (Paardskerkhofweg, Afvalstoffendienst en Parallelweg);

- Uit het parkeeronderzoek weten we hoeveel auto's er in het gebied parkeren die werken in de bedrijven aan de Parallelweg of ze bezoeken;
- Met mobiliteitsmaatregelen en het invoeren van betaald parkeren wordt het autogebruik teruggedrongen;
- De werkers/bezoekers die niet met OV en/of fiets kunnen reizen, dienen te kunnen parkeren. In principe dienen de parkeerplaatsen op eigen terrein te komen. In dit geval weten we dat de fysieke ruimte beperkt is;
- Bij een tekort aan parkeerplaatsen op eigen terrein worden de werkers/bezoekers parkeerplaatsen in de omgeving aangeboden. Vooralsnog is dat op het voormalige terrein van de Afvalstoffendienst aan de Paardskerkhofweg;
- Op langere termijn wordt voor een duurzame en passende oplossing gezorgd. Voordat het voormalige terrein van de Afvalstoffendienst ontwikkeld wordt, is er een andere parkeeroplossing beschikbaar.

Conclusie

Binnen elk deelgebied in Boschveld wordt in de toekomst gezorgd voor een sluitende parkeerbalans. Met gereguleerd parkeren ontstaat in de praktijk geen parkeeroverlast doordat er geen doelgroepen parkeren die geen bestemming in de wijk zelf hebben. Op dit moment is nog geen passende parkeeroplossing beschikbaar voor deelgebied Parallelweg. Voor de langere termijn dient er een passende en duurzame oplossing te komen.

Parallelweg 2e fase



5. Milieu

In Boschveld spelen diverse milieuaspecten (o.a. verkeerslawaai, spoorweglawaai, industrielawaai, luchtkwaliteit, veiligheid) een belangrijke rol, omdat de invloed ervan groot is. Dit komt door een hoge mate van functiemenging: wonen, bedrijvigheid en maatschappelijke voorzieningen binnen de wijk, terwijl de wijk wordt begrensd door relatief drukke wegen, spoorlijnen en industrie. Voor de toekomst wordt gestreefd naar intensivering van vooral de woonfuncties. Om dit mogelijk te maken met behoud van een goede kwaliteit van de leefomgeving, is het noodzakelijk het milieubelang in alle fasen van de planvorming nadrukkelijk aan bod te laten komen. De milieudruk wordt zoveel mogelijk buiten de wijk gehouden door aan de randen van de wijk te streven naar een schil van hoge, aaneengesloten bebouwing.

5.1 Bedrijven & milieuzonering

In en in de nabije omgeving van Boschveld is bedrijvigheid aanwezig. Een aantal van de bedrijfsmatige activiteiten zal uit de wijk vertrekken of is reeds vertrokken of waar mogelijk een andere, minder belastende, functie gaan krijgen. Voor de bedrijven die binnen de wijk aanwezig blijven geldt dat hier met de toekomstplannen oplossingen op maat worden gezocht, zodat de bedrijven voldoende ruimte behouden en de omwonenden hiervan geen overmatige hinder ondervinden. De ontwikkeling van nieuwe gevoelige functies moet daarom goed worden afgewogen ten opzichte van de belangen van bedrijven. Daarbij gelden voor bedrijfsactiviteiten diverse wettelijke regels en normen (volgens het "Besluit Algemene Regels voor inrichtingen milieubeheer"). Aanwezige als ook toekomstige bedrijven zijn verplicht zich hieraan te houden om hinder en milieugevaar naar de woon- en leefomgeving toe te voorkomen.

Bedrijvigheid Paardskerkhofweg



5.2 Geluid

Geluid is in een grote mate aanwezig. De wijk wordt omsloten door een aantal belangrijke binnenstedelijke wegen die vanwege het verkeer een invloed hebben op de geluidsbelasting in de wijk. Ook de ligging aan het spoor, de Oude Engelseweg en de nieuwe Parallelweg leveren een behoorlijke akoestische invloed. In de wijk zelf zijn een beperkt aantal drukke ontsluitingswegen met een relatief groot aantal bewegingen aanwezig. Daarnaast zijn ook de bedrijfsmatige en andere activiteiten bronnen van geluid voor de wijk.

Het westelijk deel grenst aan industrieterrein De Rietvelden waar de geluidsuitstraling een belangrijk aspect is. Een deel van Boschveld ligt immers binnen de geluidszonering van bedrijventerrein De Rietvelden. De geluidzone vormt een bufferzone tussen de bedrijven op het industrieterrein en de geluidsgevoelige bestemmingen in de omgeving. Buiten deze zone mag de geluidsbelasting vanwege alle bedrijven op het industrieterrein tezamen niet hoger zijn dan 50 dB(A). Binnen de zone gelden beperkingen voor geluidgevoelige bestemmingen. De zone van het industrielawaai van De Rietvelden (50dB(A) contour) valt over Boschveld.

De beoogde toekomstige ontwikkelingen binnen Boschveld zullen aangegrepen worden om de geluidssituatie binnen de wijk te optimaliseren. Realisatie van een zoveel mogelijk aaneengesloten wand van bebouwing met voldoende hoogte moet daarbij afscherming bieden naar het achterliggende gebied voor het geluid afkomstig van het spoor, Oude Engelseweg en de nieuwe Parallelweg. Voor toekomstige ontwikkelingen zal met behulp van akoestische berekeningen worden gezocht naar een optimale situatie en benodigde bouwhoogtes. Door op gebouwniveau maatwerk te leveren, door bijvoorbeeld het toepassen van een dove gevel en een op de geluidsbelasting afgestemde indeling van de woning, kan gevarieerd worden in de opzet.

5.3 Lucht

Projecten en ruimtelijke plannen, waarvan duidelijk is dat deze niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit, hoeven op grond van het 'Besluit niet in betekenende mate (NIBM)' niet te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. In de Regeling niet in betekenende mate zijn bijdragen (luchtkwaliteitscriteriën) categorieën van gevallen aangewezen die per definitie niet in betekenende mate bijdragen. Voor deze categorieën van gevallen hoeft geen onderzoek plaats te vinden of hoeft niet aannemelijk gemaakt te worden dat ze niet in betekenende mate bijdragen. Eén van deze categorieën betreft de bouw van 1.500 woningen, waarbij is uitgegaan van een verkeersgeneratie van ten minste 7.500 motorvoertuigbewegingen per etmaal. De verkeersaantrekkende werking ligt ruim beneden deze 7.500 motorvoertuigbewegingen per etmaal en valt dus niet onder de Regeling niet in betekenende mate bijdragen.

5.4 Bodem

In Boschveld zijn in het verleden op diverse locaties ophogingen uitgevoerd, waarbij verontreinigde grond is toegepast. Ook vanwege bedrijfsmatige activiteiten in delen van de wijk moet rekening worden gehouden met de aanwezigheid van bodemverontreiniging. Bij functiewijzigingen naar nieuwe gevoelige bestemmingen is het noodzakelijk om de kwaliteit van de bodem inzichtelijk te hebben. Op deze manier kunnen de exacte randvoorwaarden voor de bodemkwaliteit worden bepaald.

Bij het uitvoeren van werkzaamheden moet rekening worden gehouden met het vrijkomen van (verontreinigde) grond, en de noodzaak deze grond af te voeren. De kwaliteit van de grond zal afdoende bekend moeten zijn, waarna er een passende bestemming of afvoermogelijkheid bepaald kan worden.

5.5 Externe veiligheid

Doelstelling bij externe veiligheid is het realiseren van een veilige woon- en leefomgeving door het beheren van risico's van industriële activiteiten met opslag en transport van gevaarlijke stoffen.

Binnen het plangebied bevindt zich een gasdrukregelstation met bijbehorende ondergrondse hogedruk gasleiding. Het aanwezige gasdrukregelstation voldoet aan de daarvoor gestelde veiligheidseisen (afstanden) tot aan nieuw geprojecteerde kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Daarnaast houdt de verkaveling voldoende veiligheidsafstand aan ten opzichte van de hoge druk gasleiding. Voor wat betreft PR (persoonsgebonden risico) bezit de hoge druk gasleiding geen 10-6 contour. Het groepsrisico voor de gehele hoge druk gasleiding in 's-Hertogenbosch ligt onder de oriëntatiewaarde en de beheersbaarheidssituatie is over het algemeen in orde. De ontwikkeling betreft een relatief beperkte toename van het aantal mensen binnen de veiligheidszone van de hoge drukgasleiding waardoor het GR van de hoge druk gasleiding niet significant toeneemt. Er worden geen knelpunten verwacht.

Over het spoor worden gevaarlijke stoffen vervoerd, in de toekomst naar verwachting meer. Voor wat betreft het PR zal in de toekomst geen sprake zijn van een PR buiten het spoor, zodat ter plaatse van Boschveld zal worden voldaan aan de wettelijke norm hiervoor. Voor wat betreft de oriëntatiewaarde voor het GR moet het belang van herstructurering en transformatie en een intensivering van functies als gevolg daarvan, worden afgewogen tegen een hogere oriëntatiewaarde voor het GR. Bij een hogere oriëntatiewaarde voor het GR zijn stedenbouwkundige en bouwtechnische maatregelen belangrijk. In de hele zone langs het spoor wordt de oriëntatiewaarde van het GR overschreden. Hierom is bij de ontwikkeling van Wijkplan Boschveld Beweegt

Spoor en Parallelweg 2e fase



gekozen voor bufferachtige bebouwing langs de rand van Boschveld. Gevoelige bestemmingen kunnen achter deze buffer worden geprojecteerd op een ruime afstand (circa 85 meter) van het doorgaand spoor. Bij invulling van concrete ontwikkeling moeten voldoende vluchtwegen vanaf het spoor worden gewaarborgd. Met de Parallelweg en het onderliggend wegennet wordt de bereikbaarheid van de hulpdiensten binnen Boschveld en nabij het spoor voldoende gegarandeerd. Om met de toekomstige ontwikkelingen in het kader van het Wijkplan Boschveld Beweegt een hogere waarde van het GR te kunnen verantwoorden zal dan tevens de zelfredzaamheid worden beschouwd en geoptimaliseerd.

5.6 Water

Voor Boschveld geldt als uitgangspunt integraal waterbeheer. Integraal waterbeheer beoogt duurzame en veerkrachtige (stedelijke) watersystemen waarbij schoon hemelwater in principe gescheiden blijft van afvalwater. Daarnaast moeten nieuwe ontwikkelingen voldoen aan het principe van hydrologisch neutraal bouwen. Dit betekent dat de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de uitgangssituatie. De gemeentelijke ambitie is om in Boschveld uiteindelijk een oppervlak van circa 26 hectare stedelijk gebied af te koppelen. Dit is gekoppeld aan de gefaseerde herontwikkeling van Boschveld, waardoor er stapsgewijs een gescheiden stelsel wordt aangelegd met een riolering voor schoon regenwater en een riolering voor het afvalwater. Afvalwater wordt afgevoerd naar het rioolgemaal. De schone regenwaterstroom sluit de gemeente aan op het stadswatersysteem van de wijk West. Het huidige watersysteem in wijk West wordt nu al aangepast om het overtollige regenwater uit Boschveld op te vangen.

Niet al het regenwater zal afstromen naar het oppervlaktewater van de stadspolder. De bodem in Boschveld is door ophoging in het verdelen relatief hoog en droog en daarom geschikt voor bodeminfiltratie. Het nieuwe regenwaterriool wordt dan ook uitgerust met een infiltratievoorziening. Zo kan een deel van het regenwater direct in de bodem worden geborgen. Hierbij dient te worden bezien of sanering van de bodem en regenwater ter plekke noodzakelijk is.

5.7 Duurzaamheid

Algemeen uitgangspunt is intensief ruimtegebruik in deze wijk nabij het centrum. De nabijheid van de vele voorzieningen en met name het centraal station biedt goede kansen voor een zorgvuldig mobiliteitsgebruik. Het waarborgen van de kwaliteit van de leefomgeving is daarom een belangrijke opgave. Van ontwerp, aanleg, inrichting tot beheer wordt de stedelijke ontwikkeling steeds duurzamer vormgegeven.

Op termijn wil 's-Hertogenbosch klimaatneutraal worden waarvoor bij een grootschalige herstructurering goede kansen bestaan. Warmte-koude-systemen, productie van duurzame energie in combinatie met de bedrijvigheid al dan niet aansluitend bij het bedrijventerrein De Rietvelden/Brabanthallen bieden mogelijkheden. Een kansrijke optie voor Boschveld kan riothermie zijn.

Aan materialen van bouw en openbare ruimte worden vanuit milieu eisen gesteld. Dit betekent minimaal dat uitsluitend niet uitlogende materialen mogen worden toegepast en duurzame bouwmaterialen worden toegepast, zoals FSC-hout. Bovendien geldt voor de publieke ruimte dat het ontwerp van ieder "werk", de inrichting en het beheer van o.a. het groen voldoet aan eisen van "duurzaamheid".

Integraal waterbeheer

