

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)



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 van 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. Het Grasso-complex is minimaal tot 2016 in gebruik door het bedrijf Grasso. 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 wijkconomie. 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 flexibiliteit van het raamwerk maakt het mogelijk dit in een volgend stadium te onderzoeken. De mix tussen bedrijvigheid en wonen zal uiteindelijk evenwichtig moeten zijn.

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 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.



referentiebeeld openbare ruimte



foto bestaande hallen Paardskerkhofweg



referentiebeeld openbare ruimte

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.

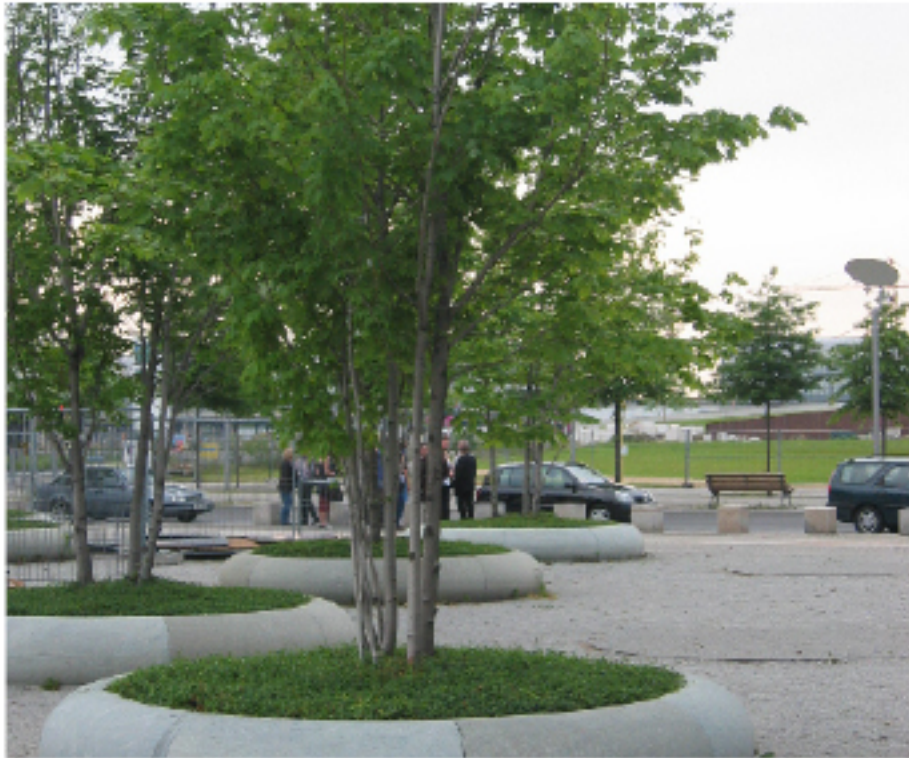
Parallelweg

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 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



referentiebeeld Oostplein



Grasso, nog steeds in bedrijf



referentiebeeld (wandel)kade

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 opgewaarderd 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 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



(kleinschalige) bedrijvigheid



foto 'stallen' Veemarktkwartier



referentiebeeld amfitheater (Westplein)

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.