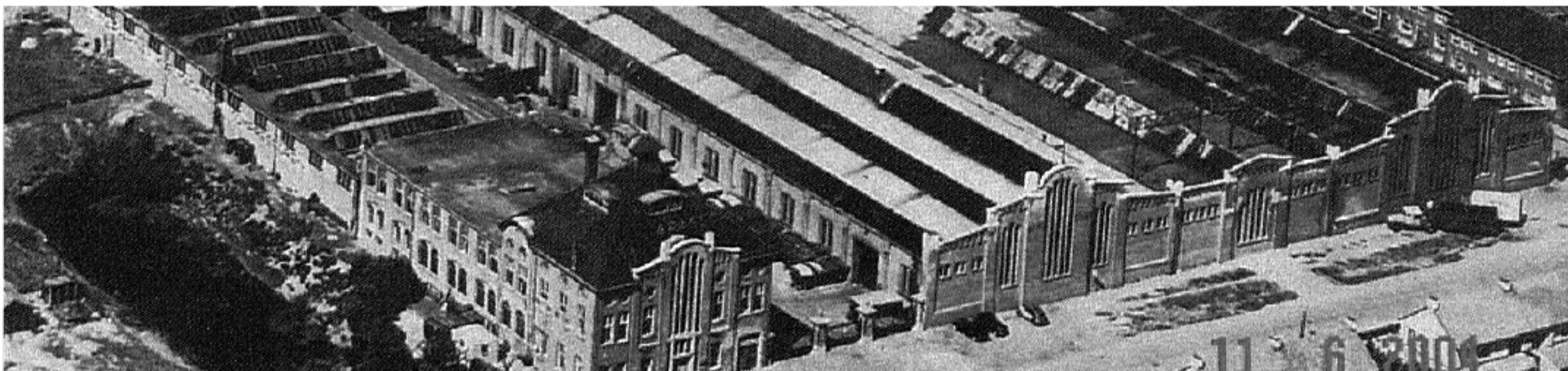




- werken, bedrijven en voorzieningen**
- ⓑ brabanthallen
 - Ⓥ verkadefabriek
 - Ⓦ winkelcentrum
 - BBS Brede Bossche School
 - G Grasso
 - Z zorg(voorzieningen)
 - EKP EKP terrein
 - P paardskerkhofweg
 - ▭ bijzondere gebouwen
 - ▭ woon / werk
 - ▭ wonen en werken aan de laan
 - ▭ paviljoen; bijzondere functie
 - ▭ kantoor
 - ▭ kantoor / bedrijfsverzamelgebouwen als buffer voor de wijk

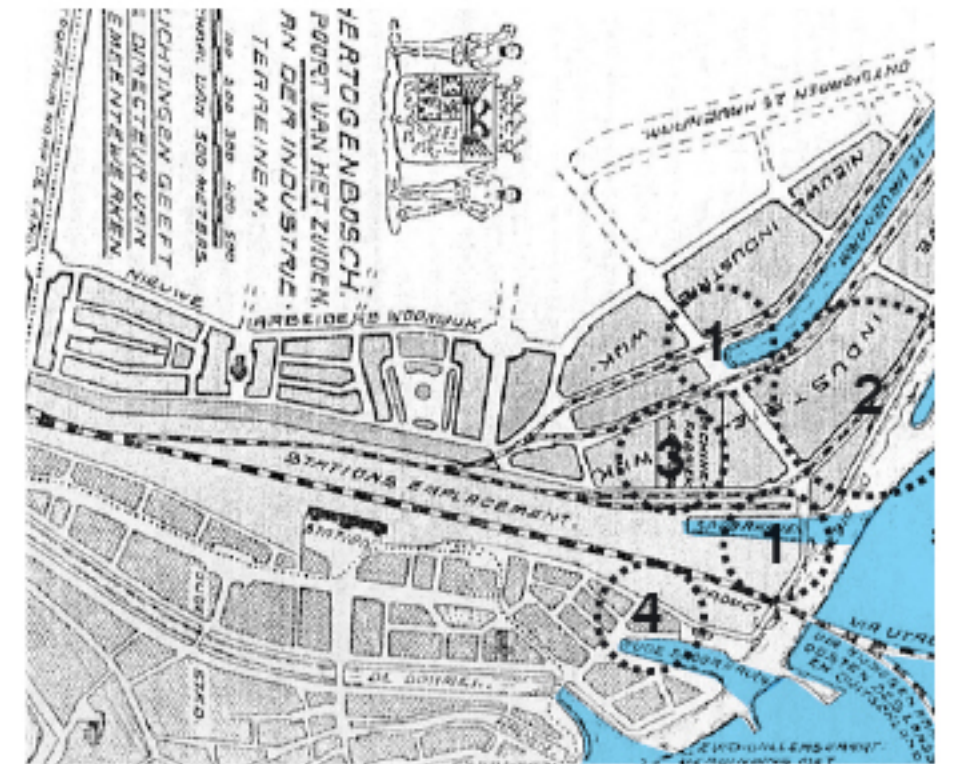


Grasso, bedrijvigheid vanuit historie

12. Werken, bedrijvigheid en voorzieningen

In hoofdlijnen:

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



wonen en werken vanuit historie

12.1 Bestaande bedrijvigheid

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

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

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

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

12.2 Toekomstige bedrijvigheid

Boschveld als bedrijvenlocatie

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

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

Kleinschalige bedrijvigheid

De bedrijfshuisvesting kan zowel geconcentreerd (in een bedrijf- of kantoorverzamelgebouw), als verspreid (kantoor, bedrijf of praktijk aan huis) plaatsvinden. De geschiktheid hiervan voor individuele bedrijven is afhankelijk van onder meer bedrijfsactiviteit en schaal. Veel bedrijven vragen niet meer dan 100 tot 200 m². Voor startende ondernemers is ook uitoefening van een beroep of praktijk aan huis een optie. De gemeente staat hier positief tegenover. Kleinschalige bedrijvigheid aan huis levert namelijk een bijdrage aan de werkgelegenheid en bedrijvendynamiek in de stad, het biedt ondernemers de mogelijkheid werk en zorg te combineren en het vergroot de levendigheid. Voorbeelden van bedrijven aan huis zijn adviesbureaus, assurantiebedrijven, edelsmeden,



spoorzone en Paardskerkhofweg

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

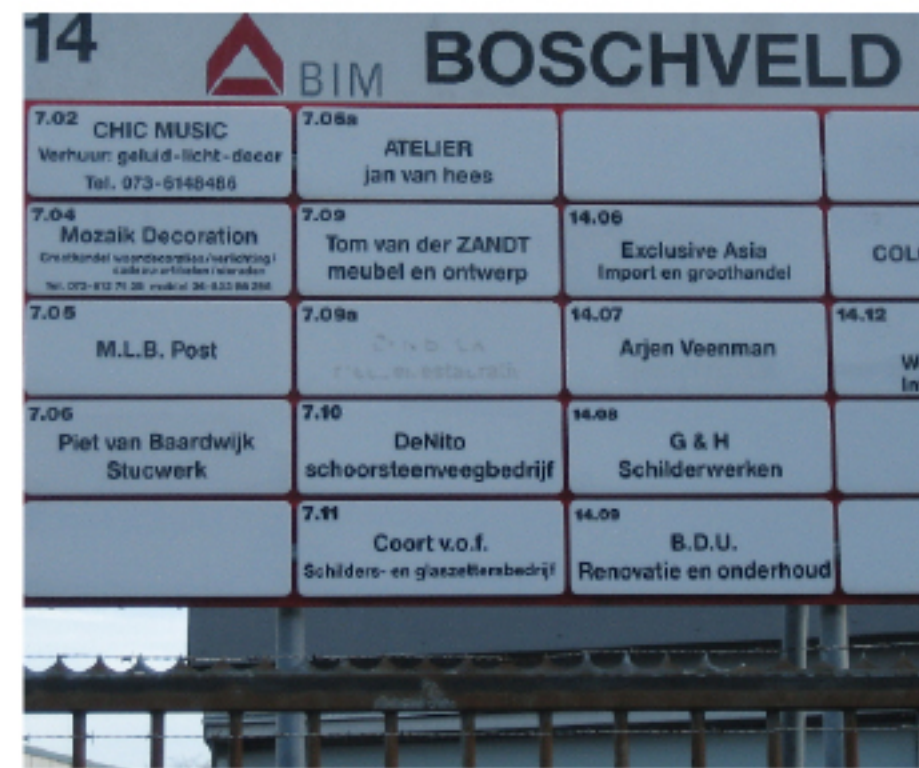
Spoorzone

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

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

Paardskerkhofweg en omgeving

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



bedrijvigheid in Boschveld

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

In de directe omgeving van Boschveld wordt het Paleiskwartier voltooid en zal het voormalige Michelinterrein op het bedrijventerrein Rietvelden worden ingevuld met bedrijven. De positie van de Brabanthallen als centrum voor beurzen



referentiebeeld, broedplaats in bestaande hal



Paardskerkhofweg

en evenementen zal worden versterkt. Het verderop gelegen Gruytercomplex van de BIM zal worden vernieuwd. Dit verzamelgebouw herbergt een aantal bedrijven in de creatieve sector. Ook aan de andere kant van het spoor wordt in het Kop van 't Zand geprobeerd broedplaatsen in stand te houden en te realiseren.

Vanwege de versterking van de publieksfunctie is een aantrekkelijke looproute vanaf het station naar de Brabanthallen/de Gruytercomplex gewenst. De Paardskerkhofweg zal hierin een belangrijke rol spelen, niet alleen als route, maar ook als logische voorzetting van werkfuncties. Wonen gecombineerd met werken kan de Paardskerkhofweg een eigen identiteit en dynamiek geven. Boschveld als Stepping Stone tussen station – Brabanthallen/ Gruytercomplex en tussen de Kunst academie en Kop van 't Zand biedt voldoende kansen om bedrijfsverzamelgebouwen en/of broedplaatsen in stand te houden en/of nieuw te realiseren. De huidige gebruiker van het monumentale Grasso heeft een huurcontract tot minimaal 2014. Een eventuele andere functie van dit gebouw zou een bedrijfsverzamelgebouw

of culturele functie kunnen zijn.

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

Maatschappelijk investeren van bedrijven

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

12.3 Het Overpad

Het Overpad aan de Edisonstraat is een school voor speciaal basisonderwijs. Toelating tot deze school vereist een indicatiestelling. De leerlingen komen vanuit de gehele stad en (beperkt) uit de regio. Een groot deel van de leerlingen

wordt gehaald en gebracht met busjes in het kader van het leerlingenvervoer. Dit heeft op momenten verkeersdruk als tot gevolg.

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

12.4 Gezondheidscentrum en andere potentiële voorzieningen

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



'het Overpad'

plek kan vinden binnen Boschveld.

Zo is er vanuit de apotheker in het winkelcentrum het particuliere initiatief gekomen om samen met de gezondheidszorgaanbieders aan de Koenendelseweg te komen tot de vorming van een gezondheidscentrum voor Boschveld. Hier willen huisartsen, fysiotherapeuten en apotheek zich verenigen en eventueel zelfs aangevuld worden met bijvoorbeeld een tandarts, consultatiebureau of andere zorgaanbieders. Nabijheid van een bushalte is voorwaarde voor het gezondheidscentrum. Totale omvang bedraagt vooralsnog ongeveer 1.000 m² BVO met een parkeerbehoefte van 27 parkeerplaatsen. Het definitieve programma wordt momenteel opgesteld door de initiatiefnemers.

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