



's-Hertogenbosch

Ruimtelijk en functioneel
kader “Hart van Boschveld”

maart 2016

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 ruimtelijk en functioneel kader worden alleen wijzigingen benoemd en punten die van direct belang zijn voor de stedenbouwkundige uitwerking Hart van Boschveld. Dit kader omvat een uitwerking voor het deel van de wijk waar ontwikkelingen het meest concreet zijn. Dit laat onverlet dat ook in andere delen van de wijk Boschveld ambities zijn waarop wordt ingezet, zoals de opwaardering van de strook bedrijfsgebouwen aan de Parallelweg en van het winkelcentrum. Deze ontwikkelingen zijn nog niet zodanig concreet dat deze in dit kader kunnen worden meegenomen.

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 Hoofdropzet	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 en duurzaamheid	45.
5.1 Duurzaamheid	45.
5.2 Bedrijven & milieuzonering	46.
5.3 Geluid	46.
5.4 Lucht	46.
5.5 Bodem	46.
5.6 Externe veiligheid	46.
5.7 Water	47.



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 Brabantthallen. 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.

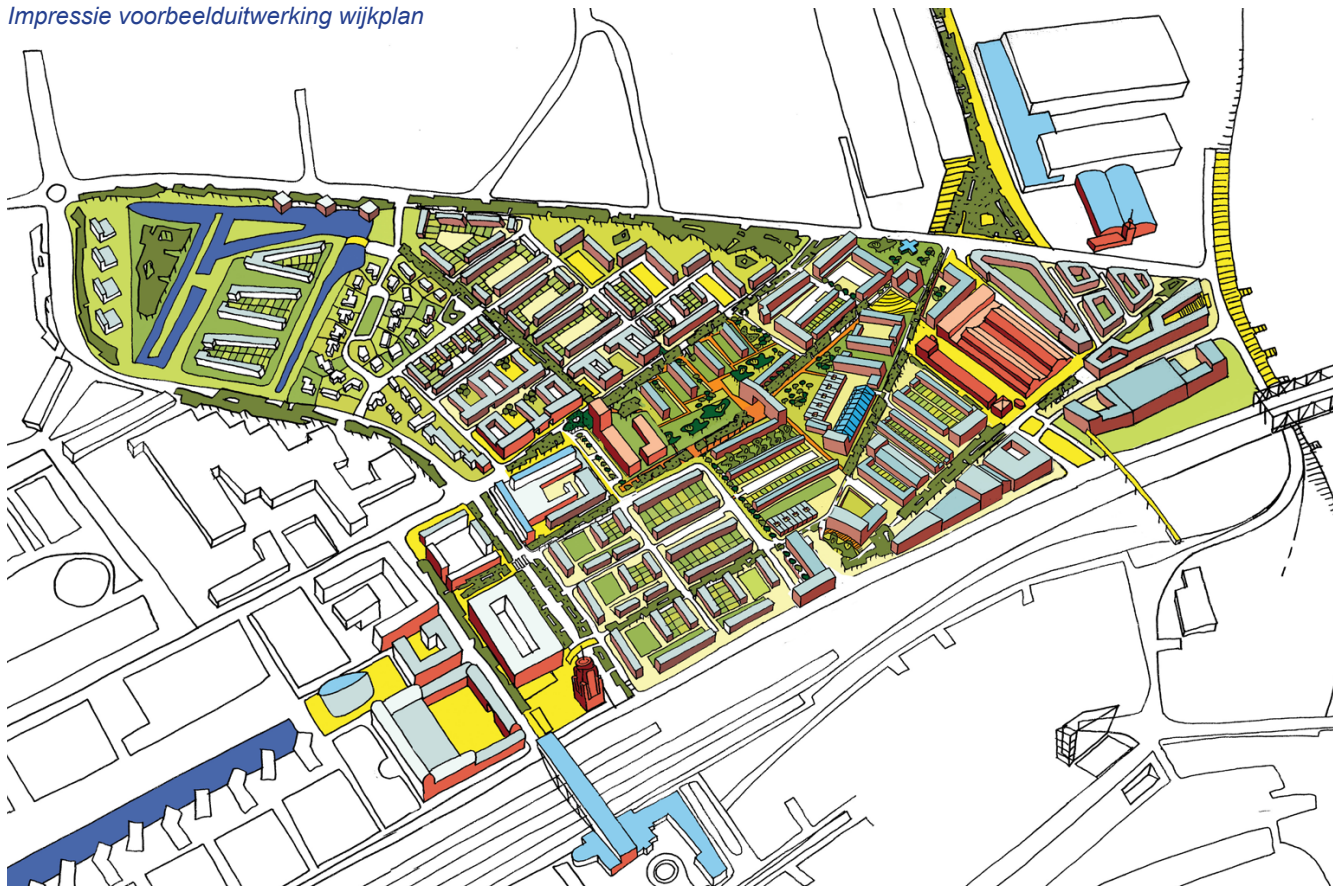
Concept Hart & Lanen



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.

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 woon-toren 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. In de plaats van de woningbouw die eerder was voorzien op de locatie Overpad wordt nu voorgesteld om woningen te realiseren op de voormalige plek van de basisschool 't Boschveld (vlek 3). 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. De nieuwbouw heeft partijen vertrouwen gegeven. Het is daarmee 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 Afvalstoffendienstterrein (e.o.) aan de Paardskerkhofweg. Het collectief "Bewust Wonen en Werken Boschveld" zal in de vorm van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) 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” wordt aansluitend worden uitgevoerd. Daarnaast wegen de corporaties scenario’s af voor renovatie danwel voor vervanging van het overig bestaand bezit.

Opwaardering winkelcentrum

Een van de ambities uit het wijkplan is de opwaardering van het winkelcentrum. Het is van belang om het voorzieningenniveau voor de wijk goed op orde te hebben. In het wijkplan is daarbij de wens naar de komst van een supermarkt in het winkelcentrum uitgesproken. Na jaren van studie en overleg met bewoners, winkeliers en een beoogde supermarktketen is gebleken dat het realiseren van een supermarkt in het winkelcentrum Boschveld niet haalbaar is. Het winkelcentrum zelf maakt geen onderdeel uit van het ruimtelijk en functioneel kader Hart van Boschveld.

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 markt vraag 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 de 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 ruimtelijk en functioneel kader geldt voor dit gebied omdat in dit gebied de ontwikkelingen het meest concreet zijn.

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 loods), 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, die behouden worden. Daarna gaan we in op de gewijzigde invulling en keuzes voor wat sloop of inpassing van bestaande bebouwing betreft.

3.1 Behouden uitgangspunten uit Wijkplan

Het raamwerk van "Hart & Lanen" is een sterk en duurzaam kader, dat als "drager" voor de stedenbouwkundige ontwikkeling voor de hele wijk 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 Veranderingen ten opzichte van Wijkplan

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.

Woningtypen

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 markt vraag naar appartementen is sterk vermin-

derd. Dat geldt nog sterker voor koopappartementen. 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 maai-veld. 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.

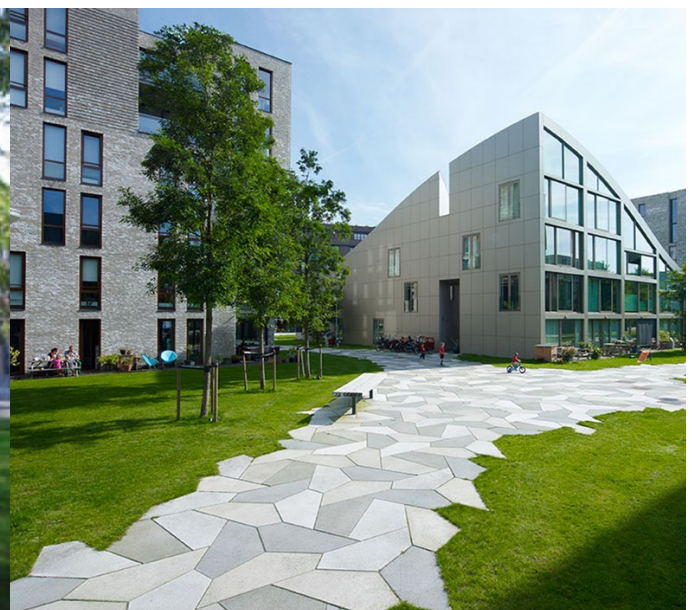
Referentiebeelden groen en verbindingen



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 voorbeeldverkeveling in het Wijkplan. De Marconistraat en de Edisonstraat worden deels opgeheven, om het Hart ook daadwerkelijk zoveel mogelijk autovrij te maken. De delen van de straten die gehandhaafd worden, zijn doodlopend en worden als parkeerstraat ingericht om te voldoen aan de parkeerbalans.

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 de 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.

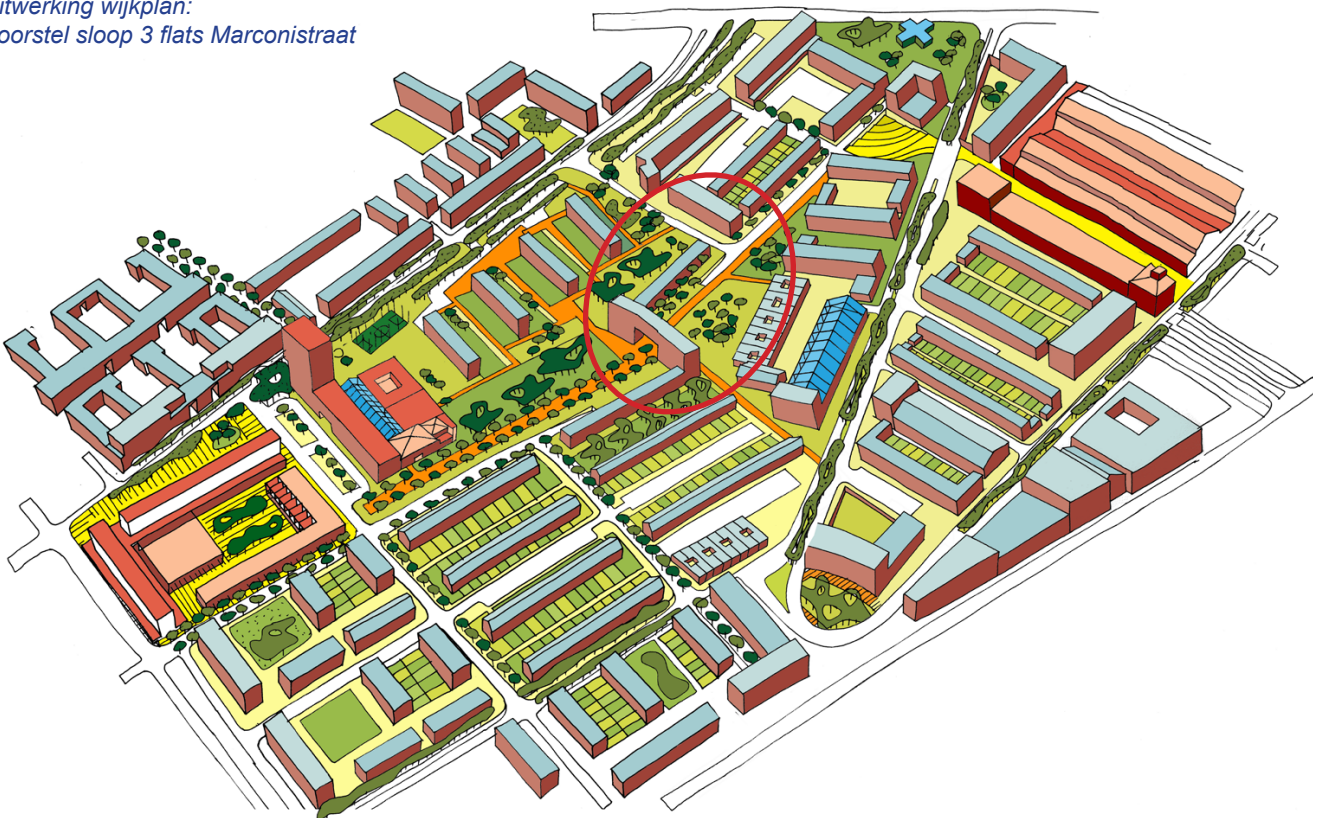
Waarom sloop?

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*



- HANDHAVEN
- SLOPEN
- TE VERPLAATSEN
- NIEUWE ONTWIKKELING



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:

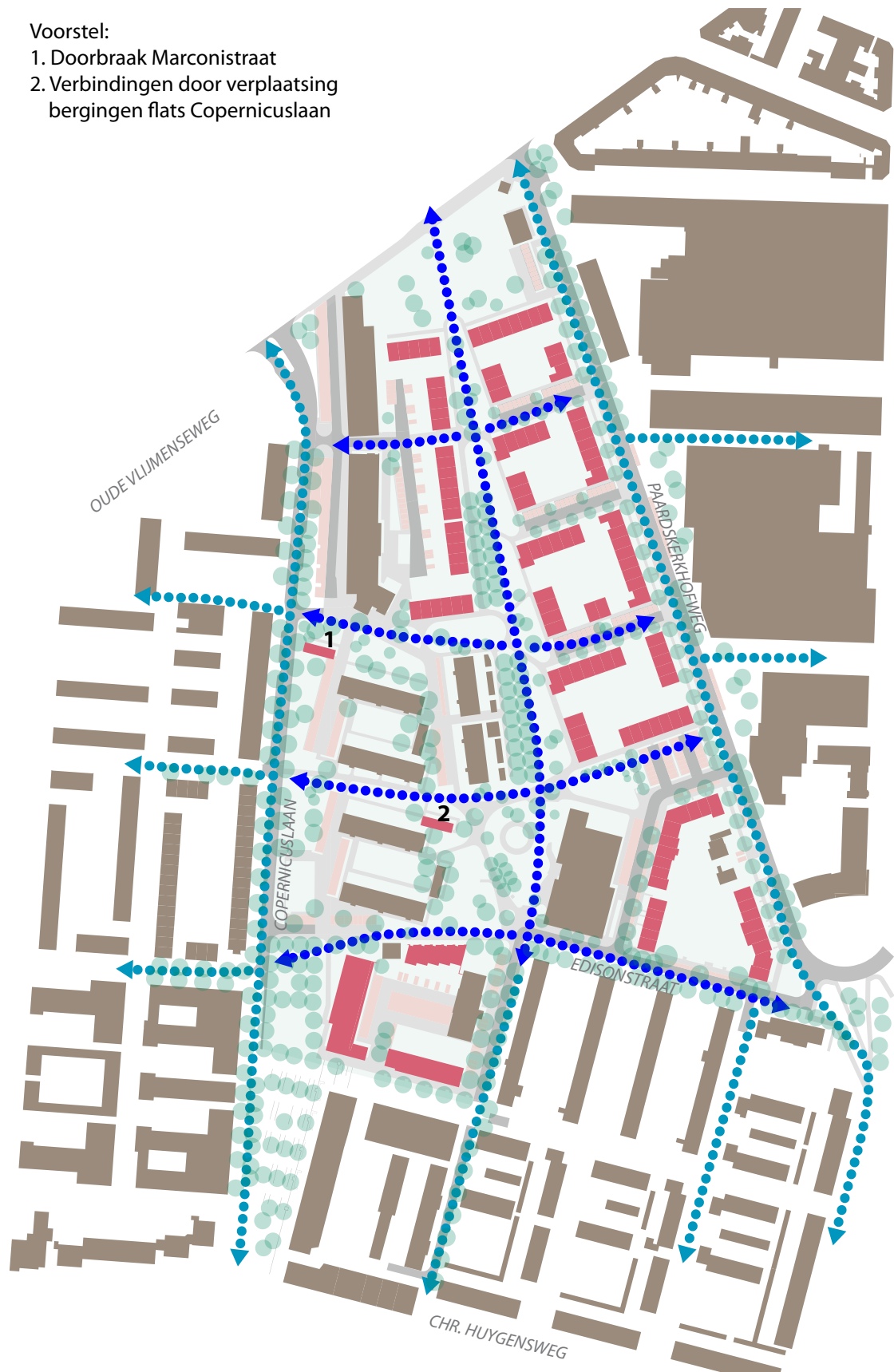
- het Hart wordt gedomineerd door achterkanten en zijkanten van flats en bergingen (negatief effect op kwaliteit en sociale veiligheid);
- erg beperkte omvang Groen Hart;
- zeer beperkte verbindingen;
- verslechtering inpassing BBS, en
- impact op verkaveling / markttechnische afzetbaarheid van de nieuwbouw.

Achterzijdes gericht naar te bebouwen gebied



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.

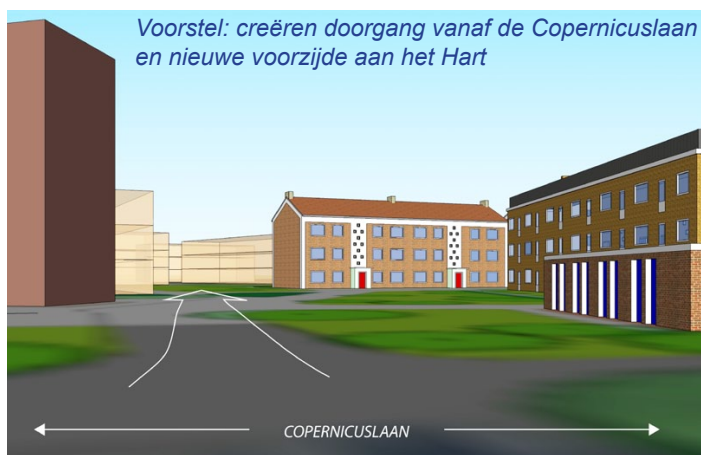
De tweede voorkeur van buurtbewoners, levert echter op dat er niet één maar twee blokken behouden blijven. In dit scenario wordt juist het meest noordelijke blok gesloopt. Stedenbouwkundig is dit ook voorstelbaar. Het scenario waarin het meest noordelijke blok portieketagewoningen Marconistraat wordt 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 achterzijdes 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).



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.

De panden PK 14, DMT loods en de gymzaal worden gesloopt ten behoeve van de woningbouwontwikkeling. De gebouwen zijn geen monument. PK 14 werd wel enige waarde toegekend, vooral vanwege het gebruik. Het gebouw was deels in gebruik als bedrijfsverzamelgebouw en kunsthall, maar stond ook deels leeg. De DMT loods wordt aangekocht van Zayaz. Een alternatief voor de gymzaal ten slotte is al opgenomen in de nieuwe BBS.

PK 14



Buurthuis en PK 12

Het buurthuis is gesloopt. De architectonische en bouwtechnische kwaliteit van het voormalige gebouw waren zeer matig. Ook het kantoorgebouw Paardskerkhofweg 12 is gesloopt. Het voormalige gebouw stak door de voorgestelde voorgevelrooilijn door. De uitstraling van het relatief jonge pand paste niet binnen de sfeer en architectuur van het huidige Boschveld. Om stedenbouwkundige redenen is daarom besloten over te gaan tot sloop van dit gebouw, om beter aan te kunnen sluiten op de omgeving. De panden zijn gesloopt in het kader van de woningbouwontwikkeling CPO door Bewust Wonen en Werken Boschveld (BWVB).

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

DMT loods Zayaz



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.

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. Het buurthuis is gesloopt t.b.v. het woningbouwplan CPO van BWWB.)

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



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-westrichting sterker met elkaar verbonden. De aaneengesloten wand van bebouwing en bergingen wordt doorbroken met het slopen van de meest noordelijke flat Marconistraat en het verplaatsen / opwaarderen van bergingen. Noord-zuid brengt het autovrije Groene Hart de wijk beter in verbinding met de Oude Engelseweg en Veemarktkwartier. 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.

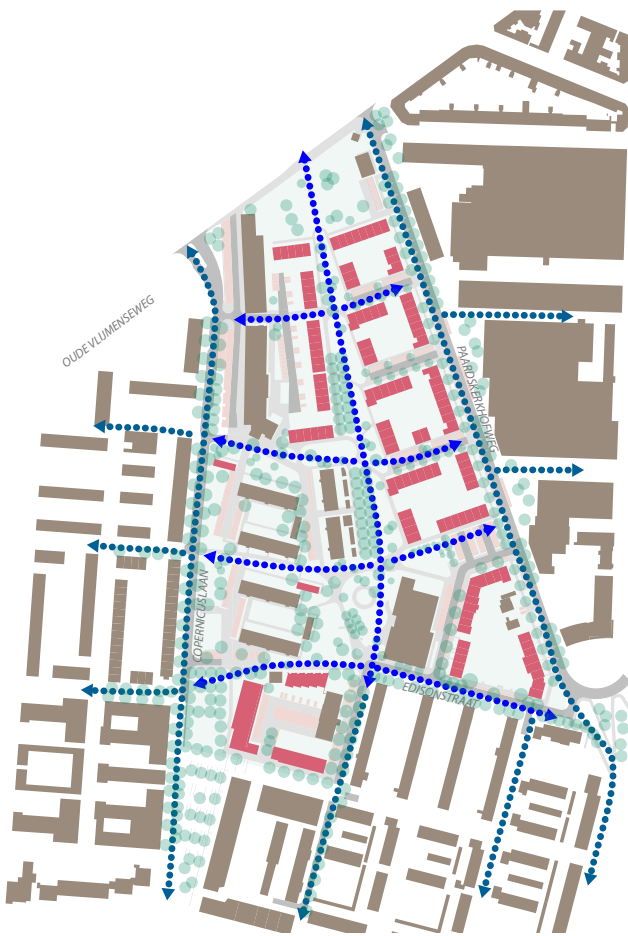
Bestaande bebouwing is georiënteerd op de Copernicuslaan; achterkanten grenzen aan het Hart. Groot belang wordt daarom gehecht aan het creëren van nieuwe "voorkanten". De nieuwe bouwblokken krijgen zoveel mogelijk een alzijdige oriëntatie op de aangrenzende straten en het park. Grenzend aan de twee bestaande flats van Zayaz wordt nieuwe bebouwing ingepast met een oriëntatie op het Hart (zowel een noord-, oost- als zuid oriëntatie). Het meest noordelijk blok portiek etagewoningen 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. De bergingen en achterzijden van de blokken worden zorgvuldig ingepast.

Nieuwe bebouwing aan de Paardskerkhofweg wordt iets teruggelegd 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 opknopbeurt.

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.



Bouwplannen in voorbereiding

In het gebied Hart zijn drie bouwplannen in voorbereiding. Het CPO initiatief van het collectief BWWB is het verst gevorderd. Hiervoor is een bestemmingsplanprocedure afgerond.

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 werkruimte aan huis.

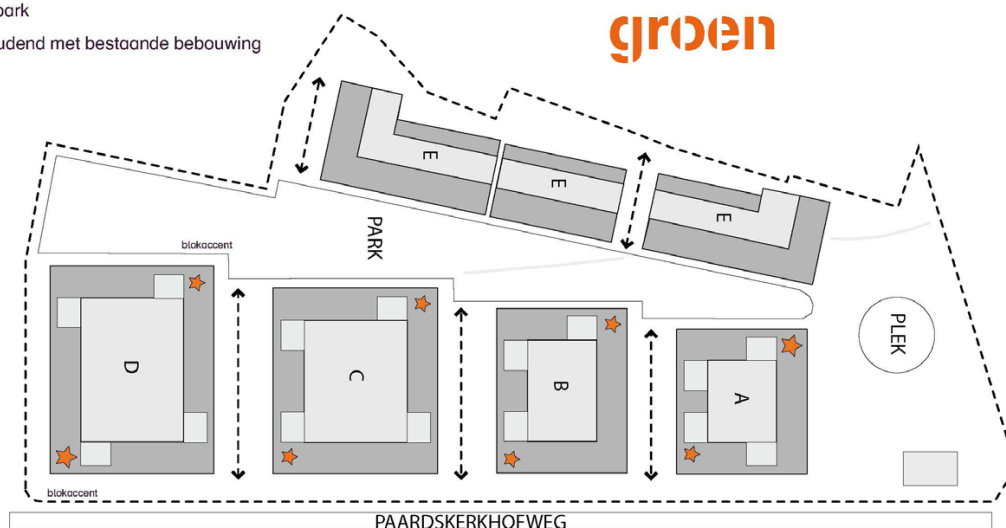
Het parkeren vindt plaats in de openbare ruimte in woonerfachtige straatjes tussen de bebouwing in. Aan de zijde van het Groene Hart worden geen parkeerplaatsen gerealiseerd.



Stedenbouwkundige uitgangspunten concept

- park als hart van de bebouwing
- transparantie vanuit de wijk naar het park
- blokken met korte bloklengte
- 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

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



A-symmetrische oorden



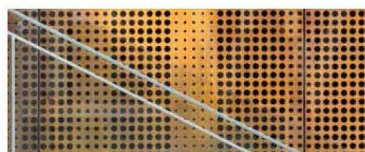
beeldbepalend element in het park referend naar de gashouder



gebouwaant en gebouwde hoekoplossing aan het park

Concepten en studies Ingrediënten

'Ryaal wonen aan het park'



Ingrediënten

architectuur aan paardkerkhofweg



Stoer metselwerk



balcon geeft plasticiteit in de gevel



holonite kaders, 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



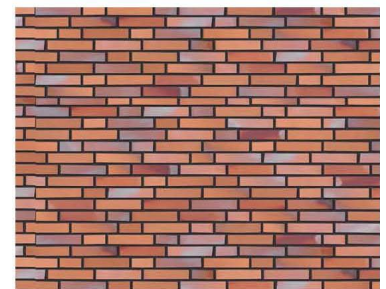
detail voordeur



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



Impressie 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.

Het pastoriegebouw bestaat uit twee delen. Het originele gebouw aan de Edisonstraat is architectonisch zeer aardig en heeft een alzijdige 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 voorplein van het winkelcentrum is al heringericht, waarbij het parkeren efficiënter is opgezet en het aantal parkeerplaatsen is toegenomen. Herinrichting van de Celsiusstraat vindt plaats na realisatie van "vlek 3".

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.

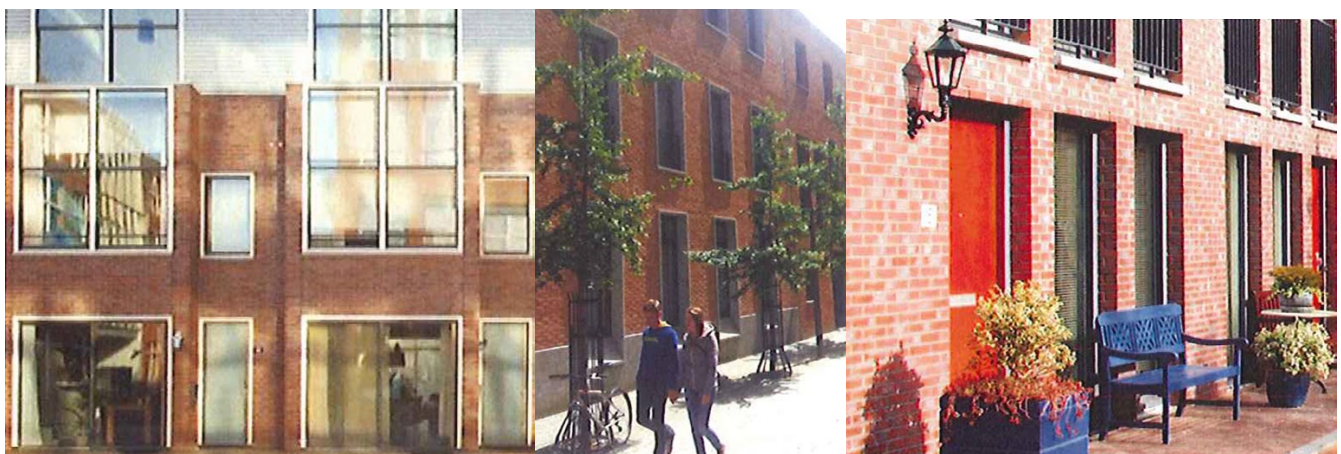
In het CPO project wisselen de hoogtes tussen één en drie bouwlagen (11 meter), door de variatie in type woningen en bewoners. Er wordt gewerkt met een afwisseling van kappen en platte daken (waardoor een evt. uitbreiding in de toekomst mogelijk is).

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 Copernicuslaan en Edisonstraat zijn elk vier bouwlagen hoog.

Het nieuwe appartementengebouw in "vlek 3" reageert op de hoogtes in de omgeving. De basishoogte wordt vier bouwlagen. De zuidhoek krijgt een bijzondere markering in zeven bouwlagen. (De hoogte opbouw van het appartementenblok is nog onderwerp van studie).

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 flats 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).

Aantallen en typen

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 woningen in de vrije sector, voornamelijk koopwoningen, en huurappartementen in de sociale sector 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.

Eigendommen woningen wijk Boschveld



Voorlopige aantallen en prijsindicatie nieuwbouw:

- 113 grondgebonden koopwoningen
- 23 grondgebonden koopwoningen CPO project
- circa 37 huurappartementen in de sociale sector "vlek 3"

Aan de Celsiusstraat (vlek 3) zullen naar verwachting circa 7 woningen in het goedkope segment (tot €185.000,-) gerealiseerd worden. De koopwoningen van het plan Paardskerkhofweg (locatie voormalige afvalstoffendienstterrein) en de circa 5 woningen aan de Edisonstraat (vlek 3) zullen naar verwachting uitkomen in de prijsklasse tussen globaal €195.000,- en €250.000,-.

De ontwikkeling van de woningen is een stedelijk ontwikkeling in de zin van het Besluit ruimtelijke ordening. De ontwikkelingen voorzien in een actuele lokale en regionale behoefte, als bedoeld in artikel 3.1.6 lid 2 Bro (a). De regionale woningbouwafspraken zijn vastgelegd in de Regionale Agenda's Wonen, onderdeel van het Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO). 's-Hertogenbosch maakt deel uit van het RRO Noordoost-Brabant. In de Regionale Agenda Wonen voor Noordoost-Brabant d.d. 3 december 2015 is de woningbouwopgave in de gemeente 's-Hertogenbosch begroot op 7.240 woningen in de periode tot 1 januari 2025. De bouwplannen binnen het Hart van Boschveld zijn in de bijbehorende matrix potentiële woningbouwcapaciteit benoemd. Onder het gebied West zijn de locaties Boschveld schoollocatie ("vlek 3"), Boschveld CPO-project en Boschveld deelgebied Hart ("Plan Paardskerkhofweg") opgenomen. De woningen worden gerealiseerd binnen het bestaand stedelijk gebied door herstructurering (b). Het bepaalde onder (c) is vervolgens niet relevant. De ontwikkelingen voldoen aan de vereisten van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

Funciemogelijkheden

Boschveld wordt 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.



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 op de traditionele jaren '50 bebouwing in de wijk en de industriële monumenten in de omgeving van de Paardskerkhofweg die karakteristiek is voor de wijk Boschveld. Daarmee wordt een eenheid gecreëerd in de wijk.

In het Hart en in de omgeving Copernicuslaan komt veel ambachtelijk metselwerk voor in roodbruine 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 metselwerkoppatronen 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 roodbruine kleurstelling vormt de basis. Er wordt aandacht besteed aan metselwerk detail, en het mee ontwerpen van tuinafscheidingen. De rustige basis zorgt voor eenheid in het plan, waarbinnen ruimte is voor verschillende woningtypes.

Industriële monumenten en jaren '50 architectuur vormen inspiratie voor nieuwbouw



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 nieuwbouwwoningen en appartementen krijgen een 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 of zijn wederom ter beoordeling aan welstand voorgelegd.

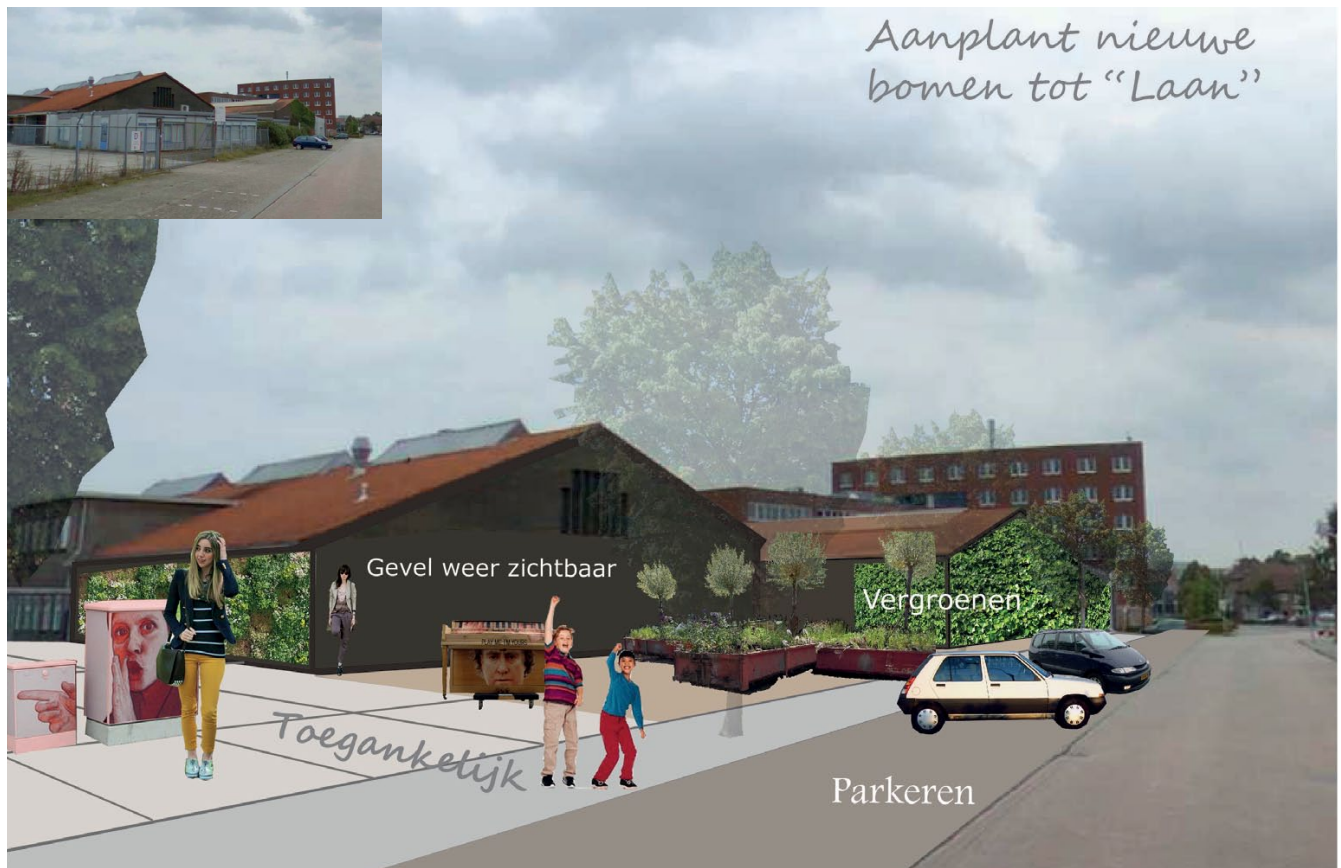
Industriële monumenten en jaren '50 architectuur vormen inspiratie voor nieuwbouw



Gevelstudie
detail



Inspiratiebeelden ingrepen bedrijfsbebouwing Paardskerkhofweg



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 is 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 en uitgangspunt 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



wijkspoeplek



wonen in het hart

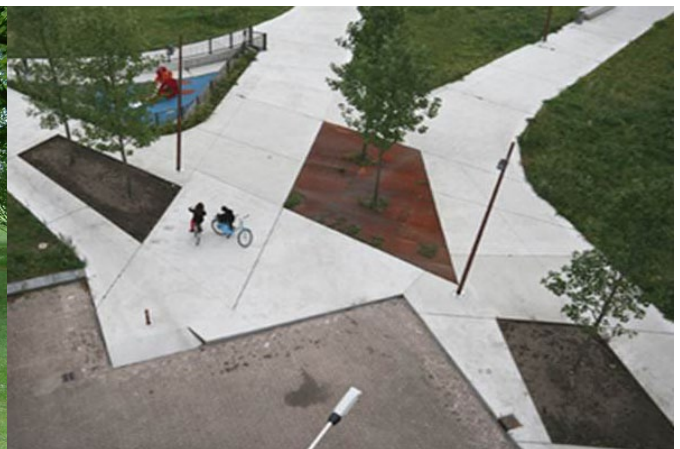


'kijkgroen'



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 draager 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 Wijkspeelplaats. 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 sortiment 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

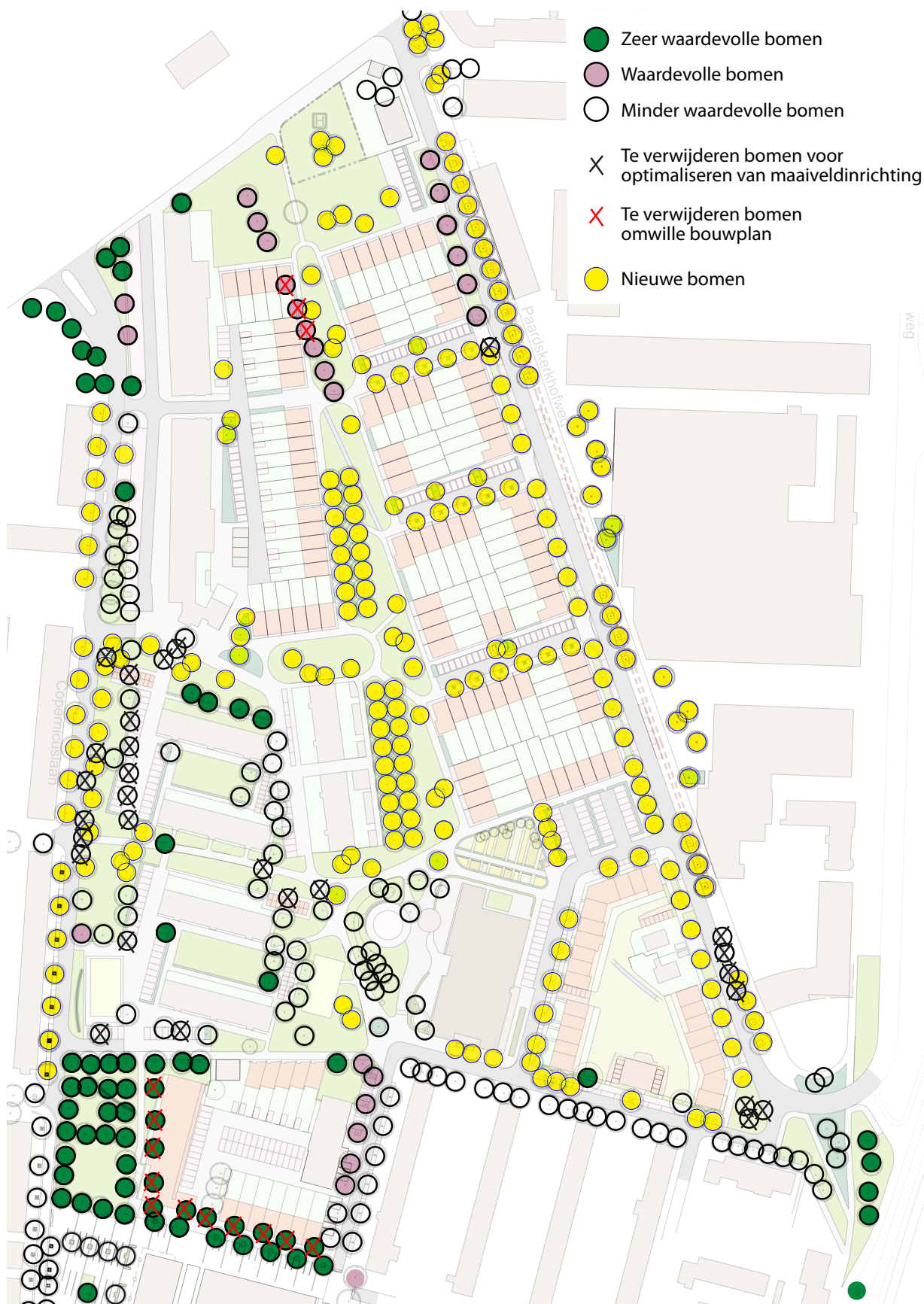
de nieuwe woningen wordt in de achtertuin geparkeerd. Aan de oostzijde wordt geparkeerd langs de Paardskerkhofweg en in korte dwarsstraatjes. Ter hoogte van de BBS is een ontsluiting en parkeerterrein voorzien. Aan alle zijden van het Groene Hart grenzen woningen direct aan het park, zonder parkeren ervoor. De huidige voetbalkooi wordt gehandhaafd. Mogelijk dat later nog een voorziening aan de wijkspeelplaats wordt toegevoegd. 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. Ook is hier ruimte voor een hondenuitrenveld. Langs de Paardskerkhofweg worden de bestaande lindes gespaard en aangevuld tot een laanbeplanting.

Het Hart wordt groen met veel bomen. Waardevolle bomen worden zoveel mogelijk gehandhaafd en ingepast in de nieuwe verkaveling. Waar dat niet kan wordt gestreefd naar het verplanten van bomen. Ten slotte komt er een fors aantal nieuwe bomen bij. Bomen die (eerder) niet als waardevol zijn aangemerkt worden eveneens gehandhaafd tenzij hun gezondheid en levensverwachting matig zijn. In dat geval kunnen bomen ook vervangen worden door nieuwe exemplaren. Een deel van de nieuwe bomen zal bloeiend zijn en/of vruchtdragend. Daardoor zijn deze ook voor insecten, vlinders en vogels interessant.



Nieuwe, bestaande, te verwijderen bomen



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, Brabantthalen 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.

Vlek 3 / Winkelcentrum

Huidige situatie:
 40 pp. 't Boschveld(Vlek 3)
 96 pp. Winkelcentrum (vóór herinrichting) } 136 pp.

Nieuwe situatie:
 31-38 appartementen(1,0 pp/woning) en 13 woningen(1,1 pp/woning)
 46-53 parkeerplaatsen op binnenterrein
 +14-16 pp bezoekers in openbare ruimte
 -10 pp 't Boschveld(verdwijnen functies)
 140-142 parkeerplaatsen in openbare ruimte

Paardskerkhofweg

Huidige situatie:
 290 pp. vml. Afvalstoffendienst } 401 pp.
 111 pp. Paardskerkhofweg

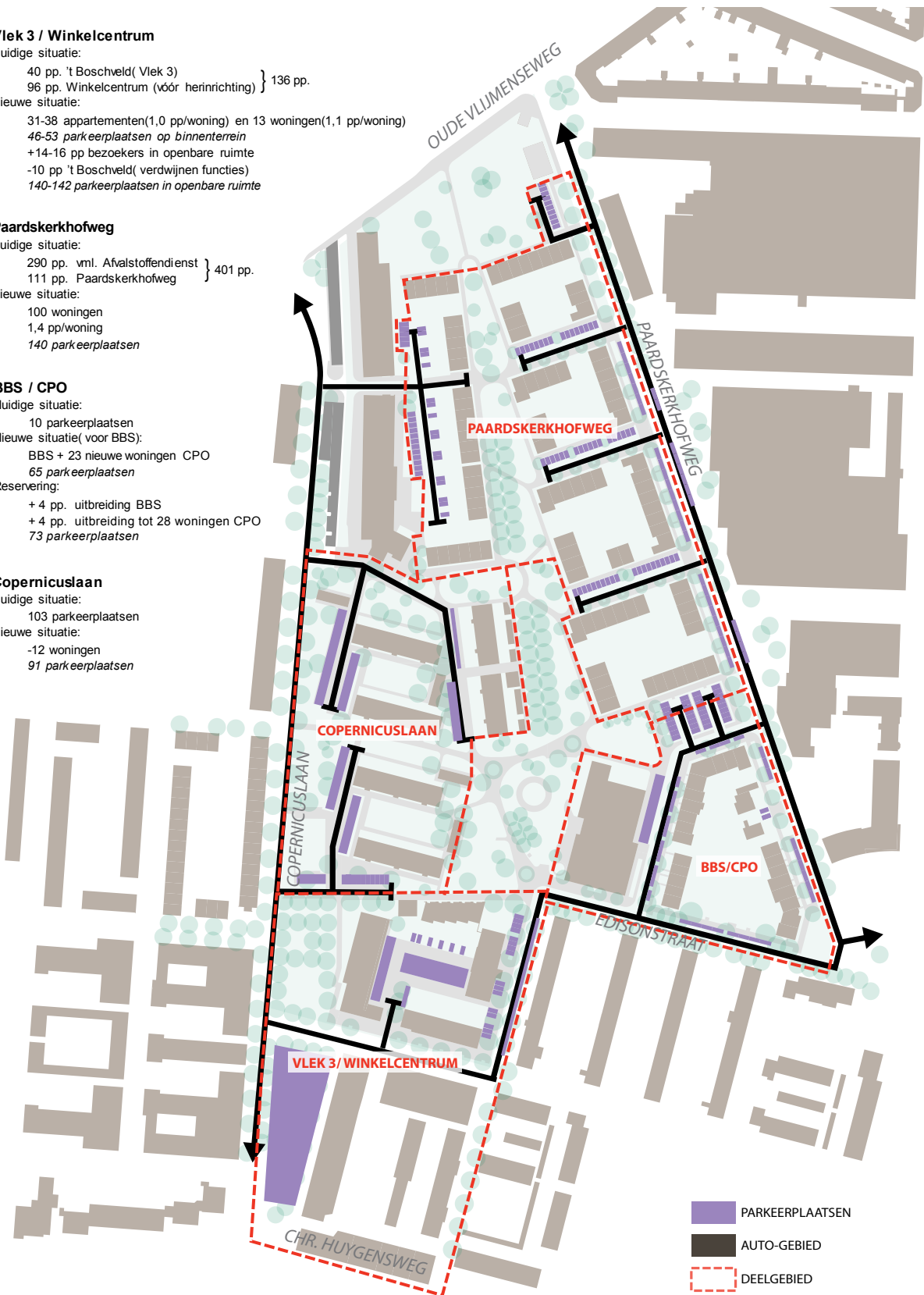
Nieuwe situatie:
 100 woningen
 1,4 pp/woning
 140 parkeerplaatsen

BBS / CPO

Huidige situatie:
 10 parkeerplaatsen
 Nieuwe situatie(voor BBS):
 BBS + 23 nieuwe woningen CPO
 65 parkeerplaatsen
 Reservering:
 + 4 pp. uitbreiding BBS
 + 4 pp. uitbreiding tot 28 woningen CPO
 73 parkeerplaatsen

Copernicuslaan

Huidige situatie:
 103 parkeerplaatsen
 Nieuwe situatie:
 -12 woningen
 91 parkeerplaatsen



Parkeerbalans

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

Vlek 3 / Winkelcentrum

Op de voormalige locatie van basisschool 't Boschveld (zogenaamde "vlek 3") komen woningen en appartementen. Het gaat om 13 grondgebonden woningen: 12 nieuw te bouwen woningen en de pastorie wordt omgezet naar een woning. 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 (avond) berekend wat de wijziging aan parkeerplaatsen betekent

Een deel van de parkeerplaatsen wordt op een eigen (afgesloten) terrein gerealiseerd. Dat zijn de 46 (tot 53) 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, zodat ook voor de woningen kleiner dan 80 m², 1 parkeerplaats per woning gerealiseerd wordt. Bezoekers parkeren in het openbaar gebied. Voor de herinrichting van het winkelplein waren er 136 (40+96) parkeerplaatsen in dit gebied. Na bovenstaande wijziging van functies komen er 140 tot 142 parkeerplaatsen in de openbare ruimte.

Functie	Omvang	Parkeernorm (inclusief 0,3 pp voor bezoekers)	Parkeerbehoefte eigen terrein	Aanwezigheidspercentage avond	Parkeerbehoefte Openbare ruimte (bezoekers)
Extra appartementen <80 m ²	16 (tot 20)	1,0 pp per woning incl 0,3 pp voor bezoekers	16 (tot 20)	100%	4,8 (tot 6)
Extra appartementen >80 m ²	15 (tot 18)	1,3 pp per woning incl 0,3 pp voor bezoekers	15 (tot 18)	100%	4,1 (tot 4,9)
Extra woningen	13	1,4 pp per woning incl 0,3 pp voor bezoekers	14,3	100%	3,9
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		10%	-0,7
Totaal afgerond			46 (tot 53)		4 (tot 6)

Paardskerkhofweg

In het gebied Paardskerkhofweg (terrein voormalige Afvalstoffendienst e.o.) vervallen alle functies die er nu zijn. In de nieuwe situatie komen er ongeveer 100 woningen met 140 parkeerplaatsen (parkeernorm van 1,4 pp per woning). Deze parkeerplaatsen zijn voor zowel bewoners als bezoekers van de bewoners.

Ook de grote hoeveelheden parkeerplaatsen in het gebied verdwijnen (290 op terrein van voormalige Afvalstoffendienst en 111 parkeerplaatsen in de Paardskerkhofweg). Deze parkeerplaatsen worden

nu door verschillende doelgroepen gebruikt (bezoekers binnenstad, treinreizigers, werkers Parallelweg, bewoners Veemarktkwartier etc.). In het najaar van 2015 is er een parkeermeting uitgevoerd om te inventariseren welke doelgroepen op het terrein parkeren en wat daarvan de omvang is. Per doelgroep wordt bepaald in hoeverre het parkeren hiervoor gefaciliteerd wordt (zie ook aanpak parkeren Parallelweg).

In het gebied worden 140 parkeerplaatsen voor de nieuwe woningen gerealiseerd.

Functie	Omvang	Parkeernorm (inclusief 0,3 pp voor bezoekers)	Aanwezigheidspercentage avond	Parkeerbehoefte Openbare ruimte (bewoners en bezoekers)
Extra woningen (middelduur)	100	1,4 pp per woning incl 0,3 pp voor bezoekers	100%	140
Totaal afgerond				140

BBS / CPO

De wijzigingen in dit gebied zijn de komst van de BBS en ontwikkeling CPO (BWVB).

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. Het maatgevende moment voor het bepalen van het benodigd aantal parkeerplaatsen is de middag.

Om specifieke redenen komen de parkeerplaatsen voor bewoners en bezoekers in de openbare ruimte. Hierdoor is uitwisseling van parkeerplaatsen mogelijk. In de huidige situatie zijn er 10 parkeerplaatsen. Na toevoeging van de bovenstaande functies dienen er 65 parkeerplaatsen in de openbare ruimte gerealiseerd worden. Daarnaast wordt er ruimte gereserveerd voor maximaal acht aanvullende parkeerplaatsen voor eventuele uitbreiding van de BBS en/of eventuele uitbreiding van de woningen CPO.

Functie	Omvang	Parkeernorm	Aanwezigheidspercentage middag	Parkeerbehoefte
Leslokalen BBS	9 lokalen (+1)	1,5 pp per lokaal	100%	13,5 (tot 15)
Peuterspeelzaal i.c.m. buitenschoolse opvang BBS	2 groep (+1)	2 pp per groep	100%	4 (tot 6)
Kinderopvang BBS	1 groep	0,25 pp per groep	100%	0,3
Gymzaal BBS	450 m2	1,5 per 100 m2	10%	0,7
Multifunctioneel verenigingsgebouw	1000 m2	2,7 per 100 m2	100%	27
Woningen CPO	23 (tot maximaal 28)	1,4 pp per woning (inclusief 0,3 pp/woning voor bezoek)	60%	19,3 (tot max 23,5)
Totaal (afgerond)				65 (tot 73)

Copernicuslaan

In dit gebied zijn er in de huidige situatie 103 parkeerplaatsen. De wijziging in dit gebied is het vervallen van 12 woningen. Hierdoor vervallen er ook 12 parkeerplaatsen.

Het uiteindelijk aantal parkeerplaatsen dient 91 parkeerplaatsen te zijn.

Aanpak parkeren deelgebied Parallelweg (buiten projectgebied)

Op dit moment is niet duidelijk wat de toekomstige parkeerbehoefte is voor het deelgebied Parallelweg (gebied tussen Paardskerkhofweg en 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.

In 2015 is er een parkeeronderzoek uitgevoerd op en rondom de Parallelweg. Daaruit blijkt wie in het gebied parkeert, wat de omvang van deze groepen is en hoe lang ze er parkeren.

Uit het onderzoek blijkt het volgende:

- de parkeerdruk in de Koestraat is 's avonds en 's nachts hoog. Hier parkeren vooral bewoners;
- de hoge parkeerdruk overdag op het parkeerterrein langs de Oude Vlijmenseweg wordt veroorzaakt door parkerende werkers en bewoners;
- op het parkeerterrein bij de voormalige Afvalstoffendienst (aan de Paardskerkhofweg) is een flinke parkeercapaciteit (circa 290 auto's) aanwezig. De bezetting van dit parkeerterrein is niet heel hoog, maximaal 54%. Er wordt daar voornamelijk door werkers geparkeerd;
- de bestemming van de parkeerders (met uitzondering van de parkeerders op het terrein aan de Paardskerkhofweg) bestaat uit:

• Parallelweg en omgeving	24%
• Paleiskwartier en omgeving	9%
• Binnenstad	17%
• Station	47%
• Anders	2%
- tijdens het parkeeronderzoek parkeerden er op 't drukste moment 154 werkers en 7 bezoekers op het parkeerterrein van de voormalige Afvalstoffendienst. Hoeveel van deze werkers en bezoekers als bestemming de bedrijven in deelgebied Parallelweg had, is niet bekend.
- bijna de helft van alle parkeerders komt uit 's-Hertogenbosch en 31% uit de regio 's-Hertogenbosch.

De resultaten van het parkeeronderzoek worden meegenomen bij het bepalen van de parkeerbehoefte voor het deelgebied Parallelweg. Uit de herkomstlocatie van de parkeerders blijkt dat er veel parkeerders uit 's-Hertogenbosch en/of de omgeving van 's-Hertogenbosch komen. Dit betekent dat er potentie is om het gebruik van de fiets te vergroten. Deze en andere mogelijkheden van mobiliteitsmaatregelen en de eventuele mogelijkheden van gereguleerd parkeren worden betrokken bij het bepalen van de parkeerbehoefte van deelgebied Parallelweg aan de bedrijven.

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-planningologische procedure doorlopen. Voor het CPO plan is een bestemmingsplanprocedure afgerond.

5. Milieu en duurzaamheid

In Boschveld spelen diverse milieuaspecten (o.a. verkeerslawaaai, spoorweglawaaai, industrielawaaai, 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 Duurzaamheid

Algemeen

Alles wat te maken heeft met maatschappelijk verantwoord leven, milieu, ecologie en toekomstgericht denken wordt onder duurzaamheid geschaard. Kortom, duurzaamheid kijkt naar de huidige behoefte die de mensen op de aarde hebben en hoe dit in de toekomst ontwikkeld kan worden zonder dat de mensen, het milieu of de economie in gevaar komt. Duurzaamheid gaat dan ook veelal over de schaarste van hulpbronnen waarmee welvaart wordt voortgebracht, zowel nu als in de toekomst. De oppervlakte van de aarde is immers eindig, grondstoffen kunnen op raken en de opnamecapaciteit van de atmosfeer en onze natuurlijke omgeving kent haar grenzen. Bij duurzame ontwikkeling is sprake van een ideaal evenwicht tussen ecologische, economische en sociale belangen. Alle ontwikkelingen die op technologisch, economisch, ecologisch, politiek of sociaal vlak bijdragen aan een gezonde aarde met welvarende bewoners en goed functionerende ecosystemen zijn derhalve duurzaam.

Openbare ruimte

Algemeen uitgangspunt is intensief ruimtegebruik in de wijk Boschveld. 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 en duurzame 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. Een kansrijke optie voor een deel van Boschveld kan riothermie zijn. Aan materialen van de openbare ruimte worden vanuit

milieu eisen gesteld. Dit betekent dat niet-uitlogende materialen en zoveel als mogelijk duurzame bouwmaterialen worden toegepast. Bovendien geldt voor de publieke ruimte dat het ontwerp van ieder "werk", de inrichting en het beheer van onder andere het groen zal voldoen aan eisen van "duurzaamheid".

Energie

Een belangrijke ambitie in de ontwikkeling van de wijk Boschveld is het thema 'energie'. De eisen die hieraan gesteld zijn/worden steeds verder aangescherpt, al dan niet via wettelijke regelgeving (bijvoorbeeld het Bouwbesluit). De laatste concrete aanscherping van het Bouwbesluit wat energieambitie voor nieuwbouwwoningen betreft dateert van januari 2015 (EPC max. 0,4).

Daarnaast heeft de gemeenteraad ambities geformuleerd, die sterk sturend zijn voor de verdere uitwerking op wijk- en woningniveau. Een speerpunt van het gemeentelijk beleid richt zich dan ook op energie. Vanuit de gemeente worden ontwikkelaars gestimuleerd en ondersteund bij hun aanpak. Bij het stimuleren en ondersteunen worden verschillende instrumenten ingezet om uiteindelijk te komen tot een klimaatneutrale stad in 2050.

Vanaf 2021 zal naar verwachting in regelgeving zijn vastgelegd dat alle nieuwbouwproductie in de woning- en utiliteitsbouw in Nederland energieneutraal dient te worden uitgevoerd. Deze ambitie is al grotendeels wettelijk verankerd. Het Bouwbesluit stelt namelijk dat per januari 2021 nieuwbouw in Nederland bijna energieneutraal (BEN) moet zijn.

Bouwmaterialen

In het kader van duurzaam bouwen worden bij de ontwikkeling en realisering van de woningen in de wijk Boschveld de volgende randvoorwaarden gehanteerd:

- uitsluitend toepassen van materialen die geen schadelijke emissie naar het regenwater zullen hebben. Dit ter voorkoming van verontreiniging van oppervlaktewater en/of grondwater;
- uitsluitend toepassen van(hard)hout uit duurzaam beheerde bossen toegepast. Dit wordt gewaarborgd met een FSC-certificaat danwel met het Keurhout-duurzaam-keurmerk. Dit ter voorkoming van roofofbouw en illegale kap en om duurzaam bosbeheer te waarborgen;
- bevorderen van het toepassen van duurzame materialen (zoals bijvoorbeeld gebakken gevelstenen, keramische dakpannen, en/of waterbesparende voorzieningen).

Daarnaast kan de gemeente zorg dragen voor het toepassen van een duurzaamheidsinstrument zoals bijvoorbeeld de Gemeentelijke Praktijk Richtlijn Gebouw (GPR Gebouw). Uitgangspunt hiernaast blijft dat altijd tenminste voldaan wordt aan de gestelde eisen in het Bouwbesluit.

5.2 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.

5.3 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 Nelson Mandelalaan. 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.

5.4 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 (luchtkwaliteitseisen) 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.

Spoor en Nelson Mandelalaan(Parallelweg 2e fase)



5.5 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.

5.6 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 ontwikke-

ling van Wijkplan Boschveld Beweegt 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.

5.7 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 rioalgemaal. 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.

CONCEPT VERKAVELING HART VAN BOSCHVELD
februari 2016



OUDE VLIJMENSEWEG

COPERNICUSLAAN

PAARDSKERKHOFWEG

PLAN PAARDSKERKHOFWEG

BBS

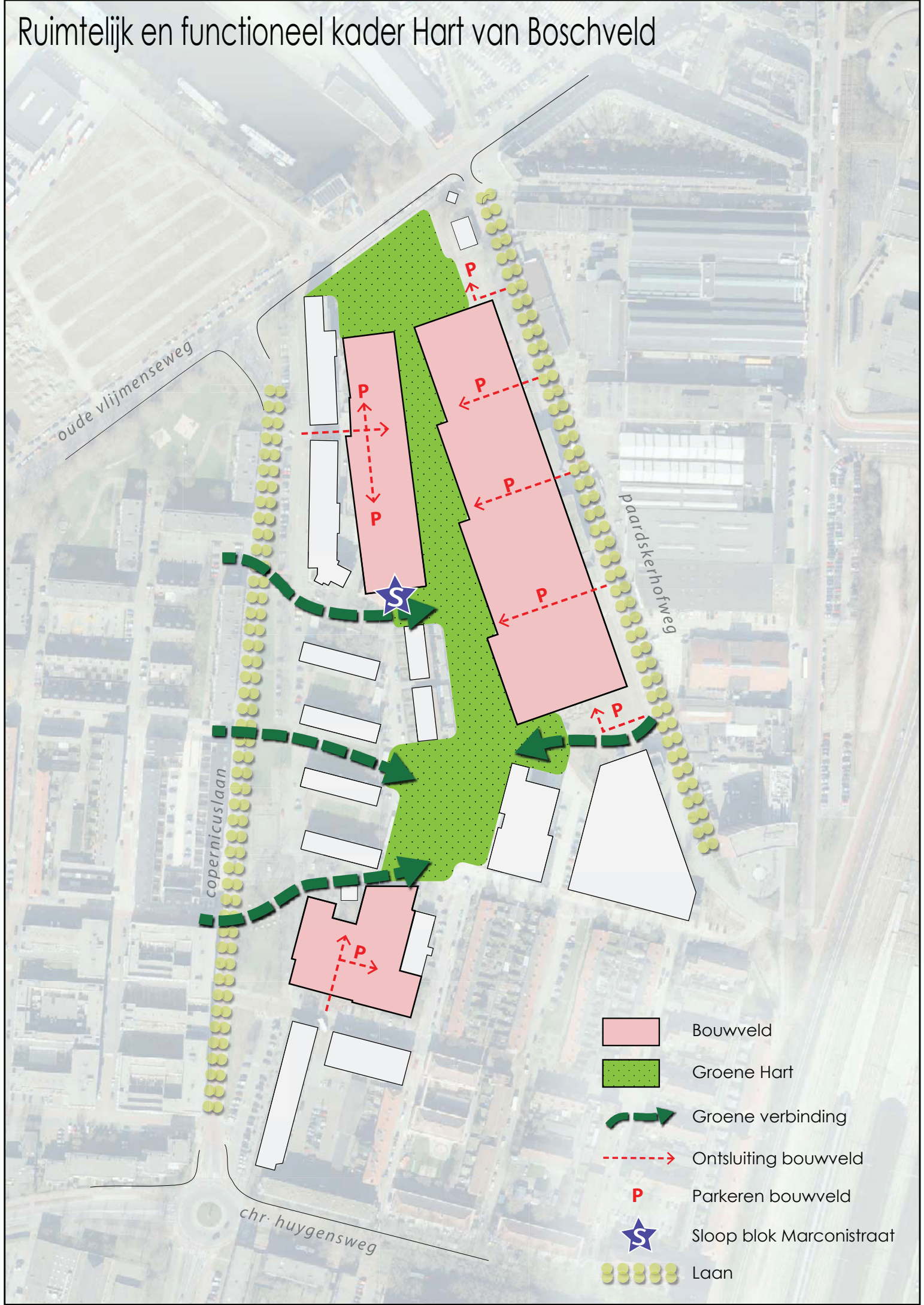
CPO

EDISONSTRAAT

VLEK 3

WINKELCENTRUM

Ruimtelijk en functioneel kader Hart van Boschveld



-  Bouwveld
-  Groene Hart
-  Groene verbinding
-  Ontsluiting bouwveld
-  Parkeren bouwveld
-  Sloop blok Marconistraat
-  Laan