

GEBIEDSPERSPECTIEF BOSSCHE STADSDELTA

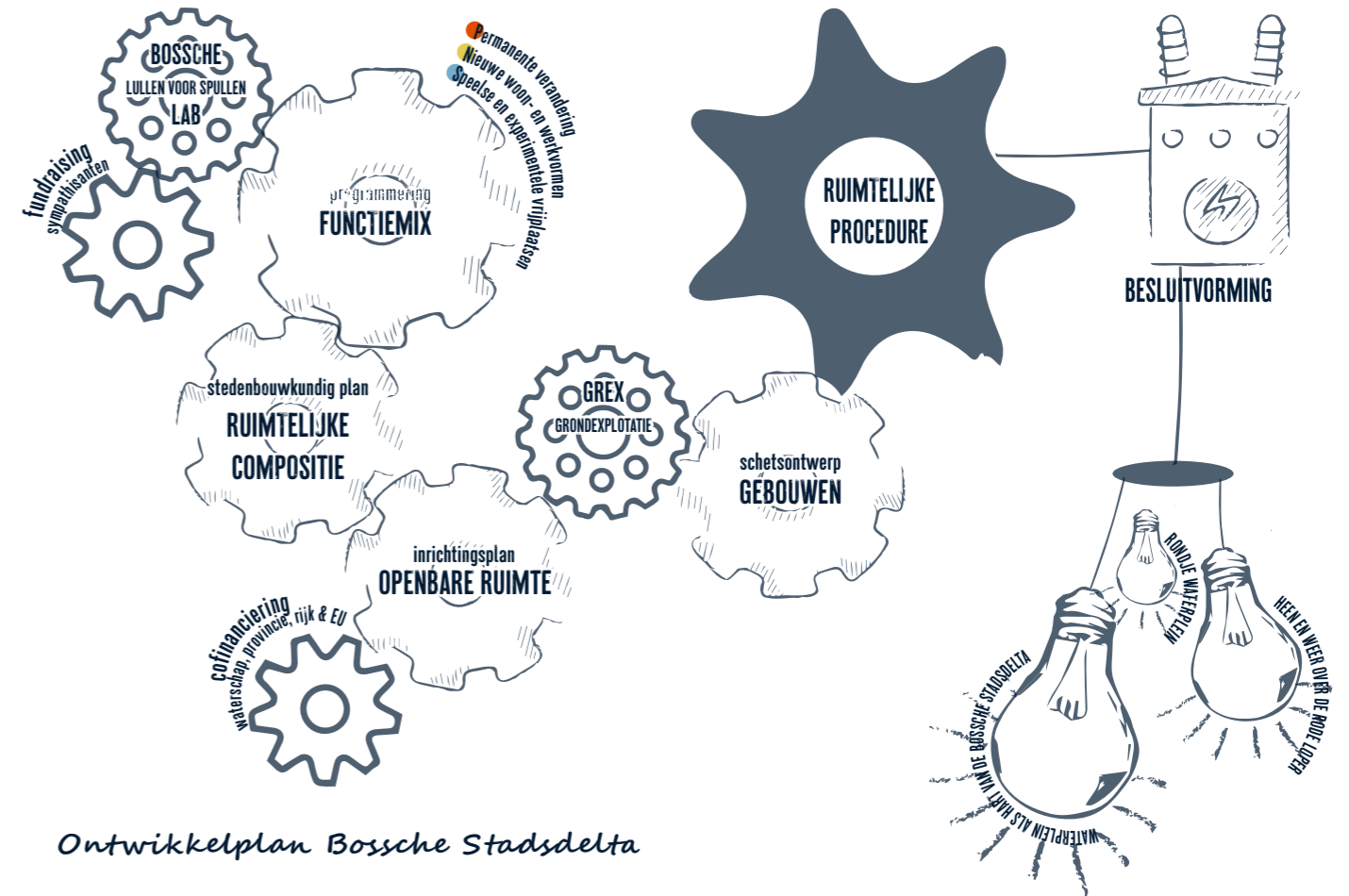
# **RAPPORTAGE HAALBAARHEIDSANALYSE**

conceptversie 15 maart 2023

# INTRODUCTIE

De gemeenteraad heeft in 2020 het gebiedsperspectief Bossche Stadsdelta vastgesteld. Er is toen afgesproken dat er eerst een verdiepende haalbaarheidsanalyse zou worden uitgevoerd voordat er met het ruimtelijk-functioneel kader c.q. ontwikkelplan voor de gebiedsontwikkeling kan worden gestart. Voor u ligt de rapportage van de haalbaarheidsanalyse. Hieruit kan worden geconcludeerd dat er voldoende basis is om met het opstellen van het Ontwikkelplan Bossche Stadsdelta te beginnen.

In een ontwikkelplan staan coherente randvoorwaarden voor, het woon-, werk- en cultuurprogramma, de stedenbouwkundige compositie, de inrichting van de openbare ruimte, duurzaamheid en beeldkwaliteit in het hele plangebied. De randvoorwaarden hebben een globaal karakter. Dat is logisch, want we weten niet wat er in de komende 10 tot 15 jaar op ons pad komt. De ontwikkeling zal gefaseerd in deelgebieden verlopen. Vandaar ook de introductie van het gebiedspaspoort. Dat is een gedetailleerd stedenbouwkundig plan



Ontwikkelplan Bossche Stadsdelta

voor een deelgebied waarvan de ontwikkeling en realisatie binnen enkele jaren verwacht wordt. Zo'n gebiedspaspoort kleurt het overkoepelende ontwikkelplan verder in met inzichten en kansen die in de loop van de tijd oppoppen. De gemeente maakt in de komende maanden het Ontwikkelplan Bossche Stadsdelta én de gebiedspaspoorten voor de deelgebieden Citadelpoort en de Tramkade. Zij doet dat, net als bij het gebiedsperspectief, in een participatief proces met alle betrokkenen.

Het maken van een gebiedspaspoort voor private gronden is een co-productie van de eigenaar en de gemeente. Marktpartijen worden aangemoedigd om hiertoe het initiatief te nemen. Het ontwikkelplan en het gebiedspaspoort vormen samen de basis voor de ruimtelijke procedure die, zoals het nu laat aanzien, per deelgebied doorlopen wordt.

Het Ontwikkelplan Bossche Stadsdelta en de gebiedspaspoorten Citadelpoort en Tramkade zullen begin 2024 ter besluitvorming aan de gemeenteraad worden voorgelegd.

## GEBIEDSPERSPECTIEF BOSSCHE STADSDDELTA vastgesteld 2020

In het gebiedsperspectief staan de kernwaarden, bouwstenen en ruimtelijk-functionele visie voor de herontwikkeling van de Kop van 't Zand en Orthenpoort Zuid, twee gebieden die samen de Bossche Stadsdelta vormen.

### kernwaarde **Voor eeuwig jong**

's-Hertogenbosch is een schitterende eeuwenoude stad. Vernieuwende initiatieven gedijen echter het best in gebieden met een rauw randje. Kop van 't Zand & Orthenpoort Zuid is zo'n gebied waar volop wordt gestudeerd, geëxperimenteerd en geïnnoveerd. Dat vraagt om gebouwen en openbare ruimte die inspelen op voortdurend veranderende wensen en ideeën uit de Bossche samenleving. Denk aan een bestaande of nieuwe fabriek die 's ochtends als data lab, 's middags als boel bazaar en 's avonds als cultuurwerkplaats gebruikt wordt. Of aan een toren waarin kunst maken,

uitgaan en wonen door elkaar heen lopen; een mix die in de loop der jaren natuurlijk net zo makkelijk weer kan veranderen! Dat vereist een hele andere manier van denken over ontwerp, regelgeving en eigenaarschap. Maar als dat lukt, dan krijgt iedereen daar energie van.

### kernwaarde **Ruimte voor de Moerasdraak**

's-Hertogenbosch werd vroeger ook wel de Moerasdraak genoemd. Deze naam refereert aan de continue strijd tussen de stad en het water. Dat is vandaag de dag nog steeds actueel. Door klimaatverandering regent het vaker en harder. Al dat water komt eerst in de Aa en Dommel terecht, waarna het zich door de relatief smalle Dieze richting de Maas perst. Ontwikkeling van de Bossche Stadsdelta biedt de kans om de Dieze hier veel meer ruimte te geven, bijvoorbeeld door vervuiling in het gebied af te graven. Op die manier ontstaat er een stedelijk stroomdal dat de waterveiligheid in onze stad én in de rest van Brabant vergroot, tot in Oss en Eindhoven toe! Het stroomdal vormt de basis voor een uniek, gezond en uitdagend stadsmilieu waar met het stijgende en zakkende water wordt geleefd.

### kernwaarde **Talent voor gastvrijheid**

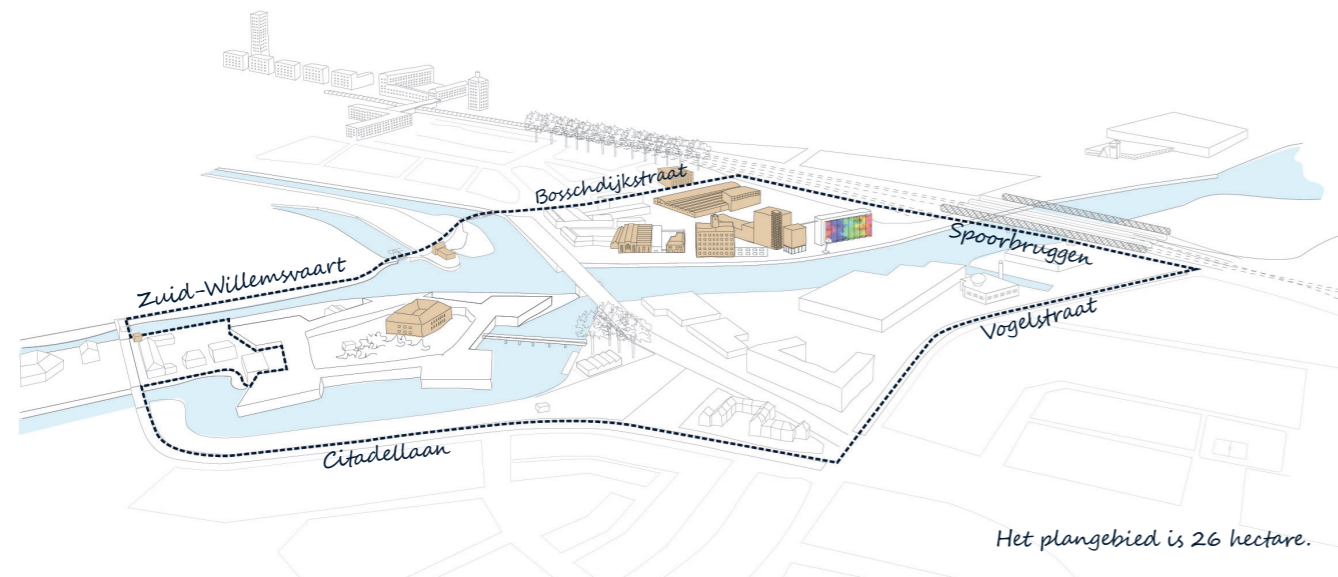
's-Hertogenbosch is een warme stad die jong en oud verwelkomt. De bezoekers komen tegenwoordig steeds vaker met de fiets of het openbaar vervoer. De ligging van de Bossche Stadsdelta, op slechts 300 meter van het station, is daarom een troef. En kom je toch met de auto, dan word je naar een van de nabijgelegen stadsgarages geleid. Bewoners en bezoekers wandelen vanaf daar naar het gebied, ondertussen genietend van al het moois dat onze stad te bieden heeft. Zo'n bourgondische benadering van mobiliteit stelt hoge

eisen aan de kwaliteit van het wandel-, fiets- en vaar netwerk. Dat begint met de aanleg van een nieuwe lage brug over de Dieze die de route langs én over het water tot een onvergetelijke ervaring maakt.

De aanvaarde amendementen en moties bij vaststelling van het gebiedsperspectief gingen over de bevordering van duurzaam en circulair bouwen, het behoud van kleine initiatieven, de inpassing van de panden Havendijk 14-18 en de bereikbaarheid van het cultuurplein. De raad had eerder al een motie aangenomen waarin zij pleitte voor een permanente locatie voor de Urban Scene.

### POSITION PAPER DE BREDE BINNENSTAD - MOTOR VAN DE KOPLOPER vastgesteld 2021

De position paper vormt het startsschot voor het versmelten van de Spoorzone én de historische binnenstad tot één ontmoetings- en innovatiemilieu waar het oudste en het nieuwste samen gevierd worden. Een bruisend stedelijk gebied met historie dat we verrijken met ontmoeting, cultuur, groen, water en 2.500 nieuwe banen bij innovatieve bedrijven. Van de 25.000 tot 30.000 nieuwe woningen komt het leeuwendeel hier. Het Rijk is enthousiast en investeert de komende jaren bijna 96,1 miljoen euro in onze stad. Deze NOVEX gelden zijn ondermeer bedoeld voor de vernieuwing van het station, de afronding van de noordelijke binnenstadsring, de realisering van een verbinding over het spoor tussen het EKP-terrein en het cultuurplein in de Bossche Stadsdelta, een mobility hub en de Lage Diezebrug.



## HET NIEUWE DESIGN MUSEUM vastgesteld 2023

Het Design Museum verhuist naar de Bossche Stadsdelta. De aanvaarde amendementen en moties bij dit besluit gingen over het realiseren van de nieuwe centrumgarage op, onder of naast het museum, een permanente plek voor jonge lokale doeners en cultuurmakers, circulair en biobased bouwen en wonen met aanvullende voorzieningen als een belangrijk programmaonderdeel om mee te nemen in de verdere ontwikkeling van de Citadelpoort. De raad pleitte verder voor een goed sociaal plan voor de huidige bewoners.

## BESTUURSAKKOORD SLAGKRACHT EN AMBITIE vastgesteld 2022

Het bestuursakkoord 2022-2026 vormt een kapstok voor het presenteren van de belangrijkste resultaten uit de haalbaarheidsanalyse:

*Lees verder op*

1. Meer en meer betaalbare woningen	pg. 5
2. Doorontwikkeling cultureel aanbod	pg. 10
3. Lage Diezebrug en nieuwe centrumgarage	pg. 13
4. Klimaatbestendig en waterveilig	pg. 15
5. Erfgoed als inspiratiebron	pg. 17
6. Duurzame energie: gebieds-WKO	pg. 19
7. Solide ontwikkelstrategie en samenwerking	pg. 20

## 1. MEER EN MEER BETAALBARE WONINGEN

De Bossche Stadsdelta wordt een dynamisch stedelijk gebied met ruimte voor inspirerende bedrijvigheid op het kruisvlak van ontmoeting, cultuur, sport, werk en duurzame innovatie, met een gevarieerd woningaanbod dat daarbij past.

uit: gebiedsperspectief Bossche Stadsdelta

In het vastgestelde gebiedsperspectief wordt uitgegaan van ongeveer 1.300 nieuwe woningen. Het uitgangspunt voor het Ontwikkelplan is 1.600 tot 1.700 woningen, een toename van zo'n 25%. Dat is mét de 109 appartementen die in het voormalige GGD-pand op de hoek Orthenseweg - Vogelstraat zijn gerealiseerd. Gezien het beoogde dynamisch stedelijke karakter, met een komen en gaan van bewoners die hier voor een korte of iets langere periode verblijven ('Permanente verandering'), heeft huren de voorkeur. Het aandeel sociale huur neemt toe van 25% in het gebiedsperspectief tot minimaal 30%. Het aandeel middenhuur en betaalbare koop verhogen we van 30% naar 40%. We streven daarbij naar de verdeling zoals die is vastgelegd in het bestuursakkoord: 30% middenhuur en 10% betaalbare koop. De huurprijs van de middenhuur moet gelijkmatig verdeeld zijn met woningen net boven de sociale huurgrens tot woningen binnen het dan geldende maximum voor middeldure huur. De optelsom van sociale en middenhuurwoningen en betaalbare koopwoningen tot €355.000,- VON bedraagt in ieder geval 70% van het totaal. Dat betekent dat we zowel in percentage, als in aantallen meer betaalbare woningen realiseren. De woninggrootte past bij de stedelijke doelgroep: gemiddeld minimaal 50m<sup>2</sup> en 65m<sup>2</sup> gebruiksoppervlak (GBO) voor respectievelijk sociale huur en middenhuur

/ betaalbare koop. Dat is hetzelfde als waarmee in het gebiedsperspectief is gerekend.

### ***Het past binnen het gebiedsperspectief***

De toename van het woonprogramma is mogelijk binnen de ruimtelijk-functionele principes uit het gebiedsperspectief:

### ***Waterplein als hart van de Bossche Stadsdelta***

Het waterplein is de betoverende plek waar de Dommel, Aa, Binnendieze en Zuid-Willemsvaart samenvloeien in de Dieze. Hier worden het oudste én het nieuwste samen gevierd. De Citadel komt weer vrij in het water te liggen, het bijbehorende ravelijn wordt hersteld. De zuidoever langs de IJzersmederij ('Dommelbocht') krijgt een groene inrichting. De noordoever verandert in een oeverpark met natuurontwikkeling en recreatie waar het voor Bosschenaren en hun gasten goed toeven is.

### ***Heen en weer over de Lage Diezebrug***

De nieuwe Lage Dieze brug scheert over het waterplein. Bij de bruggenhoofden ter weerszijden van de Dieze komen dynamische, publieksgerichte publieksgerichte functies die verleiden om de oversteek

te maken, het 'haltermodel'. De brug is de schakel in een fijnmazig netwerk van straten, bruggen en pleinen dat is afgestemd op de beleving van voetgangers en fietsers en waar de auto te gast is. Dit 'Bossche weefsel' sluit naadloos aan op de historische binnenstad, het stationsgebied en Innovatie Kwartier.

### ***Stedelijkheid in een historische omgeving***

Het zicht vanuit de historische binnenstad op het monumentale Molengebouw hoort bij de stad. De nieuwbouw tussen het Brugplein en de Tramkade wordt daarom niet hoger dan 12 tot 15 meter. De overige bebouwing is ongeveer 25 meter hoog, typisch Bossche stedelijkheid zoals die ook in het Paleiskwartier te vinden is. Een aantal torens begeleidt de Dieze richting de Ertveldplas. Die zijn 50 tot 70 meter hoog en staan in de tweede lijn, op gepaste afstand van de groene oevers.

### ***Verkenning als input voor het Ontwikkelplan***

De toename van het woningaantal is te danken aan de gewijzigde mix met meer betaalbare woningen die gemiddeld iets kleiner zijn. Daarnaast is er een volumestudie uitgevoerd binnen de ruimtelijk-functionele principes van het gebiedsperspectief. In het gebiedsperspectief werd uitgegaan van traditionele bouwblokken met grote binnenterreinen. De volumestudie toont een opzet met losse gebouwen die samen een weefsel vormen zoals je dat ook in de historische binnenstad ziet. Je kunt op die manier én meer bouwen én een openbare ruimte creëren die bij onze stad past.

### ***Volumestudie circa 950 woningen, werken en cultuur op noordoever***

De Lage Diezebrug is de belangrijkste schakel in het netwerk. De aanlanding op de noordoever is dan ook dé plek om het wonen te combineren met

een ambitieus werk- en cultuurprogramma. Het Design Museum bijt de spits af en verhuist naar de Citadelpoort waar ook een nieuwe centrumgarage is beoogd. Loop je van daaruit over de bestaande Sortiebrug richting de historische binnenstad, dan passeer je het ravelijn. Dat wordt hersteld en in samenhang met de naastgelegen roeivereniging ingericht voor buitensport en evenementen. Aan de andere kant van de brug, waar het evenementenplein oorspronkelijk was gedacht, is ruimte gereserveerd voor een breed toegankelijke publieksfunctie met een nationale uitstraling die de aantrekkingskracht van het noordelijke bruggenhoofd verder versterkt. Denk aan een gebouw ondergedompeld in een parkachtig landschap dat, mocht de Aa op termijn nog worden doorgetrokken, als een groen eiland in het water ligt.

De reservering voor de Aa bepaalt de grens tussen het oeverpark en het stedelijke weefsel dat zich van de Citadelpoort tot voorbij de insteekhaven uitstrekt. Het weefsel bestaat uit smalle doorsteekjes en intieme pleinen waarlangs losse woongebouwen staan met werken, cultuur en voorzieningen op de begane grond. De moskee en het voormalige GGD-pand vormen een onlosmakelijk onderdeel van het weefsel dat verder uit nieuwe gebouwen van ongeveer 25 meter hoog bestaat. Een drietal torens staat in de tweede lijn, langs de Vogelstraat. Die zijn maximaal 70 meter en kijken over het stedelijk weefsel naar het water. Maar ook de bewoners van de tussenliggende straatjes hebben behoefte aan licht, lucht en ruimte. De bebouwing wordt daar een stuk lager, denk aan twee of drie lagen. En door juist de lagere bebouwing van daktuinen te voorzien, groeit er een prachtig groen patchwork waar de hele omgeving van geniet.

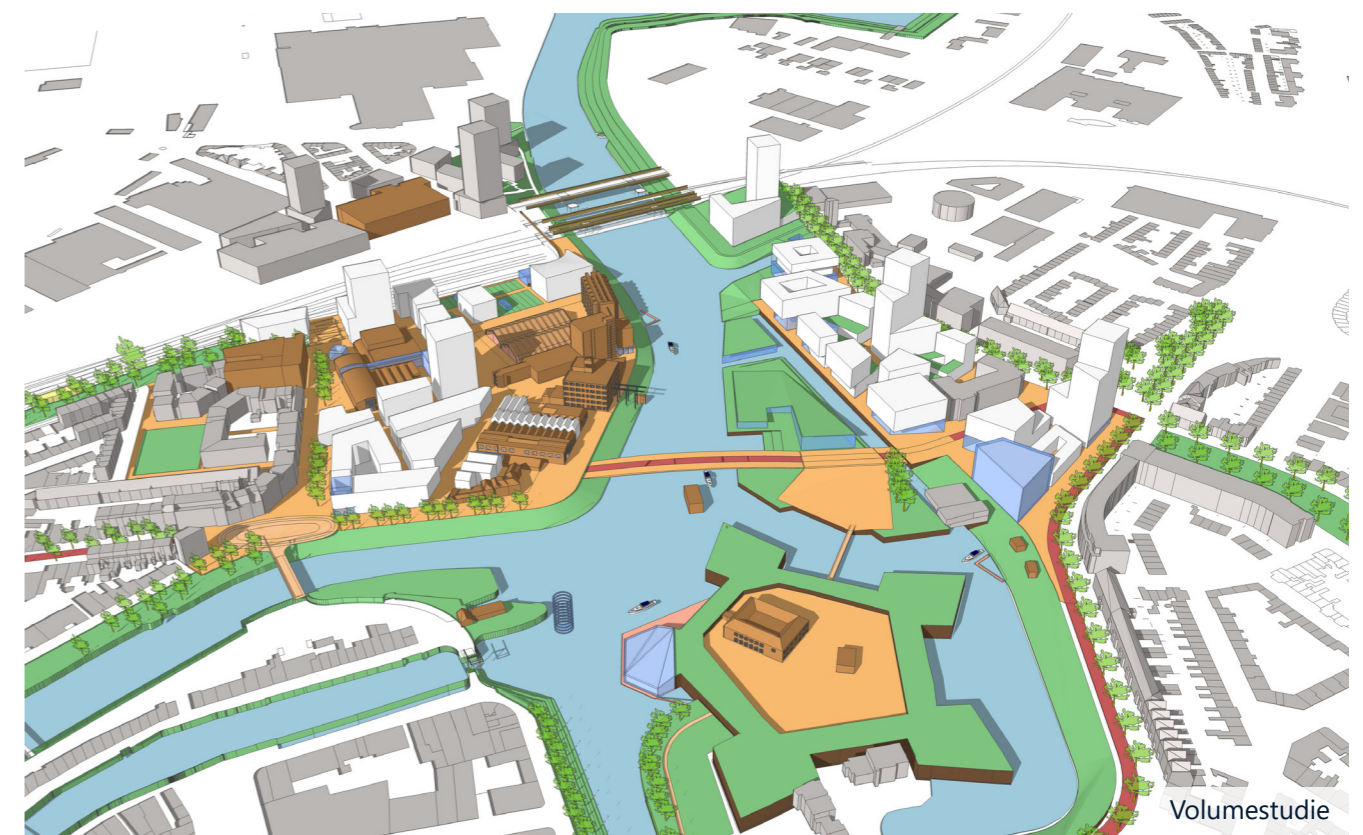
### ***Volumestudie circa 650 woningen, werken en cultuur op zuidoever***

De aanlanding van de Lage Diezebrug op de zuidoever

heeft nu al alles in zich om uit te groeien tot een fantastische hotspot: het uitzicht over het waterplein, het industrieel erfgoed van de Tramkade en de IJzersmederij en het creatieve ondernemerschap. Er is daarom voor gekozen om de programmatische druk in dit deel van het gebied te verminderen. Zo blijft het zicht op het Molengebouw behouden en kan het gebied zich op een ontspannen manier verder ontwikkelen met ruimte voor herstel van het erfgoed en voor het speelse experiment. De invloed van de Dieze reikt op die manier verder dan een smalle strook langs het water. De verbrede oever met zijn karakteristieke gebouwen, silo's en kranen wordt in z'n geheel een inspirerende openbare ruimte zonder hekken waar je je 24/7 welkom voelt. De stoere tegenhanger van het

oeverpark annex eiland aan de overkant van de rivier.

Het Cultuurplein wordt, zeker na realisering van de nieuwe verbinding over het spoor, de springplank naar het stationsgebied en het innovatiekwartier. De Boschdijkstraat krijgt een andere loop, langs de op dit moment gesloten achterkant van de Verkadefabriek. Met een schil van nieuwe bebouwing wordt hier juist een voorkant van gemaakt. Die is ongeveer 25 meter hoog, herbergt woningen, werkruimte en plekken voor cultuur en compenseert de vierkante meters die voorheen op de Tramkade waren voorzien. De bestaande passage in de Verkadefabriek gaat aan beide kanten open en fungeert als extra voetgangersverbinding tussen het Cultuurplein en de



Tramkade. Twee torens markeren met hun 50 meter de nieuwe loop van de Boschdijkstraat en vormen een uitgebalanceerd ensemble met de hoogbouw van het tegenovergelegen EKP-terrein Noord. Samen verbeelden ze de sprong over het spoor.

### Veranderingen op de ruimtelijke structuurkaart

- In de bebouwingsvlakken staan indicatieve pijlen die het gewenste netwerk van straatjes en pleintjes suggereren.
- Het bebouwingsvlak van de Citadelpoort is aan de noord- en zuidzijde vergroot. De zoekruimte toren is iets opgeschoven.
- Het bebouwingsvlak op de Tramkade is komen te vervallen. Het behoud en hergebruik van industrieel erfgoed is daar in the lead.
- De bebouwingsvlak bij het Cultuurplein is aan de noord-, oost- en westzijde vergroot. De zoekruimte toren is daar onderdeel van.
- Het vlak van het belendende blok parallel aan het spoor is verkleind ten gunste van het industrieel erfgoed op de Tramkade.
- Het deel van de Buitendijk tussen het Molengebouw en de directeurswoning van de IJzersmederij blijft vrij van bebouwing.
- Het bebouwingsvlak hoek Havendijk-Buitendijk is iets teruggelegd ten behoeve van een soepele aanlanding van de brug.



citadel	historisch ravelijn - evenemententerrein	centrumring 30km	levendige plint
erfgoed & water	monumentale bomen	nieuwe Diezebrug	bestaande bebouwing
waterstructuur	openbaar groen dak	bouwvlak	rangeerterrein
vaarverbinding	straten en pleinen extra verbinding (indicatief)	zoekruimte toren 50/70	plangebied
groenstructuur	hotspots	industrieel erfgoed	

## 2. DOORONTWIKKELING CULTUREEL AANBOD

Om Cultuurstad van het Zuiden te zijn, moet je cultuur hebben voor en door iedereen. Laat dat nou precies zijn waar wij mee bezig zijn. Zo innoveren we en verbreden we ons cultuuraanbod en passen dit steeds meer aan op nieuwe, jonge en diverse doelgroepen.

uit: position paper De Brede Binnenstad | motor van de koploper

In het gebiedsperspectief wordt uitgegaan van 45.000 m<sup>2</sup> bvo werken en cultuur dat over de noord- en zuidoever verdeeld wordt. De helft van het programma heeft een niet-commercieel karakter. Dat was met de Verkadefabriek en zonder de Willem Twee, een kunstmatig onderscheid wat regelmatig tot verwarring leidde. In het Ontwikkelplan blijft het werk- en cultuurprogramma hetzelfde met dien verstande dat de beide bestaande cultuurinstellingen niet meer als te realiseren vierkante meters gelden. Het resultaat is een programma dat, ondanks de groei van het woningaantal, nog altijd een kwart van het totaal beslaat. Dat is voldoende om de belofte van een levendig en gemengd stuk stad met een jonge identiteit te kunnen waarmaken. In de Bossche Stadsdelta is er ruimte en vrijheid voor telkens weer een nieuwe generatie kunstenaars, designers en performers om zich te ontplooiën. Vooral de komst van het nieuwe Design Museum en de doorontwikkeling van de Urban Scene versterken de verbinding tussen makers ('het creatieve ecosysteem') en vergroten de exposure naar buiten. Dat is extra belangrijk voor initiatieven die nog niet in de geijkte hokjes passen, zoals die op het snijvlak van muziek, sport, food, social design en circulariteit.

### **Het past binnen het gebiedsperspectief**

Het verbinden en verbreden van het werk- en cultuurprogramma sluit goed aan bij de programmamenu's uit het gebiedsperspectief:

#### **Permanente verandering**

De belangrijkste plekken in het stedelijke netwerk worden geladen met publieksgerichte functies die elke keer weer net even anders zijn. De combinatie van het nieuwe Design Museum met de buitensport en evenementen op het ravelijn is daar een sprekend voorbeeld van.

#### **Nieuwe woon- en werkvormen**

Op andere plekken wordt geëxperimenteerd met betaalbare en duurzame prototypen waarin je tegelijkertijd woont, werkt, leert, zorgt en ontspant. Van de marktpartijen en woningcorporaties mag worden verwacht dat zij daarin het voortouw nemen.

#### **Speelse en experimentele vrijplaatsen**

De Tramkade biedt een creatieve haven voor initiatieven die hier aankomen als zij zich nog moeten bewijzen en vertrekken als hen dat wel of juist niet gelukt is.

Daarnaast worden er, verspreid over de Bossche Stadsdelta, creatieve speldenprikken uitgedeeld.

### **Verkenning als input voor het ontwikkelkader**

De programmamenu's uit het gebiedsperspectief illustreren wat er kan, niet wat er komt. Dat brengt het risico met zich mee dat we voor de leegstand bouwen. Om dat te voorkomen, zijn er referentieprojecten in Nederland en Europa bekeken en is er met uiteenlopende stakeholders gesproken. Het resultaat is een verdere inkleuring van het werk- en cultuurprogramma aan de hand van thematische clusters. De mix is belangrijk. We bouwen aan een levendig cultureel ecosysteem waarbinnen woon-, werk- en cultuurfuncties elkaar soms nodig hebben en idealiter ook versterken. Maar let op: de wereld om ons heen verandert snel en het is belangrijk om kansen die onverwacht langskomen en passen bij de Bossche Stadsdelta op te pikken. De clustering is dan ook niet in beton gegoten maar vooral bedoeld om richting, energie en houvast te geven.

#### **Design en Maak** ca. 10.000 m<sup>2</sup>

Het Design en Maak programma biedt ruimte aan de samenwerking van het Design Museum met Bossche ontwerpers en makers met als doel om elkaar te inspireren en om mooie en nieuwe producten te ontwikkelen, te presenteren en te verkopen.

*Het grootste deel van het Design en Maak cluster, waaronder het nieuwe Design Museum, wordt in de Citadelpoort gevestigd. Voor dit deelgebied zal, parallel aan het Ontwikkelplan, een gebiedspaspoort worden gemaakt.*

#### **Urban Scene** ca. 7.000 m<sup>2</sup>

Het Urban Scene programma creëert een bruisende omgeving waar jonge mensen uit verschillende culturen

elkaar ontmoeten en zich vrij voelen om hun creativiteit en passie voor skaten, graffiti, breakdance en andere stedelijke kunstvormen te uiten.

*De Urban Scene heeft zich recent in de Kaaihallen gevestigd. Het betreft een tijdelijke plek. In het gebiedspaspoort dat, parallel aan het Ontwikkelplan, voor de Tramkade wordt gemaakt zal de permanente locatie worden bepaald.*

#### **Cultuurplein** ca. 2.000 m<sup>2</sup> (uitbreiding)

De Verkadefabriek en Willem Twee zijn de motor van het Cultuurplein, dé hotspot met film, theater, dans, muziek en beeldende kunst voor een breed publiek. Deze culturele activiteiten zullen steeds vaker binnen én buiten plaatsvinden.

#### **Culinary Playground** ca. 5.000 m<sup>2</sup>

Het Culinary Playground programma maakt ruimte voor vernieuwende horecaconcepten die voortkomen uit de samenwerking met de creatieve sector en inspelen op de artistieke en industriële sfeer, de podia en events en het water in het gebied.

*Ongeveer de helft van dit programma mag zelfstandige horeca zijn.*

#### **CreaSocial** ca. 4.000 m<sup>2</sup>

Het CreaSocial programma helpt sociale ondernemers en onderwijsinstellingen met hun missie om maatschappelijke impact te genereren. Bijvoorbeeld in de vorm van werkplaatsen, exporuimtes en detailhandel van en voor Bosschenaren met afstand tot de arbeidsmarkt.

#### **Hotel Exceptionnel** ca. 2.000 m<sup>2</sup>

Het Hotel Exceptionnel programma biedt ruimte aan een jongerenhotel en aan een verzameling

kleinschalige accommodaties die op bijzondere plekken in de Bossche Stadsdelta te vinden zijn. Ideaal voor één nachtje én voor een ‘maker in residence’ die hier tot maximaal zes maanden kan verblijven.

#### **BSD Leisure** ca. 3.000 m<sup>2</sup>

Het BSD Leisure programma biedt ruimte voor verrassende en onderscheidende recreatieve activiteiten die bij voorkeur ook bijdragen aan de identiteit en profilering van het gebied. Dat kan bijvoorbeeld met een culturele twist of door het water als aanleiding te benutten.

#### **Eco-Creative Innovators** ca. 7.000 m<sup>2</sup>

Het Eco-Creative Innovators programma bestaat uit kantoren, datalab's en vergaderfaciliteiten voor bedrijven die de brug slaan tussen creatief, duurzaam en maatschappelijk verantwoord ondernemen. Denk aan open data, virtual reality & serious gaming, circulair ontwerpen & biobased bouwen en andere snel groeiende sectoren.

#### **Sport en Water** ca. 2.000 m<sup>2</sup>

Het Sport en Water programma stimuleert het wandelen, samen tuinieren, spelen, een potje voetbal, de uitdagende bootcamp, roeien, boulderen en yoga, kortom alles wat je binnen of buiten nodig hebt voor een gezonde en evenwichtige levensstijl.

#### **Hart en Ziel** ca. 3.000 m<sup>2</sup>

Het Hart en Ziel programma biedt ruimte voor religieuze functies, waaronder de Arrahma Moskee aan de Vogelstraat, en andere sociaal-maatschappelijke functies zoals een gezondheidscentrum en kinderdagverblijf.

#### **Events** medegebruik

Bij elk thematisch cluster horen ook kleine en grotere events die het aanbod verrijken. Die maken in principe gebruik van bestaande binnen- en buitenruimtes in het gebied, zoals de skatehal op de Tramkade en het evenementenplein op het ravelijn.

#### **Veranderingen op de ruimtelijke structuurkaart**

- Op het eiland is een nieuw type parkgebouw met een breed toegankelijke publieksbestemming mogelijk gemaakt.
- Het eventplein op de noordoever verschuift van de west- naar de oostzijde van de Lage Diezebrug en ligt nu op het ravelijn.
- De bestaande passage in de Verkadefabriek is opgenomen als een semi-openbare route tussen Cultuurplein en Tramkade.
- Met een gele markering is aangegeven waar een levendige plint een belangrijke voorwaarde voor ontwikkeling is.

### **3. DE LAGE DIEZEBRUG EN CENTRUMGARAGE**

De bezoekers komen tegenwoordig steeds vaker te voet, met de fiets of het openbaar vervoer. De ligging van de Bossche Stadsdelta vlakbij het station is daarom een troef. En kom je toch met de auto, dan word je naar een nabijgelegen garage geleid.

uit: gebiedsperspectief Bossche Stadsdelta

In het gebiedsperspectief hebben lopen, fietsen, openbaar vervoer en deelmobiliteit voorrang. De nieuwe Diezebrug illustreert dat. Die wordt lager en dus comfortabeler voor voetgangers en fietsers die hier bovendien veel meer ruimte krijgen. De bus en auto rijden 30km/u. Bewoners parkeren niet op straat maar in een gebouwde voorziening binnen loopafstand van de woning. Bezoekers parkeren daarentegen in een centrumgarage in of nabij de Bossche Stadsdelta. Vanaf daar lopen ze het gebied in, onderwijl genietend van al het moois dat dit bruisende stuk stad te bieden heeft. De gedachte ging daarbij uit naar de toekomstige parkeergarages bij het Innovatie Kwartier, te bereiken via een nieuwe verbinding over het spoor, en de Arena. Maar deze verbinding ligt er voorlopig nog niet en de Arena ligt buiten de genormeerde loopafstand. In het Ontwikkelplan wordt daarom uitgegaan van een nieuwe centrumgarage onder de Citadelpoort die tevens een deel van de capaciteit in de Tolbruggarage vervangt. Rij je in de toekomst de stad vanuit het noorden binnen, dan parkeer je onder het nieuwe museum, wandel je over de Lage Diezebrug naar de IJzersmederij, Tramkade en het Cultuurplein of neem je de Sortiebrug op weg naar de Citadel en historische binnenstad. Bijkomend voordeel: deze auto's hoeven de Lage Diezebrug dan niet meer over te steken.

#### **Het past binnen het gebiedsperspectief**

De bereikbaarheid voor het langzaam verkeer en openbaar vervoer dient optimaal te zijn, die voor het autoverkeer toereikend. De route over de Lage Diezebrug en de route tussen het Brugplein, de Boschdijkstraat en Veemarktweg zijn vooral bedoeld voor verkeer dat het noordwestelijke deel van de binnenstad als bestemming heeft. Doorgaand verkeer wordt zoveel mogelijk ontmoedigd. Parkeren gebeurt in gebouwde voorzieningen binnen loopafstand. De ruimtewinst die dat oplevert wordt gebruikt om voetgangers en fietsers meer ruimte te geven. De Lage Diezebrug is daar een voorbeeld van. Het terugdringen van de auto in de openbare ruimte biedt bovendien de mogelijkheid om nieuwe verblijfsplekken te maken én te vergroenen. De nieuwe, groene oevers van de Dieze en het Cultuurplein illustreren dat.

#### **Verkenning als input voor het ontwikkelkader**

Voor de Lage Diezebrug zijn randvoorwaarden geformuleerd en vastgesteld. De brug houdt, net als in het gebiedsperspectief, afstand tot de Citadel. Het ravelijn komt vrij te liggen en kan hersteld worden. De richting van de brug volgt het ravelijn met bij de aanlandingen een knik die het binnenstedelijke ('geen snelweg') karakter van het kunstwerk accentueert. De



brug is ongeveer 90 meter lang en krijgt maximaal drie steunpunten zodat de doorvaart en doorkijk vrij blijft. De vormgeving is terughoudend en concurreert niet met het erfgoed in de directe omgeving.

Voor de nieuwe centrumgarage onder de Citadelpoort is nog geen programma van eisen opgesteld. Dat gebeurt als onderdeel van de verdere uitwerking van de hele locatie waarvoor een gebiedspaspoort wordt opgesteld. De geplande capaciteit is nog in onderzoek. We willen een parkeervoorziening die optimaal wordt benut, overdag en 's avonds, doordeweeks en in het weekend. Dat betekent dat die interessant moet zijn voor uiteenlopende doelgroepen die de centrumgarage op verschillende momenten van de dag gaan gebruiken. Een ander belangrijk aandachtspunt is dat we hier aan de voormalige vuilstort grenzen. Het afgraven en afvoeren van verontreinigde grond brengt additionele kosten met zich mee.

De nieuwe loop van de Boschdijkstraat en Veemarktweg blijft de gemoederen bezighouden. Aan de ene kant is er enthousiasme om deze barrière tussen de Verkadefabriek en Willem Twee weg te halen zodat er een Cultuurplein kan ontstaan. Maar aan de andere kant bestaat er bij sommigen de vrees dat er een nieuwe barrière richting de Tramkade ontstaat. Dat vereist een zorgvuldige inpassing van de straat die in de toekomst vooral een functie voor lokaal bestemmingsverkeer heeft. Deze studie zal in de volgende fase worden opgepakt. Dat gebeurt in samenhang met de verkeersstructuur in de hele Noordelijke Spoorzone.

#### **Veranderingen op de ruimtelijke structuurkaart**

- Het onderscheid tussen de binnenstadsring (30km) en de wegen voor lokaal bestemmingsverkeer is duidelijker gemaakt.

- De indicatieve breedte van de nieuwe Lage Diezebrug komt overeen met wat voor voetgangers en fietsers nodig is.

- De nieuwe centrumgarage op de Citadelpoort staat op de kaart. De plek van de entree(s) wordt in de volgende fase bepaald.

- De nieuwe langzaam verkeersverbinding over het spoor naar het Innovatie Kwartier is aangegeven. Deze valt buiten het plangebied.

- Het verloop van de Veemarktweg ter hoogte van de spoorbruggen is enigzins gewijzigd. Dit is nog in onderzoek.

## **4. KLIMAATBESTENDIG EN WATERVEILIG**

De Brede Binnenstad is de plek waar al het water van Brabant samenvloeit en dé plek die het natuurlandschap van de Bossche Broek en de Ertveldplas met elkaar verbindt. Dat is niet alleen mooi maar ook belangrijk met het oog op de klimaatopgave.

uit: position paper De Brede Binnenstad | motor van de koploper

In het gebiedsperspectief wordt ingezet op een overstroombaar eiland in de Dieze met een functie voor waterveiligheid, natuur en recreatie. De vervuilde grond en het stortafval van de vroegere vaalt moeten daarvoor worden verplaatst dan wel afgevoerd. Modelberekeningen laten echter zien dat een overstroombaar eiland weinig effect op de waterveiligheid heeft. Het waterschap zal hiervoor dus geen, dan wel zeer beperkte, financiële middelen kunnen inzetten. In het Ontwikkelplan wordt daarom van deze kostbare ingreep afgezien, mede omdat natuur en recreatie zich ook op de huidige leeflaag kan ontwikkelen en afgraven daarvoor niet nodig is. Wel wordt er in het verlengde van de Aa een ruimtelijke reservering opgenomen voor een ecologische groene zone die, als daar op termijn middelen voor zijn, kan worden uitgegraven. Dat is positief voor de doorstroming, alhoewel ook dit effect tamelijk beperkt is. Misschien nog wel belangrijker is dat het oeverpark in dat geval alsnog een eiland wordt dat bijdraagt aan de beleving en bewustwording van het water en de natuur middenin de stad. De gemeente overlegt nog met het waterschap of zij dat als onderdeel van haar stedelijke opgave ziet. Daarnaast is de gemeente bezig met de aanvraag voor zogenaamde 'NOVEX Gebiedsgelden' die voor groen en water kunnen worden ingezet.

#### **Het is een wijziging ten opzichte van het gebiedsperspectief**

De reservering voor de Aa bepaalt de grens tussen de bebouwing en het oeverpark en dat is niet anders dan in het gebiedsperspectief. Het park annex eiland wordt echter niet overstroombaar. De 'Ruimte voor de moerasdraak' is nu vooral gevonden in het stroomlijnen, overstroombaar maken en vergroenen van de oevers langs de Dieze en het eventueel laten meestromen van de Aa. Bovendien wordt de Citadel, net als in het gebiedsperspectief, weer vol in het water gezet.

#### **Verkenning als input voor het ontwikkelkader**

Bij de inmeting van het ravelijn bleek er helaas geen ruimte te zijn om tussen de brug en het ravelijn water te creëren. Deze cultuurhistorische constructie wordt daarom een speciaal en herkenbaar onderdeel van het eiland en ingericht voor buitensport en evenementen. Een dergelijke combinatie van een sterke architectonische vorm, landschap en publieksfunctie in het water inspireert. Je zou aan de andere kant van het eiland een 'gewoon' parkje kunnen maken, daar is niets mis mee. Maar het is spannender om op basis van een sterke vorm te gaan stapelen, een nieuwe type parkgebouw voor planten, dieren en mensen dat

bijdraagt aan de beleving en bewustwording. En waar je ook gewoon van de zon kunt genieten, liggend op het zacht aflopende natuurdak.

### **Veranderingen op de ruimtelijke structuurkaart**

- De vijfde punt van de Citadel staat anders op de kaart vanwege de gewenste doorstroming in de Zuid-Willemsvaart
- Het water tussen de Citadel en het ravelijn is, na inmeting van de oorspronkelijke cultuurhistorische situatie, verbreed.
- Het ravelijn vormt nu een onderdeel van het oeverpark c.q. eiland. De monumentale bomen staan op de kaart.
- De doorgetrokken Aa is opgenomen als een ruimtelijke reservering. Wordt die geëffectueerd, dan kan die tevens als ecologische verbindingzone gaan fungeren.

## **5. ERFGOED ALS INSPIRATIEBRON**

De historische binnenstad en de Spoorzone versmelten tot één Brede Binnenstad waarin we het oudste en nieuwste samen vieren.

uit: position paper De Brede Binnenstad | motor van de koploper

In het gebiedsperspectief worden de vestingwerken, industriële ensembles en de laatste overgebleven insteekhaven bij de moskee gekoesterd. In het Ontwikkelplan blijft dat zo. In vervolg op de restauratie van de vestingwerken liggen er kansen voor een verder herstel van de Citadel waar de vijfde punt (met aan de overkant de Boompoot) en het ravelijn onderdeel van uitmaken. Hier kunnen nieuwe functies komen en ontmoetingsplekken ontstaan. Op aanraden van de gemeenteraad is het 'grote' industrieel erfgoed van de Tramkade en IJzersmederij uitgebreid met de kleinschalige industriële bebouwing langs de Havendijk en Buitendijk. Een voortreffelijke suggestie, want die laten volgens het waardestellend onderzoek zien hoe de industrialisering op de Kop van 't Zand ooit begonnen is, gewoon in een schuur achter het huis. Het proces van restauratie en hergebruik met subtiele toevoegingen moet hier een eerlijke kans krijgen. Om die reden is de programmatische druk in de Dommelbocht, vanaf het Brugplein tot de Tramkade, verminderd.

### **Het past binnen het gebiedsperspectief**

In het gebiedsperspectief wordt gepleit voor relatief lage bebouwing in de Dommelbocht met als belangrijkste reden om het zicht vanaf de Wilhelminabrug en Orthenbrug op het monumentale Molengebouw te bewaren. Het nieuwbouwprogramma op de zuidoever wordt daarom vooral op de overgang van het Cultuurplein en de Tramkade gesitueerd. Die

helpt daar mee om van de gesloten achterkant van de Verkadefabriek een tweede voorkant te maken, maar dient de oorspronkelijke karakteristieken zoals de losse villa, de betonnen penanten met metselwerk en het gewelfde daklandschap wel leesbaar te houden. Het complex was één van de eerste voorbeelden van hergebruik van industrieel erfgoed in Nederland en gaat nu weer vooroplopen, namelijk om te laten zien hoe erfgoed in een veranderende stad en samenleving voortdurend kan meeveranderen.

Daarnaast vindt de stedelijke verdichting vooral plaats in Siberië, de voormalige vuilstort op de noordoever van de Dieze. Daar ligt de laatste overgebleven insteekhaven die, mede om die reden, een grote cultuurhistorische waarde heeft. De panden langs het Werfpad en het hofje aan de Citadellaan lijken van een andere orde. Maar om dat helemaal zeker te weten, worden ze opgenomen in de cultuurhistorische inventarisatie.

### **Verkenning als input voor het ontwikkelkader**

De cultuurhistorische waardstelling van de Tramkade stamt uit 2014. In die rapportage werd uitsluitend het Molengebouw als 'hoog-monumentaal' getypeerd. Inmiddels waarderen we het complex met z'n silo's, hallen, luifels, aanbouwtjes en kranen als een samenhangend geheel. Deze schijnbaar nutteloze objecten hebben inmiddels een nieuwe functie: ze prikkelen de verbeelding en dagen uit tot een ander,

speels gebruik. Reden genoeg om, naast de waardering van de losse onderdelen, ook nog eens goed naar de ensemblewaarde en de 'urban' gebruikswaarde van de Tramkade te kijken. In de komende periode zal de waardstelling daarom worden geactualiseerd om meer handvatten te hebben over welke veranderingen in de architectuur en het gebruik een verrijking betekenen en welke ingrepen je beter zou kunnen laten.

#### **Veranderingen op de ruimtelijke structuurkaart**

- De vijfde punt van de Citadel en de Boompoot kunnen een gebouw, kunstwerk of openbare ruimte zijn. Het ravelijn wordt een groen plein.
- De vroeg-industriële bebouwing langs de Havendijk en Buitendijk staat op de kaart. De bebouwing rond de IJzersmederij is verminderd.
- Op de Tramkade staat het industrieel erfgoed centraal. De bebouwingsschil rond de Verkadefabriek is vergroot.

## **6. DUURZAME ENERGIE: GEBIEDS-WKO**

Wij willen actief en concreet werken aan de overgang (transitie) van fossiele energie naar hernieuwbare energie.

uit: Bestuursakkoord 2022-2026

De Bossche Stadsdelta is onderdeel van de Noordelijke Spoorzone waarvoor een bodemenergieplan is voorbereid. Het doel van zo'n plan is het optimaal benutten van de bodem voor een duurzame energievoorziening met warmte en koude. Daarbij wordt rekening gehouden met bestaande bebouwing en gebruikers, zoals de verderop gelegen Heineken als gebruiker van grondwater, en met nieuwe ontwikkelingen. Het ongecoördineerd links en rechts aanleggen van warmte- en koudebronnen is niet efficiënt en kan tot conflicten leiden. Om een dergelijke 'wie het eerst komt, het eerst maalt' situatie te voorkomen, willen we inzetten op het toepassen van bodemenergie in de vorm van een collectief bodemenergiesysteem. Dit past bij een gefaseerde gebiedsontwikkeling, zoals die in de Bossche Stadsdelta is voorzien. Ook kleinere ontwikkelingen (tot circa 100 woningen of 10.000 m<sup>2</sup> overige functies) kunnen namelijk op zo'n 'gebieds-WKO' aansluiten en van een duurzame energievoorziening profiteren. Dat is belangrijk, want een zelfstandig open systeem zou voor dergelijke kleinere ontwikkelingen anders financieel niet haalbaar zijn.

#### **Het is een aanvulling op het gebiedsperspectief**

In het gebiedsperspectief wordt gepleit voor out-of-the-box experimenten op het gebied van duurzaam bouwen. Die vrije ruimte is er nog steeds, maar met kleinschalige experimenten alleen gaan we het niet redden. De totale warmte- en koudevraag van het

programma in de Bossche Stadsdelta (ca. 200.000 m<sup>2</sup> bvo) samen met de andere gebiedsontwikkelingen in de Noordelijke Spoorzone is daar simpelweg te groot voor. Vandaar het bodemenergieplan.

#### **Verkenning als input voor het Ontwikkelplan**

Het bodemenergieplan toont de zoekruimte voor warmtebronnen en die voor koudebronnen. Daarvoor is onderzoek gedaan naar verontreiniging van het eerste watervoerende pakket onder de voormalige vuilstort op de noordoever. Het resultaat is positief. Voor de zuidoever, de Kop van 't Zand, waren al eerder onderzoeken gedaan met een gelijk resultaat. De uitkomsten vormen de basis voor de verdere uitwerking. Dan zullen tevens de leidingtracés worden bepaald. Verder moet nog worden bekeken of de Dieze kan worden gebruikt als regeneratiebron in verband met het verwachte koudeoverschot. Dat gebeurt in overleg met het Waterschap.

#### **Veranderingen op de ruimtelijke structuurkaart**

Niet van toepassing.

## 7. SOLIDE ONTWIKKELSTRATEGIE EN SAMENWERKING

Het gebiedsperspectief is ambitieus. Realisering vergt inzet en samenwerking van iedereen met hart voor de Bossche Stadsdelta.

uit: gebiedsperspectief Bossche Stadsdelta

De haalbaarheidsanalyse en de aanpassingen die daaruit voortvloeien zijn doorgerekend. De conclusie is dat het plan financieel haalbaar is. Er wordt uitgegaan van de inzet van NOVEX-gelden voor de verbinding over het spoor en de Lage Diezebrug. Daarnaast is rekening gehouden met gelden vanuit het gemeentelijk structuurfonds. Voor het doortrekken van de Aa is een ruimtelijke reservering opgenomen. Die kan pas geëffectueerd worden als duidelijk is of het Waterschap en/of het Rijk financieel bijdragen.

### ***Het past binnen het gebiedsperspectief***

De haalbaarheidsanalyse was bedoeld om het realiteitsgehalte van het gebiedsperspectief te testen en dat is gebeurd. Daarnaast heeft het plan een aantal recente beleidswijzigingen meegenomen, zoals de toename van het aantal betaalbare woningen.

### ***Verkenning als input voor het Ontwikkelplan***

De ontwikkelstrategie voor de Bossche Stadsdelta is gedifferentieerd. Een aantal deelgebieden wordt middels actieve grondpolitiek gerealiseerd. In andere deelgebieden zijn marktpartijen aan zet. De gemeente faciliteert aan de hand van randvoorwaarden en kostenverhaal dat op wettelijk voorgeschreven wijze geschiedt. Uiteindelijk wordt er toegewerkt naar één gebiedsexploitatie die zal bestaan uit één of meer grondexploitaties. De opstalexplotatie van gemeentelijk vastgoed valt buiten de grondexploitatie.

Om de samenhang en relatie tussen deelgebieden te waarborgen, wordt in de komende fase het Ontwikkelplan Bossche Stadsdelta voorbereid. In dat plan worden kaders met betrekking tot onder meer het programma, de ruimtelijke invulling en de kwaliteit opgenomen. Met deze kaders sturen we op hoofdlijnen. Er is een bepaalde mate van flexibiliteit nodig om de kennis, creativiteit en inventiviteit van de markt te benutten. Dan zal ook de financiële en ontwikkelstrategie verder uitgewerkt worden. De samenwerking tussen de gemeente en marktpartijen krijgt in de fase van het Ontwikkelplan verder gestalte in de vorm van werksessies waarin we elkaars kennis en inventiviteit optimaal benutten. Die vormen een belangrijk onderdeel van het participatief proces met alle betrokkenen.

De gemeente start daarnaast met het maken van een gedetailleerde massastudie voor de deelgebieden Citadelpoort (in verband met de tijdige opening van het nieuwe Design Museum) en de tramkade (in verband met het eindigen van het experiment Tramkade in augustus 2025). De massastudie wordt vervolgens uitgewerkt in een gebiedspaspoort.

### ***Veranderingen op de ruimtelijke structuurkaart***

Niet van toepassing.

