

BOSSCHE STADSDELTA



EAU DE
DIEZE

uit de
Bossche
Stads



BOSSCHE STADSDELTA

GEBIEDSPERSPECTIEF

INHOUDSOPGAVE

- 1 Stedelijkheid in de spoorzone**
- 3 Bosschenaren delen hun ideeën**
- 7 Kernwaarden van de Bossche Stadsdelta**
- 9 Bouwstenen voor het gebiedsperspectief**
- 19 Ruimtelijk-functionele visie**
- 36 Ontwikkelstrategie en samenwerking**

De gemeente ziet het door de raad vastgestelde gebiedsperspectief als richtinggevend document voor de ontwikkeling en inrichting van het gebied met als uitdrukkelijke disclaimer dat aan de indicatieve tekeningen in het gebiedsperspectief geen (ontwikkel)rechten kunnen worden ontleend.



Bron: dasarchitect.nl



Bron: agvespa.be

Het Eilandje, Antwerpen

De Bossche Stadsdelta wordt een echt stuk stad. De toekomstige bebouwingsdichtheid is te vergelijken met die van Het Paleiskwartier en Het Eilandje in Antwerpen.

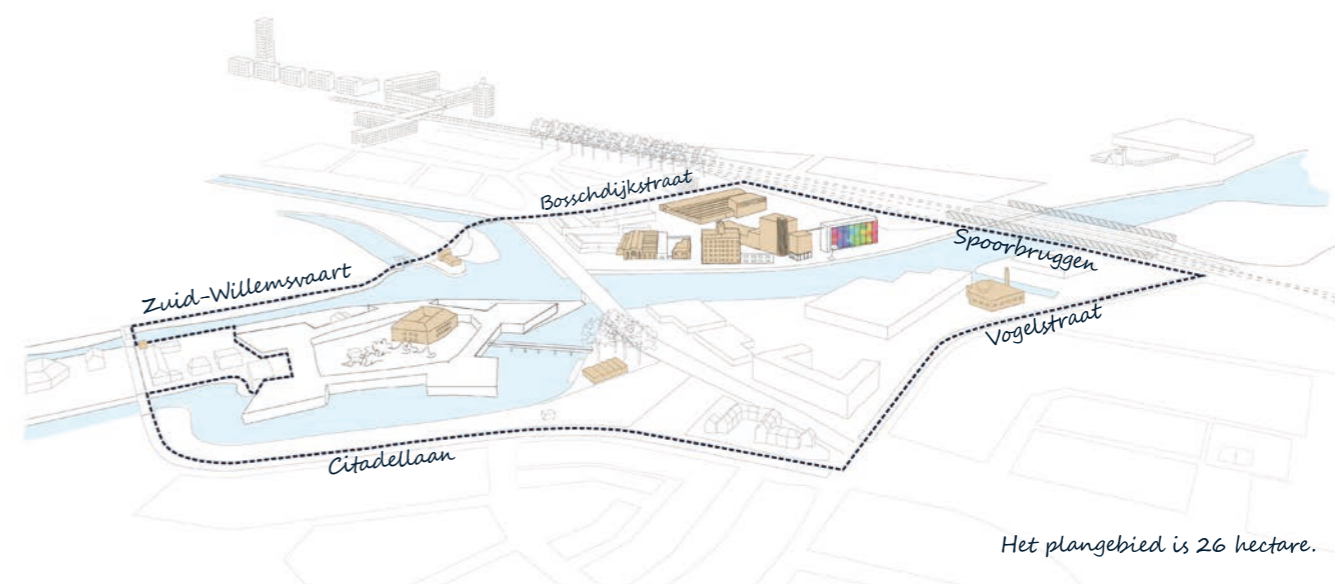
STEDELIJKHEID IN DE SPOORZONE

De gemeente 's-Hertogenbosch streeft naar herontwikkeling van de Kop van 't Zand en Orthenpoort Zuid als onderdeel van de brede binnenstad (Ruimtelijke Structuurvisie, 2014). In dit gebiedsperspectief worden de ruimtelijk-functionele uitgangspunten daarvoor beschreven. De gemeente ziet kansen om op de plek waar de Dommel, Aa, Binnendieze en Zuid-Willemsvaart samenvloeien in de Dieze, de Bossche Stadsdelta te laten ontstaan. Dat 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.

Het gebiedsperspectief Bossche Stadsdelta heeft betrekking op alle publieke en private gronden ter weerszijden van de Dieze. Het Molengebouw is één van de blikvangers. De gemeente is sinds 2008 eigenaar van het terrein van de voormalige mengvoederfabriek

en heeft het ter beschikking gesteld aan het experiment Tramkade, een tijdelijke hotspot voor urban culture, sociale innovatie en circulaire economie. Het experiment loopt van 2015 tot 2025. De gemeente hecht ook na die periode aan vernieuwende initiatieven maar die hoeven niet alle op de Tramkade een plek te krijgen. De Bossche Stadsdelta is immers veel groter en biedt ook andere mogelijkheden.

De uitgangspunten voor de ontwikkelstrategie worden in een latere fase uitgewerkt. De gemeente doet dat samen met initiatiefnemers, eigenaren, marktpartijen en andere partners die samen aan de ontwikkeling van dit unieke en bruisende stuk 's-Hertogenbosch willen bijdragen.

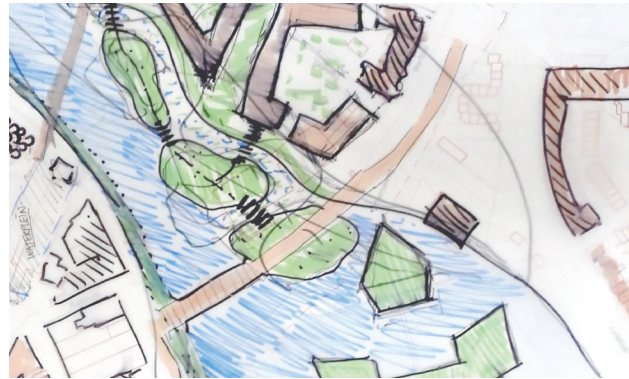


Het plangebied is 26 hectare.



FUN FOR FREE

Deelnemers schetsten tijdens dit Citizen Science Lab een netwerk van inspirerende plekken waar alle Bosschenaren met een jonge mindset zich welkom voelen. Ingewikkeld? Best wel, want zo'n ideaal vraagt vooral om meer samenwerking met betrekking tot programmering, communicatie, partnership & fondsenwerving, organisatie en beheer. En een eerlijke verdeling van lusten en lasten.



SCHONE BODEM, MEER WATER

De noordoever is een oude vuilstort. Meer ruimte voor het water brengt hoge saneringskosten met zich mee. Experts suggereerden om een aantal nieuwe natuureilanden te maken en situeerden die tussen de Kop van 't Zand, Orthenpoort Zuid en de Citadel. Dat idee inspireerde de gemeente om de Bossche Stadsdelta tot aan de Citadellaan uit te breiden.

Ruimte voor HET ONBEKENDE

"De eerste ronde":

- Het gebied moet blijven stromen
- Permanente tijdelijkheid met rauw randje
- Opgehangen aan cult-hist. erfgoed
- Niet altijd voor alle Bosschenaren

RUIMTE VOOR HET ONBEKENDE

Is er na 2025 überhaupt nog ruimte en vrijheid voor ideeën die zo nieuw zijn dat we ze nu nog niet kennen? Deelnemers kwamen met het scenario Urban Playground. Daarin wordt beschreven hoe profijtelijke ontwikkelingen binnen het gebied kunnen bijdragen aan speelse projecten, experimenten en events waarvan de waarde (nog) niet in geld is uit te drukken.



BOURGONDISCHE ROUTES

Deelnemers aan dit lab namen wandel-, fiets- en vaarroutes naar het gebied onder de loep. De voorgestelde verbeteringen waren soms ambitieus zoals een nieuwe brug en een esplanade naar het station, soms subtiel a la Camping Koffietent bij de Orthenbrug. Een eerste inventarisatie leert dat er meer "huisjes" zijn die als zo'n herkennings- en rustpunt kunnen fungeren.

BOSSCHENAREN DELEN HUN IDEEËN

Het college heeft op 5 november 2019 het ambitiedocument Bossche Stadsdelta vastgesteld. Dat vormde de aftrap van het participatieproces. Om zoveel mogelijk Bosschenaren te bereiken zijn er vier activiteiten georganiseerd: Kort & Krachtig Festival (23 november), Het Werkatelier (elke donderdag), Citizens Science Labs (6-7 februari) en Ren Je Rot (4 maart). Tijdens het Kort & Krachtig Festival kon de stad kennismaken met de kernwaarden uit het ambitiedocument. Het Werkatelier was een vrije inloop voor Bosschenaren met een wens, idee of initiatief. De Citizen Science Labs brachten mensen met net dat beetje extra kennis bij elkaar. De impressies op de pagina hiernaast geven een indruk van de diepgang, discussie en keuzes tijdens de Citizen Science Labs. Deelnemers aan Ren je Rot gaven hun mening over thematische scenario's die op de volgende pagina's terug te vinden zijn.

De resultaten uit het participatieproces staan aan de basis van het gebiedsperspectief. De conceptversie heeft op grond van de gemeentelijke inspraakverordening van 8 juni tot 6 juli 2020 ter inzage gelegen. Tijdens het webinar op 18 juni konden vragen worden gesteld en met een aantal insprekers is 1-op-1 verder gepraat. De beantwoording van de inspraakreacties is terug te vinden in het eindverslag inspraak en vooroverleg.

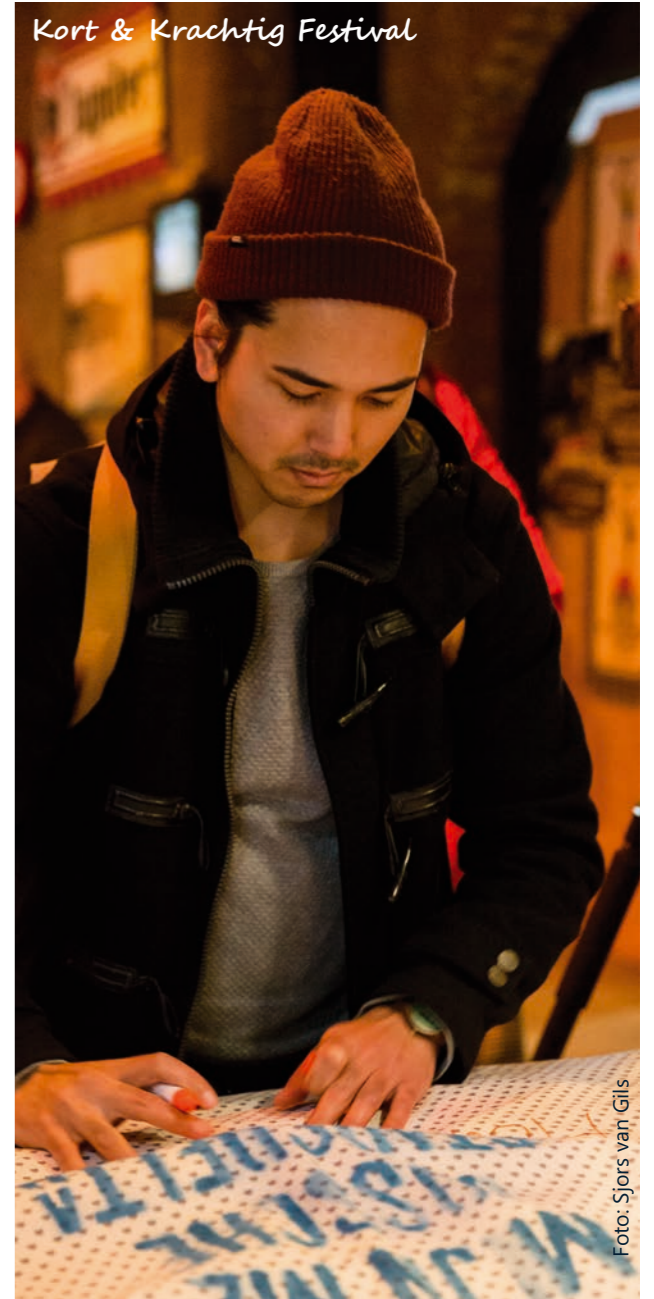


Foto: Sjors van Gils

SCENARIO'S REN JE ROT

Tijdens Ren je Rot gingen deelnemers met elkaar in gesprek over scenario's met betrekking tot essentiële topics.

Iedereen een ontwikkelaar

De scenario's Urban Playground en Veranderstad waren populair. Die draaien om experiment, doorstroming en betaalbaarheid maar verschillen in de mate waarin dat gebeurt. De deelnemers benadrukten het belang om daar zoveel mogelijk initiatiefnemers bij te betrekken, zeker als die jong of jong van geest zijn. Ook de aanwezige marktpartijen zagen dat als een verrijking voor het gebied.

Groen en open waterfront

Het scenario Oeverpark scoorde goed. Die biedt kansen voor natuurontwikkeling maar heeft ook een nadeel: de opgebrachte grond vormt een "berg" die Orthenpoort toch weer van de Dieze afsnijdt. In het gebiedsperspectief wordt daarom gekozen voor een combinatie van Oeverpark en Stadsuiterwaard. Zo ontstaat een laaggelegen natuureiland dat de beide oevers niet scheidt maar verbindt.

Binnenstedelijke mobiliteit

Deelnemers konden moeilijk tussen de scenario's Stationsgebied en Bossche Routes kiezen. Zij suggereerden om beide scenario's te combineren in een aanpak waarin een optimale bereikbaarheid centraal staat. Dat hoeft niet persé per auto te zijn. Er is enthousiasme voor deelmobiliteit mits dat voor iedereen toegankelijk is, òók voor bewoners en bezoekers met een beperking of kleine beurs.

Twee scenario's, één conclusie

Iedereen een ontwikkelaar



URBAN PLAYGROUND

Een deel van de Bossche Stadsdelta blijft functioneren als experimenteerveld à la Tramkade. Gebruikers werken, wonen en spelen hier 2 tot 3 jaar voor een schappelijke prijs en stromen dan door naar een plek elders in de stad. De rest van het gebied wordt ontwikkeld tot een gemengd stuk stad.

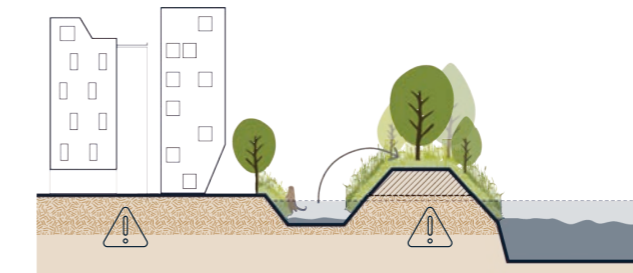


VERANDERSTAD

De hele Bossche Stadsdelta wordt een proeftuin voor jonge en vrije denkers en doeners die hier tijdelijk werken, wonen en experimenteren. De nieuwbouw is super flexibel zodat het de gekste initiatieven kan huisvesten. Bosschenaren met en zonder geld komen op de nieuwe energie af en doen mee.

Twee scenario's, één conclusie

Groen en open waterfront



OEVERPARK

Een deel van de vervuiling wordt afgegraven om ruimte voor water te maken. Vrijkomende grond wordt gebruikt om plaatselijk op te hogen. De noordoever van de Dieze verandert op die manier in een natuurlijk eilandrijk. De bebouwing in het resterende gebied wordt compact, hoog en stedelijk.

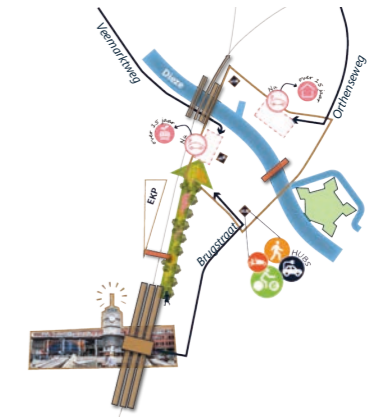


STADSUITERWAARD

Een deel van de vervuiling wordt afgegraven en afgevoerd. Er ontstaat een natuurvriendelijke nevengeul met een uiterwaard. Op de uiterwaard mag worden gebouwd en gefeest. Daarbij moet rekening worden gehouden met hoogwater dat deze stadsuiterwaard doet overstromen.

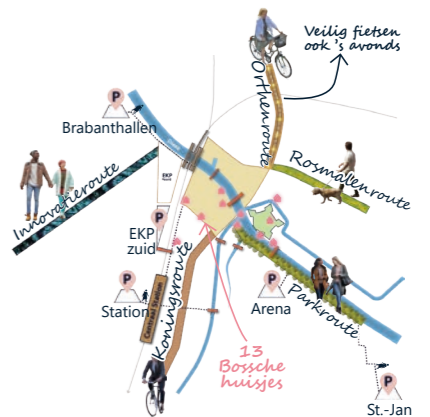
Twee scenario's, één conclusie

Binnenstedelijke mobiliteit



STATIONSGBIED

De auto is te gast. Elk woongebouw heeft een kleinschalige mobility hub met (bak)fietsen en elektrische deelauto's voor zijn bewoners. Bezoekers parkeren in een garage die over 15 jaar wordt omgebouwd tot woningen of een markthal, tenminste als de verbinding met het centraal station dan helemaal perfect is.



BOSSCHE ROUTES

Bewoners en bezoekers bereiken het gebied via een fijnmazig netwerk van loop-, fiets- en vaarroutes. Die zijn niet alleen functioneel maar vertellen ook iets over het verleden en de toekomst van de stad. Parkeren? Dat gebeurt in bestaande en nieuwe voorzieningen langs deze routes, buiten het gebied.



KERNWAARDEN VAN DE BOSSCHE STADSDDELTA

In het ambitiesdocument worden drie kernwaarden voor de ontwikkeling van de Bossche Stadsdelta gepresenteerd.

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.

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.

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 vaarnetwerk. 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 cirkels markeren de kern waarover een besluit van de raad wordt gevraagd.



BOUWSTENEN VOOR HET GEBIEDSPERSPECTIEF

De kernwaarden zijn gebaseerd op bouwstenen waarin de kracht van de bestaande situatie en het ambitieuze beleid samenkomen.

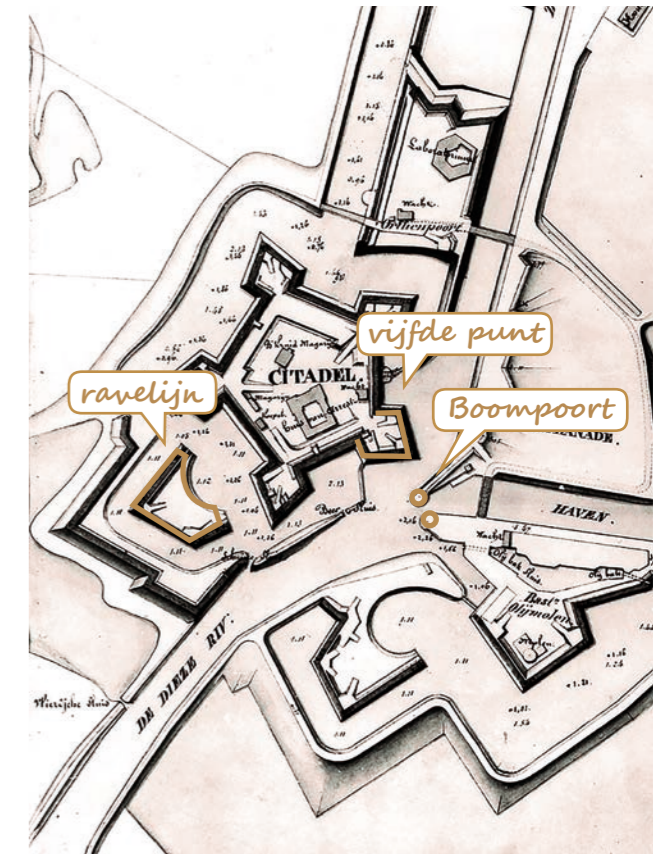
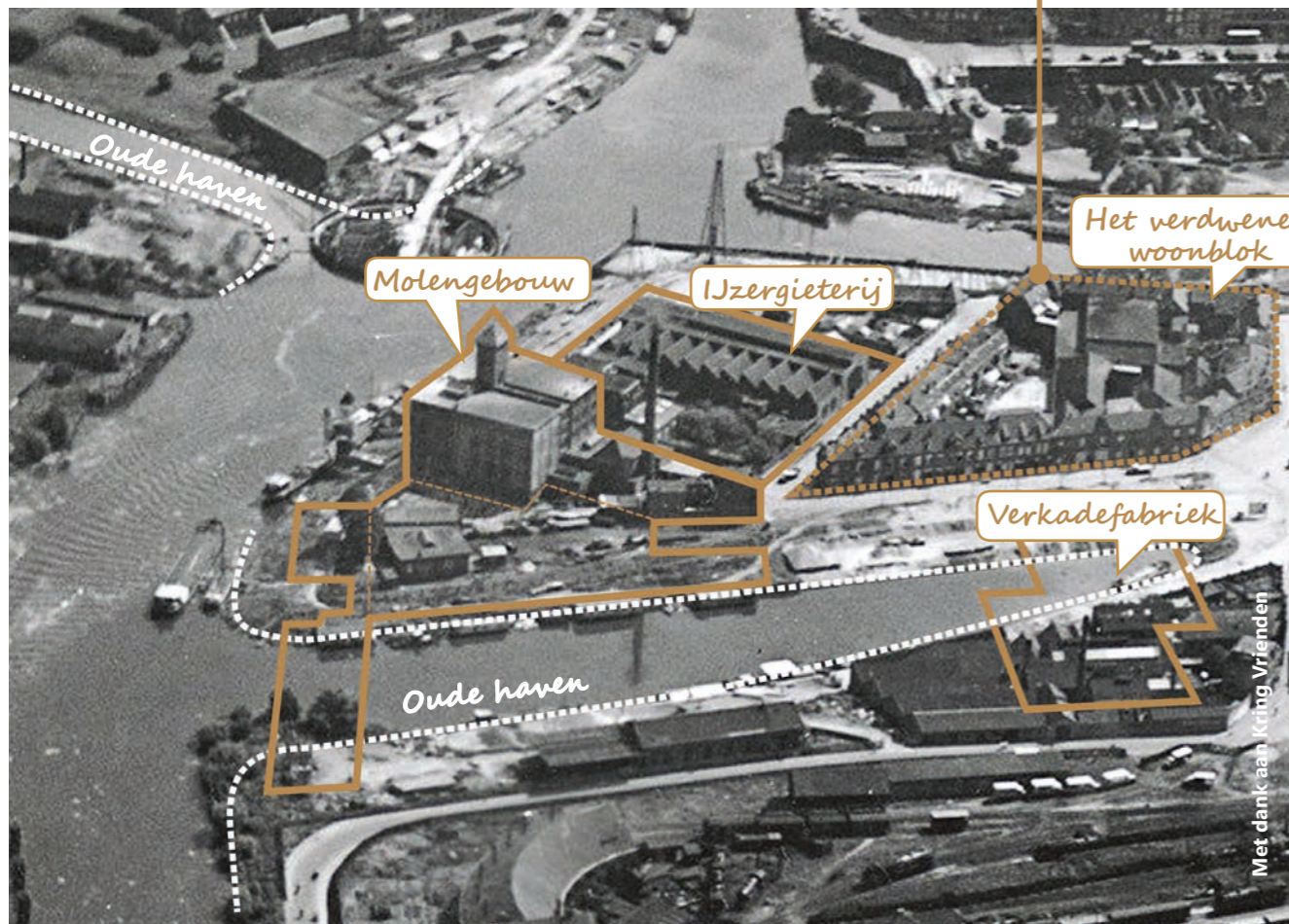
CULTUURHISTORISCH ERFGOED

De Bossche Stadsdelta is een cultuurhistorische schatkamer. De 17^e eeuwse vestingwerken springen het meest in het oog. Het is nu moeilijk voor te stellen dat soldaten vanaf de majestueuze Citadel over een grote watervlakte uitkeken die 's-Hertogenbosch tot de 19^e eeuw omringde. Toen werden daar grote hoeveelheden zand opgebracht wat het gebied haar huidige naam gaf: 't Zand. Het bleek een perfecte plek om de spoor- en tramlijn en later de Orthenesweg aan te leggen. De voormalige rijksweg loopt over het noordelijke ravelijn. De aanleg en achtereenvolgende verbredingen van de Zuid-Willemsvaart betekenden het einde van de Citadel's vijfde punt. Dat gold ook voor de Boompoot die toegang gaf tot de Bossche haven, ooit één van de grootste havens in het land.

Alle infrastructuur kwam rondom de Kop van 't Zand samen. Het was logisch om hier het werkgebied van de stad te vestigen waar eindeloos werd gebouwd, gedempt, gesloopt en weer (aan)gebouwd. Het Molengebouw met het karakteristieke torentje is een rijksmonument, de IJzergieterij een gemeentelijk monument. Zij vormen het hart van twee industriële ensembles die de structuur en uitstraling van het gebied bepalen. De Willem Twee (buiten het plangebied) en Verkadefabriek horen daar ook bij. Die laatste staat op een gedempte insteekhaven die vroeger tot aan de Boschdijkstraat reikte en waarlangs een tramkade

lag. De enige overgebleven haven ligt in Orthenpoort Zuid. Daar is ook het restant van Bourne Chemische Fabrieken NV te vinden.

De geschiedenis is een inspiratiebron. De vestingwerken, industriële ensembles en overgebleven insteekhaven worden gekoesterd. Waar mogelijk wordt de historische waterstructuur rondom de Citadel hersteld en beleefbaar gemaakt.





NETWERK VAN ONTMOETINGSPLEKKEN

De Bossche Stadsdelta was lange tijd vooral een plek voor mensen die er echt iets te zoeken hadden. Dat geeft het iets eigens maar heeft ook nadelen. Het gebied vormt een barrière in het Zuid-Willemspark dat de binnenstad met de Bossche Stadsdelta, EKP Noord en Brabanthallen verbindt. Het ontbreekt simpelweg aan doorlopende openbare wandel- en fietsroutes langs de Dieze. De vele bijzondere plekken en activiteiten in het gebied blijven daardoor te vaak onopgemerkt en van synergie met omliggende buurten is vrijwel geen sprake.

Datzelfde geldt voor routes over de Dieze. De huidige Hoge Diezebrug vormt een schier onneembare horde voor voetgangers en fietsers die van het station naar Orthenpoort en De Muntel willen gaan. Sinds de aanleg van het Maximakanaal hoeft de brug niet meer zo hoog te zijn. Zijn technische staat biedt bovendien de kans om na te denken over een nieuwe lage brug als onderdeel van de Binnenstadsring (30km/u). Dat hoeft niet persé op dezelfde plek. Door het verschuiven van de brug zou er meer ruimte rondom de Citadel kunnen worden gecreëerd.

De wandel- en fietsroutes langs en over de Dieze vormen de ruggengraat van een levendig waterfront dat naadloos aansluit op het netwerk in wording tussen brede binnenstad, Zuid-Willemspark en Spoorzone. De aanleg van een nieuwe lage brug met een doorvaarthoogte van 4,5 meter is daarvoor essentieel.

WONEN

De Bossche Stadsdelta is altijd al een aantrekkelijke woonlocatie geweest. De foto vanaf het Brugplein (pag. 6) toont een rijk gedecoreerd woonblok dat hier tot de gevechten in 1944 heeft gestaan. De vraag naar woningen dichtbij de binnenstad is ook vandaag de dag onveranderd groot, zeker in een populaire woonstad als 's-Hertogenbosch. De verbouw van het voormalige GGD pand op de hoek Orthenseweg-Vogelstraat illustreert dat.

Het woningbouwprogramma wordt afgestemd op de groeiende vraag naar binnenstedelijk wonen. Het richt zich op doelgroepen die het dynamische karakter van het gebied waarderen. De nadruk ligt daarom op betaalbare en tijdelijke woonvormen.

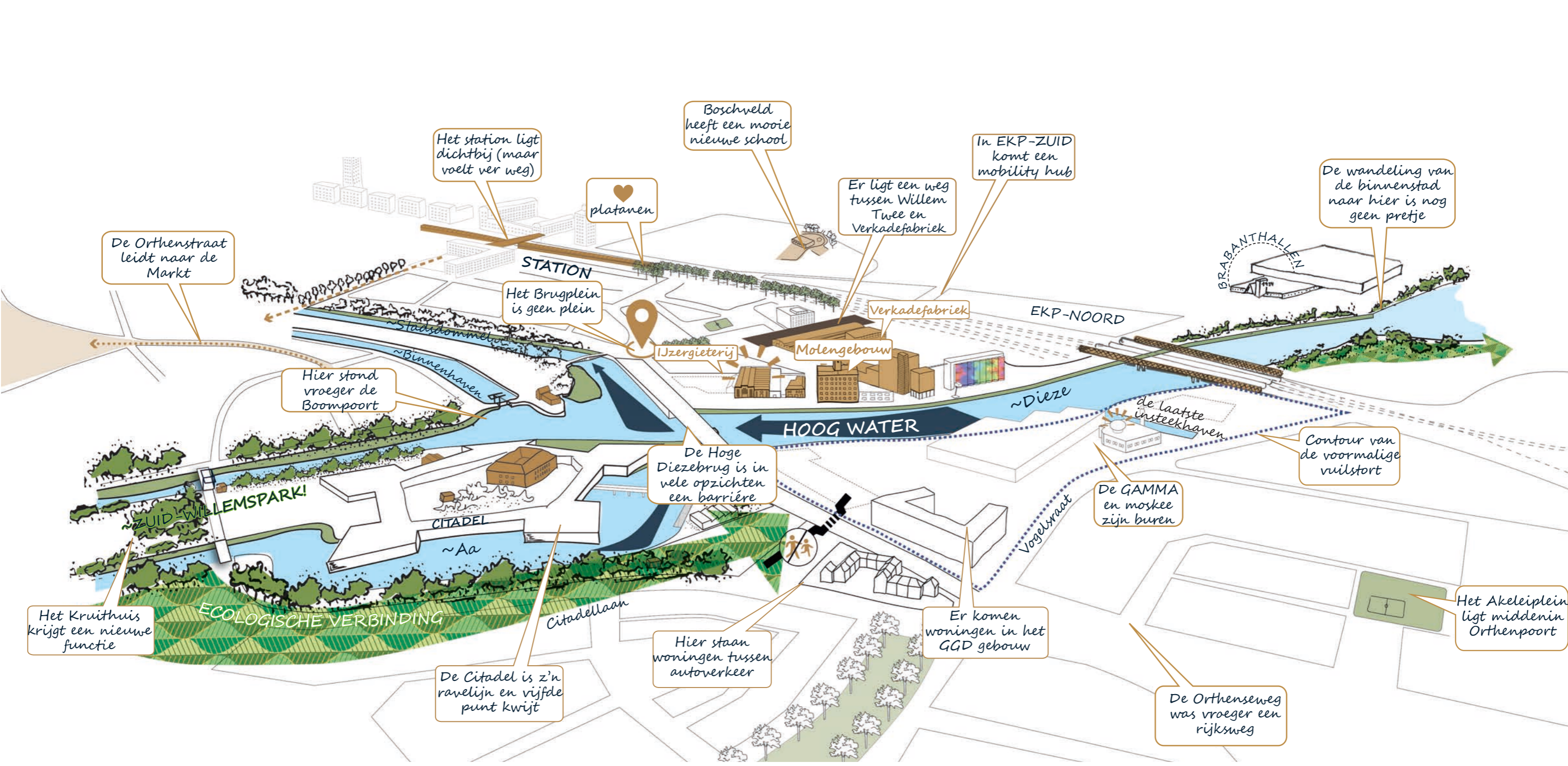
RUIMTE VOOR IDEEËN & EXPERIMENT

De Bossche Stadsdelta vormt het rauwe randje waar initiatieven op het kruisvlak van ontmoeting, cultuur, sport, werk en duurzame innovatie gedijen. Dergelijke projecten, experimenten en events concentreren zich nu nog vooral in en rond de Willem Twee, Verkadefabriek, Tramkade en de IJzergieterij waar het World Skate Center tijdelijk gevestigd is. De overige delen van de Kop van 't Zand en Orthenpoort Zuid zijn bedrijfsmatig in gebruik. De Arrahma moskee aan de Vogelstraat is het gebedshuis van een open en actieve geloofsgemeenschap. De moskee is een pionier. Het vormde lange tijd één van de weinige nieuwbouwprojecten in het gebied. Nu de gebiedsontwikkeling eindelijk aanstaande is, wil deze gemeenschap daar een actieve rol in spelen.

Herontwikkeling leidt in de praktijk al snel tot het verdwijnen van vrijplaatsen. Dat is jammer, want juist die trekken het jonge talent aan die de positie van 's-Hertogenbosch als dé Datastad van Nederland en dé Cultuurstad van het Zuiden versterken. Het is daarom de kunst om van de Bossche Stadsdelta een gebied te maken waar vernieuwers uit de hele wereld durven te dromen over de wereld van morgen. Een plek waar iedereen zich thuisvoelt, de handen uit de mouwen steekt en op een gegeven moment ook weer vertrekt om plaats te maken voor nieuwe energie.

Het aantrekken, uitdagen én laten doorstromen van talent staat centraal. Initiatiefnemers, private eigenaren en gemeente werken daarom samen aan de doorontwikkeling van inspirerende vrijplaatsen aan beide kanten van de Dieze.





De Orthenstraat leidt naar de Markt

Het station ligt dichtbij (maar voelt ver weg)

platanen

Boschveld heeft een mooie nieuwe school

Er ligt een weg tussen Willem Twee en Verkadefabriek

In EKP-ZUID komt een mobility hub

De wandeling van de binnenstad naar hier is nog geen pretje

Hier stond vroeger de Boompoort

Het Brugplein is geen plein

IJzergieterij

Molengebouw

Verkadefabriek

EKP-NOORD

BRABANTHALLEN

HOOG WATER

~Dieze

de laatste insteekhaven

Contour van de voormalige vuilstort

De Hoge Diezebrug is in vele opzichten een barrière

De GAMMA en moskee zijn burens

Het Kruithuis krijgt een nieuwe functie

ECOLOGISCHE VERBINDING

De Citadel is z'n ravelijn en vijfde punt kwijt

Citadellaan

Hier staan woningen tussen autoverkeer

Er komen woningen in het GGD gebouw

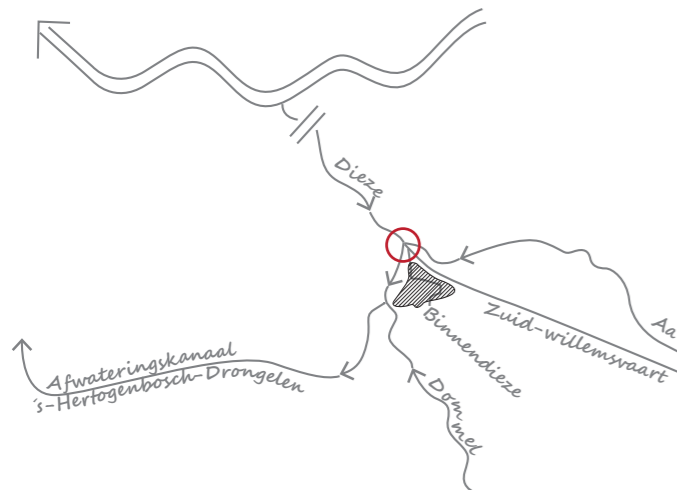
De Orthenseweg was vroeger een rijksweg

Het Akeleiplein ligt middenin Orthenpoort

WATER IN EEN MINI-DELTA

Fransen noemen het een "confluence": het samenvloeien van de Dommel, Aa, Binnendieze en Zuid-Willemsvaart in de Dieze. De Dieze is een smal punt in het regionale watersysteem waar veel water doorheen moet. Hoogwater in de Maas? Dan gaan de keersluizen bij Engelen dicht, draait de stroomrichting om en stijgt het waterpeil met maximaal 2,7 meter. De taluds van de Kop van 't Zand en Orthenpoort Zuid zijn daarom extra hoog en steil uitgevoerd. De aanwezige bebouwing op de noord- en zuidoever maakt het bovendien nagenoeg onmogelijk om de gewenste verbinding in het Natuurnetwerk Brabant te realiseren.

De beoogde herontwikkeling van deze mini-delta biedt de kans om de waterveiligheid in en rond de binnenstad te vergroten. Om dat te bereiken is er simpelweg meer ruimte nodig en moet het doorstroomprofiel verbeterd worden. De noordoever biedt de beste kansen. Die is weliswaar grotendeels in particuliere handen maar er staat geen erfgoed. Het maaiveld zou hier deels kunnen worden verlaagd zodat het bij hoogwater onderloopt. Verlaging van de zogenaamde Dommelbocht (Havendijk, Buitendijk) biedt op de zuidoever soelaas.



De Dieze krijgt flink meer ruimte en een beter doorstroomprofiel. Bij de vormgeving en uitvoering van dit stedelijke stroomdal wordt rekening gehouden met cultuurhistorische structuren, waterhuishoudkundige aspecten, een natuurvriendelijke inrichting van de noordoever en recreatief medegebruik.

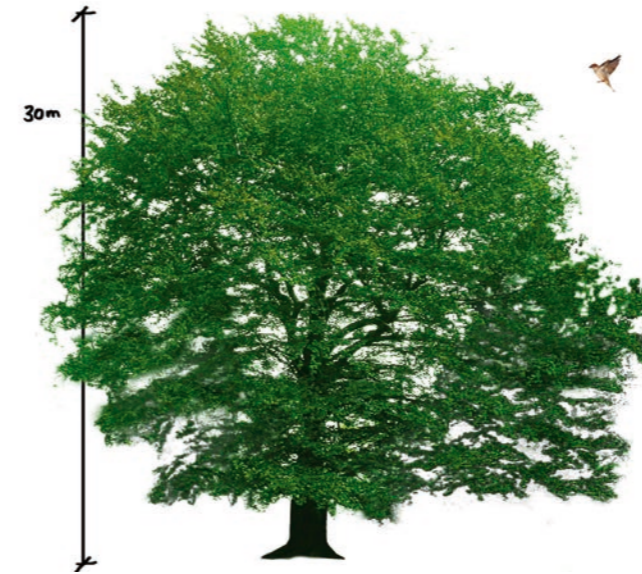
ENERGIETRANSITIE

De Bossche Stadsdelta wordt aardgasvrij door (I) zo zuinig mogelijke nieuwbouw en in de bestaande bouw zoveel mogelijk energie te besparen en (II) duurzame energiebronnen te gebruiken. Het energiepakket bestaat waarschijnlijk uit zeer goede isolatie, warmteterugwinning uit ventilatielucht, warmte-koude opslag en zonnepanelen, aangevuld met regeneratie van WKO-bronnen uit oppervlaktewater of riothermie (warmte uit het riool). Waar mogelijk vindt energie-uitwisseling plaats met de burens ('t Zand, Orthenpoort, EKP Noord). Daarnaast krijgt sloopafval binnen het gebied mogelijk een tweede leven en worden bij voorkeur circulaire materialen met een zeer lage CO₂-footprint gebruikt.

Bij nieuwbouw wordt geen fossiele energie gebruikt (BENG2 = 0%). Is er energie nodig, dan komt die van duurzame bronnen (BENG3 = 100%). Voor bestaand vastgoed wordt een plan gemaakt om ook dat aardgasvrij te maken.

GEZONDE STAD

Nederlanders slapen graag met de ramen open. Slim, want het draagt bij aan hun psychische en fysieke welbevinden. De Bossche Stadsdelta grenst echter aan hoogfrequent spoor; het (goederen)vervoer brengt risico, trilling en geluidsoverlast met zich mee. Dat kan op een binnenstedelijke locatie als deze niet helemaal



- ✓ zuivert de lucht
- ✓ vergroot biodiversiteit
- ✓ bewaart de herinnering
- ✓ vermindert stress
- ✓ koelt de stad
- ✓ absorbeert Co₂
- ✓ reduceert lawaai

tot nul worden gereduceerd. Met die wetenschap in het achterhoofd is het extra belangrijk om een groene natuurinclusieve openbare ruimte en gebouwen te creëren die meehelpen om de lucht schoner, koeler en stiller te krijgen.

Een groene leefomgeving reduceert negatieve omgevingseffecten. Het triggert bewoners om naar buiten te gaan, te tuinieren, te bewegen en elkaar te ontmoeten. Ruimtegebrek is geen excuus. Groen kan ook tegen de gevel en op het dak.

BODEMKWALITEIT

Orthenpoort Zuid ligt op een voormalige gemeentelijke vuilstort. De verontreinigde laag beslaat circa 40.000 m² en is gemiddeld 3 tot 3,5 meter dik. Conventionele

saneringstechnieken zijn kostbaar. Nieuwe technieken als bodembacteriën, fyto-remediatie of "mining" blijken niet geschikt voor het verwerken van huisafval. Gelukkig bestaat er geen gevaar voor de volksgezondheid; er is geen risico voor uitspoeling van vluchtige stoffen, zware metalen ed. naar het grondwater.

Er wordt functiegericht gesaneerd: het reinigen van de bovengrond tot het gewenste niveau voor het beoogde gebruik ("leeflaag"). Vervuilde grond en stortafval mogen binnen de contouren van de oude vuilstort worden verplaatst of anderszins afgevoerd.

MOBILITEIT

De Bossche Stadsdelta ligt op steenworp afstand van het station maar het ontbreekt aan goede loop- en fietsverbindingen daartussen. Veel bezoekers komen met de auto die zij links en rechts parkeren. De ruimte voor andere activiteiten is daardoor beperkt. Dat moet veranderen. Niet zozeer door het bouwen van grote parkeergarages maar door het accent op lopen, fietsen, openbaar vervoer en deelmobiliteit te leggen. De gemeente kiest daarvoor in de gehele brede binnenstad (Actualisatie Bereikbaarheidsstrategie). De keuze voor moderne mobiliteitsconcepten zorgt er immers voor dat onze groeiende binnenstad bereikbaar blijft zonder dat daar forse ingrepen in het bestaande wegennet voor nodig zijn.

Doorgaand autoverkeer wordt eerder richting Nelson Mandelabrug-Magistratenlaan afgebogen. Bestemmingsverkeer naar de binnenstad blijft gebruikmaken van de Citadellaan en de Orthenbrug. Het overige bestemmingsverkeer, ook de bussen maar het station, rijdt over de nieuwe lage brug die onderdeel van de Binnenstadsring is. Het is de ambitie om een 30km/u brug te maken waar fietsers en gemotoriseerd verkeer van dezelfde rijbaan



De Hoge Diefzebrug was onderdeel van de oude rijksweg tussen Utrecht en Maastricht.



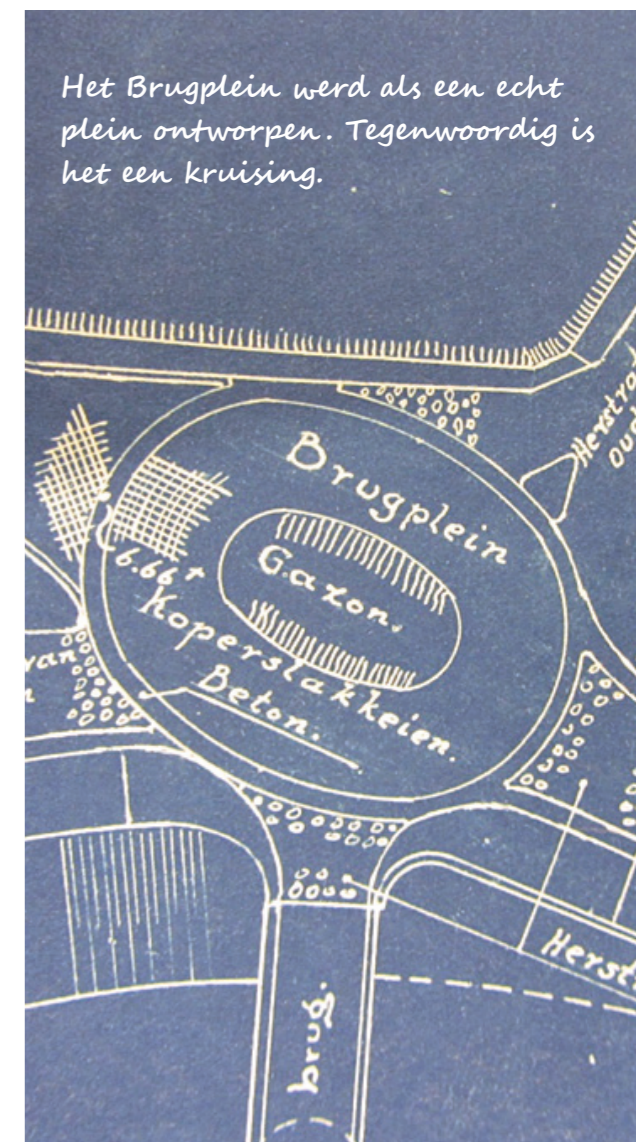
De brug over de Grootte Hekel is onderdeel van de Binnenstadsring en een mooi voorbeeld.

gebruikmaken. De verkeersintensiteit zal echter ook na het afvangen van doorgaand verkeer aan de hoge kant blijven. Het is daarom verstandig om voorsnog uit te gaan van een ontwerp zoals de vernieuwde bruggen in de Zuidwal en Hekellaan waar fietsers een eigen rijstrook hebben.

De verbinding Brugplein-Boschdijkstraat-Veemarktweg dient intact te blijven teneinde de bereikbaarheid van de binnenstad vanaf de westzijde van het spoor te garanderen. De route kan echter veel beter in de nieuwe stedelijke omgeving worden ingebed, zeker omdat de relatief lage verkeersintensiteit een 30km/u inrichting mogelijk maakt. Het is de bedoeling om de verbinding ten noorden van de Verkadefabriek te situeren zodat de ruimte tussen Willem Twee en Verkadefabriek als een cultuurplein of cultuurtuin kan worden ingericht. De verlegde Boschdijkstraat wordt daarbij op een dusdanige manier vormgegeven dat het een verbindende verblijfsruimte tussen Verkadefabriek en Tramkade wordt. Het cultuurplein vormt op zijn beurt de springplank naar een toekomstige langzaam verkeersverbinding langs (en op termijn wellicht zelfs over) het spoor.

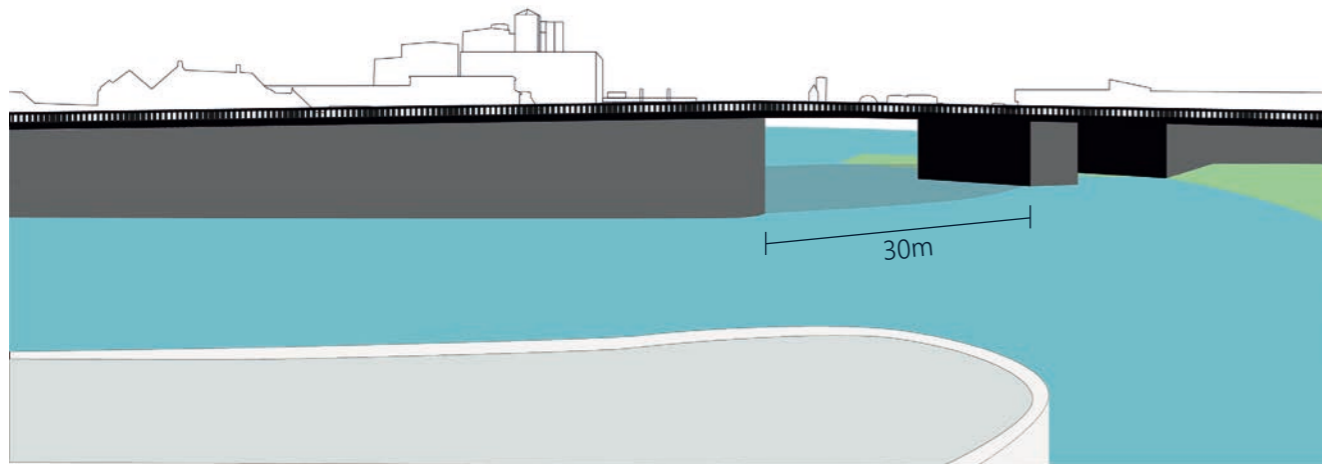
De parkeervoorzieningen voor de eigen auto van bewoners en bezoekers worden beperkt. Bewoners maken vooral gebruik van moderne mobiliteitsconcepten. Bezoekers komen per fiets, het openbaar vervoer of parkeren in een van de openbare garages in de omgeving waar nog voldoende capaciteit is. In de Bossche Stadsdelta en EKP Noord wordt hetzelfde binnenstedelijke regime ingevoerd. De parkeerdruk in omliggende wijken zoals Orthenpoort Noord kan daardoor toenemen. De gemeente overlegt in dat geval met bewoners en ondernemers welke maatregelen passend zijn.

De Bossche Stadsdelta ligt aan de Binnenstadsring die als 30km/u route wordt ingericht. Bewoners lopen, fietsen, maken gebruik van het openbaar vervoer en moderne mobiliteitsconcepten. Komt een bezoeker met de auto dan wordt hij verleid om van parkeervoorzieningen in de omgeving gebruik te maken en vanaf daar naar het gebied te wandelen, onderwijl genietend van onze mooie stad.

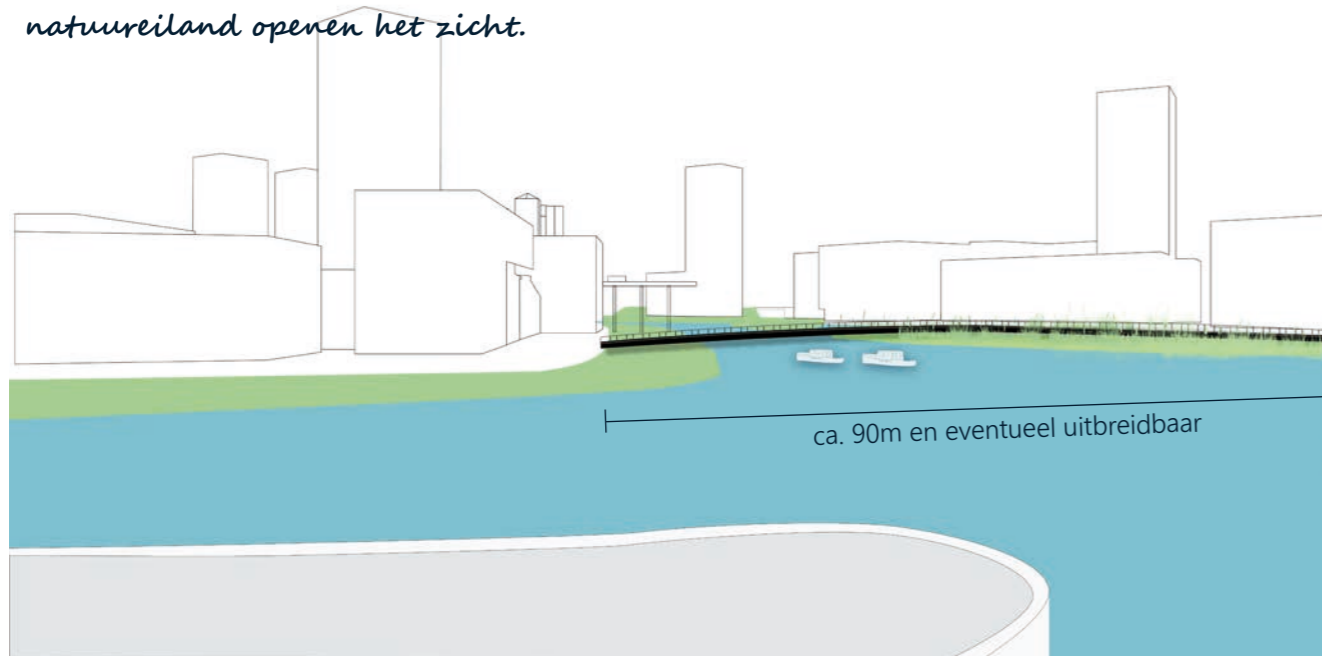


Het Brugplein werd als een echt plein ontworpen. Tegenwoordig is het een kruising.

De huidige brug blokkeert het zicht op het waterplein.



Een nieuwe lage brug en het natuureiland openen het zicht.



RUIMTELIJK-FUNCTIONELE VISIE

De gemeente zet in op ruimtelijke kwaliteit in de Bossche Stadsdelta. Dat wordt bereikt door de bouwstenen met elkaar te verbinden.

WATERPLEIN ALS HART VAN DE BOSSCHE STADSDELTA

In de Bossche Stadsdelta staat het water centraal. Net als vroeger wordt het de grote verbinder vanaf de Citadel tot aan de karakteristieke silo's en de historische insteekhaven. Wandel je in de toekomst rond dit zogenaamde "waterplein" dan ervaar je alle facetten van een veelzijdig stuk stad: van de zuidoever naar de noordoever, van de vestingwerken naar het industrieel erfgoed, van de rust naar de reuring, van hip naar klassiek en van de stad naar de natuur. En dat allemaal pal naast de binnenstad!

De Dieze krijgt flink meer ruimte. Dat komt niet alleen de waterveiligheid van de binnenstad ten goede maar maakt ook het regionale watersysteem robuuster. Om dat te bereiken zijn twee ingrepen essentieel. De eerste is het stroomlijnen van de Dommelbocht tussen Havensingel, Havendijk en Buitendijk op de Kop van 't Zand. De tweede is het creëren van een overstroombaar eiland op de noordoever, aan de zijde van Orthenpoort Zuid. Dit eiland vormt een belangrijke schakel in het natuurnetwerk richting de Ertveldplas. Voor de aanleg hiervan moet een deel van de vervuilde grond en het stortafval worden verplaatst. Je zou er bijvoorbeeld het maaiveld langs het spoor mee kunnen ophogen. De hoeveelheid af te graven grond is echter dusdanig groot dat het waarschijnlijk onvermijdelijk is om een deel af te voeren.



Het water fluctueert dagelijks in het Zhongshan Shipyard Park by Turenscape



Pont neuf, Compiègne



Lille Langebro, Kopenhagen



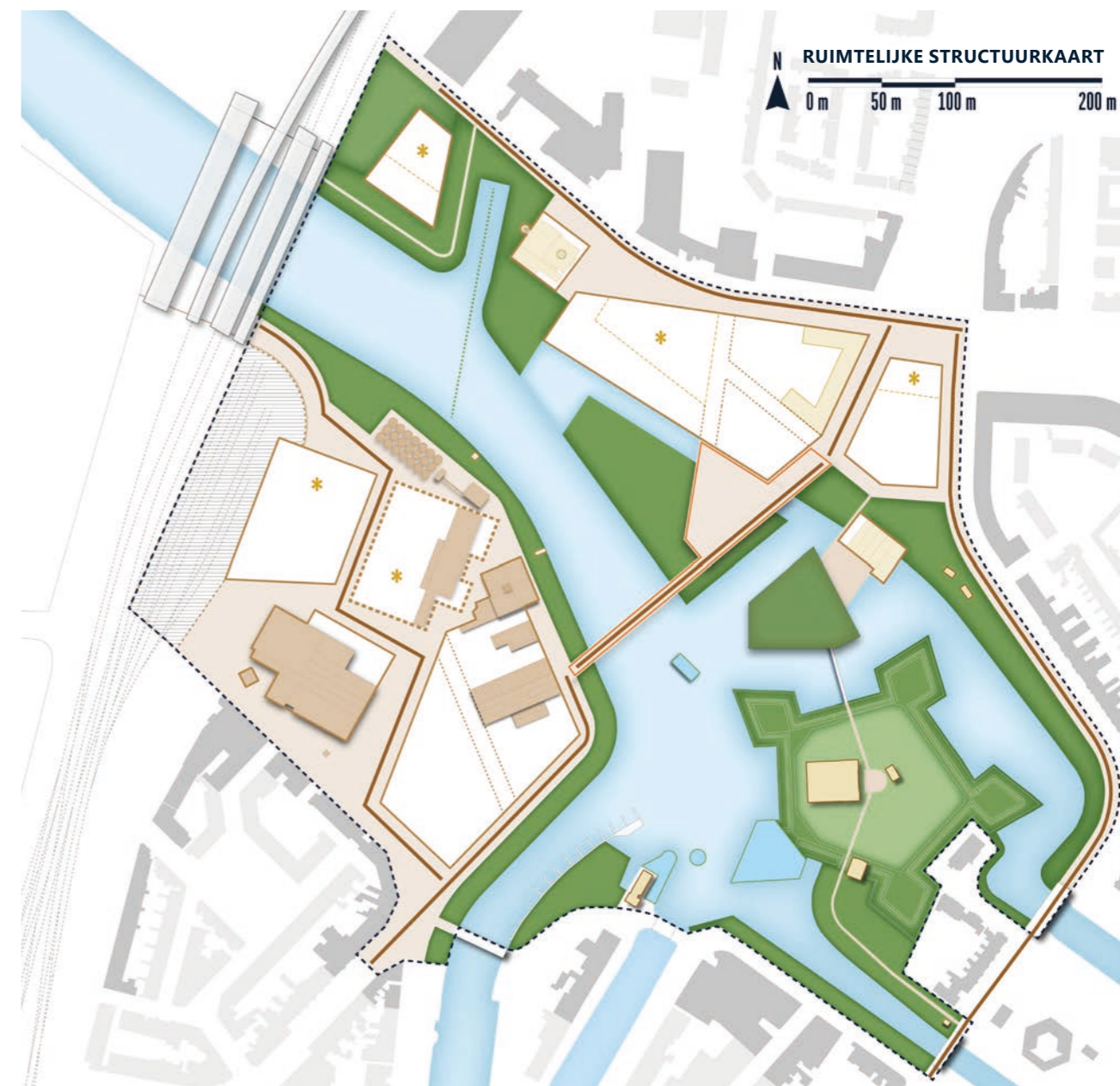
Jan Schaeferbrug, Amsterdam

De aanleg van een nieuwe lage brug is voor beide ingrepen een voorwaarde. In de nieuwe situatie ligt die tussen de IJzergieterij en het Werfpad, westelijk van de huidige brug. Dat biedt de kans om de historische structuur rondom de Citadel te herstellen. Door het water hier meer ruimte te geven kan de contour van het verdwenen ravelijn en de vijfde punt weer beleefbaar worden gemaakt. Het afgraven van de landtong tussen de Citadel en de oude brugpijler hoort daar dan bij. Ook het herstel van de Boompoot is verder onderzoek waard. Niet als letterlijke reconstructie maar in de vorm van een hedendaagse verwijzing die het vernieuwende karakter van de Bossche Stadsdelta onderstreept.

De groene noordoever wordt om de laatste overgebleven insteekhaven doorgezet. De moskee die in de huidige situatie achter de Gamma schuilgaat, komt daardoor meer in het zicht te liggen. In een later stadium zal, in overleg met belanghebbenden, een inrichtingsplan voor de hele oever worden gemaakt. Het uitgangspunt rond de insteekhaven is "publiek, natuurlijk en rustig". De reuring is ongeveer 150 meter verderop bedacht, op de evenementenwerf bij de nieuwe brug. De woningbouwontwikkeling met bijbehorende voorzieningen tussen de werf en de moskee vormt een buffer tegen het geluid.

HEEN EN WEER OVER DE RODE LOPER

De nieuwe brug ligt middenin het waterplein. Het wordt vormgegeven als "rode loper" tussen de noord- en zuidoever van de Dieze die in de toekomst even stedelijk en levendig zullen zijn. De rode loper heeft in de basisvariant ("van oever naar oever") een overspanning van ongeveer 90 meter. Je zou de brug ook kunnen verlengen tot over het natuureiland om zo de doorstroming bij hoogwater verder te bevorderen.



- | | | | | |
|---------------------|-------------------------------|---|------------------|---------------------|
| citadel | waterstructuur | groenstructuur | bouwvlak | bestaande bebouwing |
| industrieel erfgoed | rode loper
evenementenwerf | straten en pleinen
extra verbinding (indicatief) | zoekruimte toren | rangeerterrain |
| erfgoed & water | vaarverbinding | creatieve haven | hoofdwegen | plangebied |

Het is misschien nog wat moeilijk voor te stellen maar het gebied tussen de Citadel (links), Kop van 't Zand (vooruit) en Orthenpoort Zuid (rechts) zou er ongeveer zo uit kunnen zien.



Dit zal dienen te blijken uit nadere onderzoeken. Vooralsnog wordt uitgegaan van de basisvariant.

De programmering van de beide bruggenhoofden is allesbepalend voor de stedelijke ontwikkeling op beide oevers. Daarom is er voor gekozen om de meest publieksgerichte, dynamische en jong van geest functies juist hier, ter weerszijden van de rode loper, te situeren. Er ontstaat op die manier een haltermodel met op de noordoever een spectaculaire evenementenwerf die over het laaggelegen natuureiland scheert. En ben je daar even uitgekeken? Dan wandel je terug naar de IJzergieterij waar het 24/7 bruist.

De rode loper geeft de culturele hot spot, die zich nu nog vooral bij de Willem Twee, Verkadefabriek en Tramkade concentreert, een gezicht aan de Binnenstadsring. Het is daarbij de kunst om maximale synergie tussen bestaande en nieuwe initiatieven te creëren. Die inzet heeft zowel een ruimtelijke als een programmatische component. De ruimtelijke samenhang zal worden versterkt door het verwijderen van hekken en het inbedden van doorgaande verbindingen in een stedelijk verblijfsgebied voor bewoners en bezoekers. De programmatische samenhang vraagt om samenwerking tussen alle instellingen en initiatieven in het gebied. Die moeten zich dan wel kunnen ontplooiën. Om die reden is er naast de evenementenwerf ook ruimte voor een creatieve haven met experimenten, kleinere events ed. Die ligt op de plek van de gedempte haven waar zich nu nog de Kaaihallen bevinden.

Het zicht vanuit de binnenstad op het monumentale Molengebouw bepaalt in hoge mate de bouwhoogte in de Bossche Stadsdelta. Die wordt relatief laag in het oostelijke deel van de Kop van 't Zand, grofweg het gebied tussen Tramkade en historische binnenstad. Het zicht vanaf de Wilhelminabrug en de Zuid-Willemsvaart op het Molengebouw speelt daarbij een

belangrijke rol. De bouwhoogte op andere plekken, ook in Orthenpoort Zuid, bedraagt ongeveer 25 meter hetgeen past bij de stedelijke sfeer die hier wordt beoogd. Op de ruimtelijke structuurkaart staan bovendien zoekruimtes voor slanke torens van 50 tot 70 meter aangegeven. De torens staan in de tweede lijn ten opzichte van de Dieze zodat ze het vrijgespeelde zicht over het waterplein niet dichtdrukken. Ze houden bovendien afstand van de 19^e eeuwse bebouwing in 't Zand. De zoekruimte is bedoeld om maatwerk te

De menselijke maat op hoogte in Arboréa à Nantes by Tétrarc Architectes.





Île de Nantes is een creatieve haven. De vreemde megabeesten tussen de industriële loodsen trekken een breed publiek, van techy nerds tot gezinnen die iets nieuws willen beleven.

kunnen leveren. Het biedt de mogelijkheid om de torens zo te situeren dat mogelijk negatieve impact (zon, wind, zicht ed.) op de directe omgeving beperkt wordt. Daarnaast is het belangrijk dat de torens harmonieus aansluiten op die in EKP Noord en op een eventuele doorontwikkeling richting Ertveldplas.

Afhankelijk van de woningtypologie is er in de Bossche Stadsdelta ruimte voor circa 1.300 woningen en een aanvullend werk- en cultuurprogramma van circa 45.000 m² bruto vloeroppervlak, dat is inclusief de woningen in het voormalige GGD pand en de bestaande Verkadefabriek. Het jonge karakter van het gebied vraagt om een verdeling die daarop aansluit. Wat het woningbouwprogramma betreft wordt gestreefd naar 25% sociale huur, 30% middeldure huur of goedkope koop en 45% vrije sector. De huurprijs in het middeldure segment dient gedifferentieerd te zijn met woningen net boven de sociale huurgrens tot woningen binnen het dan geldende maximum voor middeldure huur. De verhouding tussen commercieel en

niet-commercieel werken en cultuur gaat richting fifty-fifty zodat er aanzienlijk meer ruimte voor non-profit initiatieven ontstaat. Dat is belangrijk in een gebied waar het aantrekken, uitdagen én laten doorstromen van talent centraal staat.

De menu's op de volgende pagina's geven het programma van de Bossche Stadsdelta inhoud en kleur. De voorbeelden zijn niet letterlijk bedoeld. Zie ze vooral als een uitnodiging aan de stad om met nog betere voorstellen te komen.

PROGRAMMAMENU
PERMANENTE VERANDERING

PROGRAMMAMENU
NIEUWE WOON-EN WERKVORMEN

PROGRAMMAMENU
SPEELSE EN EXPERIMENTELE VRIJPLAATSEN





Schiecentrale, Rotterdam

FLEX TOREN

Het begint als kantoor maar je mag er ook gaan wonen of een toffe club beginnen.



Hunters Point South, New York

GETIJDENLANDSCHAP

Dit voormalige industrieterrein overstroomt bij tijd en wijle. De natuur is er blij mee.



Brooklyn Navy Yard, New York

TRIPLE SHIFT WERKRUIJMT

Overdag datalab, 's avonds trainingscentrum en in het weekend digital design studio.



Sörenga havsbad, Oslo

EVENT INFRASTRUCTUUR

Evenementenplein annex buitenzwembad op de grens van stad en landschap.



PROGRAMMAMENU

PERMANENTE VERANDERING

De Bossche Stadsdelta biedt ruimte aan open en flexibele concepten waarvan het programma en de gebruikers regelmatig veranderen. Dergelijke concepten mogen in principe in het hele gebied landen. Rondom de beide bruggenhoofden van de Rode Loper is zo'n dynamisch programma zelfs een must. De nieuwe lage brug wordt immers één van de belangrijkste schakels in het stedelijke netwerk van ontmoetingsplekken en dat vraagt om een stedelijk programma dat 24/7 bruist en elke keer weer net even anders is.

URBAN, CULTUUR EN SPORT

Kijk eens naar Le Centquatre in Parijs, een hergebruikte brandweerkazerne waar jongeren uit de Banlieu elkaar vinden en versterken.



Performance Factory, Enschede

CULINAIRE PROEFTUIN

Amateurs koken voor een kritisch publiek. Succesvol? Dan lonkt een eigen zaak.



Neighbourgoods Market, Johannesburg

THE PLACE TO BE

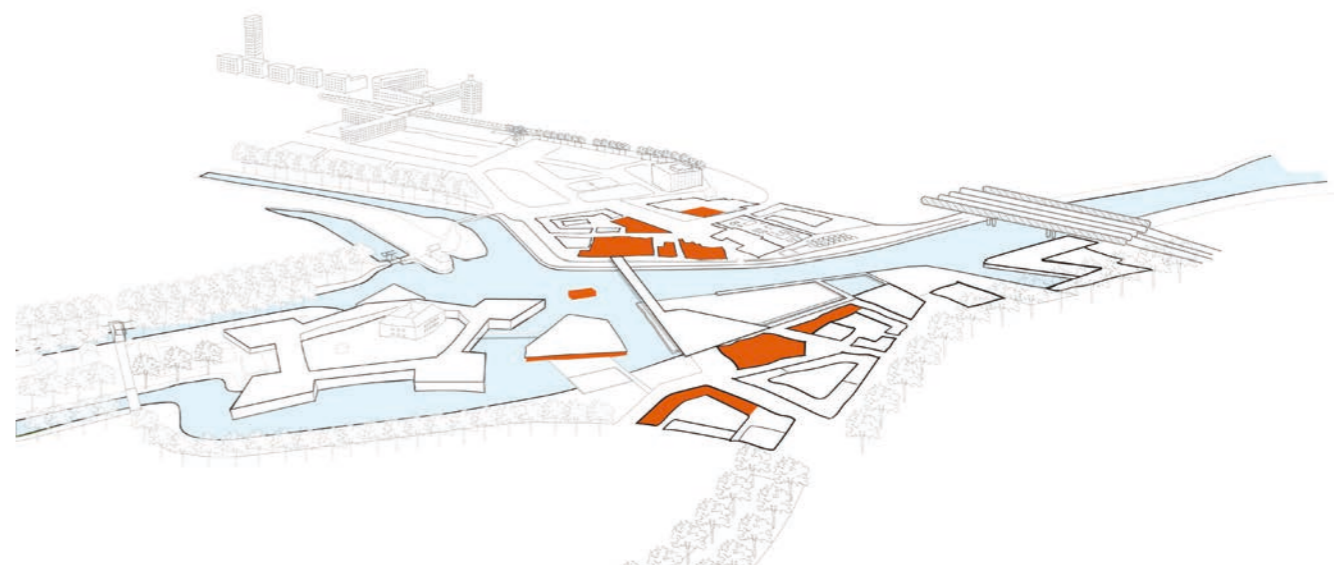
Doordeweeks een gemeentelijke parkeergarage, in het weekend een ontmoetingsplek.



ZOKU, Amsterdam

TIJDELIJKE COMMUNITIES

Jonge expats ontpoppen zich als betrokken locals die mee willen doen.





Pod Machine Skyscraper, Tokyo

STEDELIJKE CAMPING

Klik je eigen "caravan" in de torenhoge stelling (en neem die weer mee als je vertrekt).



Kings Cross, Londen

DRUKTE EN RUST

Een idyllische oase als onmisbaar onderdeel van het hectische stationsgebied.



Grijze Silo, Deventer

IEDEREEN EEN ONTWIKKELAAR

Twee bevrogen doeners die een 60 meter hoge silo transformeren tot hun eigen woning.



Pigalle Duperré, Parijs

BEWEEGVRIENDELIJKE OMGEVING

Kleurrijk urban sports park tussen woningen in het volle 9^e arrondissement.



Groenmarkt, Amsterdam

NATUURINCLUSIEF

Stadstuinieren met je buren draagt bij aan een stad die socialer, schoner en gezonder is.



Schoonschip, Amsterdam

DEELMOBILITEIT

Deze 46 huishoudens met kinderen hebben genoeg aan een paar elektrische deelauto's.



Plant Je Vlag, Nijmegen

KLEINE CO2 VOETAFDRIJK

Samen een Passief Huis van hout en stroleem bouwen, de hoogste in de wereld!



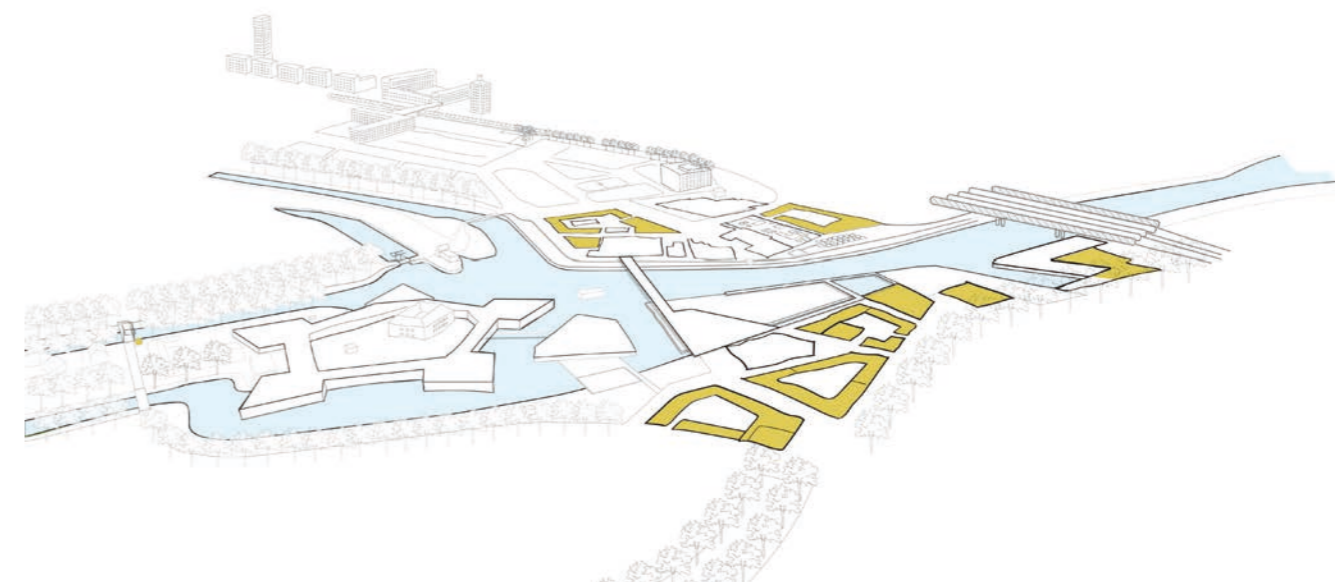
PROGRAMMAMENU

NIEUWE WOON- EN WERKVORMEN

De Bossche Stadsdelta biedt ook ruimte aan woon- en werkvormen waarvan het programma en de gebruikers niet steeds veranderen. Ze moeten dan echter wel vernieuwend zijn. De centrale ligging van het gebied maakt het uitermate geschikt als een laboratorium voor duurzame verstedelijking in Brabant. Het resultaat zijn gebouwde prototypen die laten zien op welke manier we in de toekomst zouden kunnen wonen, werken, leren, zorgen en ontspannen. En hoe dat steeds meer in elkaar zal gaan overlopen.

STADSGEZINNEN

Kijk eens naar AMST in Amsterdam, twee woongebouwen tegenover het Amstelstation met middeldure huurwoningen voor stadsgezinnen. De waterberging, moestuinen en speelplekken bevinden zich op het dak.





Nomad School, San Francisco
DE STAD ALS LESLOKAAL

Wij zijn altijd op pad, leren van kunstenaars en andere experts en dragen bij aan de buurt.



milliAmpère, Trondheim
SELF DRIVING FERRY

Voetgangers en fietsers gaan op de automatische piloot naar de overkant.



Paysage Glissé, Nantes
CULTUURHISTORIE IS FUN

Glij op hoge snelheid langs de middeleeuwse kasteelmuur.



Blue Battery, Delft
LOKALE ENERGIEOPSLAG

Duurzame energie in zout water opslaan is veilig want zonder toxische of explosieve stoffen.



PROGRAMMAMENU
SPEELSE EN EXPERIMENTELE VRIJPLAATSEN

Voor de realisering van grote projecten zijn meestal grote spelers of een grote coalitie van kleine spelers nodig. Dat vormt een drempel om gewoon eens iets nieuws te proberen. De Bossche Stadsdelta biedt daarom ook ruimte aan kleinschalige initiatieven. De creatieve haven bij de Tramkade vormt de uitvalsbasis maar daarnaast zijn er ook andere vrijplaatsen verspreid over het gebied. Wandel je in de toekomst rond het waterplein dan ontdek en beleef je als vanzelf deze inspirerende vrijplaatsen die de stad nog meer kleur en energie geven.

ONVERWACHTE ONTMOETING

Kijk eens naar MINI Living in Londen, een serie tijdelijke huisjes waar drukke stadsbewoners elkaar ontmoeten zonder geld uit te geven.



Arts on Main, Johannesburg
MODERN MECENAAT

Succesvol kunstenaar William Kentridge bouwde een atelier voor arme collega's.



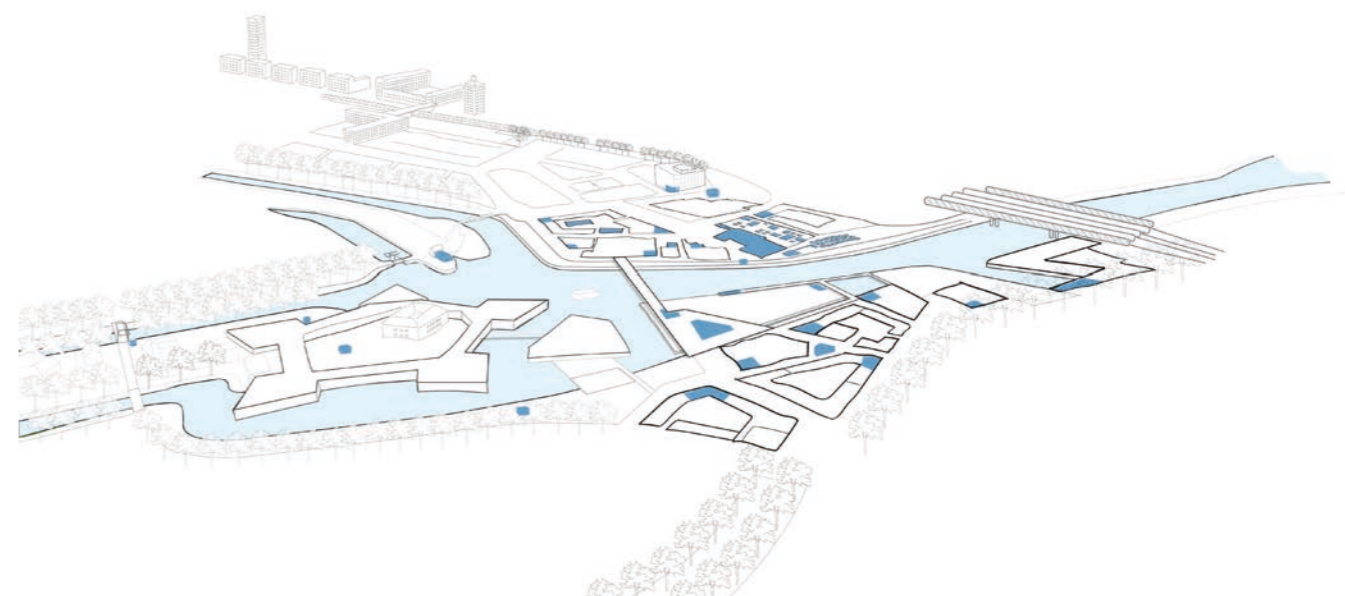
Floating Farm, Rotterdam
VOED DE STAD

Bedacht in Den Bosch, uitgevoerd in Rotterdam: een boer met melkkoeien op het water.



Rond door Recht, Sint Oedenrode
HOOGWATER

Het water stroomt langs en onder de toren door.



RONDJE WATERPLEIN

De Bossche Stadsdelta wordt onderdeel van een fijnmazig stedelijk weefsel met een openbare ruimte die op voetgangers en fietsers is afgestemd. Bestaande routes blijven intact en worden verbeterd. Daarnaast komen er nieuwe bij. Het stroomlijnen van de Dommelbocht biedt de kans om een continue langzaamverkeersroute op de zuidoever te realiseren die vanaf het Brugplein, langs de Tramkade tot aan EKP Noord en de Brabanthallen loopt.



Het terugbrengen van het verdwenen ravelijn biedt de kans om een continue route op de noordoever te realiseren. Die loopt vanaf de Zuid-Willemsvaart, door de Citadel naar roeivereniging De Hertog. Vanaf daar komt er een veilige, gelijkvloerse oversteek over de Orthenseweg naar de evenementenwerf. Deze oversteek ligt in het verlengde van de oude Vaaltweg



die weer in ere wordt hersteld en een extra verbinding tussen de Citadellaan en de Vogelstraat vormt.

De Arrahmamoskee behoudt zijn prominente plek als "focal point" in de zichtlijn van Vogelstraat die ter plaatse afbuigt. Voor de moskee ligt een open ruimte zodat het zicht op het gebouw vrij blijft. Dat is nu nog een omheind parkeerterrein. In de volgende planfase zal worden onderzocht of dit terrein een meer openbaar karakter kan krijgen zonder afbreuk aan de veiligheid te doen.

De rode loper wordt meer dan een brug die de noord- en zuidoever van de Dieze met elkaar verbindt. Natuurlijk, auto's en bussen richting het station blijven hiervan gebruikmaken. De rode loper wordt bovendien dusdanig gedimensioneerd dat het langzaam verkeer meer ruimte krijgt. Het zal op die manier uitgroeien tot een stepping stone tussen de evenementenwerf boven het natuureiland en de creatieve haven bij de silo's. Een extra verbinding tussen de insteekhaven bij de moskee en de silo's maakt er een echt rondje waterplein van. Dat hoeft niet persé een brug te zijn, een self driving ferry is net zo praktisch en leuk.

Het rondje waterplein verbindt interne routes met elkaar én met de omgeving. Dat is niet alleen belangrijk voor de doorbloeding van het gebied maar ook voor de parkeerstrategie. Toekomstige bewoners maken

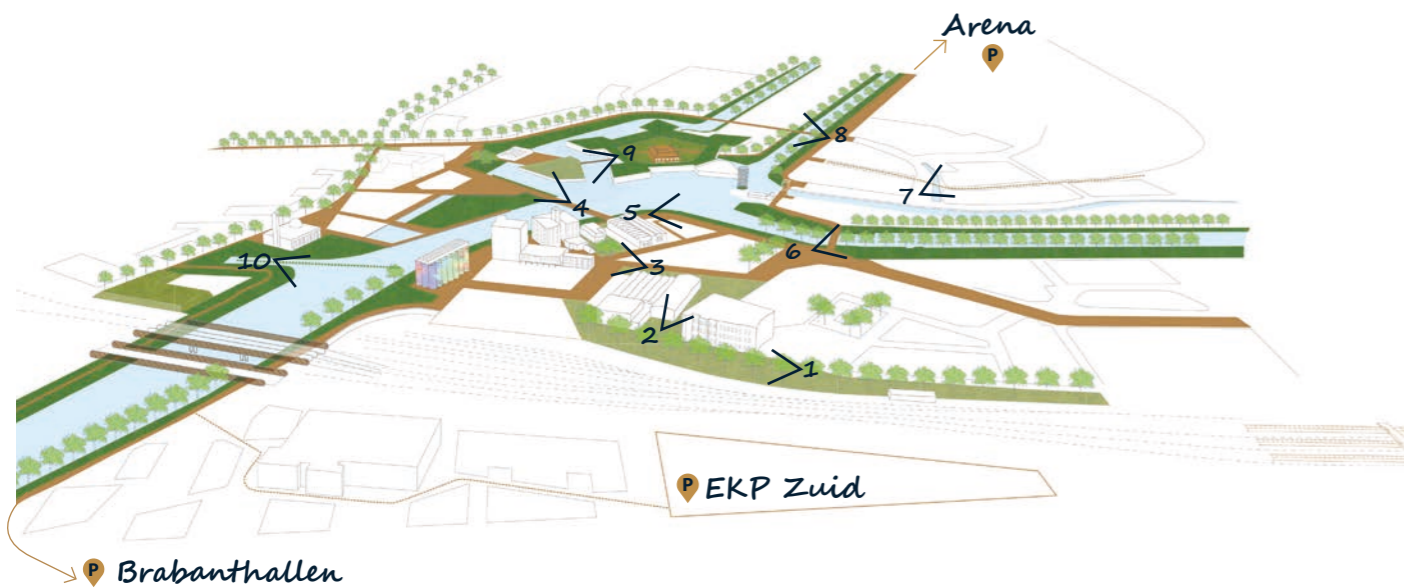
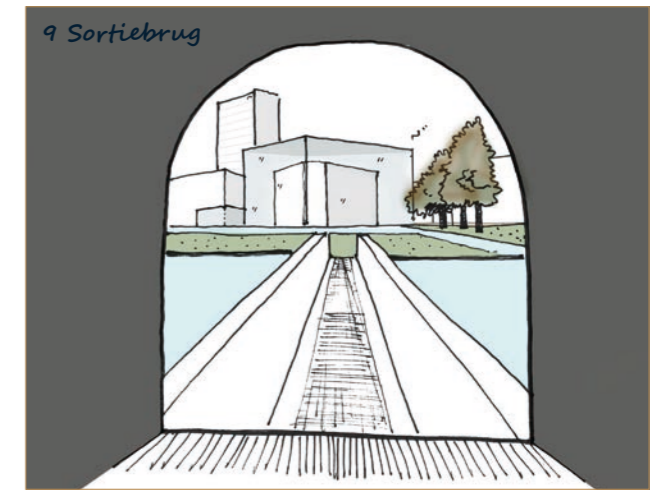
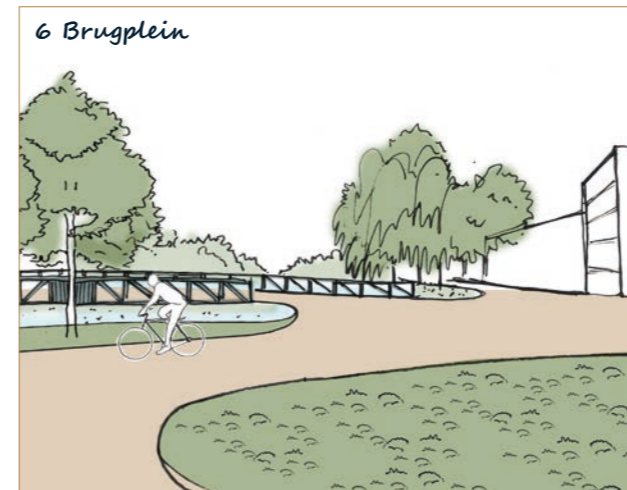
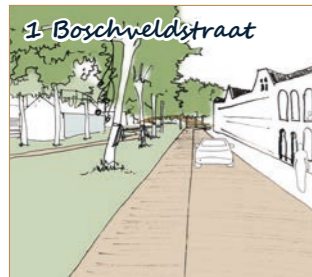
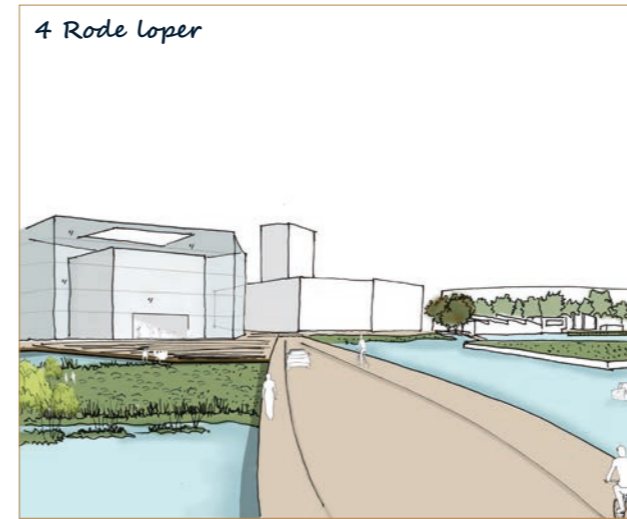
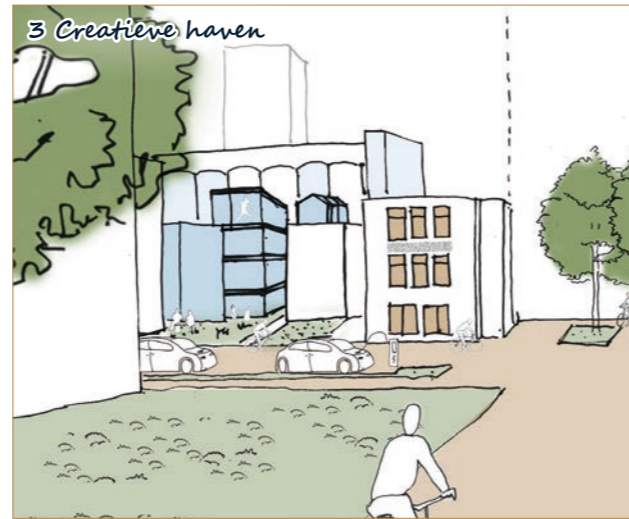


vooral gebruik van moderne mobiliteitsconcepten in minihubs dichtbij huis. Bezoekers die kort in de Bossche Stadsdelta verblijven of een beperking hebben kunnen in het gebied parkeren. Bezoekers die hier langer zijn maken zoveel mogelijk gebruik van parkeergarages in de omgeving, zoals de Arena die op 10 minuten wandelen ligt.



Het auto- en fietsverkeer richting EKP Noord en Brabanthallen rijdt in de toekomst om de creatieve haven heen. Deze 30km/u route wordt zorgvuldig ingepast zodat het geen afbreuk aan de verblijfskwaliteit doet. De ruimte tussen Willem Twee en Verkadefabriek kan dan worden ingericht als cultuurtuin of, door het toevoegen van gebouwen, veranderen in een cultuurplein. Deze bijzondere plek is nu al een hot spot en zal in de toekomst waarschijnlijk nog belangrijker worden. De gemeente onderzoekt in het kader van het programma Spoorzone of er langs de Boschveldweg een nieuwe langzaamverkeersroute naar het station kan worden gerealiseerd. Hierop zou ook een dwarsverbinding naar de geplande mobility hub op EKP Zuid kunnen worden aangetakt. Die is dan op twee manieren bereikbaar: via de bestaande route onder de spoorbruggen en via een nieuwe verbinding over het spoor. Het besluit daarover valt buiten de scope van dit gebiedsperspectief.

Benieuwd hoe het Rondje Waterplein er in toekomst uit kan komen te zien? We nemen je mee in een virtuele wandeling langs bijzondere plekken. De tour begint net buiten het projectgebied in de Boschveldstraat en gaat dan via de nieuwe verblijfsruimte tussen Willem Twee en Verkadefabriek en de creatieve haven naar de rode looper. Vanaf daar even de bocht om naar de Dommelbocht met zicht op de Boompoort, het Brugplein en verder via de Orthenbrug naar de Citadel. Steek de Sortiebrug over richting de rode looper of sla rechtsaf naar de moskee bij de insteekhaven waar je de ferry naar de silo's neemt.



ONTWIKKELSTRATEGIE EN SAMENWERKING

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

INTERGRALE GEBIEDSONTWIKKELING

Bij de transformatie van de Bossche Stadsdelta gaat het om gebiedsontwikkeling in een bestaande stedelijke structuur. De toekomstige ruimtelijke en functionele inrichting laat zich daarbij niet altijd leiden door bestaande (kadastrale) grenzen en bestaande bebouwing. Het beoogde resultaat is een andere structuur, een nieuw stuk stad. Om vanuit dat gegeven tot succesvolle gebiedsontwikkeling te komen is samenwerking met alle belanghebbenden van belang. De gemeente praat daarom met eigenaren én met andere stakeholders die willen bijdragen aan de totstandkoming van dit unieke en bruisende stuk 's-Hertogenbosch.

Initiatiefnemers

Het vernieuwende karakter van de Bossche Stadsdelta vraagt om actieve betrokkenheid van eindgebruikers, bevlogen "handen uit de mouwen" ondernemers op het kruisvlak van ontmoeting, cultuur, sport, werk en duurzame innovatie.

Eigenaren & marktpartijen

Van de grondeigenaren en ontwikkelende marktpartijen wordt verwacht dat zij hun private belang verbinden aan de collectieve waarden uit dit gebiedsperspectief. Dat lukt alleen als alle partijen bereid zijn om verder dan het eigen kavel te kijken.

Gemeente

De gemeente heeft primair een publieke taak en

bewaakt de collectieve waarden. Om die reden pakt zij de regierol in de fase van de planontwikkeling. Daarnaast heeft de gemeente, om haar rol kracht bij te zetten, in het verleden strategische posities verworven. Als belangrijke grondeigenaar is de gemeente de motor van de samenwerking tussen initiatiefnemers, eigenaren & marktpartijen en externe partners. De verwerving van locaties binnen het gebied blijft daarom ook in de toekomst een optie. Doet zich een kans voor dan zal worden afgewogen of de gemeente die wil benutten of deze aan de markt overlaat. De inzet van het grondbeleidsinstrumentarium vormt onderdeel van een dergelijke afweging.

Externe partners

Het Rijk, provincie Noord-Brabant, de EU, het waterschap en potentiële subsidieverstrekkers tonen bereidheid om te participeren in het licht van hun beleidsdoelstellingen met betrekking tot onder andere klimaatadaptatie, natuurontwikkeling, erfgoed en betaalbaar wonen. Daarnaast hebben diverse sympathisanten interesse getoond om te willen investeren in het gebied.

FINANCIËN

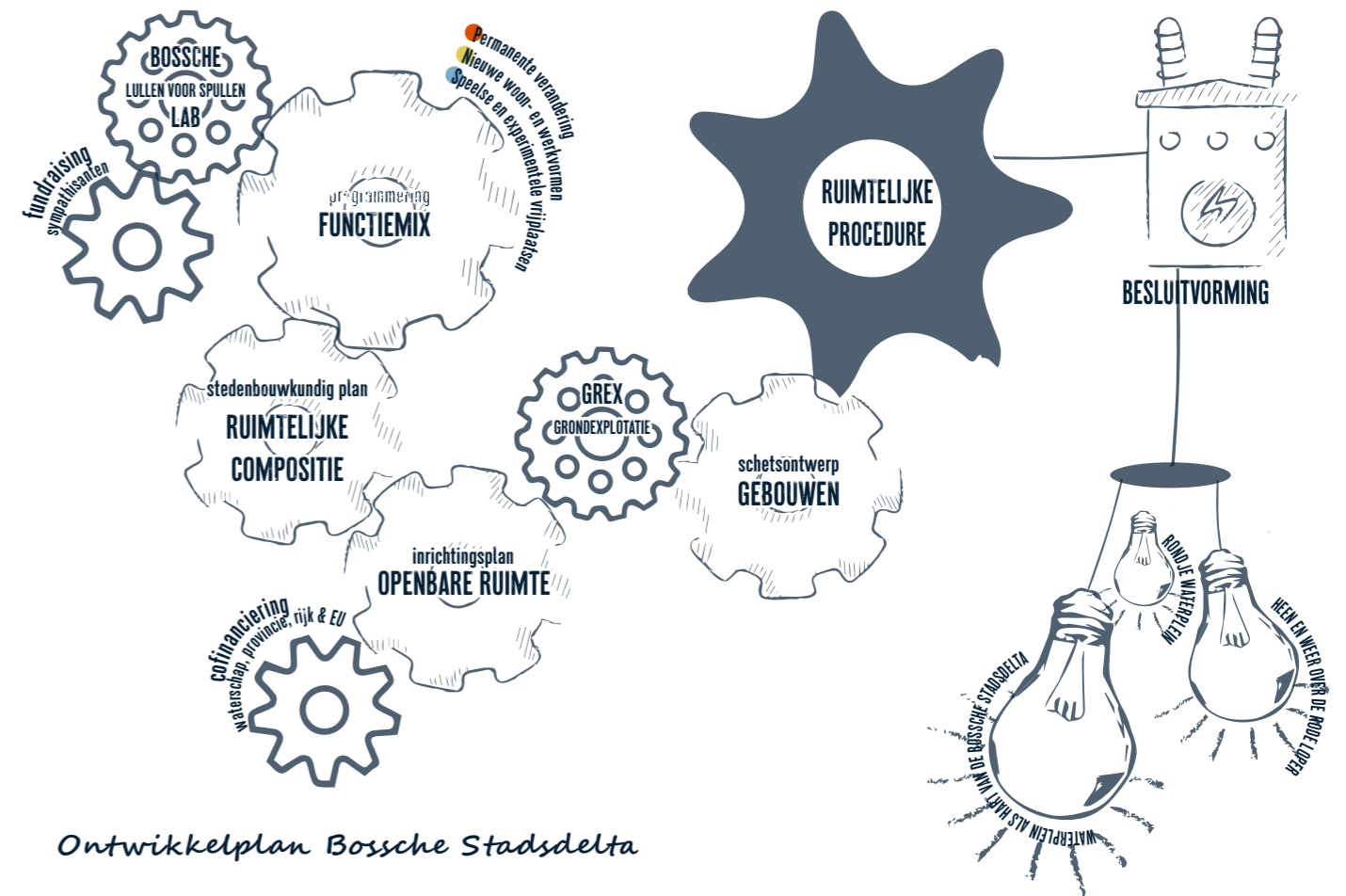
Gelet op het uitgangspunt van een kostendekkende gemeentelijke exploitatie zal een nadere financiële analyse moeten plaatsvinden ten aanzien van bijvoorbeeld kostenverhaal, subsidiemogelijkheden en mogelijkheden van cofinanciering.

FASERING

De haalbaarheid van het gebiedsperspectief zal in de volgende fase nader worden verkend. De focus ligt dan niet alleen op financiën maar ook op de

nadere invulling van het programma, waaronder niet-commerciële functies zoals de urban scene en cultuur. Ook zal met eigenaren en ontwikkelende marktpartijen worden verder gesproken. Het resultaat van deze verdiepende haalbaarheidsanalyse kan tot gevolg hebben dat het gebiedsperspectief op sommige punten een aanpassing behoeft. Pas als dat duidelijk is kan er worden gestart met het maken van het stedenbouwkundige plan, het inrichtingsplan voor de openbare ruimte en, tot slot, de schetsontwerpen voor de gebouwen. Het hele pakket van programmering & haalbaarheidsanalyse, stedenbouwkundig plan, inrichtingsplan en schetsontwerpen noemen we het ontwikkelplan Bossche Stadsdelta.

Het transformatieproces zal gefaseerd verlopen waarbij er een onderscheid tussen afzonderlijke deelgebieden wordt gemaakt. Bij de ontwikkeling en realisatie van een deelgebied zal steeds de inhoudelijke ("collectieve waarden") en financiële relatie met de Bossche Stadsdelta als geheel worden gelegd. De ervaringen bij de ontwikkeling van het ene deelgebied kunnen vervolgens weer worden gebruikt bij de planvorming van een ander deelgebied dat later aan snee is, adaptief ontwikkelen noemen we dat. Door dat zorgvuldig te monitoren kan worden gezien of (en zo ja: in welke mate) er inhoudelijke en financiële bijsturing op de totaalopgave gewenst is.



Ontwikkelplan Bossche Stadsdelta

