

An aerial photograph of a city, likely Breda, showing a large green-roofed building complex in the foreground. The complex is surrounded by a low wall and has a central courtyard. In the background, there are various residential and commercial buildings, trees, and a road. The sky is overcast.

GEBIEDSPASPOORT

CITADELPOORT

onderdeel van de Bossche Stadsdelta
oktober 2024

GEBIEDSPASPOORT CITADELPOORT

onderdeel van de Bossche Stadsdelta

DEEL I

SPRONG OVER DE DIEZE

p.7

DEEL II

HET KADER WAARAAN GETOETST WORDT

p.11

1. Het Siberië van de stad p.11
2. Bossche Stadsdelta p.14
3. Ruimtelijke structuur p.21
4. Programma p.26
5. Duurzaamheid en milieu p.32
6. Bereikbaarheid p.38
7. Hoogbouw p.40
8. Beeldkwaliteit p.43

DEEL III

VERVOLGSTAPPEN RICHTING REALISATIE

p.49

9. Fasering en planning p.49
10. Ontwikkelaanpak en grondexploitatie p.50
11. Communicatie en participatie p.52

Titel	Gebiedspaspoort Citadelpoort
Status	Versie 1.1 Er kunnen geen rechten worden ontleend aan het Gebiedspaspoort Citadelpoort
Datum	oktober 2024
In opdracht van	Gemeente 's-Hertogenbosch  's-Hertogenbosch
Powered by	Ontwerpatelier Bossche Stadsdelta en WeLoveTheCity
Meer weten?	https://www.denbosch.nl/nl/projecten/spoorzone/bossche-stadsdelta/citadelpoort



Citadelpoort met de Citadelpoort op de voorgrond

VOORWOORD

Bouwen aan 's-Hertogenbosch doen we inmiddels sinds honderden jaren. Het begon ooit met de panden die we nu koesteren als erfgoed in onze karakteristieke en historische binnenstad. Met dit Gebiedspaspoort zetten we opnieuw een stap in de stedenbouwkundige historie van de stad.

Als je naar de geschiedenis kijkt, raakt iedere ontwikkeling van de stad de uitdagingen in de samenleving van dat moment. Op dit moment gaat het bijvoorbeeld om de energietransitie waarbij we zorgen voor het bouwen van zuinige en energieneutrale gebouwen, die flink lang mee kunnen. Ook gaat het nu om het geven van ruimte aan de hang naar experimenteren, vernieuwen en ondernemen. En zien we de behoefte aan ontmoeting en plekken voor creativiteit en innovatie. We zullen bovendien de enorme nood aan woningbouw het hoofd moeten bieden. Niet in de laatste plaats liggen er vraagstukken op het vlak van mobiliteit en parkeren, bijvoorbeeld hoe we daar in de bredere binnenstad mee omgaan. In de Bossche Stadsdelta en in de Citadelpoort specifiek maken we plannen voor deze ontwikkelingen, om klaar te zijn voor de toekomst. Ook de Diezebrug zal na realisatie een stuk rustiger gaan worden en meer een verblijfplek.

Ontwikkelen en beweging in de stad is nodig om daadwerkelijk mee te blijven doen. Om relevant te blijven en niet stil te blijven staan. We geloven, stil staan is achteruit gaan. Daarbij kijken we naar landelijke ontwikkelingen waarbij woningbouw enorm urgent blijft. Ook naar de toekomst toe. Demografische ontwikkelingen zijn relevant; de trek naar de stad blijft een beweging. Op die uitdaging zullen we een antwoord moeten hebben. Tegelijk willen we levendigheid in het gebied en relaties leggen met de binnenstad om toe te werken naar een 'Brede Binnenstad'. Precies de reden waarom we in de verschillende onderdelen van de Bossche Stadsdelta reuring door onder andere cultuur en sport willen. De keuze voor een nieuwe locatie voor het Design Museum op deze plek is gevallen en we daarmee de sprong over de Dieze mogelijk maken en duurzame groei voor de roeivereniging faciliteren.

Kijkend naar de toekomst zie ik ook daadwerkelijk voor me dat het een prachtige aanvulling wordt op onze historische en sfeervolle binnenstad. Waar veel groen met bomen is in het openbaar gebied, waar creativiteit zichtbaar is in de architectuur, waar interessante doorsteekjes en wandelingen mogelijk zijn, waar reuring, levendigheid en lef is en mensen elkaar volop ontmoeten, binnen én in de buitenruimte, en waar cultuur en ondernemerschap heel gewoon en voelbaar zijn als je er rondloopt.

Het wordt dus een geweldige plek om te wonen, te ondernemen en te zijn. Daar geloof ik in. Ik ben er blij mee om dit enthousiasme ook in de stad te merken bij onze samenwerkingspartners BrabantWonen en Design Museum Den Bosch, inwoners, ondernemers en initiatiefnemers. Daarom zie ik enorm uit naar verdere stappen in deze ontwikkeling. Met dit gebiedspaspoort leggen we daar nu de kaders voor vast.

Mike van der Geld
wethouder Verstedelijking 's-Hertogenbosch

DEEL I

SPRONG OVER DE DIEZE

Zonder ambitie geen glans

Als stad willen we onze inwoners en bezoekers het beste bieden wat we kunnen. We zetten ons daar al heel lang voor in en we hebben geleerd dat dit vraagt om ambitieus te zijn, om te willen doorontwikkelen. We hebben in de Noordelijke Spoorzone en Bossche Stadsdelta een stevige ambitie. We investeren in een enorme toename van het aantal woningen, realiseren een uitgebreid werk- en cultuurprogramma met nieuwe broedplaatsen voor makers en maken met de Brede Binnenstad de Sprong over de Dieze mogelijk. Hiermee zetten we een langjarige ontwikkeling van binnenstedelijke verdichting en vernieuwing voort, welke in de jaren '90 begon met de sprong over het spoor met het Paleiskwartier, Willemspoort en meer recent IKDB (Innovatie Kwartier Den Bosch) en EKP Noord (Expeditie KnoopPunt). De volgende stappen worden gezet in de Bossche Stadsdelta, waar we een aantrekkelijk binnenstedelijk gebied creëren, met cultuur, verblijven en absolute trekker in het gebied met het nieuwe Design Museum, waarmee we het haltermodel realiseren. Met Citadelpoort maakt de Brede Binnenstad de sprong over de Dieze.

Stad wil zich ontwikkelen

's-Hertogenbosch is op een cruciaal moment in de ontwikkeling van de stad beland. We groeien harder dan we ooit hebben gedaan en kunnen dat amper bijbenen. En toch willen we de stad blijven die we koesteren, waar we elkaar kennen, hard werken en van het leven genieten. Het is daarom belangrijk om de balans in de stad te behouden. En hoe gek het misschien ook klinkt, zo'n harmonieuze, evenwichtige stad krijg je niet door stil te zitten. Het is juist de uitdaging voor gemeente en andere stakeholders om nieuwe ontwikkelingen los te trekken die inspelen op de behoefte van de stad en samenleving. De Citadelpoort is hét voorbeeld van zo'n ontwikkeling.

Citadelpoort en de Brede Binnenstad

De Citadelpoort markeert de sprong van de Brede Binnenstad over de Dieze. We maken die sprong niet zomaar. Het is onderdeel van een lange-termijnstrategie om onze geliefde historische binnenstad uit te laten groeien tot de Brede Binnenstad. Op die manier kunnen we hier, in het hart van onze stad en op loopafstand van het station, meer Bosschenaren een betaalbare woning bieden. Daarnaast creëren we ruimte voor de komst en/of doorontwikkeling van innovatieve bedrijven, verbreden we het onderwijs- en cultuuraanbod, koesteren we onze oude en nieuwe monumenten en werken we aan een stad die groen, circulair en klimaatrobust is. Er komen vele ambities bij elkaar op de Citadelpoort. Het zijn ambities die niet alleen op deze plek effect hebben, ze creëren ook ontwikkelruimte op andere plekken en zorgen voor extra aantrekkingskracht van onze stad. We gaan hier het beste bieden wat we kunnen.

Samen met de stad

De sprong over de Dieze maken we met de stad. De ontwikkeling van de Bossche Stadsdelta is tot stand gekomen

"In de nabije toekomst kom ik aan bij de Diezebrug, een moderne en elegante brug die de levendige nieuwe stadsdelen in de Bossche Stadsdelta met elkaar verbindt. Terwijl ik over de brug loop, word ik verwelkomd door een prachtig uitzicht op de rivieren de Dieze en de Aa, omzoomd door groene oeverbeplanting en kleurrijke bloemen. De frisse lucht en het groen zorgen voor een ontspannen sfeer.

Eenmaal aan de andere kant van de brug, stap ik het nieuwe Oeverpark binnen en ga over het Ravelijn. Dit park nodigt uit tot een rustige wandeling. Kinderen spelen op het gras, terwijl andere bezoekers genieten van een boek of een kop koffie van het nabijgelegen café van het museum. De jonge bomen bieden schaduw en de geur van bloeiende planten maakt de ervaring nog aangenamer.

Terwijl ik verder wandel, ga ik ook nog even kijken bij de ateliers van de Citadelpoort. Hier zijn kunstenaars druk in de weer met hun werk. Andere bezoekers gluren even naar binnen en zien hoe verschillende kunstvormen tot leven komen. De sfeer is inspirerend; de mix van creativiteit en ambacht trek me vanzelf verder het gebied in.

Na mijn ontdekkingstocht in het Oeverpark en de ateliers, vervolg ik mijn weg naar dé eyecatcher van het gebied: het Design Museum. Het gebouw is een prachtig voorbeeld van vooruitstrevende architectuur. Eenmaal binnen word je omringd door innovatieve ontwerpen en inspirerende exposities die het design vieren. De combinatie van kunst en functionaliteit maakt diepe indruk.

De hele ervaring maakt het bezoek aan 's-Hertogenbosch onvergetelijk. Het is een perfecte mix van natuur, cultuur en creativiteit."

in een uitgebreid participatieproces, waarin ook de gemeenteraad diverse besluiten heeft genomen. De koers is hiermee grotendeels bepaald. Maar het ontwikkelen van het gebied is nog niet af. In het voorjaar van 2024 heeft voor Citadelpoort een participatief ontwerpproces plaatsgevonden. Bewoners, stakeholders en belanghebbenden hebben in een serie werksessies invulling gegeven aan het gebied. Het gemeentelijk team heeft tussendoor de verschillende modellen professioneel verrijkt en de ruimtelijke, milieutechnische en financiële gevolgen zo goed mogelijk in beeld gebracht. Tijdens de laatste sessie op 24 juni 2024 zijn de kansrijke varianten teruggebracht tot twee voorkeursvarianten en hebben de deelnemers een advies uitgebracht. De meeste deelnemers hebben een voorkeur voor de variant 'Verbeterde Groene Stadsentree'. Op basis van deze uitkomst is verder gewerkt tot dit Gebiedspaspoort. Met het participatief ontwerpproces is een stevige basis gelegd voor het verder kunnen uitwerken van de plannen.

De verbeterde Groene Stadsentree

De Citadelpoort wordt de entree van de Brede Binnenstad. In de verbeterde Groene Stadsentree is ruimte gevonden voor het bij elkaar brengen van wonen, cultuur, design, water, groen en een parkeergarage. Een gebied waar de inwoners en bezoekers van de stad nog jaren plezier kunnen beleven. Door er te wonen, creëren, wandelen of te genieten van cultuur en design.

Het Design Museum wordt dé eyecatcher en aanjager aan de noordoever van de Dieze. Het gebouw heeft een gezicht aan het water en opent zich in alle richtingen. Het museum vervult zowel een schakelpositie voor de sprong over de Dieze als voor de bestaande woonbuurten.

We creëren nieuwe ruimte voor makers en design: In de voet van de woontoren is ruimte voor makers en design. Op die manier ontstaat een sterke binding met het nieuwe museum. Met deze mix ontstaat een nieuw interessant binnenstedelijk gebied.

We realiseren een groot aantal woningen, waarvan een groot deel sociaal en betaalbaar: de woonbebouwing wordt vormgegeven als een gebouw dat de Orthenseweg volgt met daarop een woontoren die een ruimtelijke relatie aangaat met het Design Museum. Op de kop van de Orthenseweg staat een markant gebouw dat de entree tot de Brede Binnenstad markeert. Daarin bevinden zich woningen met buurtgerelateerde functies op de begane grond.

We maken veel nieuw groen: het Oeverpark wordt tot aan de Citadellaan doorgezet en we reconstrueren het Ravelijn. Dit richten we in als groene plek die ook gebruikt kan worden voor evenementen. Tussen het museum en het Ravelijn kan extra water worden gerealiseerd, zodat het verdedigingswerk nog beter herkenbaar wordt. Zo geven we ook cultuurhistorie extra aandacht.

Dit is het moment

We willen als stad vooruit. Met dit gebiedspaspoort ontsluiten we de ontwikkeling van de Citadelpoort en maken we de sprong over de Dieze. Die sprong is nodig en urgent. De krapte op de woningmarkt is groot en steeds meer jongeren en jonge gezinnen die geen betaalbare woonruimte kunnen vinden, 'stemmen' met hun voeten. Door dat dreigende vertrek naar andere regio's en steden, verliest de stad talent. Talent dat onze bedrijven hard nodig hebben.

Met de plannen voor de Citadelpoort leggen we de verbinding tussen het verleden en de toekomst van onze stad. We nemen het erfgoed als basis en voegen daar weer een nieuwe laag met verhalen aan toe van nu en van de toekomst. De Citadelpoort wordt een echt stukje Brede Binnenstad: de stad als het podium van het leven van alle dag, waarin de historie herkenbaar is, maar ook ruimte biedt voor de wensen en opgaven van de nieuwe tijd. We bieden niet alleen het beste wat we kunnen voor de inwoners en bezoekers, we voegen hiermee ook een nieuw hoofdstuk toe aan het verhaal van de stad.

We voegen in Citadelpoort stedelijk leven toe. Het nieuwe Design Museum, de ateliers en werkruimten voor makers, design en horeca brengen Bosschenaren en

bezoekers samen. Dat inspireert en maakt benieuwd naar wat onze geweldige stad nog meer te bieden heeft. We maken een nieuw stuk interessant binnenstedelijk gebied.



Voorbeeldverkeveling Citadelpoort in 3d



Pijlers van de Hoge Diezebrug tijdens de bouw in 1940. Op de achtergrond de bebouwing op de Citadel

DEEL II

HET KADER WAARAAN GETOETST WORDT

1. Het Siberië van de stad

De ontwikkeling van een gebied begint bij de geschiedenis van de plek. Daar bouwen we op verder door een nieuwe tijdlaag aan te brengen. Zoals we dat in onze stad al eeuwen doen. In dit gebied springt vooral de Citadel direct in het oog. In 1635 werd begonnen met de bouw van het fort Willem en Maria dat de stad moest beschermen tegen de Spanjaarden en de katholieke bevolking onder de duim moest houden. Sinds de Franse tijd heet het fort Citadel. In 1880 werd het meest zuidelijke bastion gesloopt ten behoeve van de scheepvaart op de Zuid- Willemsvaart. Nadat de Citadel haar militaire functie verloor (1962) raakte het rijksmonument steeds meer in verval. Totdat het in de jaren '80 van de twintigste eeuw werd gerestaureerd, verbouwd en in gebruik genomen door het Brabants Historisch Informatiecentrum (BHIC). Het oorspronkelijke beeld van de Citadel als vestingwerk is nu nog altijd dominant aanwezig en sterk verbonden met de historische betekenis van het water op deze plek.



Plan van 't Citadel Papenbril der stad 's-Hertogenbosch

Geïnspireerd op de ideeën Menno van Coehoorn werd de verdediging van de stad gemoderniseerd.



Kaart circa 1878 (maker onbekend)

Na de Vestingwet van 1874 verloren de vestingwerken haar verdedigende functie. Diverse vestingwerken werden geslecht omdat ze de uitbreiding van de stad belemmerden.

Ontwikkeling van de verdedigingswerken
(Studie naar het Ravelijn, M. van Osch 2008)

Bossche Stadsdelta ten tijde van de aanleg van de Hoge Diezebrug in 1939



westen van de Citadelpoort zien we tegenwoordig vooral functies van een grotere schaal, zoals een bouwmarkt, politie, brandweer etc. Deze functies, die niet overal in de stad inpasbaar zijn, passen dan wel weer bij de geschiedenis van Orthenpoort Zuid als het Siberië van de stad.

ondanks dat is er een balans gevonden waarin de nieuwe ontwikkeling zich goed kan verhouden tot de aanwezige cultuurhistorie.

Ten oosten van de Citadelpoort ligt De Muntel, de tweede uitbreidingswijk van de stad. De Muntel bood, in tegenstelling tot de slechte woonomstandigheden tussen de fabrieken, goed en gezond wonen. De Muntel is een voorbeeld van de moderne, planmatige stedenbouw in 's-Hertogenbosch en is aangewezen als beschermd stadsgezicht. Met respect voor de omgeving is de planontwikkeling van Citadelpoort opgepakt. Het plangebied wordt binnenstedelijk, fors verdicht, maar



De Houtzagerij St Joseph gelegen aan het Werfpad, circa 1920

In het begin van de 18e eeuw werden de vestingwerken uitgebreid, geïnspireerd op de ideeën van Menno van Coehoorn. Het Ravelijn werd gelijktijdig aangelegd met lunetten en andere verdedigingswerken. Een is een voorwerk voor een toegangspoort van een vesting en was nooit bebouwd. Toen de verdedigingswerken eind 19e eeuw niet meer nodig waren, werd het Ravelijn bij de Citadel een vuilstort voor slijk en straatafval en het gebied daar omheen werd opgehoogd. Er vestigden zich allerlei bedrijven zoals een scheepswerf, paardenslachterij, darmzouterij, mortuarium, houtzagerij, gemeentewerf, een creosoteerbedrijf dat hout met zware chemicaliën bewerkte etc. Het waren smerige en lawaaiige activiteiten die men niet in de stad wilde huisvesten. Ze werden zo ver mogelijk buiten de stad geplaatst. Het terrein lag zo afgelegen dat men het 'Siberië' ('Sieb' of 'Siep') noemde. Hoewel het gebied er eigenlijk niet geschikt voor was, werd er in Siberië ook gewoond: eerst in barakachtige woningen en later ook in stenen huizen. Zo werd in 1919 Het Citadelfhofje gebouwd, dat oorspronkelijk uit 19 woningen bestond. Tijdens de bouw van de Diezebrug in

1939 zijn er daarvan reeds 4 gesloopt en vervolgens werd ook de omliggende industriële bebouwing gesloopt. Door de sloop verloor het complex zijn historische en stedenbouwkundige betekenis. Ten noorden van de Vogelstraat verrees de Vogelwijk met eenvoudige arbeiderswoningen. Bouwbedrijf Duli wilde dit beter doen en bouwde een 'Duliwijk' met mooie bakstenen woningen en relatief grote tuinen. De Vogelwijk werd in 1968 gesloopt maar de Duliwijk, beter bekend als Orthenpoort, bestaat nog steeds.

De naam van de Vaaltweg herinnert nog aan de eerste gemeentewerf met vuilstort. Roeivereniging De Hertog staat nu aan het begin van deze weg, waarvan nog enkele fragmenten resteren. Onder de grond bevinden zich nog resten van het Ravelijn, een archeologisch monument. Het benzinstation aan de Citadellaan (circa 1958) herinnert aan de groei van de automobiellindustrie. Het gebouw is een rijksmonument in de stijl van de nieuwe zakelijkheid. Het werd gebouwd om het groeiende aantal automobilisten tot service te zijn. Ten

Bestaande kaders

2. Bossche Stadsdelta

Op dinsdag 8 oktober 2024 heeft de gemeenteraad het Ontwikkelplan Bossche Stadsdelta (2024) vastgesteld. Hierin staan reeds de kaders voor de ontwikkeling van het gebied van de Bossche Stadsdelta. Deze gelden ook voor Citadelpoort en worden in dit Gebiedspaspoort waar nodig verder uitgewerkt. De kaders uit het Ontwikkelplan Bossche Stadsdelta, die van toepassing zijn op de Citadelpoort, zijn samengevat in dit hoofdstuk. De uitwerking volgt in de hier opvolgende hoofdstukken.

Ruimtelijke structuur (Ontwikkelplan Bossche Stadsdelta - Hoofdstuk 4)

De historische binnenstad was vroeger omringd door stadspoorten. Ging je daar naar binnen, dan stapte je het stedelijke leven in. De Citadelpoort is de hedendaagse variant. Als je in de toekomst vanuit het noorden de stad nadert, dan kom je bij deze nieuwe stadspoort aan en stap je de Brede Binnenstad binnen. Hier ga je de Bossche stedelijkheid in al haar facetten beleven. Mensen wonen er met uitzicht over de vestingwerken. Je ontmoet Bossche makers die hier hun werk ontwikkelen, presenteren en verkopen. Je bezoekt het in het oog springende nieuwe Design Museum met aansprekende tentoonstellingen voor lokaal en (inter)nationaal publiek. Je geniet van een optreden op het Ravelijn. Je wandelt door het Oeverpark en strijkt neer met een koud drankje, ondertussen genietend van de geweldige architectuur die Bosschenaren en andere liefhebbers van heinde en ver trekt. Het wordt genieten in Citadelpoort.

Het is een grote stap: van Siberië, de mestvaalt en een door verkeer gedomineerde omgeving, naar een bruisend gebied dat iedereen welkom heet. Om dat te bereiken zijn er veranderingen in de ruimtelijke structuur nodig.

Minder asfalt, meer stadspoort

De Citadellaan en de Orthenseweg zijn onderdeel van de binnenstadsring. Deze worden heringericht conform het Handsboek Binnenstadsring, met meer ruimte voor voetgangers en fietsers. Overbodig asfalt verdwijnt. De kruising met de Vogelstraat wordt omgevormd naar een rotonde. Daardoor wordt het deelgebied Citadelpoort twee keer zo groot.

Herschikken voor samenhang

De extra ruimte lost de versnippering in het gebied niet op. Daarvoor is het nodig om de huidige functies te herschikken of te verplaatsen. Het Citadelfhofje maakt plaats voor een stedelijk woon-, werk- en cultuurprogramma. Het middenspanningsstation (MS/MS-station) gaat naar een nieuwe plek.

Publiekstrekker bij de brug

Het Design Museum verleidt de Bosschenaar en bezoekers om de nieuwe Diezebrug over te steken. Het Ravelijn versterkt deze gastvrije publieke ruimte. De openbare ruimte krijgt ook betekenis voor inwoners van de omliggende wijken die hier van het groen, water, erfgoed en hedendaagse cultuur kunnen genieten.

Fijnmazig netwerk

De parkeergarage bij het museum is voor het autoverkeer de spin in het web tussen de historische binnenstad, het Oeverpark en De Muntel. De beoogde verlaging van de verkeersintensiteit maakt het mogelijk om gelijkvloers over te steken naar de 'Ecofabriek' (een ander deelgebied in de Bossche Stadsdelta). Het tunneltje onder de Orthenseweg verdwijnt.

Trapsgewijze opbouw

De woonbebouwing volgt de omgeving: laag bij De Muntel en hoger richting de brug. Een woontoren kan op die manier een klassiek oriëntatiepunt vormen, die helpt om van de Orthenseweg een aangename stadslaan te maken.



Programma (Ontwikkelplan Bossche Stadsdelta – Hoofdstuk 5)

In het Ontwikkelplan Bossche stadsdelta is vastgelegd dat in de Citadelpoort circa 185-200 woningen gebouwd worden en circa 10.000 m² bruto vloeroppervlak (bvo) werk- en cultuurprogramma (design&maak). De woningverdeling is 30% sociale huur, 40% middenhuur/betaalbare koop en 30% vrije sector. Het werk- en cultuurprogramma (onder de woonbebouwing) is circa 50% commercieel en circa 50% niet-commercieel, een verdeling die voor de lange termijn geborgd moet blijven. Deze functies zijn verder ingevuld volgens de Schijf van Vijf Plus Vijf. Die bestaat uit thematische

programma's die hun stempel drukken. Voor de Citadelpoort zijn dat functies op gebied van Design & Maak, onder andere een nieuw Design Museum (circa 6.000 m² bvo) en ateliers/werkruimten voor makers (circa 4.000m² bvo). Het overige programma is bedoeld om de ruimtelijke en sociale samenhang te versterken. Voor de Citadelpoort is dat onder andere Culinary Playground (500-550 m² bvo) en in de buitenruimte Sport en Water. Op en rond het Ravelijn is, naast de groene inrichting, ruimte voor evenementen.

Culinary Playground

In elk deelgebied is ruimte voor vernieuwende en onderscheidende horecaconcepten, die het karakter van het desbetreffende thematische programma (Design & Maak, Street Scene, Culturele Hotspot, Eco-Creative Innovators en BSD Leisure) versterken.

Beleidskader

Het metrage voor zelfstandige horeca is maximaal 2.700 m² bvo. Daarnaast is er ruimte voor functie-ondersteunende horeca en niet-zelfstandige horeca. Meer weten? Check het Ontwikkelplan Bossche Stadsdelta.

CreaSocial

In elk deelgebied is ruimte voor onderwijsinstellingen en sociale en culturele ondernemers met een missie om impact te genereren, bijvoorbeeld in de vorm van werkplaatsen, exporuimtes en detailhandel van en voor Bosschenaren met afstand tot de arbeidsmarkt.

Beleidskader

De ruimte voor detailhandel is beperkt. Zelfstandige detailhandel is toegestaan tot 600 m², mits passend binnen de profilering van de Bossche Stadsdelta. Daarnaast is productiegebonden detailhandel. Meer weten? Check het Ontwikkelplan Bossche Stadsdelta.

Hotel Exceptionnel

In elk deelgebied is ruimte voor kleinschalige accommodaties op bijzondere plekken. De Tramkade is de locatie voor een groter hostel. De Ecofabriek, bij het Design Museum en het Oeverpark, is geschikt voor een luxer verblijf.

Beleidskader

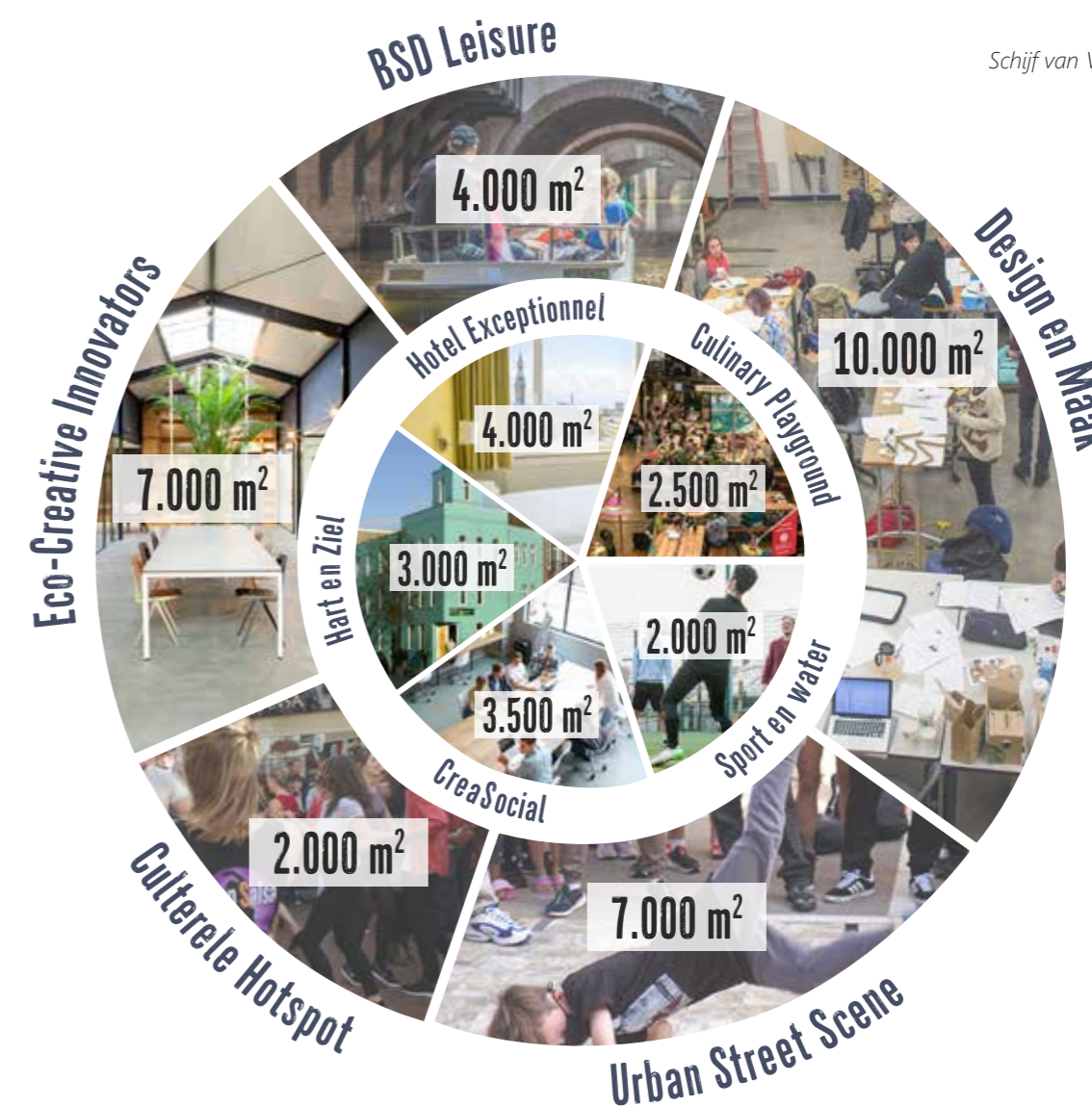
Het metrage voor de hotelfunctie is maximaal 2.500 m² bvo. Het hotelbeleid wordt thans herzien. Als daaruit blijkt dat er voldoende marktruimte is, dan kan er in afweging met andere locaties in de stad mogelijk verblijfsaccommodatie op de noordoever / Ecofabriek gerealiseerd worden.

Sport en Water

In elk deelgebied is ruimte voor 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

In elk deelgebied is ruimte voor sociaal-maatschappelijke functies op het gebied van zorg, welzijn en zingeving. De omgeving van de Arrahma Moskee is een plek om bewoners uit de Bossche Stadsdelta en die in de buurten ten noorden daarvan te bedienen.

**Design & Maak**

Het nieuwe Design Museum vormt het hart van een makerskwartier met ruimte voor ontwerpers en makers die elkaar inspireren om hier mooie en innovatieve producten te ontwikkelen, te produceren, te presenteren en te verkopen.

Street Scene

Het World Skate Center ontwikkelt zich tot een bruisende omgeving waar jongeren uit verschillende culturen elkaar ontmoeten en zich vrij voelen om hun passie voor stedelijke kunstvormen zoals skaten, breakdance, hiphop, spoken word en graffiti te uiten. Dit kan binnen en soms ook buiten plaatsvinden.

Culturele Hotspot

De Verkadefabriek en Willem Twee brengen film, theater, dans, muziek en beeldende kunst voor een breed publiek en overwegen om hun aanbod verder uit te breiden, waarbij een deel van de culturele activiteiten binnen én buiten plaatsvindt.

Eco-Creative Innovators

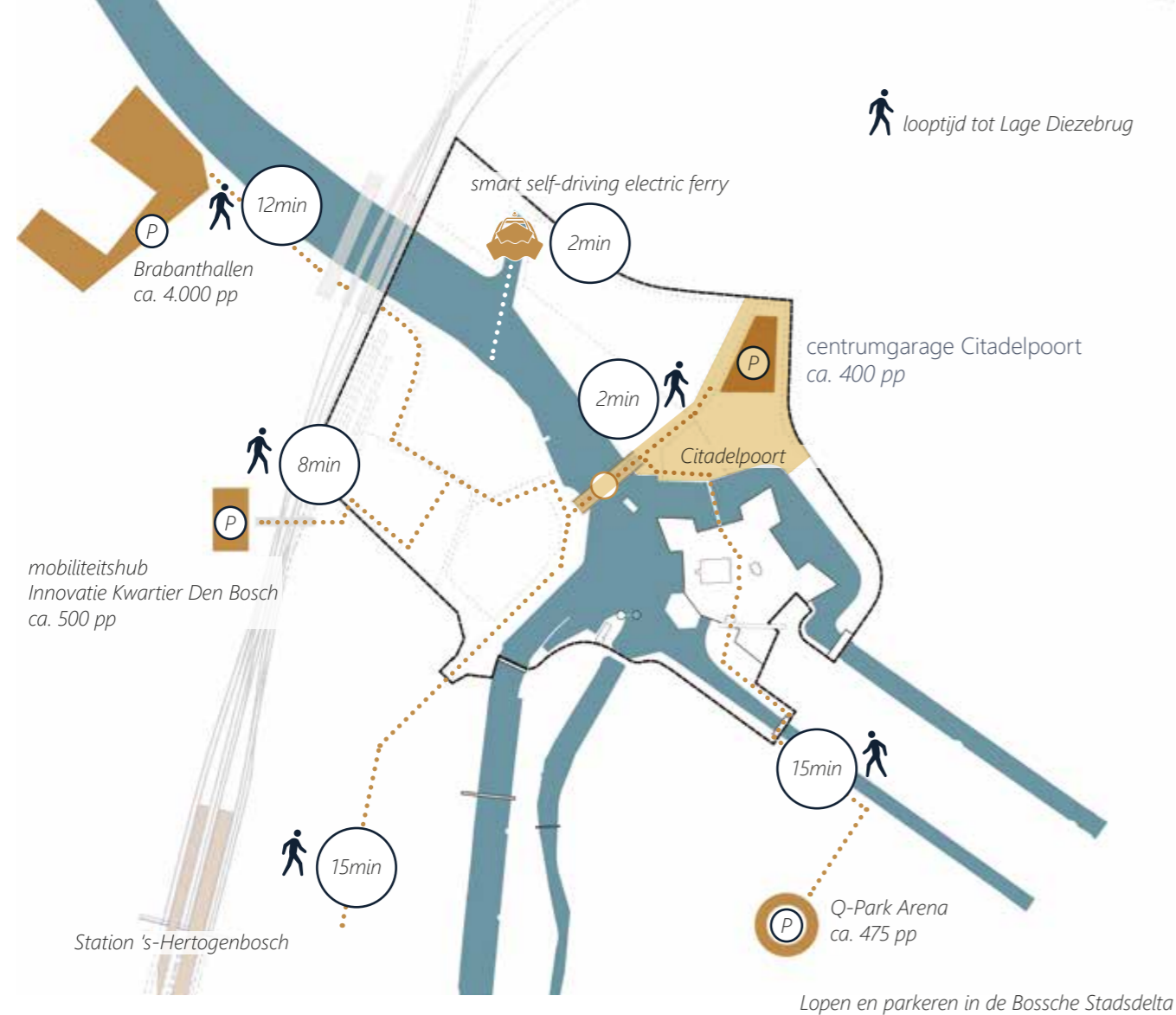
Het beeldbepalende Molengebouw wordt een epicentrum voor bedrijven die de brug slaan tussen creatief, duurzaam en maatschappelijk verantwoord ondernemen, zoals die in het veld van circulair en bio-based ontwerpen en bouwen.

BSD Leisure

Water, vestingwerken en een rauw randje vormen een geweldige aanleiding voor ongedwongen en laagdrempelige recreatie-activiteiten die jong en oud doet ontspannen, verbazen en bewegen. En waarvoor je de stad niet uit hoeft.

Special: events in de openbare ruimte

Het Ravelijn wordt ingericht als groen plein, een heerlijke plek om te luieren, picnicken ed. Er mogen een aantal keer per jaar ook evenementen plaatsvinden. Daarbij wordt gedacht aan culturele evenementen, muziekfestivals met livemuziek en als finish- of doorkomstplaats bij sportwedstrijden. Voorbeelden zijn Jazz in Duketown, Theaterfestival Boulevard, November Music, Bosch Parade, Foodtruckfestivals en festivals rond waterrecreatie, zoals Swim to Fight Cancer. Het beleid is vastgelegd in de Uitvoeringsregels Evenementenbeleid 2020. Die moeten ten behoeve van het Ravelijn worden aangevuld. Dit gebeurt in een participatief traject met omwonenden en evenementenorganisaties. Het opstellen van een specifiek locatieprofiel voor evenementen is hier een onderdeel van. Daarin staan randvoorwaarden op operationeel vlak, zoals het aantal evenementen per periode, bezoekersaantallen, mobiliteitsvraagstukken etc.



Lopen en parkeren in de Bossche Stadsdelta

Duurzaamheid en Milieu (Ontwikkelplan Bossche Stadsdelta – Hoofdstuk 6)

De Citadelpoort draagt bij aan de duurzaamheidsambities van de stad:

- *Groen en klimaatbestendig* - Het Oeverpark dringt door tot ver in het gebied. Waar mogelijk wordt ook groen op en tegen gebouwen gerealiseerd. Water wordt ter plekke geïnfiltreerd of tijdelijk geborgen. Toegepaste beplanting zorgt voor toename van de biodiversiteit.
- *Gezond* - Laagdrempelige voorzieningen, onder andere toegankelijk openbaar groen, om te ontspannen, ontmoeten en bewegen. Voldoende schaduw om hittestress tegen te gaan.
- *CO₂- neutraal* - Aardgasvrij, energiezuinig bouwen en deelname aan een 'gebieds-WKO'.
- *Circulair* - Aan de slag met 'R-ladder circulariteit', een tweede kans voor sloopafval en biobased bouwen

(refuse en rethink, reduce, re-use, repair refurbisch, remanufacture, repurpose, recycling and recover).

- *Duurzame mobiliteit* - Langzaam verkeer centraal; bewoners en bezoekers parkeren in de nieuwe parkeergarage onder het gebied.

Wat de reguliere milieuaspecten betreft, wegen de milieuaspecten geluid, externe veiligheid, bodem, archeologie en natuur en stikstof op de Citadelpoort het zwaarst mee. Deze aspecten worden in de hoofdstuk 5 'Uitwerking Duurzaamheid en Milieu' nader uitgewerkt.

Bereikbaarheid (Ontwikkelplan Bossche Stadsdelta – Hoofdstuk 7)

Citadelpoort wordt de toegang tot de Brede Binnenstad vanuit het noorden. Hier komt een parkeergarage waar je als bewoner en bezoeker je auto of fiets kan parkeren om daarna te voet je weg te vervolgen. De afstand van deze garage tot de Arena is vergelijkbaar met de afstand van

de Sint Jansgarage tot aan de Markt.

In het hele gebied wordt prioriteit gegeven aan het langzaam verkeer (fietsers en voetgangers). Doorgaand fietsverkeer of gemotoriseerd bestemmingsverkeer rijdt over de Citadellaan en Orthenseweg. Ook lopen er meerdere busroutes langs dit gebied.

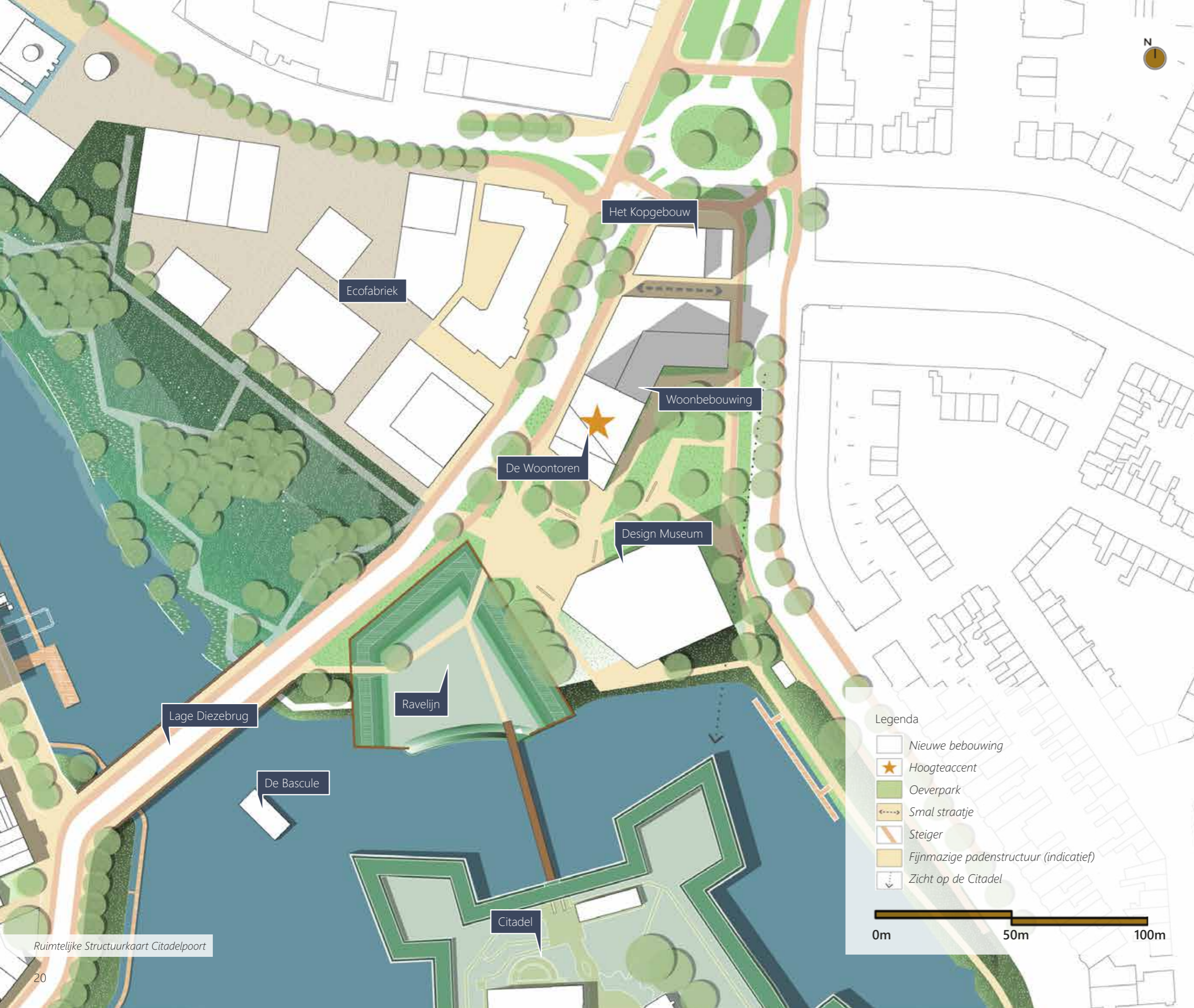
Hoogbouw (Ontwikkelplan Bossche Stadsdelta – Hoofdstuk 8)

De woontoren houdt afstand tot De Muntel en staat nabij de Orthenseweg en het Ravelijn. Daar gaat het een ruimtelijke relatie aan met het nieuwe Design Museum. In de voet van de woontoren is ruimte voor makers, design en horeca. De kop richting Orthenseweg wordt een middelhoog bebouwingsaccent dat trapsgewijs naar De Muntel afloopt. Het accent verwelkomt, samen met de woontoren bij het Ravelijn, de bezoekers die vanuit het noorden de stad binnenrijden voor een dagje Den Bosch. Tevens markeert het ook het begin van de groene as door De Muntel (Willem van Nassaulaan/Antoon der Kinderenlaan).

Beeldkwaliteit (Ontwikkelplan Bossche Stadsdelta – Hoofdstuk 9)

De Citadelpoort verandert in een bruisende entree van de Brede Binnenstad. Op deze plek komen verleden, heden en toekomst samen. De Citadel en het Ravelijn maken de geschiedenis van de plek zichtbaar, terwijl het Design Museum ons de weg wijst naar de toekomst.





Ruimtelijke Structuurkaart Citadelpoort

Uitwerking

3. Ruimtelijke structuur

In het vorige hoofdstuk zijn de kaders voor de ontwikkeling van het gebied vanuit het Ontwikkelplan Bossche Stadsdelta uiteengezet. In navolgende hoofdstukken zijn de specifieke ambities en kaders voor de Citadelpoort verder uitgewerkt. Waarmee we binnen Citadelpoort de globale fysieke ruimtereservering bieden om de beoogde ambities waar te kunnen gaan maken.

De Citadelpoort wordt nu voornamelijk gedomineerd door autoverkeer en transformeert de komende jaren in een aantrekkelijke entree tot de Brede Binnenstad. Een uitnodigend, bruisend, en groen gebied. Een belangrijke ingreep is het verwijderen van de oude hoge Diezebrug, die nu een visueel en fysiek obstakel vormt in de openbare ruimte. Met de aanleg van de Lage Diezebrug ontstaat een vriendelijker beeld. De nieuwe brug ligt ten noordwesten van de bestaande brug, waardoor het Ravelijn weer zichtbaar gemaakt kan worden. De brug komt aan op maaiveld waardoor fietsers en voetgangers direct het gebied kunnen betreden. De omliggende straten worden echte binnenstadstraten, waar je prettig kunt wandelen en fietsen. Straks bieden de twee rijbanen ruimte voor bestemmingsverkeer en openbaar vervoer. De kruising Citadellaan, Orthenseweg, Vogelstraat wordt vervangen door een rotonde die noordelijker komt te liggen. Door het versmallen en verplaatsen van bestaande infrastructuur krijgt het plangebied letterlijk meer ruimte. Voor roeivereniging De Hertog zoeken we een nieuwe locatie in of nabij de Bossche Stadsdelta waar meer ruimte is om te groeien. Het MS/MS-station krijgt ook een nieuwe locatie en het bestaande Citadelhofje maakt plaats voor circa 185 nieuwe woningen, waarvan een groot deel sociaal. Door het herschikken en verplaatsen van bestaande functies ontstaat de mogelijkheid om een aantrekkelijk stedelijk gebied te realiseren met ruimte voor wonen, werken, cultuur en groen.

Wonen op de Citadelpoort

We zetten in op het ontwikkelen van veel nieuwe woningen, waarvan een groot deel betaalbaar (in een verdeling volgens de Bossche mix, zie hoofdstuk 4 uitwerking Programma). Aan de wijze waarop dit in te passen, is veel energie gestoken tijdens het participatief ontwerpproces. Tijdens dit proces hebben we de ambities omarmd en is er hard gewerkt aan een zo optimaal mogelijk resultaat. Het heeft geleid tot een interessante opzet van de woonbebouwing en andere functies: de woonbebouwing volgt de Orthenseweg en sluit aan bij de schaal van het voormalige GGD-gebouw en Ecofabriek aan de overkant van de Orthenseweg. Het Oeverpark vindt zijn weg tot aan de Citadellaan. De bebouwing trapt af richting het park. Hier komen (atelier) woningen met een voordeur aan het park. De woontoren van 70 meter staat nabij het Ravelijn. Daar gaat het een ruimtelijke relatie aan met het Design Museum aan het water. De ruimte voor makers en design bevindt zich ook aan deze kant, onder de woontoren. De atelier- en werkruimtes bevinden zich in de eerste verdiepingen van het woongebouw.

Ter hoogte van de Willem van Nassaulaan is een smal straatje, dat de fasering van het project vergemakkelijkt. De kop van de Orthenseweg is circa 35 meter en loopt af richting De Muntel. Daarin bevinden zich woningen met op de begane grond ruimte voor functies die de verbinding leggen met buurt.

Het Design Museum

Het Design Museum is dé belangrijkste trekker op de noordoever. Het museum verleidt zowel inwoners uit 's-Hertogenbosch, als mensen uit heel Nederland en daarbuiten om een bezoek te brengen aan deze nieuwe bijzondere plek. Wat een bevruchtend effect heeft op het omliggende design- en maakcluster. Het museum staat prominent aan het water, is uitnodigend en toegankelijk. Het pakt haar plek en straalt aan alle kanten. Zichtbaar vanuit de stad, de Citadel en De Muntel.

Het museum wordt een vrijstaand, verrassend gebouw in het park met een terras aan het water. Deze vrije ligging van het museum zorgt voor een interessante alzijdige architectuur. Waarbij ook het daklandschap meedoet in de beleving. Het gebouw heeft een herkenbaar gezicht vanuit de stad en wordt zorgvuldig ingebed in de Citadelpoort en De Muntel. Het museum houdt afstand t.o.v. het Ravelijn om de eigenheid te waarborgen en tegelijkertijd te verbinden met de reuring op deze plek.

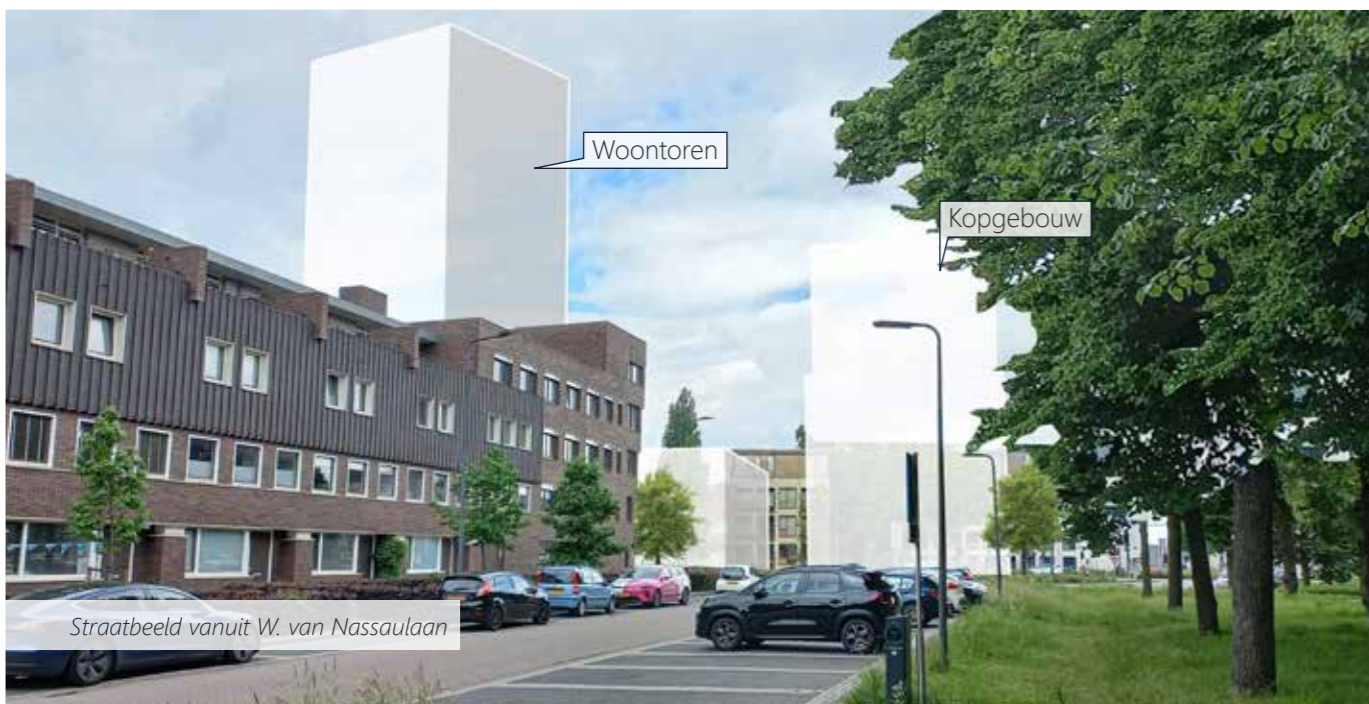
Mobiliteitshub

Een belangrijke opgave in de Brede Binnenstad is te zorgen dat we bereikbaar zijn en bewoners en bezoekers prettig en in een fijne omgeving kunnen ontvangen. Zoals we thuis doen, zo ontvangen we onze gasten: gastvrij. Binnen het plangebied realiseren we derhalve een mobiliteitshub. Met het hoge kwaliteits- en belevingsniveau van parkeergarage St.-Jan. We zorgen voor haltes voor openbaar vervoer langs zowel de Orthenseweg als de Citadellaan (o.a. voor de transferiumbus). De ondergrondse parkeergelegenheid maken we voor bewoners en bezoekers van de Citadelpoort, bezoekers van het Design Museum en bezoekers van de Brede Binnenstad. Ook is er ruimte om fietsen te parkeren, zodat het maaiveld zoveel mogelijk gebruikt kan worden om te verblijven en ontmoeten. Er wordt bij de nadere uitwerking gekeken naar mogelijkheden voor deelmobiliteit (zowel fiets als auto). Gecombineerd met het knooppunt van fietsroutes die langs het gebied lopen en een fijnmazig netwerk van wandelroutes ontstaat een nieuwe stedelijke mobiliteitshub. Met name de wandelroute door de Citadel en over de Citadellaan, waar je kunt genieten van de oude muurwerken van de Citadel, gaat een aantrekkelijke route zijn om van en naar de binnenstad te gaan. Een route die, van parkeergarage Citadelpoort naar de Markt, qua lengte vergelijkbaar is met die van parkeergarage St.-Jan naar de Markt. Door het verbeteren van de infrastructuur en op termijn ook het fors verlagen van de verkeersbelasting in het gebied, is de mobiliteitshub ook vanuit de omliggende buurten goed bereikbaar.

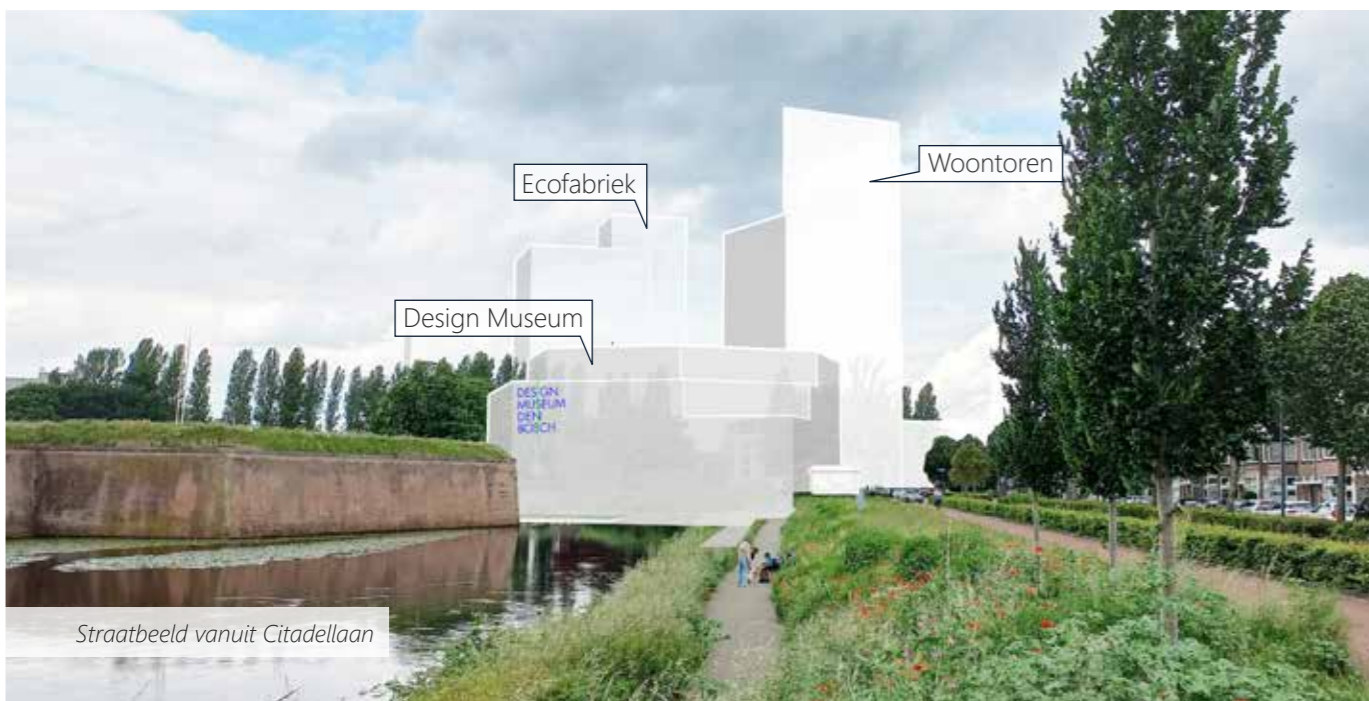




Straatbeeld vanuit Orthenseweg



Straatbeeld vanuit W. van Nassaulaan



Straatbeeld vanuit Citadellaan

Oeverpark

Een ambitie in de Bossche Stadsdelta is het realiseren van veel meer groen, onder andere in de vorm van het Oeverpark. Met het resultaat van het participatief ontwerpproces voor Citadelpoort is hier een nieuw element aan toegevoegd: het park loopt in het plangebied Citadelpoort tussen de bebouwing door tot aan de Citadellaan. Met deze groenstructuur, zoals het groene Ravelijn en het groen langs de Aa en Dieze wordt niet alleen belevingsgroen maar ook een ecologisch waardevolle groenstructuur toegevoegd. De ecologische zone langs de Aa en Dieze krijgt ruimte om haar rol als verbindingzone te vervullen.

Lage Diezebrug

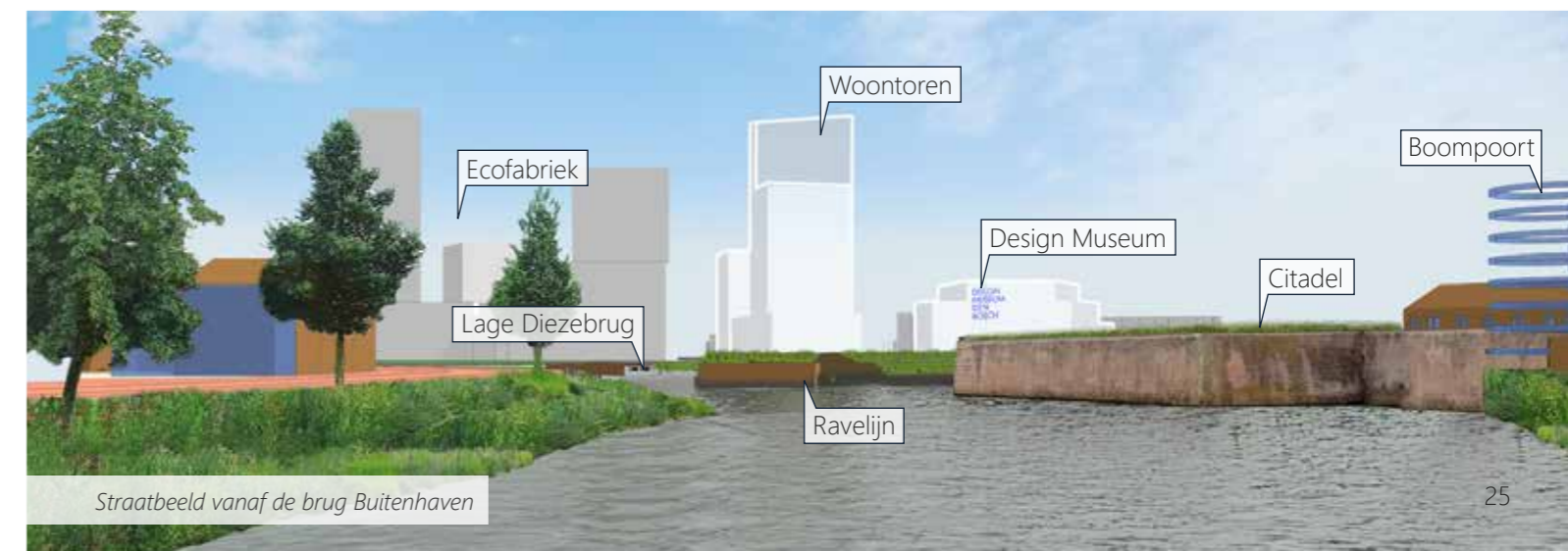
Waar op dit moment de huidige hoge Diezebrug het gebied visueel en als hoogtebarrière scheidt, wordt (iets verderop) de Lage Diezebrug gebouwd. Hiermee maken we de twee delen van de Bossche Stadsdelta zowel visueel als fysiek beter bereikbaar. We zien de overkant, we zien de oude en nieuwe gebouwen en we kunnen er met gemak overheen fietsen of flaneren. De Lage Diezebrug wordt een elegant en ingetogen kunstwerk, dat beiden zijden van het Oeverpark verbindt. Er is volop ruimte voor fietsers en voetgangers. De brug wordt onderdeel van de Binnenstadsring, waar vooral bestemmingsverkeer en bussen gebruik van gaan maken. Vanaf de Lage Diezebrug heb je prachtig uitzicht op het Design Museum, het Oeverpark, de Citadel, en zie je de Bascule in het water liggen.

Ravelijn

De aanleg van de Lage Diezebrug biedt de mogelijkheid om het Ravelijn vrij te leggen. De locatie van het Ravelijn is op dit moment nog een verzameling van gestapelde functies, infrastructuur, talud van de toerit tot de Diezebrug en opslag van de botenwagen van de roeivereniging. Van het Ravelijn zelf is slechts een stukje rollaag van de muren zichtbaar in het maaiveld naast de roeivereniging. Het Ravelijn verdient beter. De muurwerken worden gerestaureerd en waar nodig gereconstrueerd op basis van archeologisch en bouwtechnisch onderzoek. Met coupures en wandelpaden om het bereikbaar te maken. Na de reconstructie zal de Sortiebrug weer centraal aankomen op het Ravelijn. Het Ravelijn maakt samen met de Citadel, de Boompoort en het Kruithuis de militaire geschiedenis van de stad zichtbaar. Tussen het Design Museum en het Ravelijn kan extra water worden gerealiseerd, zodat het verdedigingswerk nog beter herkenbaar wordt. Het Ravelijn wordt groen ingericht en biedt ook ruimte voor evenementen.

De Bascule

In het water, precies daar waar de Aa en de Dieze bijeenkomen, ligt de oude basculekelder van de hoge Diezebrug. In deze kelder was oorspronkelijk de bascule (het contragewicht van de ophaalbrug) aanwezig. Deze verrassend grote kelder blijft bestaan en vormt een beetje een vreemd object in het water. Waar ruimte is voor vleermuizen en cultuur. Het is een spannende plek en dat houden we zo.



Straatbeeld vanaf de brug Buitenhaven

Uitwerking

4. Programma

Als uitwerking van de ruimtelijke structuur wordt in dit hoofdstuk ingegaan op de programmatische uitwerking van Citadelpoort. Waarmee we binnen Citadelpoort de programmatische ruimte bieden om de beoogde ambities waar te kunnen gaan maken.

Het totale bruto vloeroppervlak op de Citadelpoort bedraagt op grond van het Ontwikkelplan Bossche Stadsdelta 17.450 m² – 18.800 m². Dit vormt een leidraad voor de verdere ontwikkeling. Het programma is in dit Gebiedspaspoort verder uitgewerkt:

Woonprogramma

16.450 m² – 17.800 m² (circa 185-200 woningen)

Op de Citadelpoort is ruimte voor 16.450 m² – 17.800 m² bvo voor wonen. Daarmee kunnen circa 185-200 nieuwe woningen worden gerealiseerd. Het woningbouwprogramma wordt verdeeld in 30% sociale huur, 40% middeldure huur of goedkope koop en 30% vrije sector wonen (Bossche mix).

De Citadelpoort is een proeftuin voor makers, vrije denkers en doeners die hier (tijdelijk) willen werken, wonen en experimenteren. We streven naar een krachtige en versterkende verbinding tussen makers, cultuur en gemeenschap. We omarmen de energie van de makers, 'jonge' geesten en dynamiek om een plek te creëren

waar creativiteit samengaat met wonen. In dit bruisende, nieuwe stadsdeel vinden bewoners niet alleen een thuis, maar ook een podium voor hun creatieve expressie. De architectuur weerspiegelt dit concept met moderne, flexibele ruimtes, die zich aanpassen aan veranderende behoeften en met een divers ruimte-aanbod voor verschillende functies. Straten, pleinen en het park dienen als ontmoetingsplaatsen, waar buurtbewoners (óók van omliggende wijken) en bezoekers uit de hele stad samenkomen om te ontdekken, te creëren en te inspireren. Deze plaatsen worden ook gebruikt voor het tijdelijk tonen van kunst en design.

In het Ontwikkelplan Bossche Stadsdelta staan drie woonoriëntaties om daarbij richting te geven: Inspirerend en Flexibel, Ontmoeting en Verbinding en Bewust en Circulair. De Citadelpoort is koploper voor de oriëntatie Ontmoeting en Verbinding:

De woning en directe woonomgeving vormen een unieke ontmoetingsplek waar je je gezien voelt. Een echte community waarvoor je kiest. Als je hier komt wonen, kies je niet alleen voor het huis, maar ook voor deze manier van wonen, werken en cultuur beleven. Er zijn verschillende gemeenschappelijke ruimtes, binnen én buiten. De openbare ruimte is er voor de voetganger, fietser en om te spelen. Het is een plek waar je elkaar gemakkelijk ontmoet en een praatje maakt. Je helpt elkaar een handje als dat nodig is en staat open voor nieuwkomers. Want jouw buurtje biedt geborgenheid en is tegelijkertijd onderdeel van iets groters, een stedelijk netwerk van ontmoetingsplekken.

Er wordt gewoond aan het park, in de woontoren en in het gebouw op de kop van de Orthenseweg.

Werk- en cultuurprogramma

circa 10.000 m²

Het werk- en cultuurprogramma wordt ingevuld aan de hand van de programmatische thema's uit de Schijf van Vijf + Vijf, rekening houdend met de indicatieve

metrages uit het Ontwikkelplan Bossche Stadsdelta. Op het de Citadelpoort ligt het accent op de thema's Design & Maak, Culinary Playground (500-550 m²), aangevuld met sportieve, sociaal-maatschappelijke voorzieningen presentatie- en verkoopruimte voor design van creatieve makers uit het gebied (maximaal 150 m² zelfstandige detailhandel).

Design Museum

Het Gebiedspaspoort biedt ruimte om het Design Museum Den Bosch hét cultuurgebouw aan de noordzijde van de Dieze te laten zijn. Als trekker en eyecatcher voor de noordoever van de Bossche Stadsdelta en het hele programma van de Citadelpoort. Het museum vormt de stapsteen voor de Brede Binnenstad voor het maken van de sprong over de Dieze. Design Museum Den Bosch benadert design als een cruciaal fenomeen midden in de samenleving en ziet in de toekomst voor design in allerlei nieuwe vormen een steeds sterkere culturele en maatschappelijke rol weggelegd. Het Design Museum heeft een breed programma dat wordt gedreven door opvallende en bijzondere tentoonstellingen waarin relevante en urgente maatschappelijke vraagstukken geadresseerd worden. Daarmee wil het museum verschillende groepen in de samenleving bereiken en betrekken. Dit uit zich in de verschijningsvorm van het museum.

Het Design Museum bestaat uit diverse expositieruimtes en speelt in op een complete museumervaring waarbij onderscheidende horeca en retail een onmisbare rol spelen, passend bij de programmering. Op de begane grond is ruimte voor een aan het museum verbonden horecavoorziening ter grootte van circa 400 m² bvo. Deze is ook open wanneer het museum gesloten is en krijgt ruimte voor een terras van circa 150 m². Dit terras ligt aan de zijde van het Ravelijn en het water. Een heerlijke plek in de zon tussen nieuwbouw, historie en water. Daarnaast bieden we op een verdieping en dakterras ruimte voor 100-200 m² bvo ondersteunende



horeca, die een extra bijdrage kan leveren aan de attractiviteit en exploitatie van het museum. Samen worden het de plekken waar culinair design een plek kan krijgen. Daarnaast herbergt het gebouw bijbehorende functies als depot, werkruimten, kantoren voor medewerkers en werkruimten voor makers, ook voor makers die niet in het museum geprogrammeerd zijn.

Voor de maatvoering van het museum gaan we uit van circa 6000 m². Dit wordt in de ontwerpfase verder uitgewerkt met de kaders van de oppervlakte en bouwhoogte om de ambities voor het museum waar te kunnen maken en de gewenste groei te kunnen faciliteren. We zoeken naar mogelijkheden om extra 'speelruimte' toe te voegen, onder andere door gebruik te maken van de openbare ruimte. Of het museum soms letterlijk tijdelijk met 500-1000 m² uit te kunnen breiden (zie hoofdstuk 8 Uitwerking Beeldkwaliteit).

Overig Werk- en cultuurprogramma

Het werk- en cultuurprogramma bedraagt circa 4.000 m² en is verdeeld over de onderste verdiepingen van het woongebouw en het kopgebouw. Het programma in de voet van de woontoren en aan het park richt zich op ruimte voor Design & Maak functies. De ateliers, galeries en expositieruimte hebben een open uitstraling en presenteren zich naar buiten toe. Langs de Orthenseweg wordt wonen afgewisseld met zakelijke dienstverlening. Op de kop van de Orthenseweg wordt de verbinding gezocht met de buurt, bijvoorbeeld door middel van buurtgerichte zorgfuncties.

Onder de woontoren, aan de zijde van het Design Museum is er ruimte voor 100-150 m² bvo zelfstandige horeca en bijbehorend in vergelijkbare omvang terras aan de gevel. Een ideale ruimte voor culinair design. Waarbij we ruimte zien voor daghoreca en/of restaurant (geen fast-food of afhaalrestaurants).

Restauratie en transformatie van monumentale benzinestation

Het monumentale benzinestation aan de Citadellaan blijft nog een aantal jaren in gebruik (volgens lopend huurcontract) en krijgt op termijn een nieuwe, publieke invulling. Na de huidige exploitatieperiode zal dit in detail en in afstemming met de op Citadelpoort aanwezige functies en behoeften worden uitgewerkt.

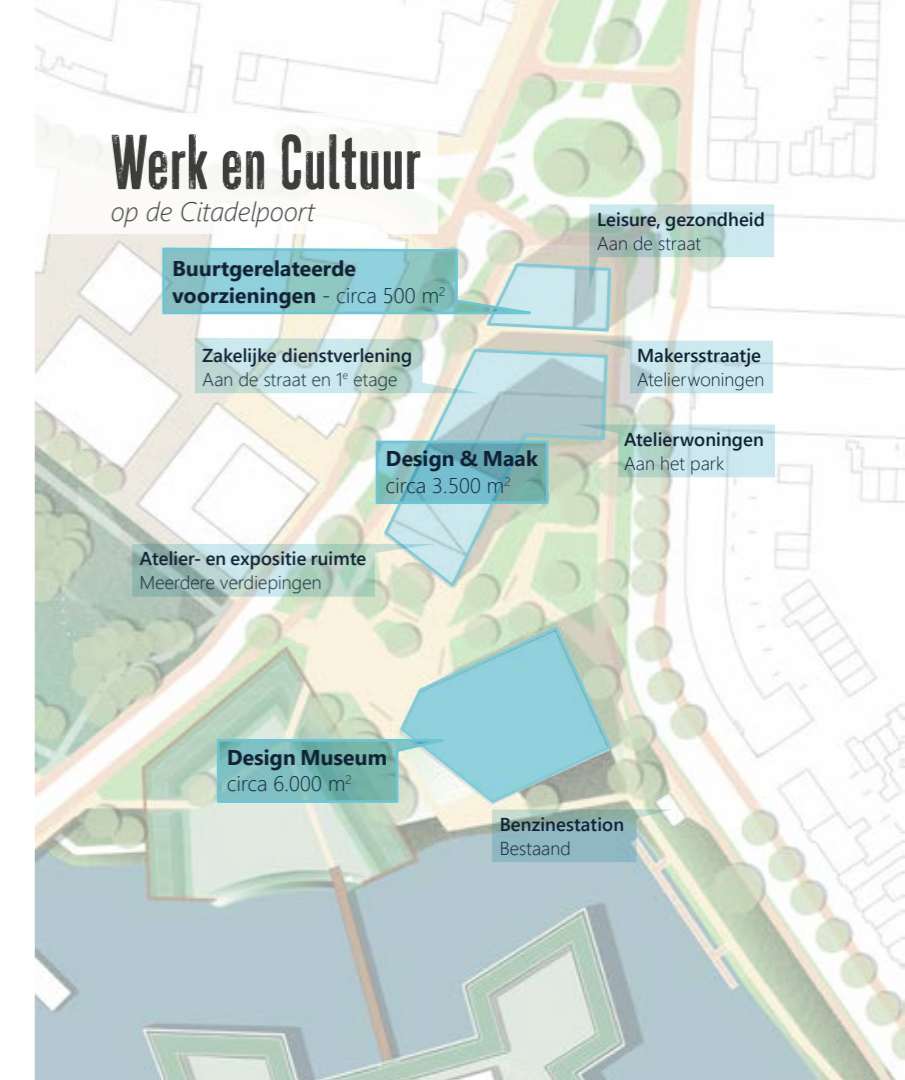
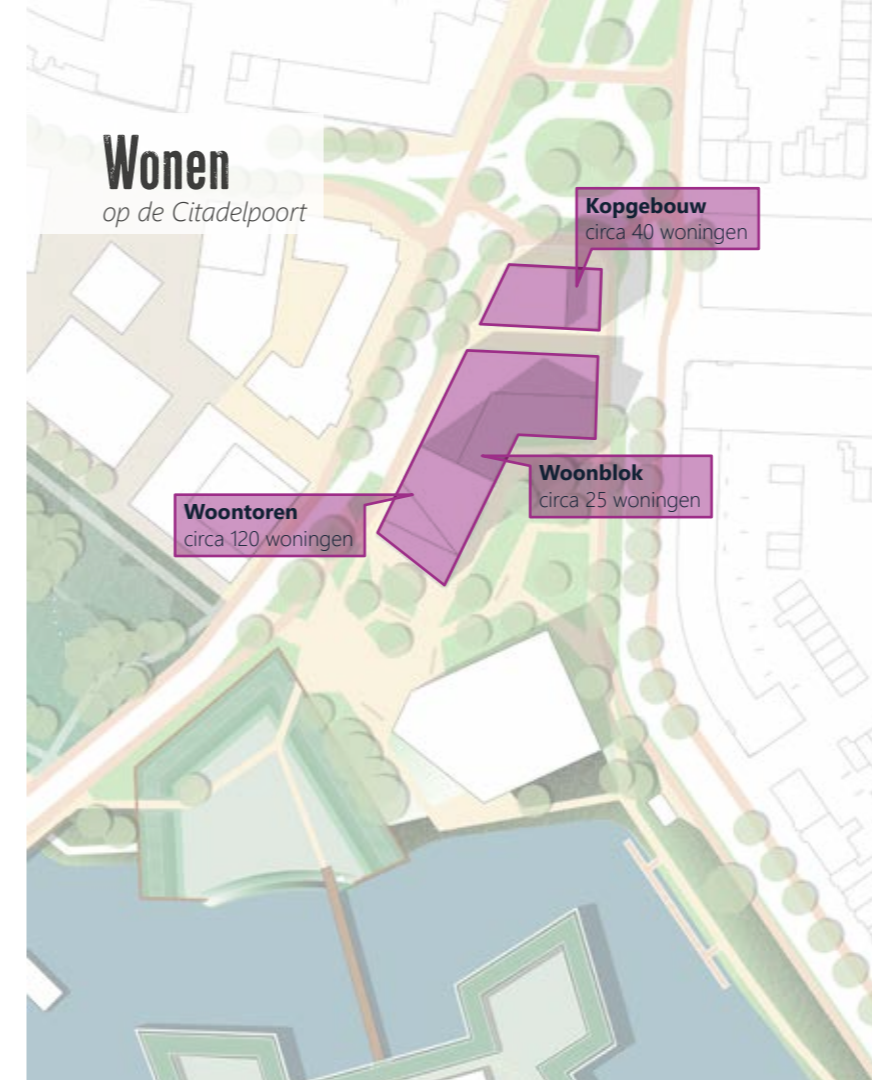
Ondergrondse mobiliteitshub

Circa 370-400 parkeerplekken voor auto's en circa 500 fietsparkeerplekken

We realiseren een ondergrondse parkeervoorziening in het plangebied Citadelpoort. We willen deze parkeervoorziening vormgeven als een mobiliteitshub (met meerdere verkeersmodaliteiten), die we voor een optimaal gebruik willen combineren met het parkeren voor meerdere doelgroepen. Binnen deze parkeervoorziening nemen we ook een compensatie op van het binnenstadsbezoekersparkeren van de Tolbruggarage. De parkeergarage bevindt zich onder de woonbebouwing, het Design Museum en het tussenliggende park. De inrit is gesitueerd aan de Citadellaan en de uitrit aan de Orthenseweg, waardoor gebruikers optimaal in- en uit kunnen rijden met zo weinig mogelijk kruisende verkeersbewegingen.

Programma van de buitenruimte

Het hart van de Citadelpoort is een park, tussen de woningen, de ateliers én het Design Museum. Het is de plek waar bewoners (ook van de aangrenzende buurten), bezoekers en makers elkaar ontmoeten. Dit park is onderdeel van het grotere Oeverpark in de Bossche Stadsdelta, een ruig rivierenpark met veel ruimte voor de natuur. Het park ligt boven op de parkeergarage. Er is een voldoende dikke leeflaag op het dek om een robuust park - mét bomen - te maken. De makers in de atelierwoningen gebruiken het park om wat van hun werk te laten zien, ook het Design Museum maakt soms



gebruik van het park, voor een (kleinschalig) evenement of een expositie in de buitenlucht. Ook het Ravelijn kan hiervoor worden ingezet. Er is een wandelroute over het Ravelijn, via de Sortiebrug en door de Citadel richting binnenstad.

Citadelpoort grenst aan de Dieze, waar natuur een nog grotere rol speelt. Deze oever is samen met het Oeverpark onderdeel van de Ecologische verbinding langs de Aa. De oever bestaat uit een 5 tot 25 meter brede strook halfnatuurlijk of verruigd grasland, met struweel en bomen. De oever wordt natuurvriendelijk aangelegd. Bij het Design Museum wordt een steiger aangelegd voor recreatieve activiteiten op het water. Aan de oever bevindt zich ook het terras van het Design Museum.

Evenementen

Het Ravelijn is een groen verblijfsterrein voor de omgeving waar ook evenementen plaatsvinden. Het betreft een prachtige plek aan het water met uitzicht op de Citadel waar heerlijk gerecreëerd kan worden.

Op het Ravelijn kiezen we voor het beperkt mogelijk maken van geluidsproducerende evenementen. Er is juist ook plaats voor de 'rustigere' evenementen. Voor het type evenementen op het Ravelijn wordt vooral gedacht aan culturele evenementen, (live) muziekfestivals en als finish- of doorkomstplaats bij sportwedstrijden. Voorbeelden zijn Jazz in Duketown, Theaterfestival Boulevard, November Music, Bosch Parade, Foodtruckfestivals en festivals rond waterrecreatie, zoals Swim to Fight Cancer. Het beleid dat nu is vastgelegd in de Uitvoeringsregels Evenementenbeleid 2020 moet voor het Ravelijn worden aangevuld. Dit gebeurt in een participatief traject met omwonenden en evenementenorganisaties. Het opstellen van een specifiek locatieprofiel voor evenementen is hier een onderdeel van. Daarin komen randvoorwaarden op operationeel vlak, zoals het aantal evenementen per

periode, de aard (type) en omvang van de evenementen, de eindtijden, het op- en afbouwen, het aantal bezoekers en de toegelaten geluidsniveaus op geluidsgevoelige objecten. We bekijken dit ook in samenhang met de locatieprofielen voor andere evenementenplekken in de Bossche Stadsdelta (Tramkade en Cultuurplein) en in de omgeving. Het opstellen van een locatieprofiel is een traject dat plaatsvindt voorafgaand aan de ingebruikname van het terrein als evenemententerrein.

De Bascule

Onder de Hoge Diezebrug bevindt zich een oude en ietwat spannende Bascule. Deze blijft gehandhaafd en wordt geschikt gemaakt voor cultureel gebruik. Waarbij tijdelijkheid van de activiteiten van groot belang is voor het blijvend aantrekkelijk maken van deze plek. We noemen deze vreemde eend in het landschap: 'De Bascule'.

In de Bascule is er jaarrond ruimte voor verschillende tijdelijke culturele activiteiten, zoals een kleine bijzondere expositie van het Design Museum of een andere kunstinstelling, een theateruitvoering tijdens Festival Cement of Theaterfestival Boulevard, een presentatie die verzorgd wordt door Kings of Colors of een eindexamenpresentatie van St. Joost School of Art&Design. Vanwege de aard van het gebouw is deze ruimte alleen geschikt voor kleinere activiteiten met tegelijkertijd enkele tientallen bezoekers (minder dan 50 personen). De Bascule is de eerste jaren bereikbaar zoals nu, maar op termijn mogelijk via een spannende route of met een 'self driving ferry' of trekpontje (zoals naar Bossche Broek). Bovenop maken we op termijn een tiny-forest, die we toegankelijk willen maken als onderdeel van een spannende route. Omdat er nu al bewoners zijn (vleermuizen), wordt het gebouw aangepast zodat het ook geschikt blijft als vleermuizenverblijf. Deze blijvende bewoners maken het gebouw extra spannend.

Gebruik van het water

Het Waterplein is het hart van de Bossche Stadsdelta. Ook op de Citadelpoort willen we het gebruik van water stimuleren. We verwelkomen initiatieven die zich óp of áán het water afspelen, zoals suppen, een watertaxi etc.

Placemaking

In de aanloop naar en tijdens de realisatie van de Citadelpoort wordt het gebied al gebruikt voor placemaking. Waarmee we bedoelen dat we kleine activiteiten (o.a. voor buurtbewoners) en tijdelijke design- en kunstuitingen in het gebied gaan neerzetten. De installatie "Toekomstkijkers" aan de voet van de Citadel is hier een voorbeeld van. Hiervoor wordt samengewerkt met omwonenden en culturele- en evenementenorganisaties en makers. In de aanloop

van de bouwrijp- en realisatiewerkzaamheden wordt het terrein deels tijdelijk ingericht als bouwterrein en voorzieningen voor tijdelijke wandel- en fietspaden. Bij deze inrichting ontstaat de kans om het bouwketenpark zodanige vorm te geven dat het een rol kan spelen in het organiseren van betrokkenheid van de buurt en placemaking voor de nieuwe Design & Maak functies. Deze kans laten we niet onbenut en we creëren een tijdelijke werkplek voor de werkzaamheden gecombineerd met een tijdelijk bezoekerscentrum.



5. Duurzaamheid en milieu

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de maatregelen die we in het plan gaan nemen op gebied van duurzaamheid en milieu. Ook wordt in dit hoofdstuk –op hoofdlijnen– aangegeven welke onderzoeken en opgaven er voor volgende fases liggen in het voldoen aan regelgeving op gebied van duurzaamheid en milieu.

Groen en Klimaatbestendig

We hebben de ambitie om een groene en klimaatbestendige gemeente te zijn. Als gevolg van het participatief ontwerpproces is een gebiedsinrichting ontstaan met meer groen dan in de eerdere planschetsen (met hetzelfde bouwprogramma). Daarnaast wordt het Ravelijn een groene zone als onderdeel van het Oeverpark. De ecologische verbindingzone wordt versterkt en we creëren met het groen een bijdrage aan een gezonde leefomgeving en aan de biodiversiteit.

De voorbeeldverkaveling voor de Citadelpoort voldoet aan de groennorm ('minimaal 15% groen') uit de Verordening bomen, water en groen 's-Hertogenbosch 2021. Tevens geldt een kwalitatieve vereiste waaraan voldaan zal worden. Daarnaast wordt met de inrichting van het plangebied Citadelpoort voldaan aan de voorwaarden uit de Gebiedspaspoorten Groen en Klimaatbestendig 2024. Daarbij worden de bouwstenen voor 'Zandwijken', waarbinnen de Citadelpoort valt, gebruikt. Hieruit volgt ook dat we bij het vormgeven van de groenstructuur de zogenaamde '3-30-300 regel' hanteren om een prettige, groene leefomgeving voor alle inwoners bereikbaar te maken. De 3-30-300 regel is leidend: minstens 30% van de openbare ruimte is schaduwrijk, en binnen 300 meter is een koele plek van circa een halve hectare beschikbaar. De 3 staat voor drie bomen zichtbaar vanuit iedere woning. Dit aspect is van belang voor de biodiversiteit en klimaatadaptatie en heeft een positief effect op de gezondheid en leefbaarheid in

de buurt, onder ander om hittestress te beperken en om aangename plekken te creëren voor verblijf, ontmoeting en beweging.

Waar we kunnen behouden we bomen en boomstructuren. Er zullen vanwege de vele ambities ook bomen moeten verdwijnen. Te kappen bomen in het projectgebied worden vervangen door nieuwe bomen, liefst inheemse soorten en van voldoende omvang. Goed verplantbare bomen worden conform het Bomenbeleidsplan verplaatst. De huidige monumentale bomen bij het Ravelijn worden behouden.

Het hemelwater wordt niet gekoppeld aan het vuilwater rioelstelsel. Bij het afkoppelen geldt de voorkeursvolgorde eerst infiltreren, dan bovengronds bergen en tot slot (als het niet anders kan) ondergronds bergen. Directe afvoer op het bestaande riool of de watergangen is niet toegestaan. De bergingscapaciteit van het hemelwater moet voldoen aan ons staande beleid. Om verdroging van het groen te voorkomen, gelden bovendien eisen van ten aanzien van infiltratie voor nieuwe en vernieuwde verharding. Bebouwing wordt bij voorkeur voorzien van een groen dak met een berging van minimaal 25 liter per m².

Het plangebied is gelegen aan de a-watergangen van Waterschap Aa en Maas, te weten de Aa en Dieze. Er geldt een beschermingszone van 5 meter ten behoeve van het onderhoud ervan. Tevens is de Aa onderdeel van een ecologische verbindingzone waardoor een vrije ruimte van 25 meter geldt ten behoeve van de invulling van de ecologische opgave. Een gevolg van de ligging aan de watergang is dat er sprake is van een fluctuerend waterpeil waar rekening mee gehouden moet worden. Zo dienen er maatregelen in het plangebied te worden getroffen om overstromingsrisico's te voorkomen / reduceren. Denk hierbij aan het op voldoende hoogte brengen van de nieuwe gebouwen en/of aan een afschermende voorziening aan de waterzijde.

Gezond

We willen een gezonde leef- en werkomgeving creëren. Voor bewoners, bezoekers, werkenden en omwonenden.

- **Bewegen, spelen en ontmoeten** - Het Oeverpark komt het gebied binnen en strekt tot aan de Citadellaan. De inrichting en programmering van het gebied staan garant voor een leefomgeving die om ontmoeting, beweging en ontspanning draait. De openbare ruimte kenmerkt zich als een toegankelijk openbaar en beleefbaar groen gebied dat het wandelen, spelen en ontmoeten bevordert.
- **Toegang** - Het plangebied ligt in het binnenstedelijke gebied met voorzieningen op loop- en fietsafstand van de woning. We zorgen dat de gebouwen en het park voor iedereen toegankelijk zijn.
- **Comfort** - Citadelpoort wordt groen en voor stedelijk gebruik ingericht. We houden rekening met de waterbergings-eisen en zorgen voor vermindering van hittestress met de groeninrichting. Zo zorgen we voor een comfortabel woon- en verblijfsgebied te midden van de culturele design&maak-functies.
- **Gezonde materialen** - We onderzoeken de mogelijke toepassing van circulaire en biobased materialen zowel technisch als financieel.
- **Milieukwaliteit** - De milieukwaliteit is op orde; zie 'Milieuaspecten en waarden'.

Energie

In het Ontwikkelplan Bossche Stadsdelta is vastgelegd dat er voor dit gebied wordt ingezet op open, collectieve bodemenergiesystemen. In het Bodemenergieplan noordelijke Spoorzone is beschreven waar en onder welke randvoorwaarden bodemenergiebronnen kunnen worden geslagen. Dat betekent dat de oplossing in grote lijnen vastligt. Het deelplan 'Citadelpoort' is met veel woningen, parkeergarage en het Design Museum een energie-intensief gebied. In de Citadelpoort spelen drie grote uitdagingen:

1. **Energiezuinige woningbouw** - De woningbouw in dit gebied moet zo energiezuinig mogelijk. Een

lagere vraag naar elektriciteit en warmte betekent dat energieoplossingen binnen het plangebied een zo groot mogelijk aandeel van de energievraag kunnen dekken. We willen in principe geen individuele warmte-oplossingen toestaan.

2. **Energiezuinig museum en parkeergarage** - Musea verbruiken veel energie voor verlichting en voor het conditioneren (koelen) van de expositieruimten. Zonder maatregelen gebruikt een museum meer elektriciteit dan er met zonnepanelen op het dak kan worden opgewekt. De warmte en koude vraag van het museum moet worden beperkt dan wel slim benut. Het alleen maar voldoen aan wettelijke eisen betekent dat de energievraag te hoog wordt om binnen het plangebied op te lossen. Ook de parkeergarage zal veel energie vragen voor verlichting en ventilatie. We dagen onszelf uit om zowel in het ontwerp (architectuur) als in slim energiebeheer een extra bijdrage te leveren aan deze energetische uitdaging.
3. **Een collectief bodemenergiesysteem binnen Citadelpoort** - We streven naar een collectief bodemenergiesysteem binnen het plangebied. Dit systeem mag de mogelijkheden voor bodemenergie in andere delen van de Bossche Stadsdelta niet verminderen. We werken deze energie-oplossing uit met woningcorporatie BrabantWonen. De maximale diepte is vastgesteld op 80 meter voor WKO-systemen.

Voor de nieuwe gebouwen in dit plangebied wordt het beschikbare dakvlak optimaal benut om energie op te wekken (zonnepanelen) en worden de mogelijkheden om energie op te slaan nader onderzocht.

Circulair

We gaan, zoveel als technisch en financieel mogelijk is voor waardebehoud van grondstoffen. Nieuwe materialen zijn hernieuwbaar, biologisch, afbreekbaar en/of herbruikbaar. Soms is dit nog niet mogelijk. Indien hier

niet aan kan worden voldaan, wordt dat gemotiveerd in een circulair plan. In ieder geval streven we ernaar om volgens het convenant Schoon en Emissieloos Bouwen te bouwen en meer te doen dan de MilieuPrestatie Gebouwen voorschrijft. Gemaakte keuzes worden nader toegelicht. Daarnaast schrijven we voor om voor ieder gebouw een materialenpaspoort op te stellen, waarmee terugwinbaarheid van materialen wordt bevordert.

Duurzame mobiliteit

De Citadelpoort ligt in de Brede Binnenstad, waar vol wordt ingezet op de voetganger, fietser en het openbaar vervoer. De afstand tot het station is kort en we creëren een fijnmazig netwerk van langzaam verkeersverbindingen. Voor de auto is het gebied nog steeds goed bereikbaar. Juist door de parkeergarage onder het gebied in combinatie met fietsenstalling en OV-halte is het de ideale hub voor de Brede Binnenstad. Waarbij het binnenstadsparkeren van de parkeergarage Tolbrugstraat naar de grens van de Brede Binnenstad wordt gebracht. Het aantal gereden autokilometers in de Brede Binnenstad vermindert als gevolg hiervan. Meerdere wegen rond de Citadelpoort gaan naar 30km/u. Ook komt het gebied per 2025 deels in een

ZE-zone voor vrachtverkeer en bestelauto's te liggen. De verkeersdrukte in het gebied neemt op termijn af bij de keuze van inprickers naar de binnenstad, waardoor doorgaand verkeer hier niet meer rijdt. Natuurlijk komt er ook verkeer bij door het te bouwen programma, echter ook daar wordt ingezet op duurzame mobiliteitsvormen. Bewoners, medewerkers en bezoekers van het gebied en ook de Brede Binnenstad parkeren in een ondergrondse parkeergarage. De parkeervoorziening biedt een ruime keuze deelmobiliteit. Minimaal 10% van de parkeerplaatsen heeft een laadpunt.

Milieuaspecten en waarden

De milieuaspecten geluid, externe veiligheid, bodem, archeologie en natuur en stikstof wegen op de Citadelpoort het zwaarst mee.

Geluid

Geluid is een uitdaging in dit gebied. Er wordt rekening gehouden met geluid van wegverkeer, milieubelastende activiteiten en evenementen. Railverkeerslawaai voldoet aan de standaardwaarde en is derhalve niet relevant voor dit plangebied. Om geluidshinder zo goed als mogelijk te voorkomen geldt de reguliere

aanpak bij geluidmaatregelen: bronmaatregelen, overdrachtsmaatregelen en tot slot maatregelen bij de ontvanger. Eveneens dient bij de ontwikkeling rekening te worden gehouden met de voorwaarden uit het Besluit kwaliteit leefomgeving, waarin is opgenomen dat een beoordeling moet plaatsvinden van de aanvaardbaarheid van het gecumuleerde geluid.

Geluid van wegverkeer

- Voor het Ontwikkelplan Bossche Stadsdelta is een indicatief geluidsonderzoek naar wegverkeerslawaai uitgevoerd. Hierin is uitgegaan van het worstcase scenario aan verkeersintensiteiten op de omliggende wegen. Uit dit onderzoek blijkt dat de gevels aan de Orthenseweg en aan de Citadellaan hoog geluidbelast zijn. De grenswaarde voor geluid wordt niet overschreden. Wel dient er een geluidluwe gevel per hoogbelaste woning te worden gerealiseerd. Dit is gelet op de locatie, met de instraling van geluid van diverse wegen vanuit diverse windrichtingen een nader uit te werken aspect.
- Voor het realiseren van de kop met circa 40 woningen moet de kruising vervangen worden door een rotonde. De nieuwe rotonde creëert 'ruimte' voor de te realiseren woningen. In de worstcasescenario is de bestaande kruising (Orthenseweg, Vogelstraat, Citadellaan) niet vervangen door een rotonde en geen sprake van minder verkeersbewegingen en een lagere snelheid (en dus minder verkeersgeluid). De stedenbouwkundige opzet houdt rekening met dit worstcasescenario. De kop van de Orthenseweg is 'losgeknipt' door een smal straatje te maken in het verlengde van de Willem van Nassaulaan.
- Wegverkeerslawaai is bij het verder ontwerp van de gebouwen / woningen een leidend principe om te kunnen zorgdragen voor een aanvaardbaar en acceptabel woon- en leefklimaat.
- Bij de verdere uitwerking moeten de akoestische effecten ten gevolge van het veranderende

verkeer, verkeersaantrekkende werking, inzichtelijk worden gemaakt op de bestaande geluidgevoelige bebouwing. Hierbij geldt het principe dat het geluid met niet meer dan 1,5 dB mag toenemen.

Milieubelastende activiteiten (evenwichtige toedeling van functies aan locaties)

- Evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) betekent dat er een balans bestaat tussen verschillende functies die locaties binnen een gebied kunnen vervullen. Hierbij moet rekening worden gehouden met alle betrokken belangen. Zoals het faciliteren van gewenste ontwikkelingen (Design Museum en atelieruimtes), maar ook het beschermen van de gezondheid van mensen (goed en veilig woon- en leefklimaat).
- Om de balans te kunnen bewaken worden de volgende activiteiten in ieder geval uitgesloten:
 - grootschalige milieubelastende productie
 - IPPC-installaties
 - externe veiligheidsrisico's
 - aanzienlijke mate van geluid, waaronder het ten gehore brengen van muziekgeluid in de buitenruimte (Ravelijn uitgezonderd)
 - een mer-plicht of mer-beoordelingsplicht (project)
- Mogelijke maatregelen en voorzieningen moeten in een vroeg stadium worden meegenomen. Denk aan een goede bouwkundige constructie, het voorkomen van contactgeluid, trillingen, bodembeschermende voorzieningen eventuele geurdoorslag.
- Elk initiatief zal worden beoordeeld in het licht van het ruimtelijke en programmatische eindbeeld van de Bossche Stadsdelta. Het kan dus voorkomen dat een initiatiefnemer rekening moet houden met een aanpalende ontwikkeling die wel gepland, maar nog niet vergund is. Dit geldt voor zowel ontwikkelingen binnen als buiten de Citadelpoort.
- In de Citadelpoort moet verder rekening worden gehouden met mogelijk geluidsoverlast van

Huidige oever van de Citadelpoort



hulpdiensten (gestationeerd ten noorden van de Vogelstraat), laad- en losactiviteiten van transport, geluidsuitstraling van een electriciteitsvoorziening en luchtbehandelingsunits, ventilatoren en/of apparaten voor koeling (onder andere ten behoeve van conditioneren van expositieruimte Design Museum). Geluidsonderzoek naar deze bronnen zal moeten worden uitgevoerd om de geluidsbelasting op toekomstige en eventueel huidige woningbouw te berekenen. Hieruit kan voortkomen dat de nieuwe woningen extra voorzien moeten worden van geluidswerende maatregelen/voorzieningen.

Geluid door evenementen

- Op het Ravelijn kunnen kleinere evenementen en incidenteel grotere evenementen tot 2500 bezoekers plaatsvinden. De exacte inrichting van het terrein, aantallen evenementen, type, duur, eindtijd, bronvolume, aandeel laagfrequent geluid etc. moet nog uitgewerkt worden. In een indicatief geluidsonderzoek is het effect van het organiseren van evenementen op deze locatie berekend. De conclusie is dat bestaande en nieuwe woningen hogere geluidsniveaus zullen ervaren. Een eventueel gevolg kan zijn dat er extra geluidsisolatie van de te realiseren nieuwe woningen wordt vereist en dat het museumgebouw ook geluidstechnisch rekening houdt met de mogelijk plaatsvindende evenementen.
- In de voorbeeldverkeveling voor dit gebied heeft het Design Museum een geluidsafschermende werking t.o.v. de bestaande woningen aan de Citadellaan.
- In de afweging over de aanvaardbaarheid van het geluid afkomstig van evenementen wordt ook rekening gehouden met de regels en voorwaarden die gelden bij de andere toegestane evenementen binnen de Bossche Stadsdelta, te weten op de Tramkade en Cultuurplein, en ook de incidentele geluidsbelasting vanuit de Brabanthallen.

Trillingen

Overlast door trillingen ten gevolge van de spoorweg, omliggende verkeerswegen en toekomstige bedrijvigheid, wordt bij het beoogde programma en de hierin voorgestelde functies niet verwacht. Bij het gebruik van het evenemententerrein zal rekening gehouden moeten worden met het mogelijke effect van trillingen in relatie tot het Design Museum. Andersom zal het ontwerp van het Design Museum ook rekening moeten houden met de toekomstige evenementen op het Ravelijn.

Externe veiligheid

De Citadelpoort ligt binnen het gifwolkaandachtsgebied (1.500 meter) van het spoor. Daarbinnen moeten, in overleg met gemeente en Veiligheidsregio, maatregelen worden getroffen om voldoende beschermingsniveau te bereiken. Overige externe veiligheidsrisico's zijn niet.

Bodem en ondergrond

De Citadelpoort is vanaf 1890 gebruikt als vuilstort. Daarna vestigden diverse vervuilende bedrijven zich in het gebied. De uitgevoerde bedrijfsactiviteiten hebben op diverse plaatsen geleid tot bodemverontreiniging: Uit diverse bodemonderzoeken blijkt dat zowel de bodem als het grondwater licht tot sterk verontreinigd is. Het zuidelijk deel van de Citadelpoort is in het verleden al gesaneerd, door het aanbrengen van een leeflaag van ongeveer 1,0 m.

De kwaliteit van de bodem heeft invloed op de fysieke leefomgeving. Voordat gebouwd kan worden is aanvullend bodemonderzoek nodig. Zo kan worden bepaald of de bodemkwaliteit geschikt is en/of saneringsmaatregelen nodig zijn.

In het gebied bevinden zich diverse kabels en leidingen, waarvan een groot deel verlegd dient te worden om de bouwopgaven mogelijk te maken.

Archeologie

De Citadel, het tracé van de tweede stadsmuur en de bovengrondse flankmuur van het Ravelijn zijn beschermd als gemeentelijk archeologisch monument. Hier zijn bodemingrepen niet toegestaan zonder vergunning. Rondom de vestingwerken is de archeologische verwachting hoog. Voorafgaand aan bodemingrepen is aanvullend archeologisch onderzoek vereist.

Natuur en stikstof

Ontwikkelingen binnen de Citadelpoort kunnen invloed hebben op onder andere het Natura 2000-gebied Vlijmens Ven, Moerputten en Bossche Broek. De sloop-, aanleg- en gebruikersfase van het project mogen geen significante negatieve gevolgen op de instandhoudingsdoelstellingen van de Natura 2000-gebieden hebben. Een berekening met rekeninstrument AERIUS Calculator moet uitwijzen of de stikstofdepositie, conform de huidige wet- en regelgeving, beneden de 0,00 mol N/ha/jaar blijft. Blijkt het meer, dan dienen er mogelijke oplossingen te worden onderzocht. De provincie zal uiteindelijk beoordelen of de ontwikkeling een aantasting van het Natura 2000-gebied betekent. De provincie is het bevoegd gezag om vergunning te verlenen.

De ontwikkelingen dienen natuurinclusief te zijn. Gebouwen dienen geschikt te zijn voor gebouwbewonende soorten zoals vleermuizen, huismussen en zwaluwen. Gevelgroen zal worden ingezet voor onder andere vlinders, vogels en planten. Tevens worden er van de huidige situatie quickscans ecologie uitgevoerd om te onderzoeken welke beschermde diersoorten er aanwezig zijn en wat de verplichtingen en vereisten hiervoor zijn (soortenbescherming). In de uitwerking van dit plangebied wordt hier zo goed als mogelijk rekening mee gehouden middels een flora- en faunagerichte aanpak. De ligging aan de watergang biedt ook kansen om biodiversiteit te behouden en te versterken. Het

uitbreiden en verbinden van groenblauwe structuren is van belang voor de biodiversiteit en de aanwezige ambassadeursoorten. Het Ravelijn en het park nabij het Design Museum en de nieuwe woonbebouwing zal hieraan bijdragen. Het Ravelijn wordt onderdeel van het Oeverpark waarin flora en fauna leidend zijn en de mens te gast is.

Het Ravelijn ligt in de ecologische verbingszone c.q. Natuur Netwerk Brabant (NNB). Ontwikkelingen moeten derhalve getoetst worden aan de voorwaarden van de Omgevingsverordening. Ontwikkelingen in het Natuur Netwerk Brabant dienen bij te dragen aan het behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken van het gebied. Aantasting van de NNB is in principe niet toegestaan: nee, tenzij. In het ontwerp van het Ravelijn wordt hier rekening mee gehouden.

Explosieven

In 2023 is een bommenkaart opgesteld. Daarbij is gekeken in welke delen van 's-Hertogenbosch we mogelijk bepaalde soorten oorlogsresten kunnen aantreffen. We kunnen in de Citadelpoort mogelijk munitiesoorten tegenkomen, zoals geschutsmunitie.

Voor de omgang met deze oorlogsresten is beleid. In dit geval houdt dat in dat we bij graafwerkzaamheden werken met het protocol "aantreffen oorlogsresten". Overigens zijn er ook diverse redenen waarom het gebied (deels) toch niet verdacht is. Zo is een deel van de locatie (Vaalhaven) na de oorlog gedempt. Verder zijn alle huidige verhardingen, kabels, leidingen en het huidige rioolsysteem na de oorlog gelegd of (meerdere malen) vervangen.

Uitwerking

6. Bereikbaarheid

De Citadelpoort wordt een gebied voor fietsers en voetgangers met gemotoriseerd verkeer langs de randen. Het Oeverpark strekt tot de Citadellaan en biedt ruimte voor een fijnmazig netwerk van routes en verblijfsplekken in het groen. Voor bewoners en omwonenden voegt dit nieuwe netwerk in het groen een interessant nieuw te ontdekken gebied. Daar wil iedereen van kunnen genieten. De openbare ruimte moet daarom ook toegankelijk zijn voor mindervaliden.

Doorgaand fietsverkeer maakt gebruik van de Orthenseweg en de Citadellaan. Vanuit het gebied ben je via de Citadellaan snel in de binnenstad of je neemt de Lage Diezebrug naar een ander deel van de Bossche Stadsdelta en aangrenzende gebieden. Richting de Vogelstraat vind je aansluiting op de snelfietsroutes naar Eindhoven en Zaltbommel, via de Orthenseweg/Aartshertogenlaan maak je verbinding met de snelfietsroute naar Oss. Bewoners en medewerkers stallen hun fietsen inpandig. Bezoekers kunnen hun fiets parkeren in de ondergrondse parkeergarage (circa 500 plekken).

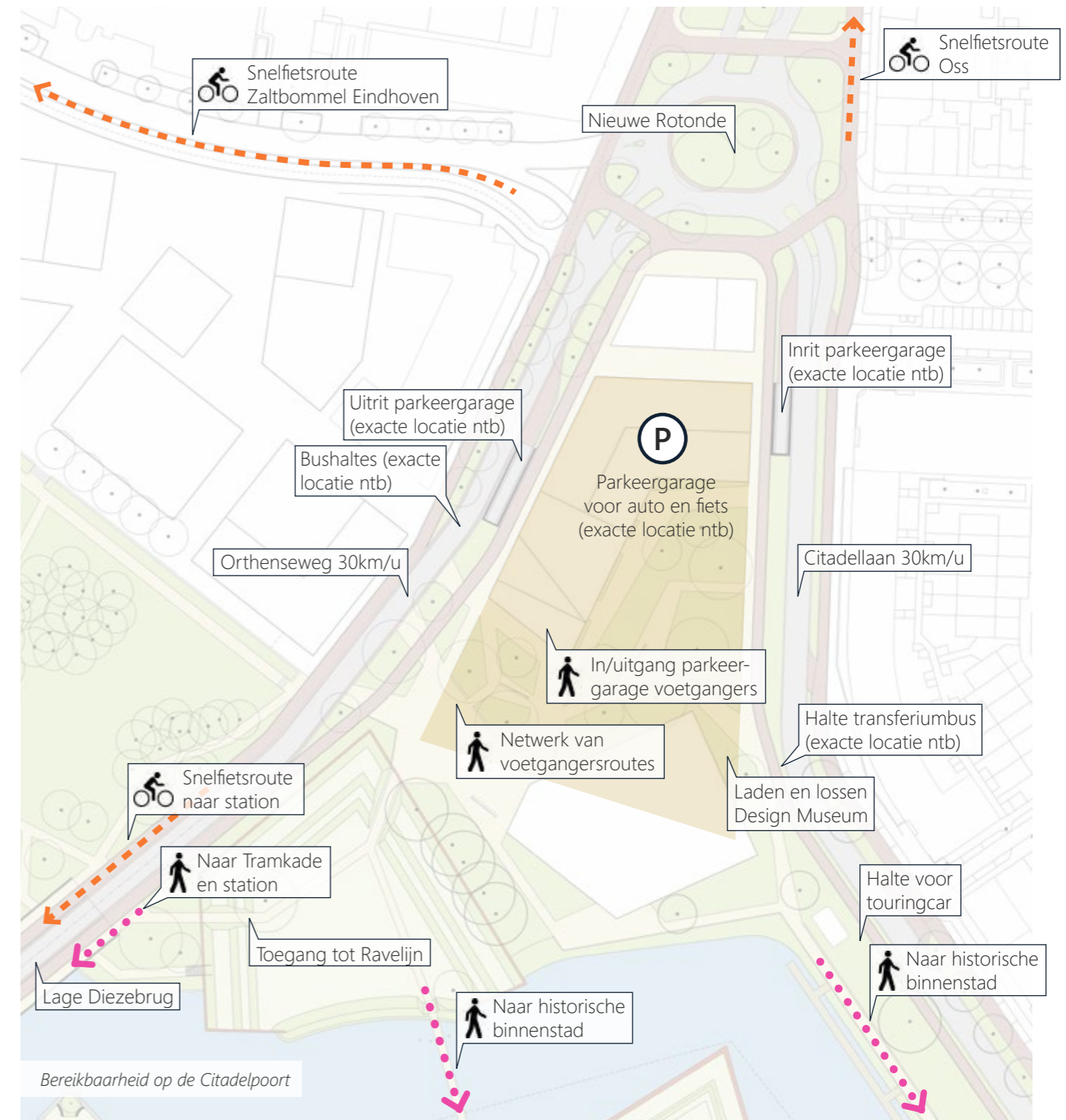
Citadelpoort wordt de toegang tot de Brede Binnenstad vanuit het noorden. Daarmee vormt het een overgang van sfeer die zich ook uit in de verkeersstructuur. De verkeersdruk in het gebied neemt af door de keuze voor inprickers naar de binnenstad (Citadellaan en Orthenseweg), waardoor doorgaand verkeer hier niet meer rijdt. Middels een nieuwe rotonde (Vogelstraat, Orthenseweg, Citadellaan) krijgt het verkeer een duidelijk keuzemoment welke inprikker het in wil rijden. De Citadellaan blijft toegankelijk voor bestemmingsverkeer voor de omliggende wijken. Datzelfde geldt voor de Orthenseweg die toegang biedt aan het station en de omgeving. De Orthenseweg en Citadellaan worden op termijn 30km/u, waardoor je hier ook goed over kunt steken.

Je hoeft niet verder met de auto, in de Citadelpoort komt een ondergrondse parkeergarage (circa 370-400 parkeerplekken) waar je als bewoner of centrumbezoeker kan parkeren. Je vervolgt je weg te voet of op de fiets om de Bossche Stadsdelta te ontdekken of via de Citadel richting de historische binnenstad te gaan. De looproute van de parkeergarage tot aan de Arena is vergelijkbaar met de afstand van de parkeergarage St.-Jan tot aan de Markt. De parkeergarage krijgt een toegang vanaf de Citadellaan en de uitgang komt op de Orthenseweg. Hierdoor worden beide wegen gelijk belast met het parkeerverkeer en wordt een veilige (rechtsafslaan) route gecreëerd die weinig ander verkeer hoeft te kruisen. In de nieuwe parkeergarage is ook ruimte voor deelmobiliteit (deelfietsen, -scooters en -auto's). Daarnaast werken we met dynamische dropzones die in het kader van evenementen kunnen worden gerealiseerd.

Rond de Citadelpoort lopen meerdere busroutes en ook de transferiubus komt straks langs dit gebied waarbij er ook haltes worden gerealiseerd. Samen met de nieuwe parkeergarage en deelmobiliteit gaat deze locatie als een echt overstappunt (mobiliteitshub) functioneren voor de Brede Binnenstad.

Een deel van het gebied komt in 2025 in de ZE-zone voor vrachtverkeer en bestelauto's te liggen. Dit stelt eisen aan het type vervoer dat hierbinnen mag rijden. In het gebied komen verder specifieke locaties voor laden en lossen in de openbare ruimte. Het museum krijgt een inpandige voorziening ten behoeve van kunsttransporten.

Ten westen van de Citadelpoort ligt het veiligheidsplein, waar politie, ambulance en brandweer zijn gevestigd. Het gebied Citadelpoort is goed bereikbaar. Aandachtspunt is de doorstroming op de nieuwe rotonde voor prioritaire ritten richting het zuiden, noorden en oosten van de stad. De fasering van de parkeergarage en de woonvoorzieningen op de hoek Citadellaan vragen om een goede afstemming. Het bouwen op dit soort locaties



zorgt altijd voor overlast en hinder voor het overige verkeer. Daarbij kan het woonblok op de hoek Citadellaan/Orthenseweg pas worden gerealiseerd, wanneer het inprickersysteem voor de Brede Binnenstad

is gerealiseerd. Het huidige kruispunt zal dus nog wel een aantal jaren moeten blijven functioneren, aangezien de verkeersintensiteiten nu nog te hoog zijn.



Indicatieve doorsnede van de Citadelpoort

Uitwerking

7. Hoogbouw

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de hoogbouw in het plan en de analyse ten opzichte van de Nota Hoogbouw. Is een gebouw hoger dan 25 meter, dan is het hoogbouw volgens de Nota Hoogbouw.

Er is ruimte voor twee hoge gebouwen op de Citadelpoort. Een woontoren van 70 meter staat naast het Ravelijn en gaat een ruimtelijke relatie aan met Design Museum aan het water. Op de kop van de Orthenseweg staat een gebouw van circa 35 meter, dat de entree tot de Brede Binnenstad markeert vanuit het noorden. Richting De Muntel loopt de kop af tot circa 20 meter.

De hoogbouw is, en wordt ook in de komende architectonische ontwerpfase, getoetst aan de 10 punten uit de Nota Hoogbouw:

1. De slankheidsbepaling

De slankheidscoëfficiënt is de hoogte gedeeld door de grootste breedte van de woontoren. Die moet minimaal 2,2 en bij voorkeur 2,6 of meer bedragen. De woontoren heeft een slankheidscoëfficiënt van 2,8 en voldoet aan het uitgangspunt. Bij het gebouw op de kop van de Orthenseweg wordt dit vereiste, conform het Ontwikkelplan Bossche Stadsdelta, vanaf 25 meter hoogte toegepast.

2. Maatwerk

De nieuwe woontoren accentueert samen met het Design Museum de aanlanding van de Lage Diezebrug. Samen vormen ze een publieke plek die mensen naar de noordzijde van de Bossche Stadsdelta trekken. Zowel het kopgebouw (1e lijn) als de woontoren (2e lijn) staan in de as van de Orthenseweg en markeren daarmee de Citadelpoort vanuit het noorden.

3. Silhouet

De hoogbouw op de Citadelpoort heeft geen invloed op de visuele 'schaduw' (zichtzone) van

de Sint-Jan. De woontoren vormt samen met de hoogbouw op de rest van de noordoever (Ecofabriek en Insteekhaven) een aantrekkelijk silhouet aan de noordzijde van de Dieze, gezien vanuit de binnenstad en omliggende wijken als De Muntel en Orthenpoort. Vanaf de Lage Diezebrug zorgen de woontoren en het Design Museum voor visuele aantrekkingskracht die mensen moet verleiden de brug over te steken. De hoogbouw aan beide zijden van de Orthenseweg moeten een bepaalde eigenheid laten zien in hoogte, oriëntatie, positionering, materialisering en architectuur.

Het kopgebouw benadrukt de overgang tussen de omliggende wijken en de Citadelpoort, maar stelt zich tevens bescheiden op. De maximale hoogte (35 meter) en getrapte opbouw (tot circa 20 meter aan de zijde van De Muntel) zorgt voor een geleidelijke overgang naar rijksbeschermd stadsgezicht De Muntel.

4. Architectuur

Het Ontwikkelplan Bossche Stadsdelta waarschuwt tegen generieke torens. De prominente positie aan de noordzijde van de Dieze en de relatie met het Design Museum vraagt om hoogwaardige architectuur. Dit is uitgewerkt in het hoofdstuk beeldkwaliteit.

5. De beëindiging van het gebouw

Het dak is de vijfde gevel. Het is geen optelsom van installaties en andere praktische oplossingen, maar draagt bij aan de verbeelding. Ieder dak krijgt een ontworpen daklandschap.

6. De plint van het gebouw

Op de begane grond en de eerste verdiepingen van de woontoren is ruimte voor makers en design. Hiermee wordt de relatie met de entree van het Design Museum versterkt. De entree tot

de appartementen ligt aan de Orthenseweg. In het accent op de kop van de Orthenseweg is ruimte voor niet-wonen programma op de begane grond. Alle plinten hebben een minimale vrije hoogte van 3,5 meter.

7. De omgevingskwaliteit

Het parkeren op de Citadelpoort vindt plaats in een nieuwe centrumgarage, zodat het de overgang tussen deze gebouwen en de openbare ruimte niet belast. De parkeergarage is ondergronds, waardoor de begane grond van de gebouwen op de Citadelpoort een open en levendige uitstraling kan krijgen en aansluiting vindt bij de aantrekkelijke openbare ruimte.

8. Milieu-aspecten

De bebouwing langs de Orthenseweg zorgt ervoor dat het nieuw te realiseren park in de plangebied in de luwte ligt qua geluid en fijnstof (zie 'Duurzaamheid en milieu') ten opzichte van deze weg. Door deze opzet te kiezen wordt de geluidsbelasting in het park van de grootste geluidsbron wegverkeer, te weten de Orthenseweg, afgeschermd. De Citadellaan veroorzaakt namelijk een lagere geluidsbelasting dan de Orthenseweg. Dit komt de beleving en gezondheid van toekomstige gebruikers ten goede. Het gebouw Design Museum heeft een afschermdere werking (t.o.v. woningen aan de Citadellaan) voor geluid van evenementen op het Ravelijn aangezien deze als object er tussen wordt gerealiseerd.

9. Bezonningsaspecten

De hoogbouw op de Citadelpoort heeft beperkt invloed op de bezonning in de omgeving, zie afbeeldingen op de volgende pagina. Het voldoet evenwel aan de stelregel in de Nota Hoogbouw van ten minste 2 mogelijke bezonningsuren in de periode 19 februari-21 november (gedurende 9 maanden)

bij een zonnestand van meer dan 10. Dit is een strengere norm dan de veelgebruikte TNO norm.

10. Windklimaat

Het windklimaat op de Citadelpoort is tijdens de haalbaarheidsfase van de Bossche Stadsdelta getoetst. De voorkeursvariant uit het participatief ontwerpproces is door experts beoordeeld op gebied van wind. Het gebied rondom de woontoren, de positionering van de woonbebouwing i.r.t. het Design Museum en het kopgebouw verdienen

aandacht. Hier zijn mogelijk windafschermende maatregelen noodzakelijk (anders ontwerpen / positioneren van gebouwen). In de volgende fase zal daarom opnieuw windklimaatonderzoek uitgevoerd moeten worden.

De architect moet het voorlopige en definitieve architectonische ontwerp toetsen aan alle hoogbouwaspecten en de resultaten met de gemeente delen. Vervolgens wordt bepaald of er aanpassingen in het ontwerp nodig zijn.

Uitwerking

8. Beeldkwaliteit

In dit hoofdstuk wordt de nagestreefde beeldkwaliteit uiteengezet. Waarbij de beeldkwaliteitskaders uit het Ontwikkelplan Bossche Stadsdelta vertaald en uitgewerkt zijn naar de concrete situatie voor Citadelpoort. Met de uiteenzetting in dit hoofdstuk laten we zien welke kant we uit willen met de beeldkwaliteit in Citadelpoort.

De Stadspoort

De Citadelpoort verandert in een bruisende entree van de Brede Binnenstad. Het Oeverpark dringt door tot diep in het gebied en zorgt voor een prettig groen karakter. Dwalen door de binnenstad begint hier. Waar het autoverkeer nu nog domineert, is straks volop ruimte om te wandelen, ontmoeten en verblijven.

Op de plek waar de Lage Diezebrug de noordoever bereikt, ontstaat een levendig stuk stad. Het Design Museum verleidt mensen de Dieze over te steken en de stad te bezoeken. Samen met het Design & Maak programma in de woontoren zorgt het voor reuring en

dynamiek. Het Ravelijn bruist tijdens een evenement. Is er geen evenement, dan genieten bewoners en bezoekers hier van het groen, water en het prachtige uitzicht.

Aan de noordzijde kondigt een markant kopgebouw (35 meter) de binnenstad aan. Deze plek, in de as van de Orthenseweg en aan het begin van de groene as door De Muntel (ooit het geplande tracé van de Zuid-Willemsvaart), vraagt om een feestelijk en subtiel gebouw.

Blik op de toekomst

De Citadelpoort kijkt vanuit het verleden naar de toekomst. Het allernieuwste en alleroudste komen hier samen. De Citadel en het Ravelijn vertellen ons de militaire geschiedenis van de plek. Terwijl het Design Museum reflecteert op vandaag en ons de weg wijst naar de toekomst. De visuele interactie tussen de gesloten vestingarchitectuur van de Citadel en de hedendaagse open architectuur van het museum symboliseert de dynamiek van 's-Hertogenbosch. Het nieuwe museum heeft mogelijk een flexibele component, waarmee kan worden ingespeeld op toekomstige wensen en behoeften, denk aan verdere hybridisering van het fysieke en digitale museum en de mix van tentoonstellingen en activiteiten.

Bezonningsstudie Citadelpoort

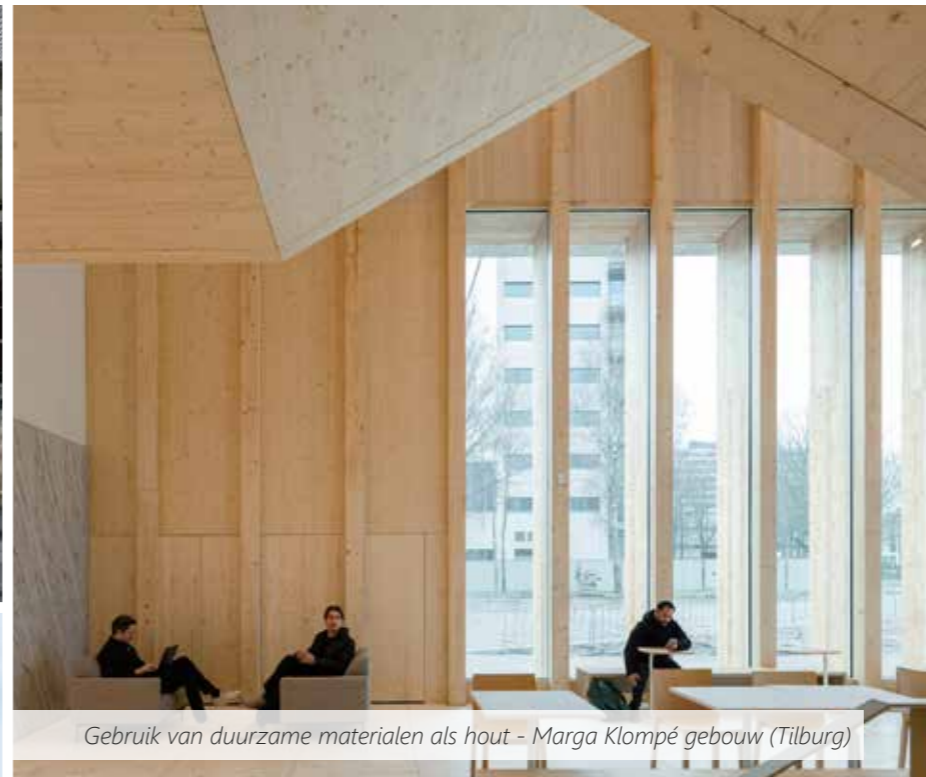




Het museum als schakel tussen water en land - Centro Botín (Santander)



Binnen en buiten verbonden - Ecole d'architecture (Nantes)



Gebruik van duurzame materialen als hout - Marga Klompé gebouw (Tilburg)



Een 'uitbreidbaar' gebouw - The Shed (NY)



Design Museum (Londen)



Slim omgaan met conditionering - FRAC (Duinkerken)



Verlengen van de openbare ruimte - Tate Modern (Londen)



Gebruik van het dak - Moesgaard Museum (Aarhus)

Footprint

- Vaste footprint van circa 2000m²
- Tijdelijk uitbreidbaar met circa 500-1000m²

Hoogte

- Basishoogte van 20 meter, plaatselijk tot 25 meter
- Tijdelijk uitbreidbaar tot 30 meter

Entree

- Hoofdentree aan de westzijde, bij de aanlanding van de Lage Diezebrug
- Het gebouw opent zich naar het water en de omgeving. Aanvullende entrees zijn wenselijk

Rooilijnen

- Speelt met de richtingen van het Ravelijn en de Citadel

Kappen

- Vrij
- Platte daken worden ingezet als tentoonstellings- of ontmoetingsruimte, voor groen of energie

Plinten

- Alzijdig gebouw

Overgangen en buitenruimte

- Binnen en buiten lopen in elkaar over, zodat één publieke ruimte ontstaat

Logistiek en parkeren

- Logistiek zoveel mogelijk inpandig, ontsloten via de Citadellaan. Kunsttransport moet inpandig kunnen laden en lossen
- Parkeren ondergronds in de mobiliteitshub

Design Museum

Een publieke eyecatcher

Het Design Museum is dé eyecatcher aan de noordzijde van de Dieze. Het trekt je aandacht, vooral vanaf de stadszijde, en opent zich tegelijkertijd naar het water en de buurt. En meer symbolisch naar de regio en het land. Uitdagend vormgegeven als een alzijdig gebouw in het park. Binnen en buiten versmelten als vanzelfsprekend samen tot één publieke ruimte. Het gebouw is uitnodigend en toegankelijk. Als je langsloopt vang je een glimp op van tentoonstellingen en activiteiten, en word je verleid een kijkje te nemen. Deze tentoonstellingen kunnen ook in de buitenruimte of op het dak plaatsvinden. De programmering, werkplaatsen (waar ook makers gebruik van kunnen maken) en horeca versterken de relatie met de openbare ruimte nog meer. De relatie met het Ravelijn is delicaat, met voldoende afstand voor

de eigenheid van het museum en voldoende nabijheid om te profiteren van de reuring op het plein.

Verrassing!

Het Design Museum is een voorloper op het gebied van culturele en technische innovatie. Een dynamisch, toekomstgericht gebouw tegenover de statische en historische Citadel. Het gebouw kent een nieuwe en opwindende typologie, met de bijzondere karakteristieken van een designmuseum. Uniek ten opzichte van bestaande designmusea én kunstmusea. Elke keer een verrassing, zowel van binnen als buiten! Dit past als een jas bij de kernwaarden van de Bossche Stadsdelta.

Innovatief in zijn flexibiliteit. Soms in de letterlijke zin van het woord. Het gebouw zou zich kunnen aanpassen en

veranderen om zo maximaal in te kunnen spelen op toekomstige wensen. Soms groter, soms kleiner met meer ruimte buiten. Verrassend in verschijningsvorm, navigatie en beleving.

Vooruitstrevend in het nadenken over de conditionering en afwerking van ruimtes. Het museum faciliteert flexibel gebruik, niet alle ruimtes hoeven (altijd) aan 'klassieke' museale condities en afwerking te voldoen. Het Design Museum verbindt zo het alledaagse met het bijzondere, waarbij de vormgeving van het gebouw de functionaliteit niet in de weg staat.

De architectuur erkent de verschillende soorten bezoekers, activiteiten en functionaliteiten in het gebouw. Het gebouw is daarbij een afspiegeling van de (voortgaande) hybridisering van het fysieke en

digitale programma van het museum. Dit biedt ruimte voor ontmoeting en debat, bewondering en verbazing, inspiratie en persoonlijke ontwikkeling.



Wonen aan het Oeverpark

De woningen bevinden zich in een gebouw dat de Orthenseweg volgt en grenst aan het Oeverpark. Op een plint staat een woontoren (70 meter). De bebouwing zoekt aansluiting bij De Muntel en tegelijkertijd gaat de woontoren een ruimtelijke relatie aan met het museum. De woontoren valt op in de omgeving vanwege zijn hoogte en vorm. Qua materialisatie, detaillering en architectuur wordt daarom gekeken naar De Muntel. Door het gebruik van baksteen (of een daarbij passend materiaal) wordt gestreefd naar rust en eenheid. Op die manier blijft het Design Museum de eyecatcher.

Hoogte

- Plint - circa 12-20 meter. Hoger aan de Orthenseweg, aflopend richting de Citadellaan
- Woontoren - maximaal 70 meter

Entree

- Entree woontoren - aan de zuidzijde of aan de Orthenseweg
- Woningen op begane grond hebben zoveel mogelijk voordeuren aan het Oeverpark en de Orthenseweg

Rooilijnen

- Formele straatwand langs de Orthenseweg
- Langs het park is de rooilijn minder formeel en mag deze verspringen

Kappen

- Vrij
- Platte daken worden ingezet voor groen, dakterrassen of opwekking van energie

Plinten

- Transparante plinten van minimaal 3,5 meter hoog
- Afwisseling tussen wonen en werk- en cultuurfuncties

Overgangen en buitenruimte

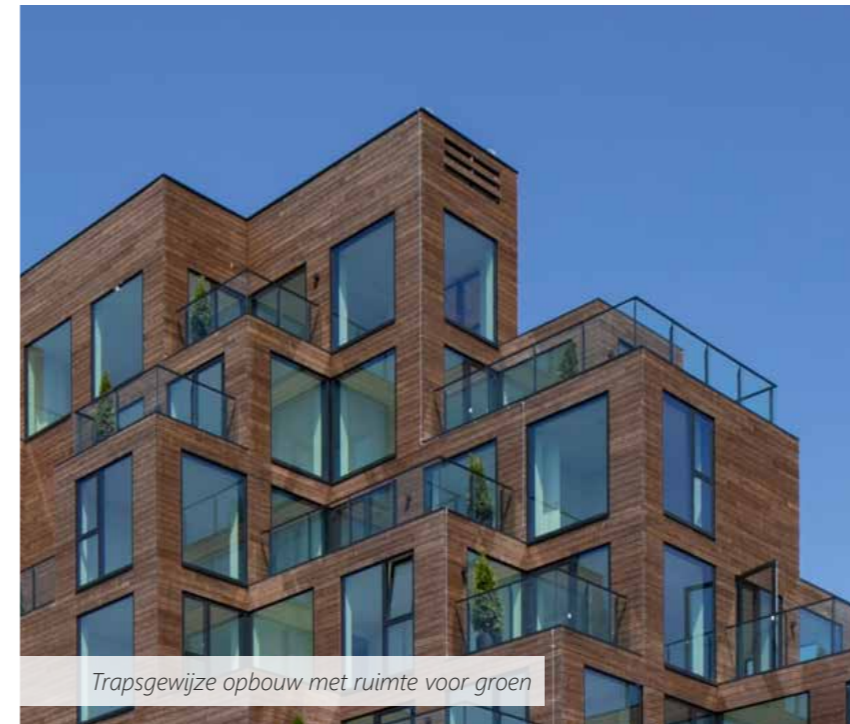
- Formeel langs de Orthenseweg - buitenruimtes binnen het hoofdvolume
- Informeel aan het park - ruimte voor balkons, dakterrassen en geveltuintjes

Parkeren

- Ondergronds in de mobiliteitshub
- Toegang parkeergarage aan de Citadellaan, uitgang parkeergarage aan de Orthenseweg (in de gevel of in het wegprofiel)
- Toegang parkeergarage voor voetgangers via de voet van de woontoren, bij voorkeur aan de zuidzijde



Gebruik van baksteen om aan te sluiten bij De Muntel



Trapsgewijze opbouw met ruimte voor groen



Kop van de Orthenseweg

De kop van de Orthenseweg is dé nieuwe Stadspoort tot de historische Brede Binnenstad. De kop verwelkomt, samen met de woontoren bij het Ravelijn, bewoners en bezoekers die vanuit het noorden de stad binnenrijden voor een dagje Den Bosch. Maar dat is niet alles. Deze plek markeert ook het begin van de groene as langs het beschermde stadsgezicht van De Muntel.

De architectuur wordt een combinatie van feestelijk en subtiel, vooruitstrevend en warm, groen en baksteen. Het kopgebouw sluit in zijn subtiliteit, warmte en materiaalgebruik (baksteen) aan bij De Muntel. Maar deze plek verdient meer. De entree tot de Brede Binnenstad mag gevierd worden en een voorbode voor het Design Museum zijn. Geeft het gebouw een feestelijke, architectonische knipoog of wordt dit zichtbaar door vooruitstrevende technieken of een groen gebaar? We dagen de architect uit een subtiel feestje te vieren.

Hoogte

- 35 meter aan de zijde van de Orthenseweg
- Aflopend naar circa 20 meter aan de zijde van De Muntel

Entree

- Woningen en voorzieningen op begane grond hebben zoveel mogelijk voordeuren aan de straat

Rooilijnen

- Formele straatwand rondom

Kappen

- Vrij
- Platte daken worden ingezet voor groen, dakterrassen of opwekking van energie

Plinten

- Transparante plinten van minimaal 3,5 meter hoog
- Afwisseling tussen wonen en werk- en cultuurfuncties, die de verbinding leggen met de omliggende buurt

Overgangen en buitenruimte

- Formeel - buitenruimtes binnen het hoofdvolume óf een terugliggend dakterras

Parkeren

- Ondergronds in de mobiliteitshub



Referenties voor beeldkwaliteit van de openbare ruimte



Openbare ruimte

De Citadelpoort ligt aan het Waterplein en is onderdeel van het Oeverpark. De Citadel is de belangrijkste speler aan het Waterplein. Door het opnieuw blootleggen van het Ravelijn wordt zichtbaar hoe imposant dit militaire bouwwerk ooit was. Door de materialisatie van de flankmuren is te zien dat het een verdedigingswerk was van de Citadel. Het Ravelijn wordt een groen evenementenplein, met gras, zowel op het terreplein als op de wallen rondom.

De Citadelpoort ligt in het Oeverpark. Een park dat bestaat uit moerasbossen, bloemrijke graslanden en sleedoornstruwelen. Het buurtpark in het hart van de Citadelpoort is zichtbaar onderdeel van het Oeverpark, door de toepassing van natuurlijke beplanting en ruige materialen. Straatmeubilair en lichtmasten zijn hetzelfde als elders in het Oeverpark. De oever van de Aa wordt

natuurvriendelijk ingericht, zonder kades. Verblijfsruimtes aan het water worden als steigers vormgegeven.

De nieuwe Diezebrug wordt een echte stadsbrug. De Diezebrug moet ambitie uitstralen en passen in de Bossche Stadsdelta; creatief, verbindend tussen oud en nieuw. De brug is niet de belangrijkste speler aan het Waterplein: de vormgeving is dan ook ingetogen en anders dan de andere spelers, ook in materialisering en kleur.

DEEL III

VERVOLGSTAPPEN RICHTING REALISATIE

9. Fasering en planning

Na het vaststellen van het Gebiedspaspoort Citadelpoort wordt het proces van ontwerpen gestart. Waarbij de beoogde gebouwen en openbare ruimte nader worden ontworpen. Dit gebeurt na Europese aanbesteding van de adviesdiensten. Het ontwerpproces wordt in nauwe samenwerking met de omgeving, stakeholders en belanghebbenden gedaan. Na het maken van de ontwerpen volgen de besluitvorming over de Structuurfondsprojecten en de ruimtelijke procedures en zodra deze zijn afgerond zal, na aanbesteding van de realisatie, de bouw van de eerste projectfase kunnen beginnen. In deze fase wordt eerst de parkeergarage gerealiseerd, vervolgens het Design Museum en het eerste woonblok. Voorafgaand worden de terreinen vrijgemaakt van de bestaande bebouwing en bouwrijp gemaakt. Na aanpassing van de kruising wordt, als tweede projectfase, het woonblok op de kop gerealiseerd, de planning hiervan hangt af van de voortgang van de herinrichting van de gemeentelijke verkeersinfrastructuur. Na realisatie van de gebouwen wordt (per fase) de openbare ruimte ingericht. Dit proces neemt enkele jaren in beslag. Het realiseren van het projectgebied kent een doorlooptijd tot in ieder geval 2032.

“Vanmorgen kwam ik vanaf het noorden naar de stad gereden en gelijk voelde ik dat ik een ander gebied inreed: de Brede Binnenstad. Vanaf parkeergarage Citadelpoort is de korte looproute naar de binnenstad een verfrissende ervaring. Wat een groene oase midden in de stad. Terwijl ik door de sfeervolle straatjes van de binnenstad wandel, ontdek ik de gezellige cafés, marktkramen en de unieke boetieks. De historische charme van de stad komt voor mij echt tot leven.

Op de terugweg wandel ik door de Citadel en word ik weer verrast door de rustige sfeer. De oude vestingwerken van de Citadel bieden niet alleen een prachtig uitzicht, maar ook de kans om even te pauzeren en te genieten van de natuur. Deze combinatie van historie en ontspanning maakt de route door dit deel van de Brede Binnenstad een ware ontdekkingsocht.”

10. Ontwikkelaanpak en grondexploitatie

Binnen de Citadelpoort is een mix van functies voorzien. Naast woningen worden er in de plinten van de gebouwen (maatschappelijke) voorzieningen gerealiseerd, krijgt het Design Museum een plek en wordt er een ondergrondse parkeergarage aangelegd.

De gemeente en BrabantWonen hebben eigendomsposities in het gebied Citadelpoort. Enaxis en de Roeivereniging hebben zakelijke rechten in het gebied. Met BrabantWonen is de afspraak gemaakt dat de gemeente voor eigen rekening en risico de grondexploitatie van de gebiedsontwikkeling zal voeren. BrabantWonen zal haar eigendommen binnen het plangebied om die reden verkopen aan de gemeente.

De grondexploitatie Citadelpoort is één van de deexploitaties van de gebiedsexploitatie Bossche Stadsdelta. Deze gebiedsexploitatie is geopend bij de vaststelling van het Ontwikkelplan Bossche Stadsdelta op 8 oktober 2024. Voor Citadelpoort is een grondexploitatie opgesteld. Het Design Museum en de parkeergarage maken geen onderdeel uit van de grondexploitatie. Beide projecten hebben een eigen business case en projectfinanciering. Uiteraard zijn er wel diverse raakvlakken tussen de gebiedsontwikkeling en deze twee vastgoedprojecten.

Daarnaast handhaven we de Bascule, welke onderdeel gaat uitmaken van onze kunstwerkenportefeuille en daarmee het beheer en onderhoud van de Bascule langjarig geborgd wordt. Het is ook de ambitie om het Ravelijn te herstellen met mogelijkheden voor evenementen. Dit is een stadsbrede opgave, maakt onderdeel uit van de Gebiedsexploitatie Bossche Stadsdelta en om het Ravelijn mogelijk te maken zullen er onder andere middelen moeten worden gevonden vanuit Erfgoed.

Ten aanzien van wonen is de doelstelling de realisering van circa 185-200 woningen zoals genoemd in het Ontwikkelplan Bossche Stadsdelta. Uitgaande van het vigerend woonbeleid wordt uitgegaan van de volgende woningbouwdifferentiatie:

- 30% sociaal
- 30% middeldure huur
- 10 % betaalbare koop
- 30% vrije sector (duur)

Beoogd wordt een hoog tempo van realisering. Voor het Design Museum is er sprake van een gewenste oplevering in 2030. Voor de woningen gaan we uit van een gefaseerde realisering, waarbij beoogd is om sociaal en middeldure huur (inclusief de onderliggende plint met niet-wonen programma) bij woningbouwcorporatie BrabantWonen onder te brengen en de koopwoningen en vrije sector huurwoningen (inclusief de onderliggende plint) als een tweede projectfase via een tender op de markt te brengen.

De gemeente is in staat en bereid om het risico van de grondexploitatie te voeren van de gebiedsontwikkeling. De gemeente verwerft voor haar rekening en risico alle benodigde eigendommen en zakelijke rechten en richt de openbare ruimte in.

Ontwikkeluitwerking

Dit Gebiedspaspoort vormt de basis voor de verdere uitwerking in concrete bouwplannen. De gemeente, Design Museum en BrabantWonen vormen gezamenlijk een Ontwerpteam dat werkt aan het voorbereiden van de ontwerpen. Na vaststelling van het Gebiedspaspoort komen de gemeente Design Museum en BrabantWonen in gezamenlijkheid tot een architectonisch Voorlopig Ontwerp (VO) voor het ensemble van het projectgebied, waarna gemeente en BrabantWonen ieder voor hun eigen plandeel tot een nadere uitwerking komen van de bouwplannen binnen de uitgangspunten van het Gebiedspaspoort en het VO. Voor het bouwblok op de huidige kruising wordt een tender uitgeschreven. De kaders uit het Ontwikkelplan, de uitwerking daarvan in het Gebiedspaspoort en de uitwerking van het VO gelden ook voor het te tenderen bouwdeel, zodat het ensemble van Citadelpoort bij elkaar blijft passen.

Er zal onder supervisie van de gemeente een Kwaliteitsteam (Q-team) worden ingesteld om de kwaliteit te bewaken. Voordat formele omgevingsvergunningen worden aangevraagd, is de instemming van het Kwaliteitsteam een vereiste.

In de uitwerking van de grote gemeentelijke bouwopgaven, het Design Museum en de parkeergarage Citadelpoort, wordt de gemeenteraad in positie gebracht om afwegingen te maken en te besluiten: de benodigde stappen volgens de afspraken omtrent het Structuurfonds worden doorlopen en de afwegingen ten aanzien van ambities, beoogde effecten, investeringen en risico's kunnen derhalve zorgvuldig worden gemaakt, mede indachtig het recent opgestelde rekenkameronderzoek aangaande het Theater aan de Parade.

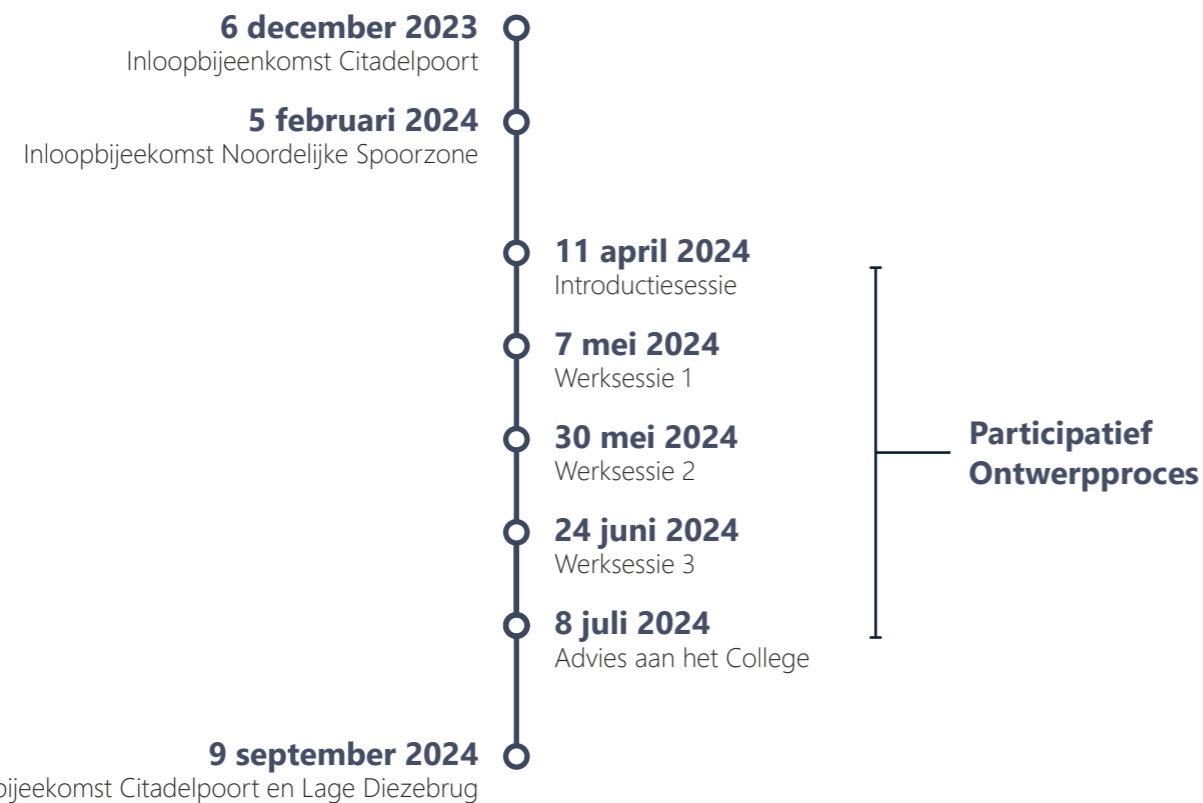
De woongebouwen en bijbehorende plinten komen in private handen (o.a. bij BrabantWonen). De parkeergarage Citadelpoort en het gebouw van het Design Museum komen na oplevering in handen van Maatschappelijk Vastgoed van de gemeente, die met Design Museum huurafspraken maakt en met Stadtoezicht de exploitatie van het parkeren verzorgt. Deze interne gemeentelijke organisatie zijn en worden nauw betrokken bij de planvoorbereiding en vervolgens ook de uitvoering. Voor het woonblok beoogd voor BrabantWonen is BrabantWonen reeds aangehaakt in de planvoorbereiding.



11. Communicatie en participatie

De communicatie over de Citadelpoort is al gestart ten tijde van de interactieve sessies over de Bossche Stadsdelta. Deze sessies waren input voor de vormgeving en invulling van het gebied Citadelpoort. In deze fase was het natuurlijk nog weinig concreet. Naarmate de tijd vordert, wordt steeds concreter hoe het gebied eruit komt te zien en dit levert andere gesprekken en reacties op. Vanaf 2023 is de participatie met de omgeving geïntensiveerd.

De gemeente organiseerde op 6 december 2023 en 5 februari 2024 informatiebijeenkomsten voor direct betrokkenen en omwonenden van de Citadelpoort. 6 december 2023 was een avond gericht op de Citadelpoort en de directe omgeving. 5 februari 2024 was een grote informatiebijeenkomst over alle projecten in de Spoorzone. Er zijn die avonden plantoelichtingen gegeven, vanuit omwonenden en stakeholders veel vragen gesteld en suggesties aangereikt ter verbetering van de plannen. Over de impact van het plan op het beschermd stadsgezicht De Muntel. Over het besluit met betrekking tot de sloop en herontwikkeling van het Citadelhofje. Over de hoogte van de nieuwbouw en



de invloed die dat op bezonning en windklimaat heeft. Over de wens om meer groen en verblijfsplekken aan het water te creëren. Over de huidige verkeersdrukte en ontsluiting van het gebied en hoe het parkeren wordt opgelost. En, tot slot, over de situering en vormgeving van het Design Museum. De gemeente besloot daarop om, in lijn met het bestuursakkoord, deze vragen, ideeën en betrokkenheid op te pakken en onderdeel te maken van een participatief proces. We hebben de belanghebbenden daarom uitgenodigd om deel te nemen aan een participatief ontwerpproces over de stedenbouwkundige invulling van het gebied. Waarin de opgaven, vragen, zorgen en mogelijke oplossingsrichtingen een plek konden krijgen.

Het ontwerpproces bestond uit een introductie sessie en drie werksessies. De inleidende sessie op 11 april 2024 was een introductie over het proces. De eerste werksessie op 7 mei 2024 bestond uit een presentatie van het voorwerk met inspiratiemodellen dat door de gemeente was verricht. De deelnemers bouwden vervolgens binnen gestelde kaders, varianten met lego. Tijdens de tweede sessie op 30 mei 2024 werden de

uitgewerkte legovarianten getoond, vond er een eerste schifting plaats en werden de kansrijke varianten nog een slag verder uitgewerkt. Tijdens de derde sessie op 24 juni 2024 zijn de kansrijke varianten teruggebracht tot twee voorkeursvarianten: Het Stadsblok en de Verbeterde Groene Stadsentree. De deelnemers hebben tijdens deze sessie de contouren van het advies geschetst, waarin variant De Verbeterde Groene Stadsentree de meeste supporters had. Het advies van de deelnemers is opgesteld onder begeleiding van een onafhankelijke voorzitter van de werksessies. Op 8 juli 2024 is dit advies aangeboden aan de wethouder. In de periode van het participatief ontwerpproces, en ook nadat dit formeel was afgerond na overhandiging van het advies aan de wethouder, zijn verschillende gesprekken gevoerd met direct belanghebbenden.

Om ook alternatieve oplossingen voor de roeivereniging te bekijken hebben het gemeentelijke team en vertegenwoordigers van de roeivereniging in het voorjaar een excursie naar roeiverenigingen in Nijmegen, Wageningen en Deventer gemaakt.

Op 19 september 2024 heeft een cultuur informatie-bijeenkomst plaatsgevonden waar de culturele sector is uitgenodigd om een toelichting te krijgen op de plannen in de Bossche stadsdelta en noordelijke Spoorzone. Waar de gelegenheid is gegeven om over de concrete deelgebieden, waaronder Citadelpoort, verder te spreken en aan te melden voor een creatief vervolgproces. Ongeveer 70 belangstellenden hebben zich aangemeld voor deze sessie. Zowel huidige huurders van de Tramkade als individuele makers waren vertegenwoordigd. Er werden vragen gesteld over de voortgang van de projecten en men was nieuwsgierig naar vestigingsmogelijkheden in het gebied in de toekomst. In het komende proces, wat start na het vaststellen van het Gebiedspaspoort, wordt met geïnteresseerden nagedacht over de conceptuele invulling van het design&maak cluster (de toekomstige plint onder de woonbebouwing).

Ook wordt regelmatig het gesprek gevoerd met een vertegenwoordiging van de Bossche binnenstad ondernemers. Zij worden meegenomen in de stappen die gezet worden in de plannen van de Bossche Stadsdelta, waaronder de Citadelpoort.

Voor het project richten we na het vaststellen van het Gebiedspaspoort Citadelpoort een klankbordgroep op. Deze klankbordgroep bestaat uit verschillende vertegenwoordigers van achterbannen. Op inloopbijeenkomsten en via de projectsite kunnen mensen zich hiervoor opgeven. In de klankbordgroep stellen we duidelijke kaders en denken we van buiten naar binnen. De onderwerpen van gesprek die we bij de klankbordgroep voorleggen stellen we vooraf vast. Daarnaast is het van belang dat de klankbordgroep wordt voorgezeten door een onafhankelijk persoon. Met de klankbordgroep (en ondersteund door onze omgevingscommunicatie) willen we de omgeving op een zorgvuldige manier betrekken bij de ontwikkelingen rondom Citadelpoort, belangen van de achterban in

kaart brengen, mogelijkheid geven tot het stellen van kritische vragen over keuzes die gemaakt worden en het geven van advies. Daarnaast kan de klankbordgroep signalen afgeven van het sentiment van de omgeving. Deelnemers van de klankbordgroep kunnen zelf ook proactief hun ideeën inbrengen. Daarmee is de klankbordgroep bedoeld ter versterking van de dialoog met de omgeving en de klankbordgroep fungeert veelal als eerste aanspreekpunt voor het projectteam om onderwerpen die relevant zijn voor de omgeving te bespreken en daar waar het mogelijk is rekening te houden met de wensen van de omgeving. Er is een open houding vanuit de gemeente naar de samenleving toe. Niet alleen vertellen over de plannen maar vooral ook luisteren naar meningen, zorgen, verhalen uit de omgeving. Participatie wordt breed georganiseerd: alle doelgroepen die een belang hebben worden betrokken. De initiatiefnemers werken hierin samen.

Naast het participatief proces zetten we de komende jaren ook stevig in op het positioneren van het project en in het bijzonder het design&maak cluster. Waarbij we het positioneren van het Design Museum als dé trekker en eyecatcher in het gebied gaan neerzetten als hét Design Museum van Nederland. Dit vraagt om een marketing- en communicatie aanpak die we de komende jaren steeds verder uitbouwen.



"Mijn ervaring in het nieuwe Design Museum, het Oeverpark en de ateliers op Citadelpoort was echt verfrissend. In het Design Museum werd ik omringd door een inspirerende mix van creativiteit en innovatie. De expositie was niet alleen visueel aantrekkelijk, maar ook uitdagend. Ik vond het geweldig om te zien hoe design ons dagelijks leven beïnvloedt. De interactieve elementen maakten het bovendien een leuke en leerzame ervaring, wat me deed verlangen naar een tweede bezoek om alles nog eens rustig te bekijken. Het Oeverpark bood een oase van natuurlijke schoonheid. Wandelen langs het water en de groene ruimtes gaf me een gevoel van ontspanning. De combinatie van natuur en kunst in het park zorgde ervoor dat ik even kon ontsnappen aan de drukte van het dagelijkse leven. Nog nooit had ik eerder een wilde otter gezien. Ik wil daar zeker terugkomen, vooral om weer te genieten van de serene omgeving en misschien een boek te lezen onder een boom. De ateliers op Citadelpoort waren een heerlijke verrassing. Het was inspirerend om de creativiteit en passie van de kunstenaars in actie te zien. De mogelijkheid om met hen te praten over hun werk en proces gaf me een nieuw perspectief op kunst. Ik kijk ernaar uit om terug te keren en misschien zelf een workshop te volgen, zodat ik mijn eigen creativiteit kan ontdekken. Kortom, elk van deze plekken heeft me op zijn eigen manier geraakt en ik kan niet wachten om ze opnieuw te bezoeken!"

