

9 juni 2009

's-Hertogenbosch

Groot Zieken Gasthuis terrein

een groene binnenstad | stedenbouwkundig ontwerp en openbare ruimte

BURO LUBBERS

landschapsarchitectuur & stedelijk ontwerp

dirk boult van der
bosse dirk boult
architectuur stedenbouw strategie





9 juni 2009

's-Hertogenbosch

Groot Ziekengasthuisterrein

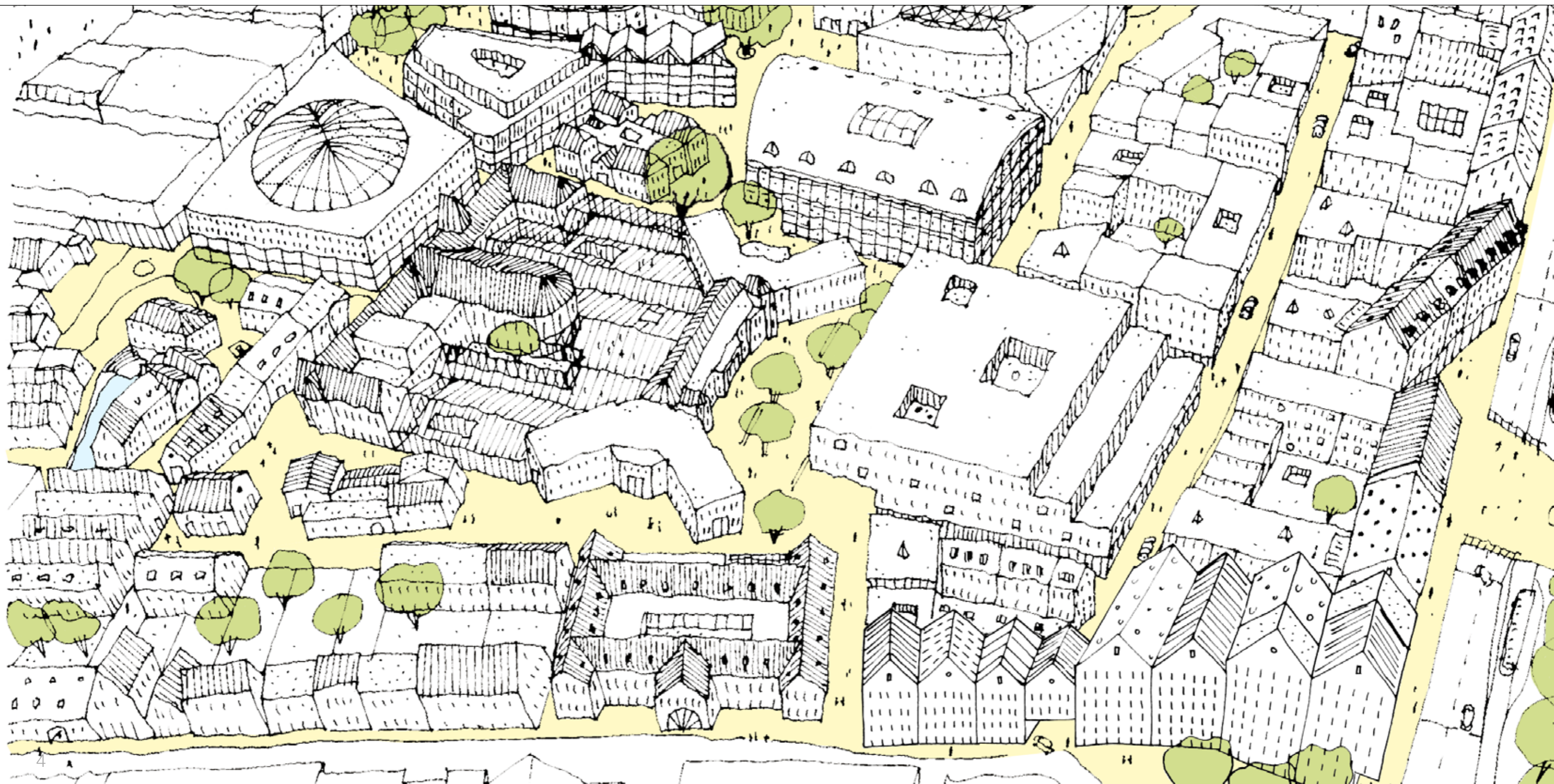
een groene binnenstad | stedenbouwkundig ontwerp en openbare ruimte

BURO LUBBERS

landschapsarchitectuur & stedelijk ontwerp

nijbout van der
Vossen nijbout
architectuur stedenbouw strategie





gzg-terrein

VOORWOORD



In 1274 wordt voor het eerst melding gemaakt van het Groot Gasthuis in 's-Hertogenbosch. Het Groot Zieken Gasthuis (GZG) is daarmee een van de oudste ziekenhuizen van Nederland. In de beginperiode bood het GZG onderdak aan pelgrims, zieken, invaliden en zwervers. De nadruk lag toen vooral op verpleging en verzorging. Pas later legde het oorspronkelijke religieuze personeel zich ook toe op genezing. Het Gasthuisterrein was geheel zelfvoorzienend met de aanwezigheid van onder meer een brouwerij, een bakkerij en een timmerwerkplaats. Achter de Gasthuispoort, de middeleeuwse entree, ontstond in de loop der eeuwen een bonte deken van gebouwen, waaronder een zusterklooster met kapel, een Mariapaviljoen voor mensen met besmettelijke ziekten, een mortuarium en een apotheekgebouw.

Op het 5 hectare grote GZG-terrein is thans het Jeroen Boschziekenhuis gevestigd. Met het vertrek van dit ziekenhuis in 2010 naar een nieuwe locatie in de stad krijgt het gebied tussen de Zuid-Willemsvaart en de Markt een nieuwe bestemming. Heijmans Vastgoed en BAM Vastgoed, samen vertegenwoordigd in de VOF GZG, trekken voor de realisatie hiervan gezamenlijk op met de gemeente 's-Hertogenbosch.

Het vertrek van het ziekenhuis zorgt voor een unieke kans om een nieuw stuk binnenstad te realiseren. Een gebied midden in de stad dat lange tijd besloten is geweest

wordt toegankelijk voor publiek, de poort van het GZG-terrein wordt letterlijk geopend. Voor VOF GZG ligt de bijzondere opgave binnen dit project van binnenstedelijke herontwikkeling verscholen in de herbestemming van de vele monumenten die het terrein rijk is. Met de grootst mogelijke zorgvuldigheid zijn studies uitgevoerd naar de mogelijkheden om deze gebouwen een nieuwe bestemming te geven. Met als doel de Bossche samenleving binnenkort te laten genieten van een unieke toevoeging aan de binnenstad, waarin een samenspel ontstaat van oude monumentale gebouwen en nieuwe elementen. Met nieuwe, aanvullende binnenstadsfuncties en winkelfuncties en bestaande functies in een nieuw jasje gestoken, waarbij oud en nieuw winkelgebied naadloos in elkaar over lopen. Met een nieuwe Binnendieze die de historische loop volgt en 's-Hertogenbosch een nieuwe opstapplaats en mooie doorzichten naar de Binnendieze levert. Met een nieuw plein voor 's-Hertogenbosch en daarmee een nieuwe centrale ontmoetingsplek. Met een multimediaal concept van bibliotheek / mediatheek gericht op de toekomst. En last but not least, met de unieke kans om te wonen in hartje 's-Hertogenbosch.

Zorgvuldigheid is een sleutelwoord bij deze unieke herontwikkeling, zo ook de totstandkoming van het Masterplan. Na de architectenselectie door het Bossche publiek zijn de eerste plannen in februari 2006 reeds gepresenteerd door David Mackay van MBM Architects

uit Barcelona. Om aansluiting te vinden bij de Nederlandse situatie zijn in het voorjaar van 2007 stedenbouwkundige Kees Rijnbouts van Rijnbouts Van der Vossen Rijnbouts en landschapsarchitect Peter Lubbers van Buro Lubbers geselecteerd om het Masterplan verder vorm te geven, met als start een uitgebreide inventarisatieronde onder de klankbordgroep en direct betrokkenen. We zijn blij dat zij de juiste vertaalslag hebben weten te maken, opdat we in het centrum van 's-Hertogenbosch een kwalitatief hoogstaand gebied neerzetten, wat opnieuw tot in lengte der dagen mee kan. Dit wordt bekrachtigd door het positieve advies van de klankbordgroep. Met gepaste trots presenteren we het Masterplan.

VOF GZG, een samenwerkingsverband tussen BAM Vastgoed en Heijmans Vastgoed



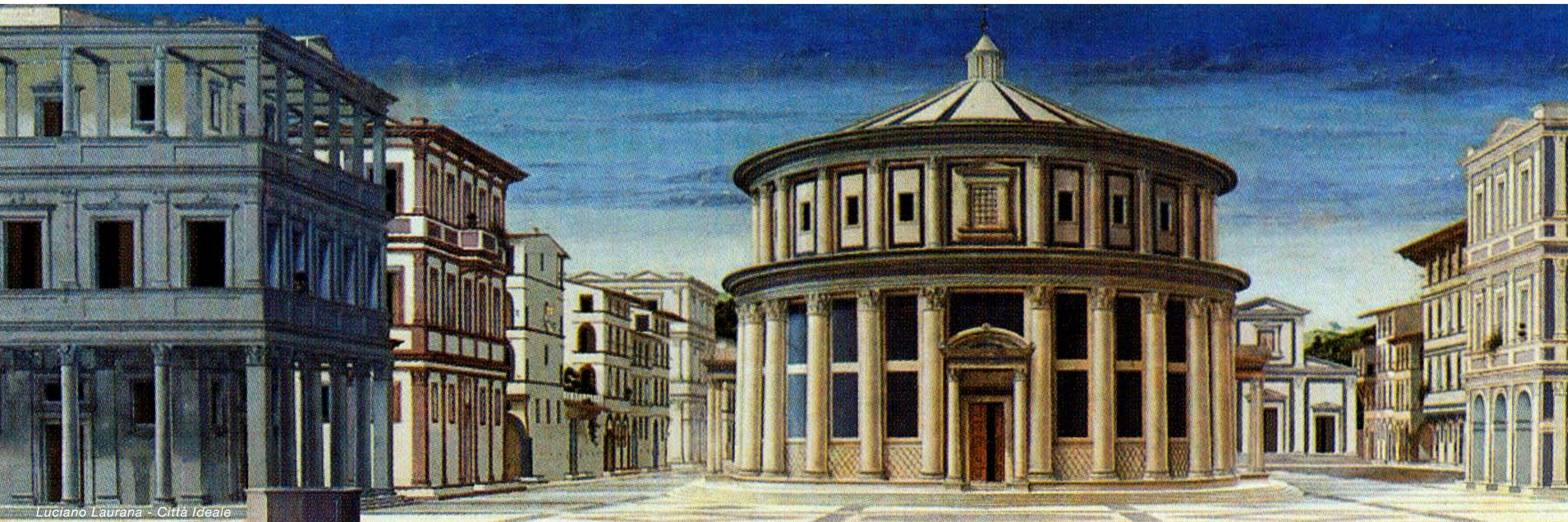
gzg-terrein

INHOUDSOPGAVE



Hoofdstuk	pagina
Voorwoord	4
Inleiding	8
Analyse en visie	16
Stedenbouwkundig plan	30
Uitwerking openbare ruimte	42
Bouwveloppen	76
Vierkante meters en aantallen	126
Colofon	128

* Bijlage: plankaart schaal 1:1000



città ideale

INLEIDING

"Op dit schilderij heeft Luciano Laurana in het midden van de 15e eeuw zijn ideale stad afgebeeld. Sommige kunsthistorici schrijven het schilderij aan Piero della Francesca toe. Het hangt in het schitterende Palazzo Ducale, van de hertog van Montefeltro die wel door Piero werd geportretteerd, in Urbino. Wij houden het erop dat Luciano de schilder van deze Città Ideale is. Hij had het schilderij op zijn reizen, op zoek naar nieuwe opdrachten, altijd bij zich. Het was bevestigd aan de binnenkant van z'n deken- of gereedschapskist. Je kunt het je voorstellen, de knecht brengt de kist, hutkoffer zouden wij zeggen, binnen, hij opent het ding et voilà, prachtig, zoals je vandaag je laptop opent! Op de voorgrond links en rechts zien we twee nog lege piëdestals, slim bedacht door Luciano, natuurlijk bedoeld voor de standbeelden van de voornamste stedelijke bestuurders tegenover hem, z'n opdrachtgevers in spé.

Maar dan, de Ideale Stad. Een stad met een centraal plein en daarop een dominant gebouw, een stadhuis of een rechtbank, in ieder geval een openbaar gebouw. De

wanden van het plein zijn precies en scherp, de gebouwen die deze wanden vormen zijn statig en massief en tegelijk heel gewoon alledaags. Geen van de gebouwen eist een hoofdrol op voor zichzelf, ze spelen hun rol in het geheel. Ze zijn er voor de stad en maken de openbare ruimte.

*De begane grond is verhoogd en voorzien van arcaden. De gebouwen worden op deze manier publieke gebouwen. Er zijn winkels, bedrijven en restaurants op de begane grond en daarboven woningen. Een stad om te wonen, te werken en te winkelen. Dit schilderij is een permanente inspiratie bij het werken aan stedelijke centra. Het gaat daarbij niet om de vorm van de gebouwen, stijlen zijn aan verandering onderhevig, maar om de rol die de gebouwen spelen. Dat is de constante factor. Gebouwen zijn er voor de stad, ze maken de openbare ruimte, ze geven er betekenis aan."*¹

Voor u ligt het stedenbouwkundig ontwerp voor "het Groot" Ziekengasthuisterrein, in dit boek wordt de toekomst van dit gebied in het hart van 's-Hertogenbosch uiteengezet.

Kees Rijnbouts
Peter Lubbers
Mattijs Rijnbouts



¹ Fragments and counterparts – Fragmenten en passtukken, A+N Press, Amsterdam 2007



situatie

INLEIDING



Na eeuwenlang – reeds vanaf de dertiende eeuw – overwegend plaats te hebben geboden aan gebouwen bestemd voor armen en ziekenzorg in de vorm van barakken, paviljoens, een pesthuis, ziekenhuizen en kloosters voor de huisvesting van hen die de zorg op zich namen zal het gebied een nieuwe veelzijdig stedelijke bestemming krijgen. Vandaag de dag ligt “het Groot” Ziekengasthuisterrein van noord naar zuid ingeklemd tussen de Zuid-Willemsvaart, en de bebouwing aan de Markt, en van oost naar west tussen de bebouwing aan de Nieuwstraat en de Arena en de Stoa. De schitterende Binnendieze stroomt door het gebied tot aan het Regenthuis, waar een mooi waterplein ontstaan is.



Binnendieze



Polikliniek



Stergebouw



Mortuarium



Oude Apotheek

monumenten

INLEIDING



Mariapaviljoen

Gasthuispoort

Monumenten

- A Polikliniek
- B Stergebouw
- C Mariapaviljoen
- D Zusterhuis
- E Mortuarium
- F De Oude Apotheek
- G De Gasthuispoort
- H Nieuwstraat 20-32
- I Regentenhuis met Waterpoort



Van oudsher was het gebied van "het Groot" Ziekengasthuis binnen de ommuring een laaggelegen zelfs drassig meest open gebied met veel groen onder meer in de vorm van tuinen. 's-Hertogenbosch, althans het centrum van de stad, wordt vandaag de dag gekenmerkt door een hoogwaardig stedelijk areaal met een beperkt aantal groene enclaves. De bijzondere groene "oerkwaliteit" van "het Groot" Ziekengasthuisterrein vormt samen met de Binnendieze met z'n prachtig begroeide oevers en het ensemble van monumenten de essentie van het karakter van het gebied, ook wel het geheugen van de plek of het "genius loci" genoemd. Mede daarom, maar ook om het centrum van de stad met de culturele functies die er gesitueerd zijn, is besloten het hart van het gebied een weldadig uitbundig groen karakter mee te geven.

Cultuur, winkelen en wonen zullen er in de toekomst de toon zetten en de kern van het gebied zal worden gevormd door het waardevolle ensemble van (rijks) monumenten en Binnendieze. In het plangebied zal de historische loop van de Binnendieze worden hersteld. Om de nieuwe bestemmingen goed te laten functioneren en ook een bijdrage te leveren aan het oplossen van het parkeervraagstuk in het centrum zijn accommodaties voor het parkeren van auto's en fietsen in het plan opgenomen.

*"Ruimtelijke kwaliteit is de belangrijkste eigenschap van stedenbouw en architectuur. Ze kan en moet gemaakt worden met inzet van alle middelen: talent, programma, geld, wilskracht en liefde. Als alle ingrediënten voorhanden zijn en de betrokkenen – gedreven opdrachtgevers, geïnspireerde overheid, talentvolle ervaren ontwerpers – gemotiveerd zijn: is tijd, concentratie en wilskracht nodig."*²

² Vastgoedlezing ASRE, K. Rijnboutt, november 2007



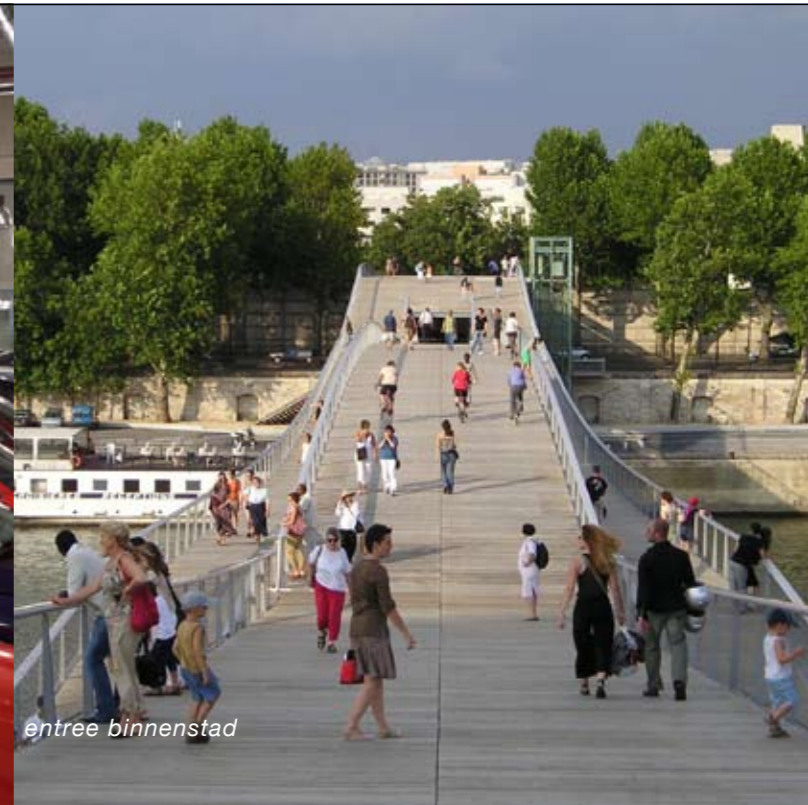
bibliotheek



winkelen



parkeren



entree binnenstad



warenhuis



wonen



plein



horeca

ingrediënten

INLEIDING

De ambitie van het plan voor “het Groot” Ziekengasthuisterrein is hoog. De stedenbouwkundige enscenering – vorm en dimensies van gebouwen, pleinen zo goed als maat en beloop van straten en lanen – zijn met grote zorg gekozen en ontworpen. Hand in hand hiermee is de openbare ruimte gestalte gegeven, de aard van de toe te passen bestratingmaterialen, meubilair, armaturen, zo goed als de keuze van boomsoorten en beplanting is van hoge kwaliteit.

De bestemmingen houden met deze aanpak gelijke tred. Op het culturele vlak zal in het hart van het gebied de openbare bibliotheek samen met het stadsarchief optimaal in een nieuw gebouw gehuisvest worden. De openbare bibliotheek vormt in onze hedendaagse samenleving de culturele ontmoetingsplaats bij uitstek

waar op alle niveaus via alle denkbare informatiedragers kennis kan worden vergaard. De bibliotheek is gesitueerd aan het centrale plein dat ook begrensd wordt door het stergebouw, dat samen met de bibliotheek een hoofdrol heeft toebedeeld gekregen als het gaat om de – culturele – identiteit van dit deel van het stadshart. Het plein kan plaats bieden aan allerlei culturele buitenmanifestaties en zo het cultuurplein bij uitstek van het stadscentrum worden.

Aan het plein en in de aanloopstraten in de naaste omgeving ervan zijn de winkelfuncties gesitueerd. Het gaat daarbij vooral om een assortiment van “grotere” winkelformules waarbij condities zijn ontwikkeld om ter zijner tijd een warenhuis van ca. 14.000 vierkante meter te kunnen accommoderen.

In het gehele gebied is ruimte voor wonen gereserveerd. De stad moet bewoond worden! Concentraties van het wonen zijn te vinden langs de Zuid-Willemsvaart, en in de omgeving van het voormalig Zusterhuis, het Klooster.

Pleinen, groene enclaves, lanen, stegen, smalle bochtige straten, kloeke en fragiele gebouwen, water en steen maken 's-Hertogenbosch tot een schitterende karakteristieke stad. De stedelijke kwaliteiten van de stad vormen de grote inspiratie voor het ontwerp van het stedenbouwkundig plan en van de openbare ruimte. Het ambieert naadloos op het centrum aan te sluiten en er deel van uit te maken, maar wil er ook een eigen karaktervolle plek in verweven, *de groene binnenstad*.



plan MBM Architects



conceptschets, juni 2007



conceptschets, juni 2007



conceptschets, september 2007



conceptschets, december 2007



historische loop Binnendieze, schets 2009



historie

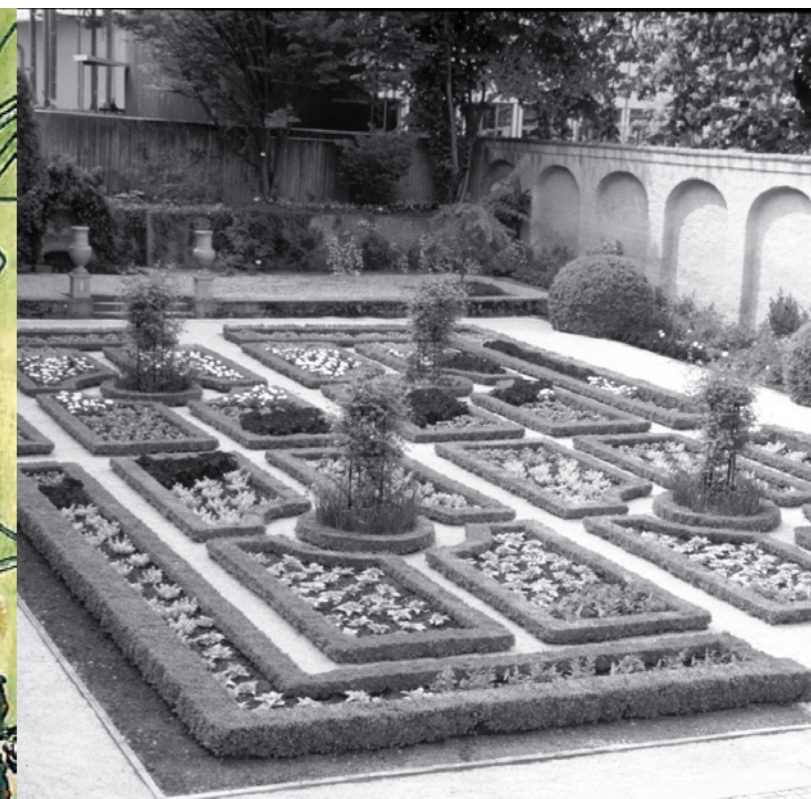
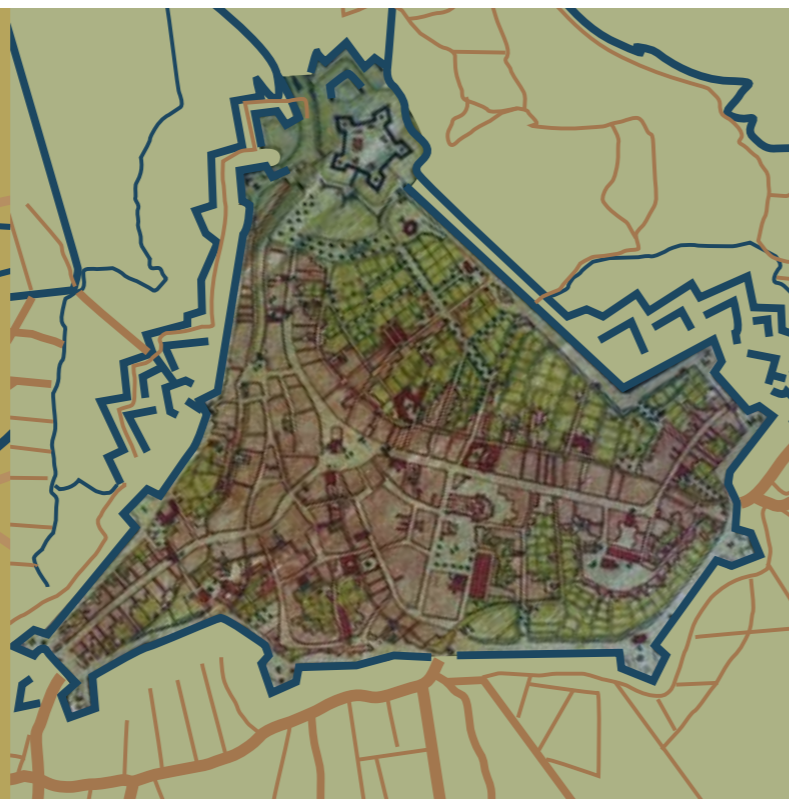


groene historie 1560

groene historie

groene historie 1649

kloostertuin of nutstuin



sche groene stad

ANALYSE EN VISIE

Teruggaand in de tijd is te zien dat 's-Hertogenbosch een geschiedenis kent waarbij verschillende delen van de binnenstad lange tijd de functie van groene longen hebben uitgedragen. Deze groene gebieden zijn in de loop der tijd geëvolueerd van nutstuinen ten behoeve van voedselvoorziening binnen de vestingwerken naar stadstuinen tot ze uiteindelijk haast onherkenbaar zijn geworden in de huidige situatie.

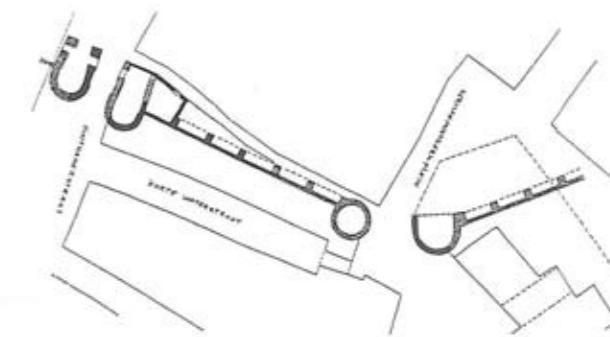
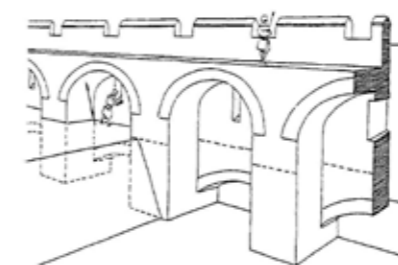
Historisch gezien heeft het GZG-terrein altijd gefunctioneerd vanuit de religie en de zorg, o.a. in de vorm van een klooster met kloostertuinen.

De komst van het huidige ziekenhuis heeft ervoor gezorgd dat het aanwezige groen geminimaliseerd is tot enkele plantsoenen en platanen. Het terrein is erg besloten, op enkele plaatsen wordt de toegang gemarkeerd door opvallende poorten, wat een grote kracht is van het terrein. Er wordt een grens gecreëerd waarachter zich een ander karakter huisvest dan daarbuiten.

In 1184 verwierf 's Hertogenbosch stadsrechten. Niet veel later, werd begonnen met de bouw van een eerste stadsmuur. Deze muur werd versterkt met rondelen en had een drietal stadspoorten. De contouren van één van deze poorten, de Leuvense Poort, zijn nog zichtbaar in de bestrating van de Hinthamerstraat.

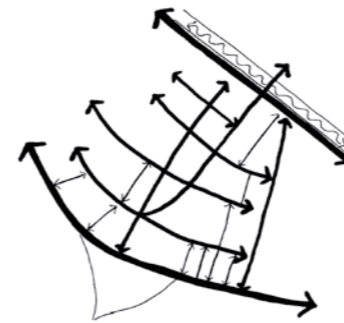
Aan de noordzijde werd de stadsmuur begrensd door 'De Grote Stroom', een aftakking van de Binnendieze die functioneerde als de buitenhaven van 's Hertogenbosch. Ten zuiden van het GZG-terrein, daar waar nu de Binnendieze eindigt, bevindt zich één van de laatste overgebleven restanten van de stadsmuur. Hier is de vorm van een rondeel zichtbaar in de muur die grenst aan het Regentenhuis. Daarachter bevindt zich nog een deel van de oorspronkelijke muur.

geminimaliseerd groen





*dooradering van de stad
routing, radialen en parallellen*



*dooradering van de stad
looproutes en doorzichten*

stedelijk weefsel



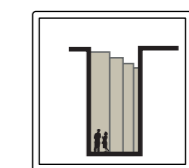
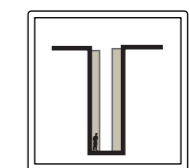
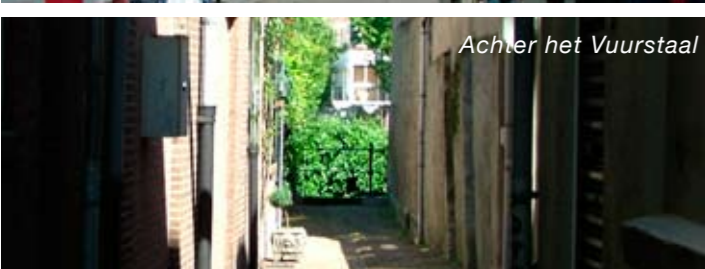
stedelijk weefsel

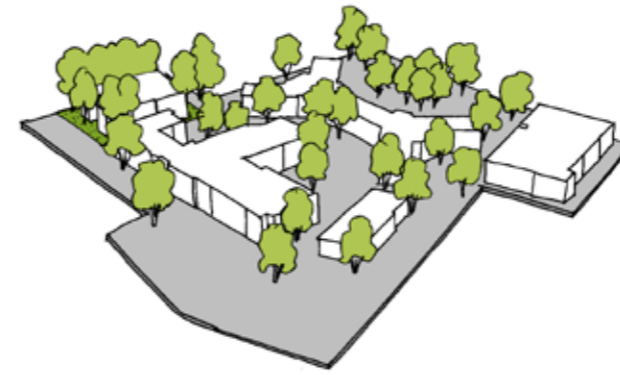
ANALYSE EN VISIE

Het stedelijk weefsel van 's-Hertogenbosch bestaat uit een aantal radialen. Deze radialen worden onderling weer verbonden door dwarsverbindingen. Deze structuur wordt momenteel onderbroken door het besloten karakter van het GZG-terrein. Het is belangrijk dat het terrein onderdeel gaat uitmaken van het stedelijk weefsel van de stad. Dit is mogelijk door nieuwe verbindingen tot stand te brengen die het gebied gaan dooraderen en die uitgaan van de bestaande structuur van de omliggende stad.

De aanhechting tussen het GZG-terrein en de omliggende stad dient nauwkeurig vormgegeven te worden, wil het gebied meedoen in het stedelijke structuur van de stad. De randen van het plangebied zijn onderling zeer verschillend: de Hinthamerstraat en de Marktstraat zijn

beide drukke winkelstraten, terwijl de Nieuwstraat, Achter Het Vuurstaal en het Rozemarijnstraatje rustige achterafstraatjes zijn. Ten slotte wordt het gebied aan de noordzijde begrensd door het kanaal de Zuid-Willemsvaart. De routes voor autoverkeer lopen hoofdzakelijk buiten de randen van het gebied. Het plangebied zelf wordt in grote mate dooraderd door routes voor langzaamverkeer, waarbij er onderscheid te maken valt tussen één hoofdroute voor langzaamverkeer die de Zuid-Willemsvaart oversteeft en meerdere secundaire routes. De routes bestaan uit karakteristieke smalle straten, met soms een krommend verloop. Zo wordt niet alleen functioneel maar ook ruimtelijk aangesloten op het bestaande weefsel in een getransformeerde vorm.





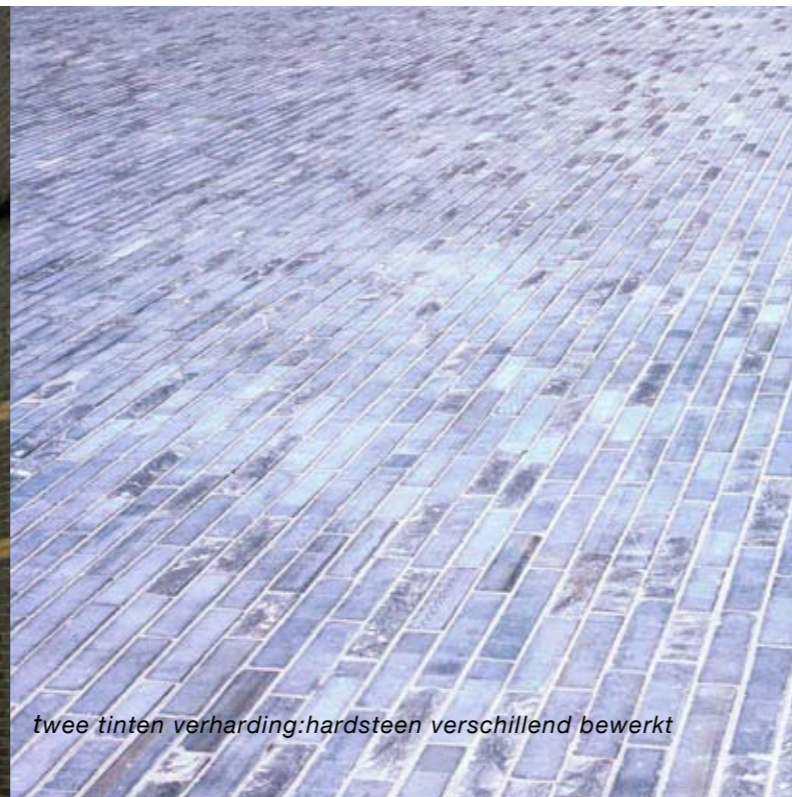
het dienblad

het dienblad met monumenten en bestaande bomen

het dienblad met monumenten en de groene enclave



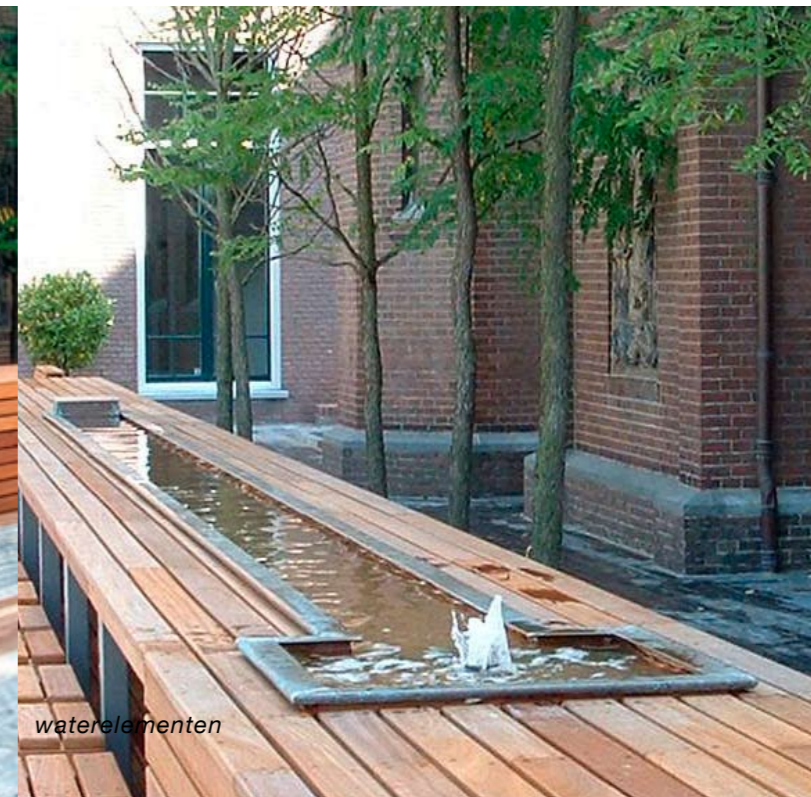
monumenten



twee tinten verharding: hardsteen verschillend bewerkt



eenheid in meubilair



waterelementen

identiteit

ANALYSE EN VISIE

In de huidige situatie heeft het terrein geen duidelijke identiteit; de gebouwen en monumenten zijn aan elkaar geklonterd en er worden allerlei soorten materialen toegepast. In de nieuwe situatie kan het gebied gezien worden als een dienblad waarop de monumenten en de nieuwe bouwblokken zijn gesitueerd. De eenheid binnen het gebied wordt versterkt door in het gebied gebruik te maken van één soort verharding, "het dienblad". Deze verharding bestaat uit een klinker in twee uitvoeringen, bijvoorbeeld een gladde en een ruwe variant, zodat er binnen het plangebied nuances kunnen worden aangebracht door te spelen met de percentages licht en donker.

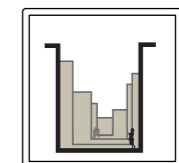
Om de eenheid van het gebied verder tot zijn recht te laten komen wordt gebruik gemaakt van één lijn in meubilair. Op deze manier kunnen verschillende varianten van meubilair gebruikt worden, zoals boombakken, banken en waterelementen, terwijl het geheel toch rustig zal blijven ogen.

De speciale verlichting speelt in op de nieuwe en monumentale gevelaanzichten en bijzondere plekken. De straten worden met hangende armaturen verlicht om zo min mogelijk elementen in de verharding te krijgen.

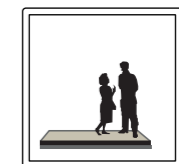
Op deze manier wordt er op maaiveld een ingetogen basis gecreëerd om de nieuwe binnenstad (incl. alle gespaarde monumenten) te laten schitteren.



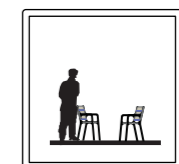
speciale verlichting gericht op gevels en bijzondere plekken



zicht op monumenten



eenheid door verharding



één lijn in meubilair



De verschillende pleinen (bestaand en nieuw) in het stadscentrum:



Kanaalplein

Tolbrugplein

Sterplein

Burgemeester Loeffplein

Markt

Kerkplein

Parade



Parade
7400 m²
evenemen-
tenplein



Kerkplein
300 m²



Markt
9800 m²
marktplein



Sterplein
2700 m²
cultureel
ontmoeting



pleinen

ANALYSE EN VISIE

In 's-Hertogenbosch is een reeks van pleinen te vinden; de Parade, de Markt en het Kerkplein. Elk van deze pleinen heeft een bepaalde maat die gericht is op een specifiek gebruik, zoals evenementenplein, marktplein en ontmoetingsplein. Met dit plan krijgt de stad er een aantal pleinen bij. De pleinen krijgen allemaal hun eigen functie in de stad.

Bestaande pleinen

- De Markt: marktplein, kermis
- De Parade: evenementenplein
- Het Kerkplein: kleine evenementen, optredens
- Het Burgemeester Loeffplein: groene verblijfsruimte

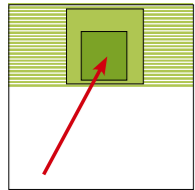
Nieuwe pleinen

- Het Kanaalplein: met dit plein wordt de stad aan de noordzijde van de Zuid-Willemsvaart betrokken bij het stadscentrum en de Zuid-Willemsvaart gaat onderdeel uitmaken van de stad door hem meer beleefbaar te maken.
- Het Sterplein: dit wordt een nieuw plein dat samen met de aanliggende bibliotheek een culturele ontmoetingsplaats kan worden. Hier kunnen culturele buitenmanifestaties worden gehouden.
- Het Tolbrugplein: een dynamisch plein.
- Het Burgemeester Loeffplein: het plein wordt gekanteld en opnieuw ingericht. Het vormt de schakel tussen de Markt en de Arena en het nieuwe Sterplein. De bomen worden gehandhaafd en verplaatst.





g



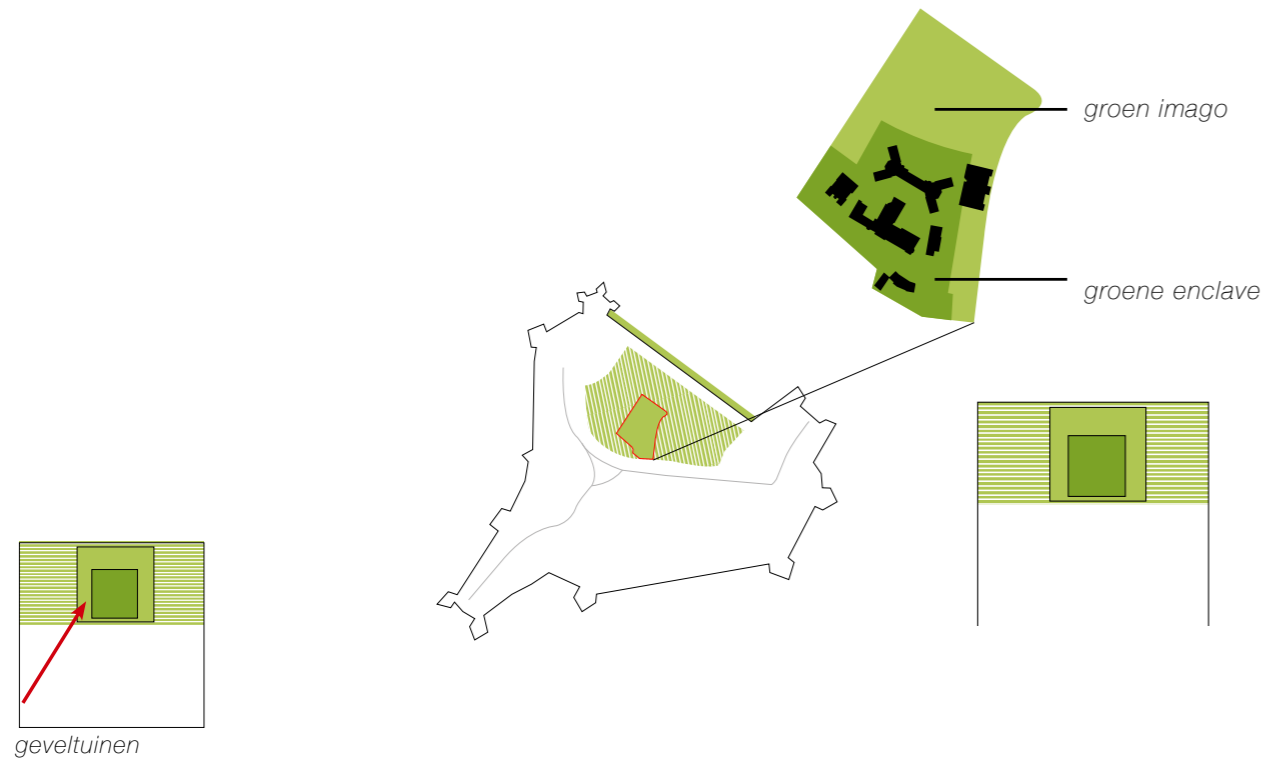
bestaand groen op het huidige GZG-terrein

poorten en doorgangen benadrukken de entree van de groene binnenstad



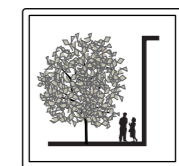
groene binnenstad

ANALYSE EN VISIE



Het streven is om het nieuwe binnenstadsdeel een groen imago te geven, waarbij er onderscheid te maken valt tussen een groot oppervlak met een groen imago en een groene enclave die daarbinnen gelegen is; het GZG-terrein. Binnen deze enclave kan er een nog grotere mate van vergroening plaatsvinden rond de te behouden monumenten. Deze vergroening zal voornamelijk vorm krijgen in de aanplant van nieuwe (meerstammige) platanen. Het groene imago dat buiten het gedeelte van het monumentenensemble gelegen is zal gestalte krijgen in de vorm van groene binnenhoven en geveltuinen.

Poorten en doorgangen markeren de entree tot "de groene binnenstad".



groene binnenstad



poorten en doorgangen



Met het realiseren van de zuidwestelijke Randweg beschikt 's-Hertogenbosch over een volledig en gesloten stelsel van randwegen ('de Ruit') rond de stad. Van belang voor de bereikbaarheid van de binnenstad is de parkeerverwijzing en bewegwijzering op de Ruit zodat het verkeer van buiten de stad via de juiste toegang de stad kan benaderen.

Binnen de Ruit wordt een stelsel van hoofdwegen voorgesteld waarop het verkeer zich kan verzamelen. Deze doorstroommassen hebben als functie de stadsdelen verbinden, het interne verkeer bundelen en het externe verkeer vanaf de Ruit de stadsdelen in te brengen.

Het centrumverkeer wordt vanaf de Ruit geconcentreerd op een aantal parkeerroutes naar de binnenstad toe. Deze routes worden zoveel mogelijk gekoppeld aan een of meerdere bestemmingsgebieden. De centrumring wordt autoluw gemaakt door het doorgaande verkeer te weren. Hiermee kan enerzijds de ruimtelijke kwaliteit van de binnenstad sterk worden verhoogd en ontstaat er anderzijds meer ruimte voor openbaar vervoer en de fiets. Ook ontstaat de mogelijkheid om op elke zijde van de binnenstadsring een hoogwaardige multimodale vervoersknoop te realiseren, waarvan er een is voorzien bij de ontwikkeling van het GZG-terrein.

Het onderliggende parkeermodel is erop gericht om de kortparkeerders in de binnenstad op te vangen. Het streven is een autoluwe binnenstad, waarbij het bezoekersparkeren zoveel als mogelijk plaats gaat vinden aan de rand van de binnenstad en op transferia.

bereikbaarheid

ANALYSE EN VISIE



Om de bereikbaarheid van het centrum van 's-Hertogenbosch en het GZG-terrein te verhogen verscheen in mei 2007 de Ontwerp Koersnota Hoofdinfrastructuur. Deze nota is van grote betekenis voor de planvorming van het GZG-terrein. In de Koersnota worden de uitgangspunten geformuleerd voor het toekomstig verkeersbeleid van de stad. Eén van de uitgangspunten is het structureel scheiden ('ontflechten') van de hoofdroutes van openbaar vervoer, fiets en autoverkeer. Bij de aansluitingen voor fiets en openbaar vervoer op de binnenstad wordt het autoverkeer beperkt of zelfs helemaal geweerd. Dit zijn locaties om herkenbare of markante centrumhaltes voor het openbaar vervoer te maken. De uitgangspunten uit de vervoersnota worden overgenomen in het stedenbouwkundig plan van het GZG-terrein. Zo wordt een centrumhalte voor het busverkeer voorzien op de Zuid-Willemsvaart en komen er ondergrondse parkeergarages voor auto's en fietsen.



re

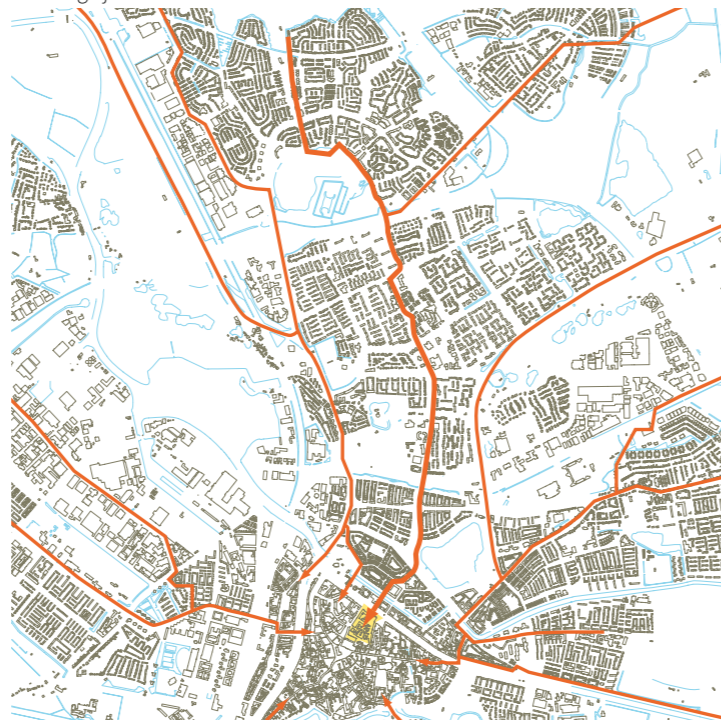
's-Hertogenbosch

ligging plangebied in de stad



's-Hertogenbosch-noord

belangrijkste fietsroute naar centrum via GZG-terrein



plangebied met de bestaande monumenten



aanlooproutes naar GZG-terrein

te verbeteren en nieuwe aanlooproutes



Relatie met de stad

ANALYSE EN VISIE

Veel bewoners van 's-Hertogenbosch wonen ten noorden van het centrum. Zij komen via de noordzijde het centrum binnen. Het GZG-terrein vervult hiermee een belangrijke entree tot het stadscentrum.

De relatie tussen het GZG-terrein en de stad in de huidige vorm is minimaal. Het GZG-terrein is een autonoom functionerend gebied dat weinig doet met de historische stadsstructuur.

Een goede aanhechting met de stadsstructuur realiseren is een belangrijk uitgangspunt voor de planvorming. Daartoe zullen de verschillende aanlooproutes worden verbeterd en komen er nieuwe routes bij om de aanhechting te optimaliseren.





dakaanzicht

STEDENBOUWKUNDIG PLAN



"Ruimtelijke kwaliteit is de belangrijkste eigenschap van stedenbouw en architectuur. Ze kan en moet gemaakt worden met inzet van alle middelen: talent, programma, geld, wilskracht en liefde. Als alle ingrediënten voorhanden zijn en de betrokkenen – gedreven opdrachtgevers, geïnspireerde overheid, talentvolle ervaren ontwerpers – gemotiveerd zijn: is tijd, concentratie en wilskracht nodig." ²

- 1 Kanaalplein
- 2 Sterplein
- 3 Tolbrugplein
- 4 De Markt

² Vastgoedlezing ASRE, K. Rijnbout, november 2007





massa

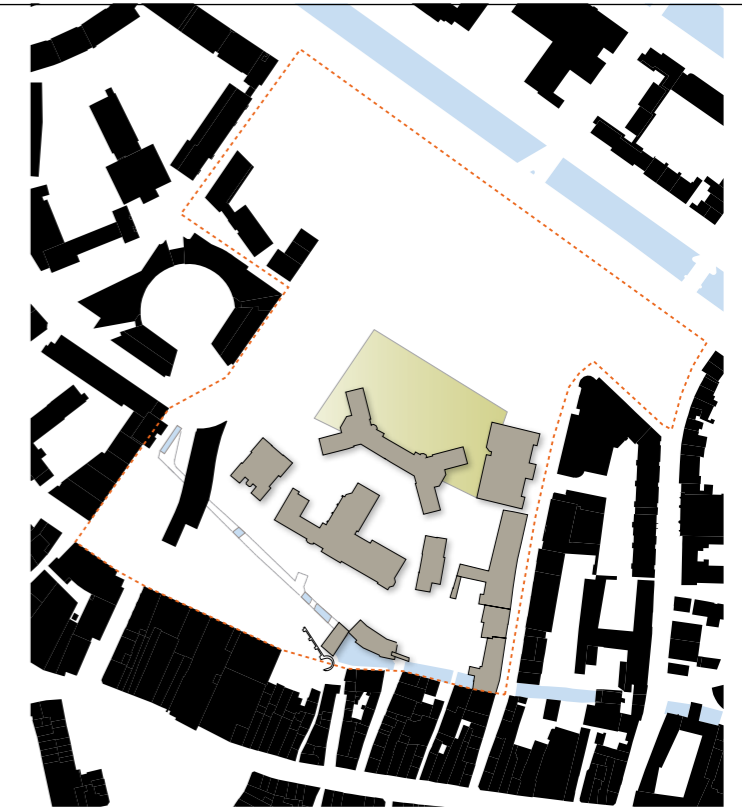


ruimte



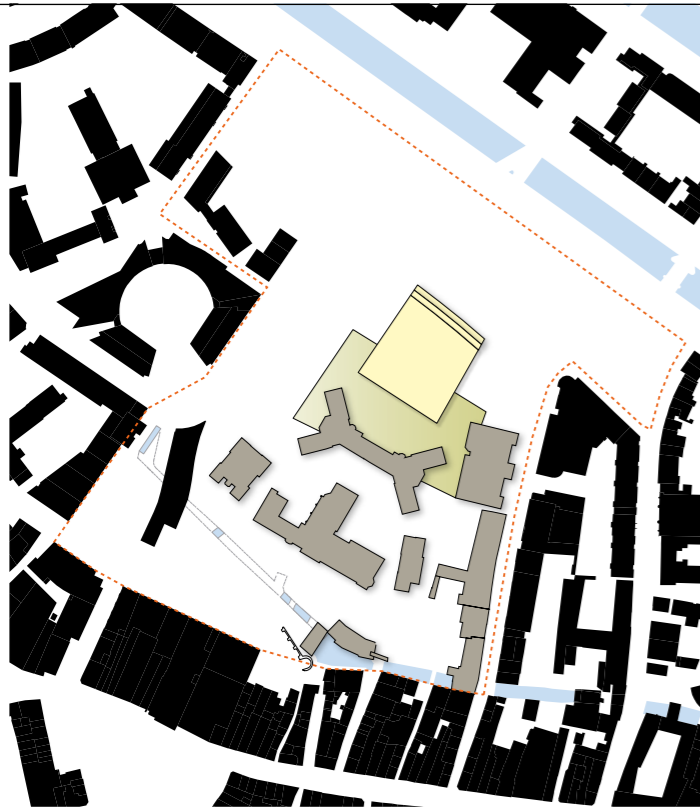
1. Monumenten

Uitgangspunt is alle monumenten te handhaven. Het ensemble van monumenten heeft een hoge cultuurhistorische waarde voor 's-Hertogenbosch, het GZG-terrein en het stedenbouwkundig plan. De monumenten worden zoveel mogelijk hersteld in hun oorspronkelijke hoedanigheid en geschikt gemaakt voor hun nieuwe functie. Een deel van de historische loop van de Binnendieze wordt in het plangebied hersteld.



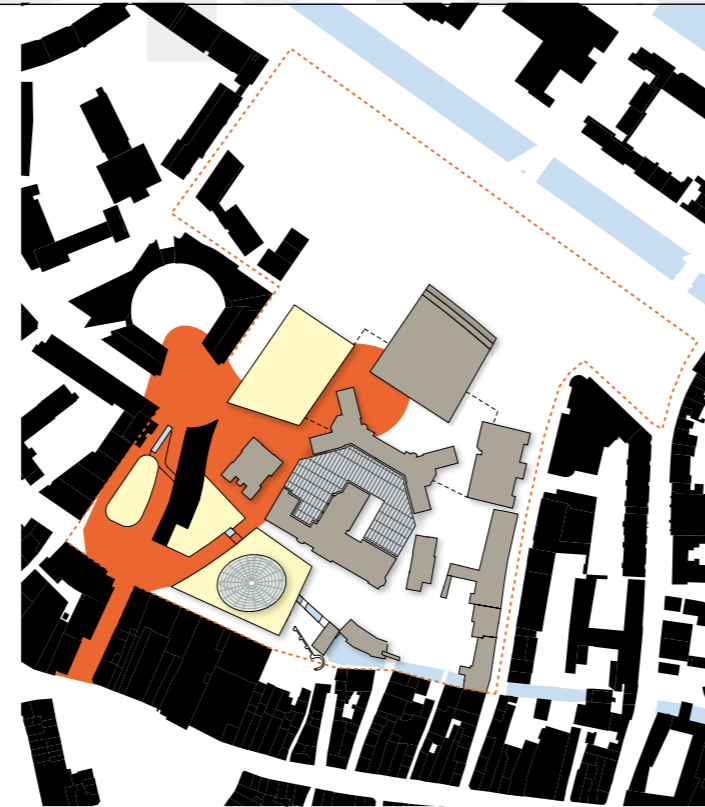
2. Cultuurplein

In het hart van het plangebied, gekoppeld aan het Stergebouw komt een mooi stedelijk plein bestemd voor culturele activiteiten, het Sterplein.



3. Bibliotheek

Aan het Sterplein gekoppeld, de culturele activiteiten ondersteunend, komt de openbare bibliotheek. In dit gebouw wordt ook het stadsarchief ondergebracht. Een groot openbaar gebouw dat zowel overdag als 's avonds veel bezoekers krijgt.



4. Winkelen

Winkels versterken het bestaande winkelcircuit richting de Arena. Aan de Tolbrugstraat, op de kop van het Sterplein komt een groot winkelgebouw. In het gebouw dat circa 14.000 m² vloeroppervlak omvat, kan zich of een warehouse vestigen of kunnen grotere winkels accommodatie vinden. Er kunnen ook enkele kleinschalige winkels en horeca toegevoegd worden aan het gebied. Boven een groot aantal winkels wordt gewoond.



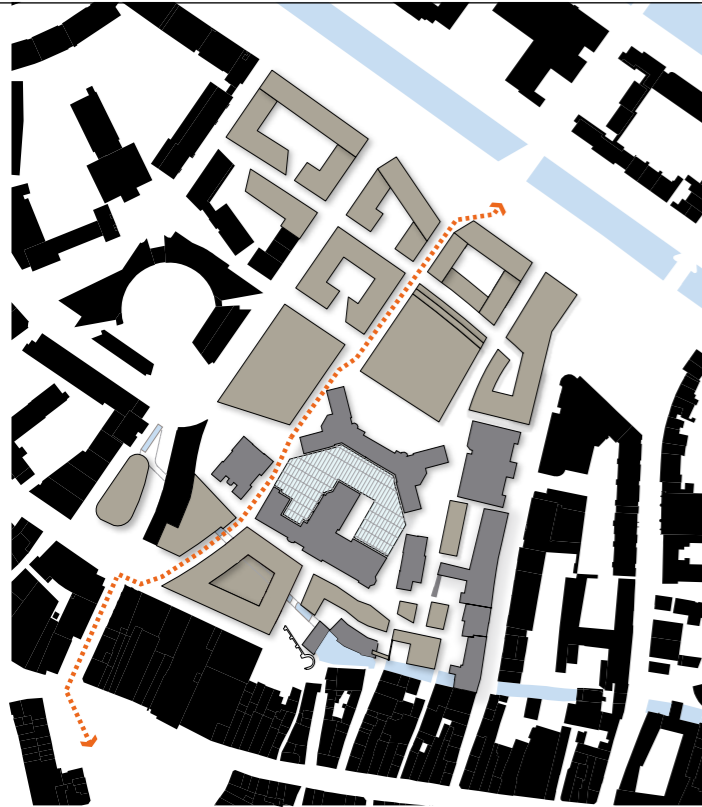
5. Wonen in het kleinschalige gebied

Kleinschalige woongebouwen tussen de monumenten zorgen voor een goede aanhechting aan het centrum. Samen met de vele aanlooproutes ontstaat hierdoor een binnenstedelijk zwerfmilieu waar wordt gewoond, gewerkt en gewinkeld.



6. Wonen aan de Zuid-Willemsvaart

De Zuid-Willemsvaart wordt voorzien van stedelijk gedifferentieerde woongebouwen. De schaal van de gebouwen sluit aan bij de omliggende bebouwing en het wijde profiel van de Zuid-Willemsvaart. De binnenhoven zorgen voor een prettig woonklimaat.



1. Voetgangers

De hoofdroute voor voetgangers is opgespannen tussen het Kanaalplein en de Markt. De route verbindt de belangrijke onderdelen: Centrumhalte, openbare bibliotheek, Sterplein, Stergebouw, Zusterhuis en Markt met elkaar.



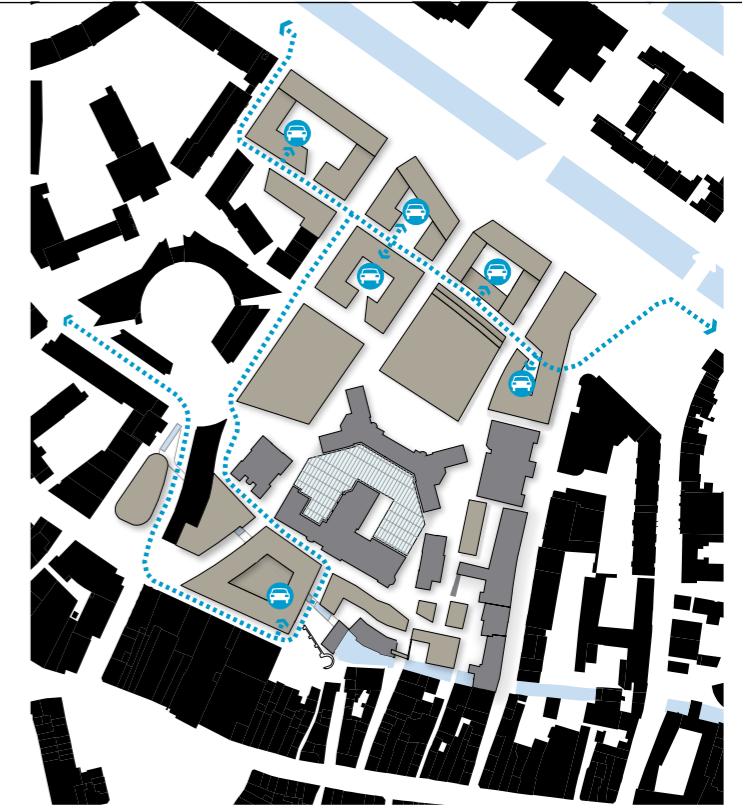
2. Fietsers

Fietsers die via het Kanaalplein naar de Markt en het GZG-terrein willen kunnen de fiets ondergronds stallen bij het Burgemeester Loeffplein en de openbare bibliotheek. Er is plaats voor het stallen van 1000 fietsen.



3. Openbaar vervoer

Een centrumhalte voor het busverkeer op het Kanaalplein maakt de Markt en het GZG-terrein goed bereikbaar met het openbaar vervoer. Op deze halte zal ook een kleinschalig milieu vriendelijk bussysteem van de binnenstad aansluiten.

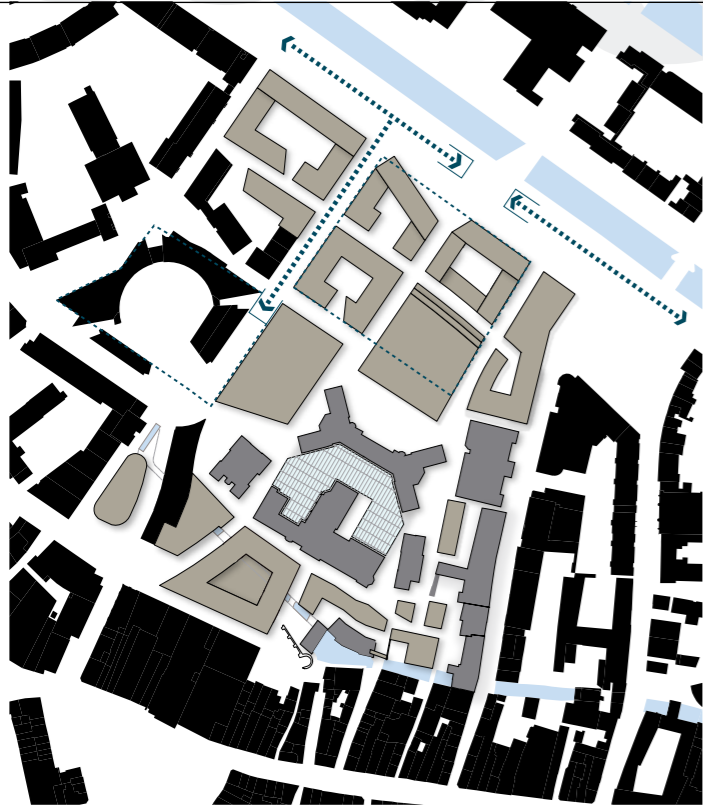


4a. Autoverkeer bewoners en hotel bezoekers

Bewoners van het GZG-terrein parkeren de auto in de inpandige stallingsgarages in en onder de woongebouwen. De entrees van de stallingsgarages bevinden zich in één straat. Deze straat is per auto alleen toegankelijk voor bestemmingsverkeer. De bezoekers van Hotel Central parkeren in de stallingsgarage onder de winkel/woongebouwen.

toegankelijkheid

STEDENBOUWKUNDIG PLAN



4b. Autoverkeer bezoekers

Bezoekers parkeren de auto in de ondergrondse openbare parkeergarages. De parkeergarage onder de bibliotheek heeft de entree onder het Kanaalplein, de entree van de Arena garage blijft gehandhaafd in de Tolbrugstraat. Publieke stijpunten zijn opgenomen in de bebouwing aan het Kanaalplein en de openbare bibliotheek.



5. Laden en lossen

De bevoorrading van winkels, hotel en de openbare bibliotheek met vrachtauto's is mogelijk binnen venstertijden. Buiten venstertijden is het gebied toegankelijk voor kleinschalig expeditieverkeer.



6. Calamiteiten

Het gehele plangebied is in geval van calamiteiten bereikbaar voor de hulpdiensten. In de dimensionering van de openbare ruimte wordt hiermee rekening gehouden.



7. Watteroutes

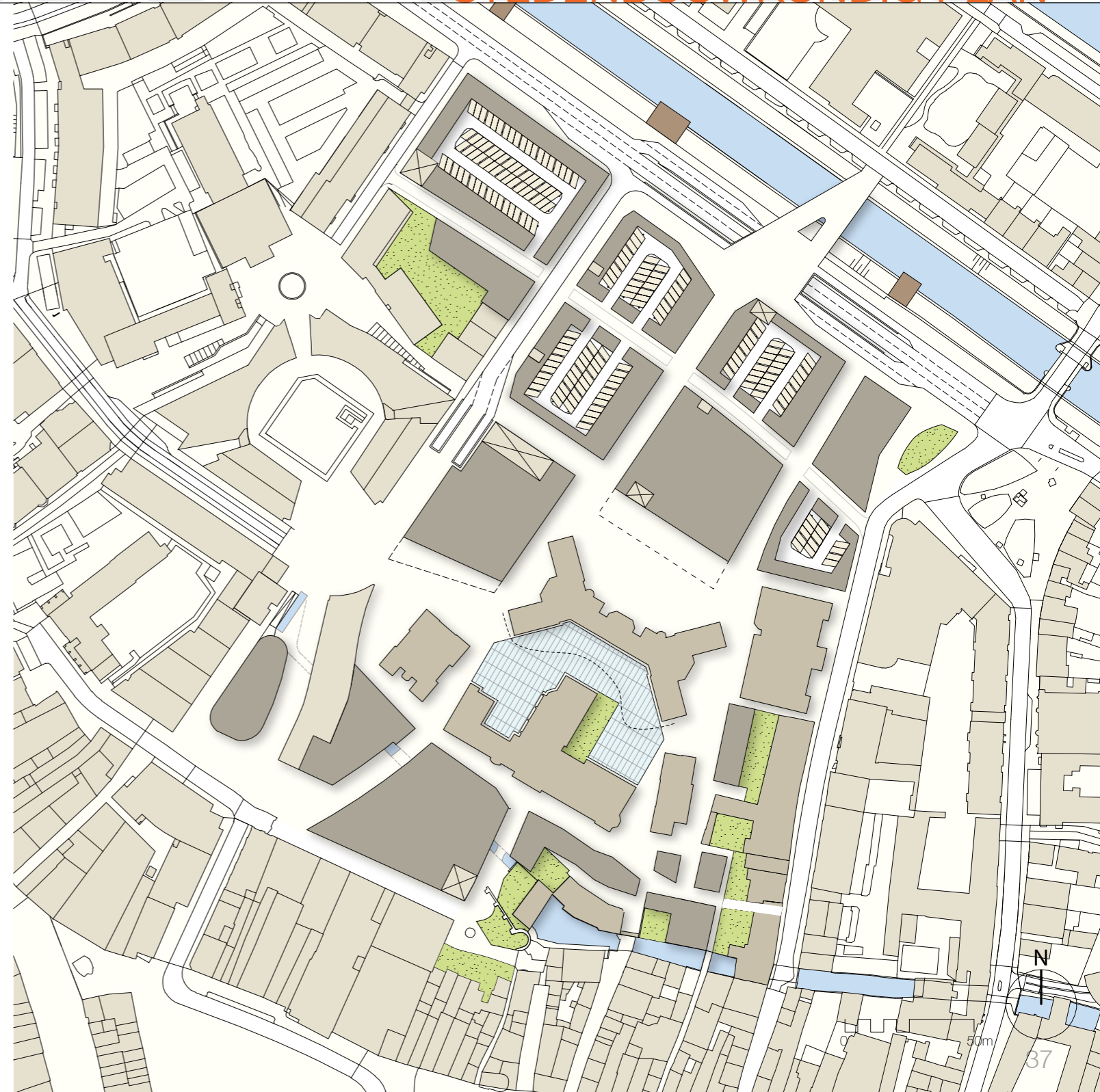
De historische loop van de Binnendieze wordt in het plangebied in ere hersteld door het verlengen van de Grootte Stroom vanaf het apothekers gebouw tot aan het Tolbrugplein. Op het Tolbrugplein komt een zwaikom en een opstapplaats. Tezamen met diverse doorzichten wordt het plangebied op deze manier met de Binnendieze verbonden.

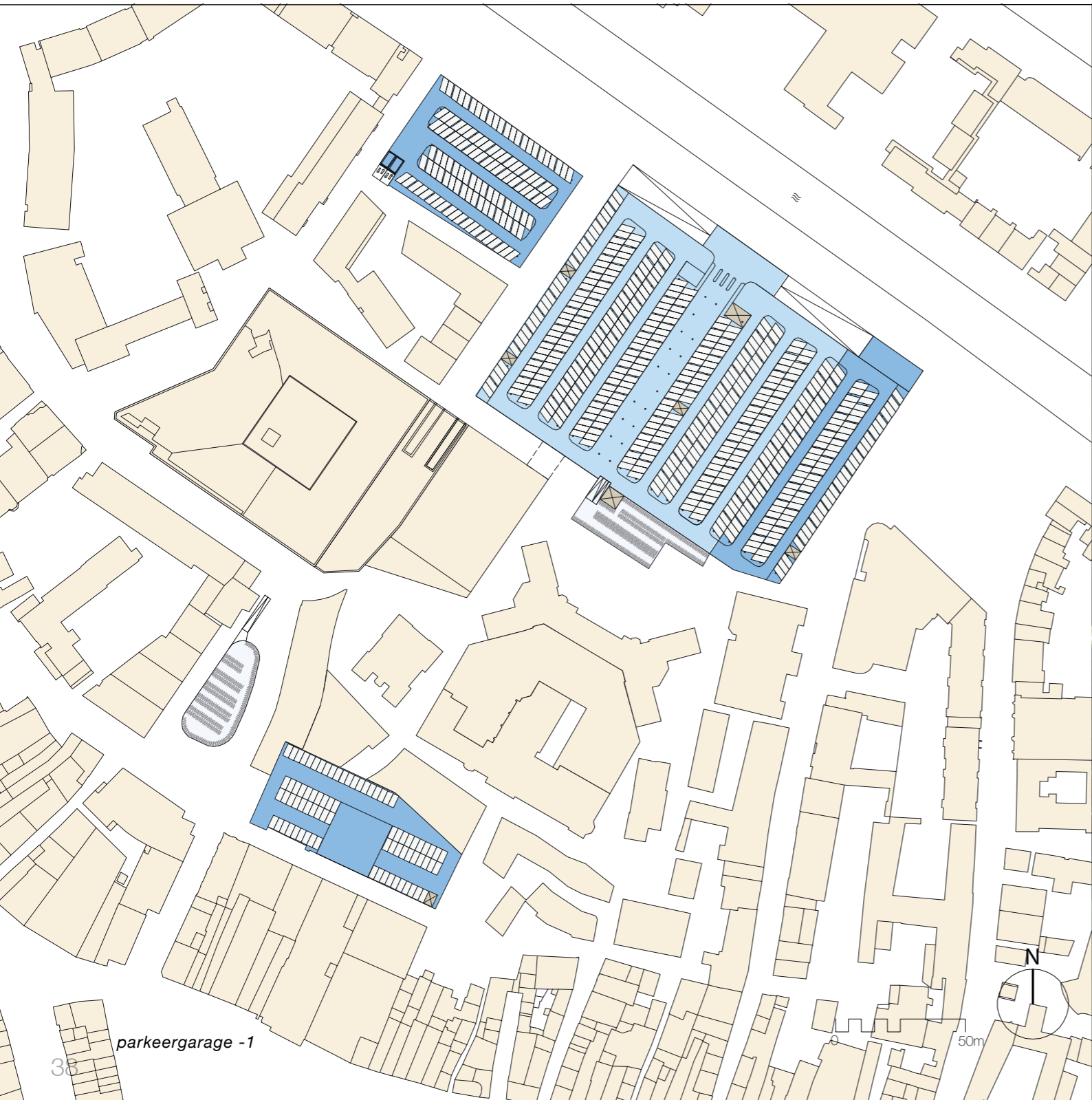


begane grond

STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Voor de woongebouwen aan de Zuid-Willemsvaart is als parkeeroplossing gekozen om stallinggarages in de woonblokken op te nemen op de begane grond. Deze parkeergarages liggen in het hart van het woongebouw. Aan de straat liggen woon- of werkkamers die behoren bij de woningen en ruimtes bedoeld voor commerciële doeleinden. Bij sommige gebouwen is er tevens een stallinggarage opgenomen op niveau -1.



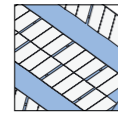


parkeren

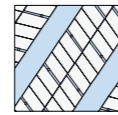
STEDENBOUWKUNDIG PLAN



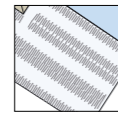
Legenda



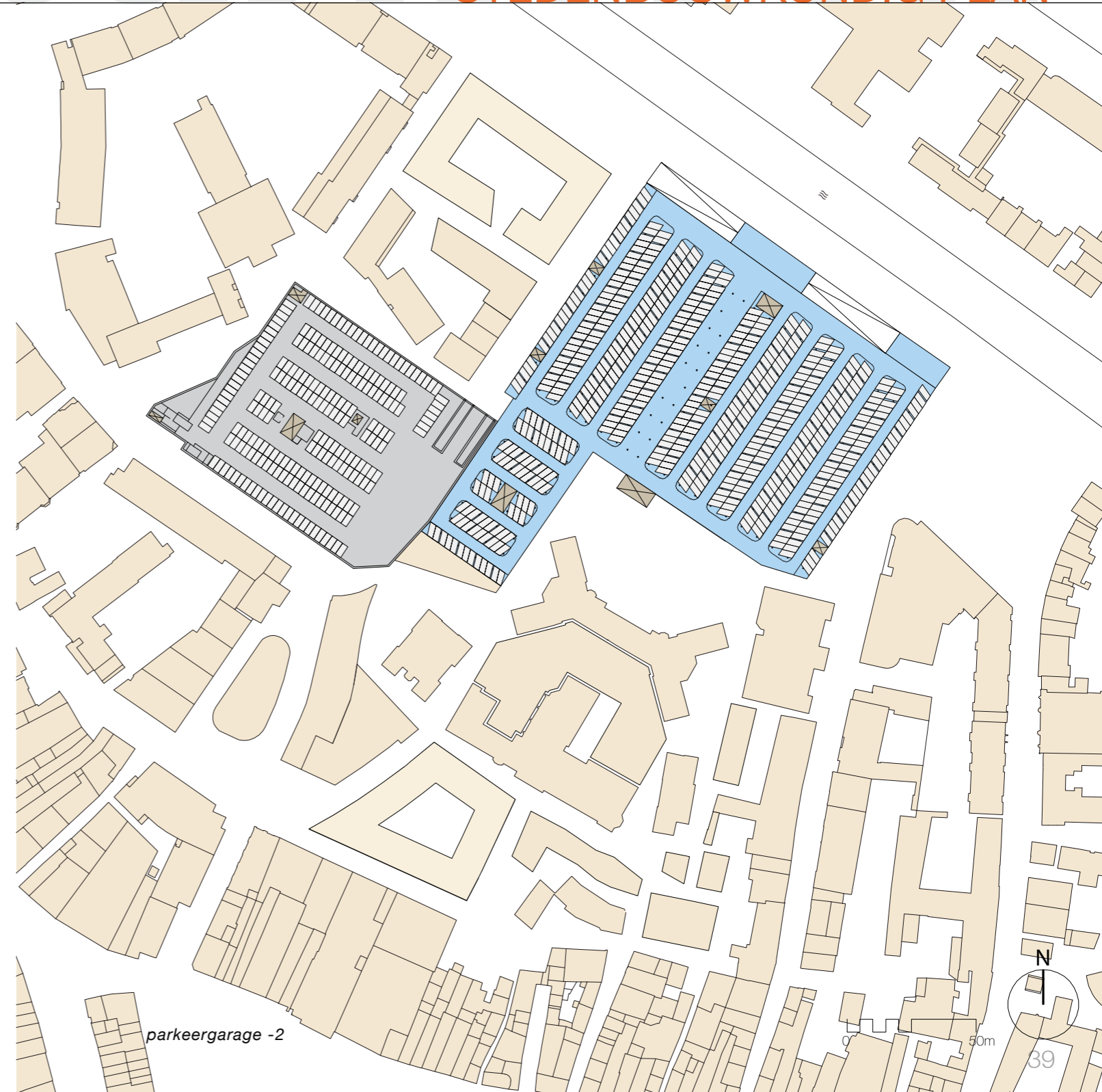
Stallingsgarage



Openbare garage



Openbare fietsenstalling



parkeergarage -2



50m

39



Verdieping -2



Verdieping -1



Begane grond



Verdieping 1

functies

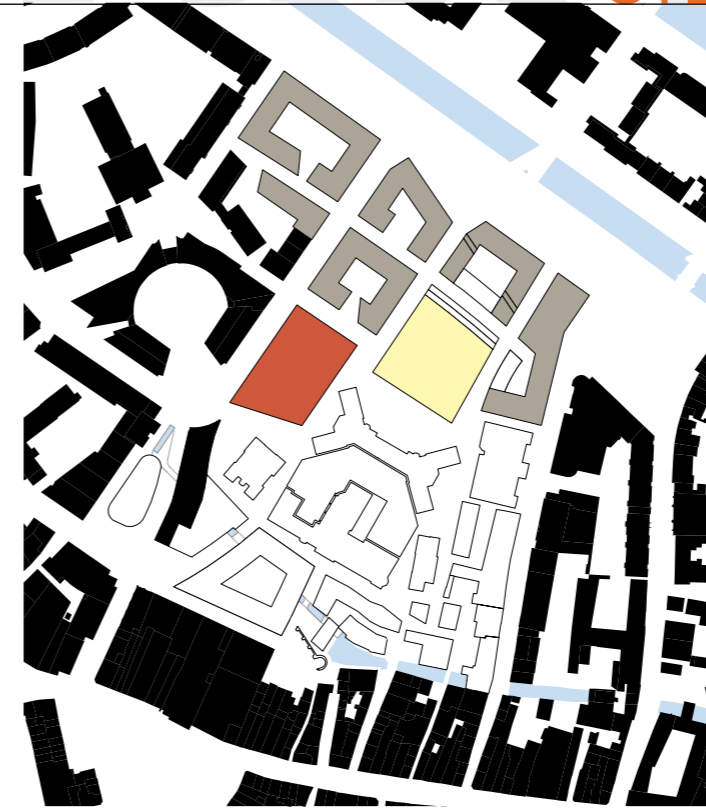
STEDENBOUWKUNDIG PLAN



Verdieping 2



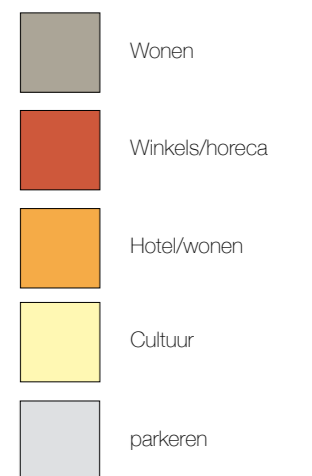
Verdieping 3



Verdieping 4



Verdieping 5, 6 en 7










plankaart

UITWERKING OPENBARE RUIMTE





-  *eigen verharding nieuwe binnenstad*
-  *bijzondere verharding Tolbrugplein*
-  *klinkerverharding toevoeren*
-  *bestaande boom
(zie voor bomenplan pag. 72)*
-  *nieuwe boom*
-  *groene binnenhoven/tuinen*
-  *gevelbegroeiing*
-  *Binnendieze*
-  *zwaikom Binnendieze + ingang
fietsenstalling*
-  *nieuwe brug langzaamverkeer*
-  *vlonderplek aan water*
-  *meubilair Sterplein*

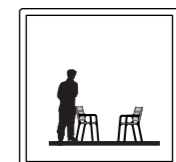
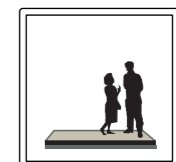
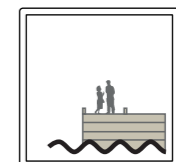
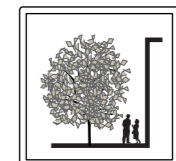
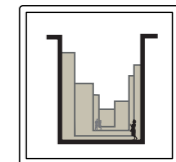
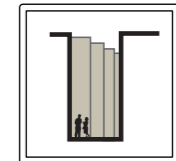
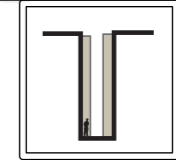
instrumentarium

UITWERKING OPENBARE RUIMTE

Voor deze nieuwe binnenstad wordt een aantal ingrediënten gebruikt waarmee de openbare ruimte van dit gebied zijn eigen identiteit krijgt. Daarmee wordt de route door de stad, én de beleving vanaf maaiveld van ruimtes en gebouwen, een interessante reeks van ervaringen.

De ingrediënten voor de openbare ruimte zijn:

- smalle straten
- krommingen in straten
- onderdoorgangen en poorten
- doorzichten, zicht op monumenten
- groen (bomen en geveltuinen)
- zicht op water (Binnendieze en Zuid-Willemsvaart)
- reeksen van pleinruimtes
- eigen verharding
- eigen meubilairlijn



poorten



zicht op water



onderdoorgangen



krommingen in smalle straten





Deelgebieden:

- A. de hoofdroute voetgangers
- B. het Kanaalplein
- C. het Sterplein
- D. Het kleinschalig gebied en Binnendieze
- E. het Tolbrugplein
- F. het Burgemeester Loeffplein

deelgebieden

UITWERKING OPENBARE RUIMTE

Binnen de stedenbouwkundige structuur van het GZG-terrein is een aantal deelgebieden te onderscheiden, die door hun complexiteit op zichzelf een ontwerpogave vormen. Op de volgende pagina's worden de principeuitwerkingen gegeven voor:

- de hoofdroutes voetgangers
- het Kanaalplein
- het Sterplein bij bibliotheek
- het kleinschalig gebied en Binnendieze
- het Tolbrugplein
- het Burgemeester Loeffplein

Daarna volgt de principeuitwerking van de profielen en materialisatie, en een voorstel voor de binnenhoven van de woonblokken, die op parkeerdekken zijn gelegen.

bestaande situaties deelgebieden

Kanaalplein



Kleinschalig gebied

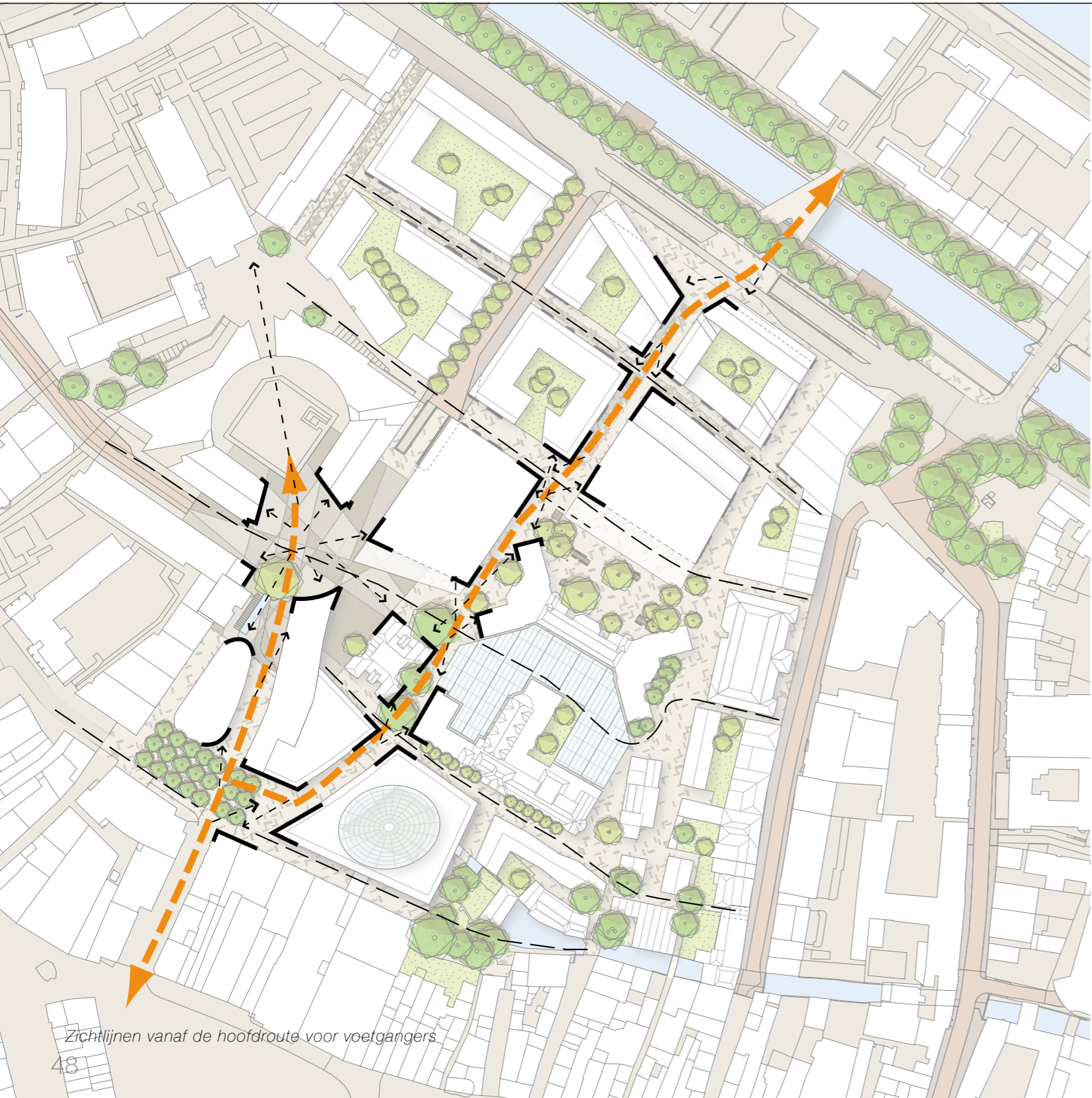


Tolbrugplein



Burgemeester Loeffplein

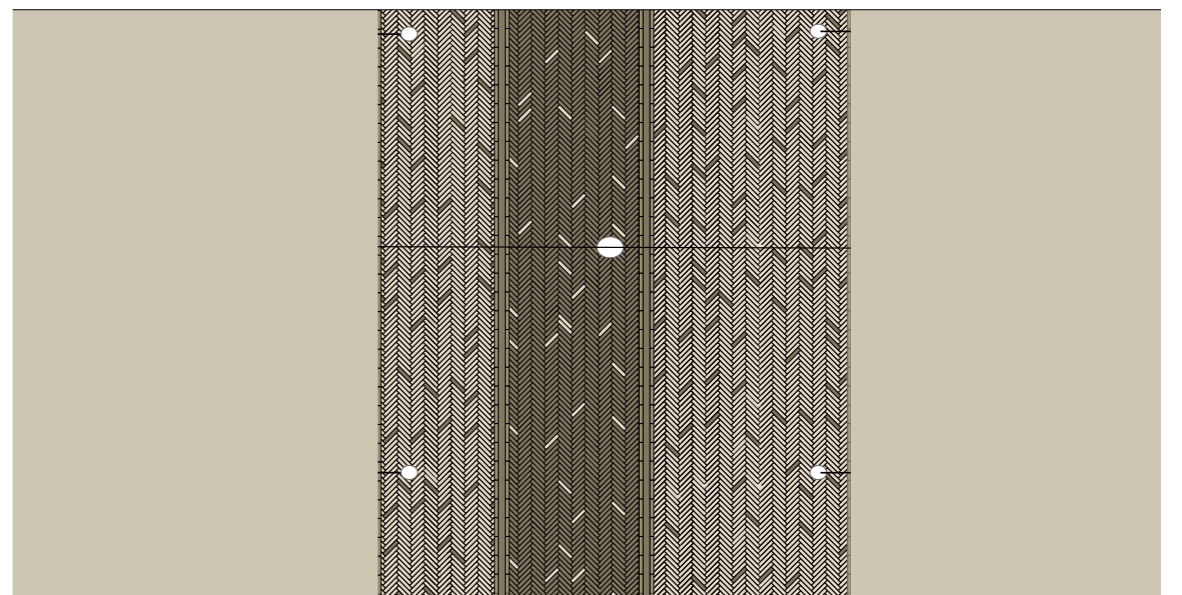




Zichtlijnen vanaf de hoofdroute voor voetgangers

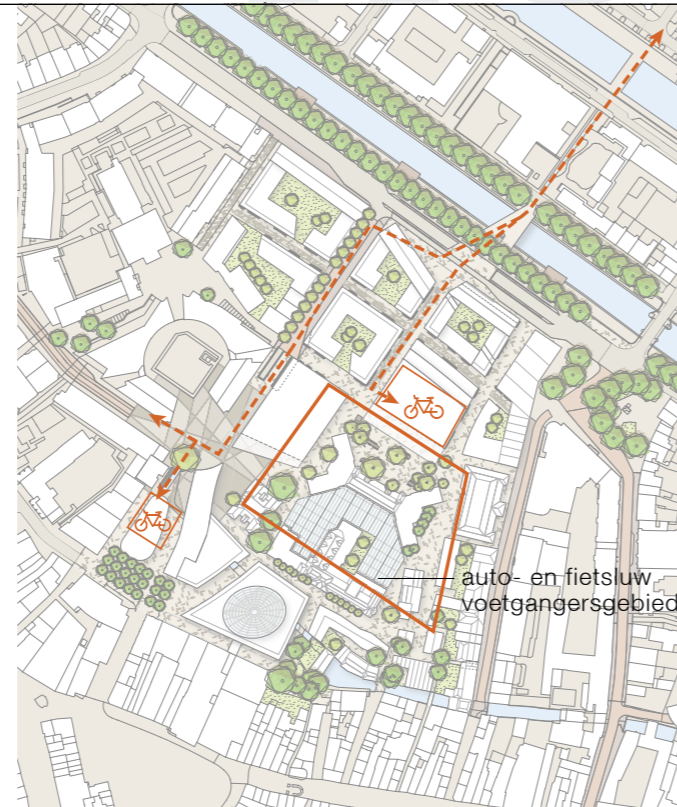


profiel hoofdroute 10 m



hoofdroute

UITWERKING OPENBARE RUIMTE



routes en stallingsvoorzieningen voor fietsers

Vanaf het Kanaalplein ontstaat een belangrijke looproute de stad in, die voor een deel ook door fietsers gebruikt zal worden. Deze hoofdroute brengt de bezoeker tot in het hart van het centrum, de Markt. Hiervoor passeert de gebruiker enkele interessante momenten (ruimtes en gebouwen). Langs de route staan een aantal belangrijke en/of monumentale gebouwen; de bibliotheek, het grote winkelgebouw, het Mariapaviljoen, het Stergebouw en het Zusterhuis. De route schakelt ook een aantal grote en kleine pleinruimtes aanéén, waaronder het Kanaalplein, het Sterplein, het Tolbrugplein en het Burgemeester Loeffplein. De pleinruimtes worden beleefbaar gemaakt door het toepassen van grote bomen op de pleinen, die voor de daken en gevels van de gebouwen staan.

De fietsers worden vanaf het Kanaalplein via twee routes naar de fietsenstallingen geleid. In het plan komen twee ondergrondse fietsenstallingen van elk ca. 500 plaatsen; één onder de bibliotheek met de ingang aan de zijde van de hoofdroute en één onder het paviljoen op het Burgemeester Loeffplein met de ingang langs de Binnendieze.



hoofdroute

UITWERKING OPENBARE RUIMTE



impressie vanaf de noordzijde nieuwe brug



impressie richting Sterplein

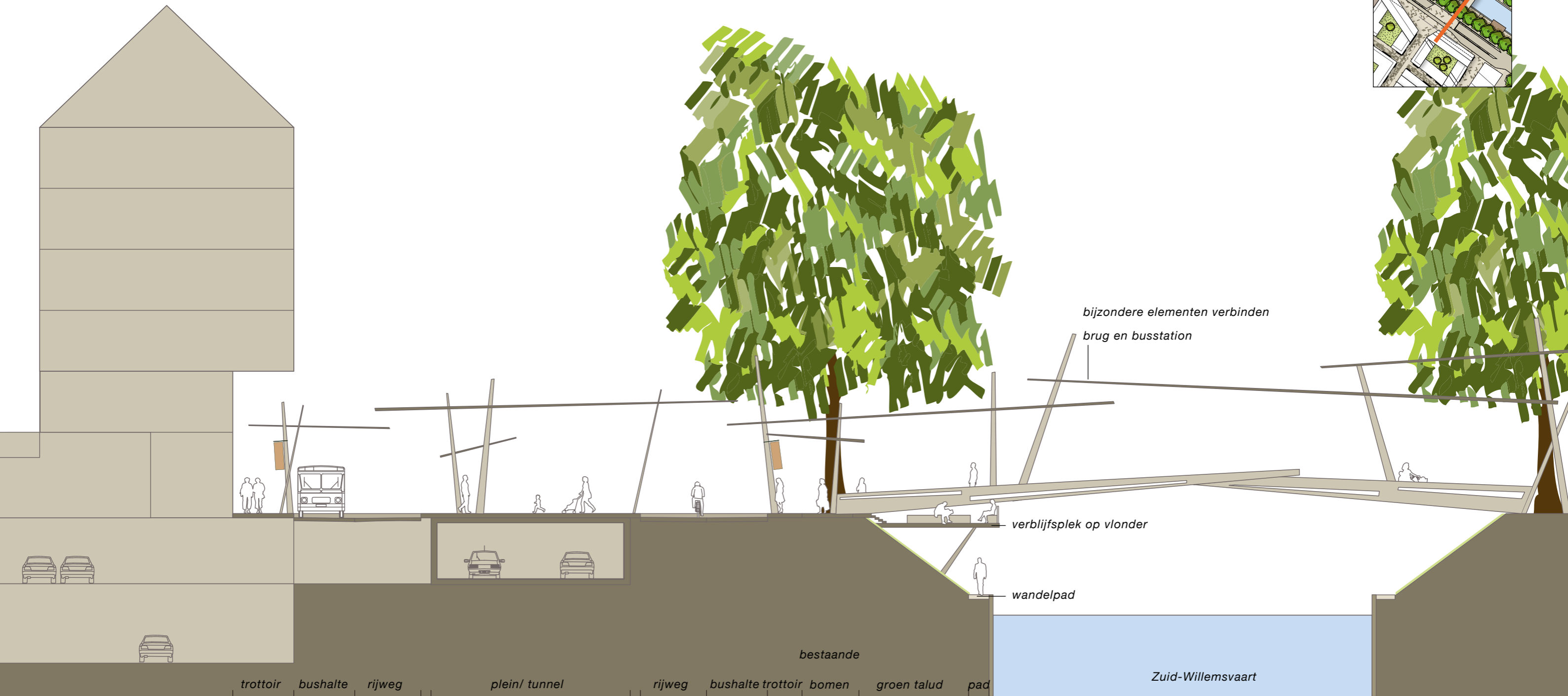
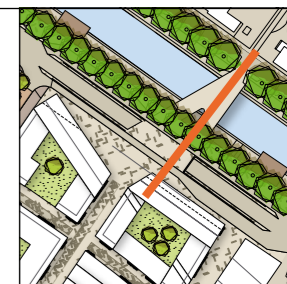


impressie vanaf Sterplein richting het Mariapaviljoen





impressie Kanaalplein met bijzondere brug



trottoir	bushalte	rijweg	plein/ tunnel	rijweg	bushalte	trottoir	bomen	groen talud	pad		
3,00	3,00	3,25	0,50	9,80	0,50	3,25	3,00	1,70	2,80	5,40	1,00

kanaalplein

UITWERKING OPENBARE RUIMTE



bovenaanzicht Kanaalplein

Het plein aan de noordzijde van het plan, het Kanaalplein, vormt een belangrijke entree van het centrum voor veel Bosschenaren. Het plein wordt een nieuw stedelijk fenomeen, een transferium, verblijfsplek, knoop en startplek.

Het geeft ruimte aan de drukbezochte overstaphalte van verschillende buslijnen, en aan belangrijke langzaamverkeersroutes. Vanaf het plein lopen veel mensen de stad in en uit. Vlak voor het plein duikt het autoverkeer onder de grond waar de toegang tot de parkeergarage is. Doorgaand autoverkeer is in de toekomst niet meer mogelijk.

De Zuid-Willemsvaart wordt beleefbaar gemaakt vanaf een bijzondere brug die onderdeel uitmaakt van het plein. Daarnaast is het water beleefbaar vanaf een aantal verblijfsplekken langs de vaart. Aan het eind van iedere straat die op de vaart uitkomt, komen kleine vlonderplekken die over het water heen steken. Een pad onderaan het talud maakt het water beleefbaar voor de wandelaar.

De nieuwe brug voorziet in een nieuwe fiets- en voetverbinding over de Zuid-Willemsvaart en verderop over de Aa, waar de route aansluit op een belangrijke fietsroutes.

De Zuid-Willemsvaart wordt op deze manier een onderdeel van de stad, en vormt geen harde grens meer.

element verbindt brug en plein

houten vlonders

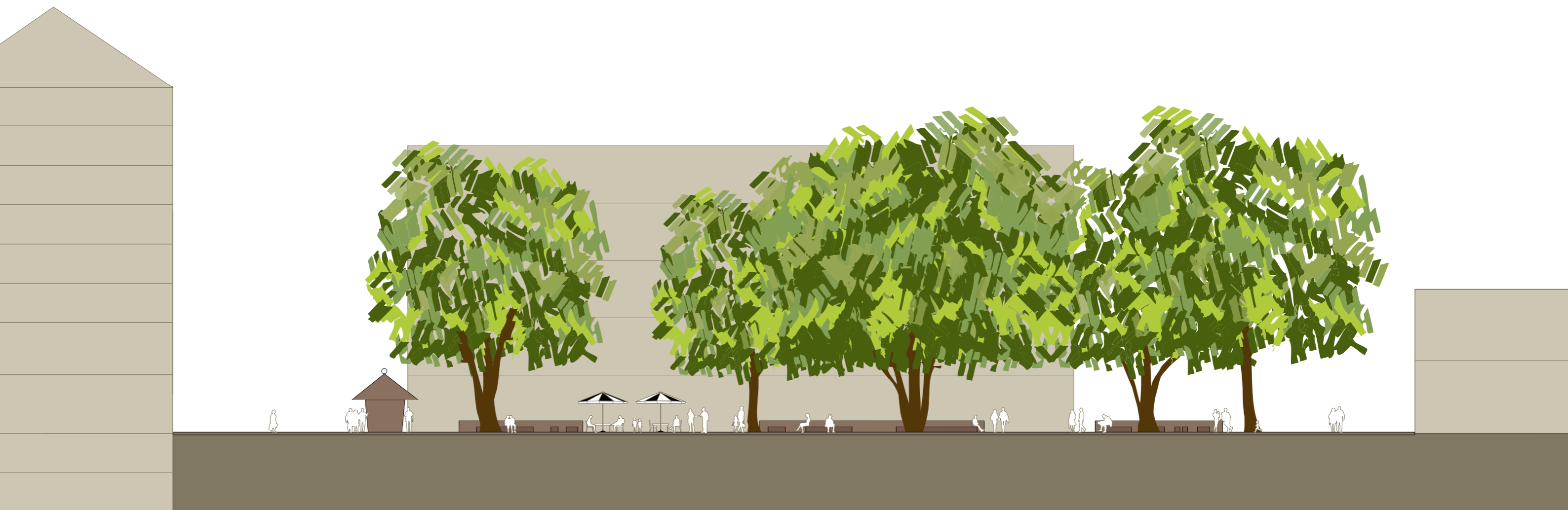
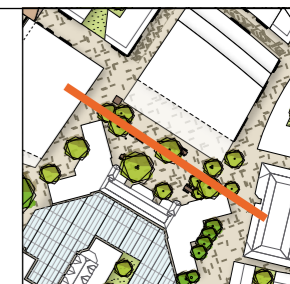
ingang parkeergarage

brug als verblijfsruimte, Parijs





doorsnede Sterplein



sterplein

UITWERKING OPENBARE RUIMTE

Het Sterplein vormt een welkome aanvulling op andere pleinen in de stad. Dit plein kan voorzien in de functie van cultuurplein. Er worden boomgroepen gecreëerd met bestaande bomen en nieuwe meerstammige platanen. Een aantal leestafels en een waterelement zorgt voor ontmoeting en verblijf. De leestafels sluiten aan bij het gebruik van de openbare leesruimte binnen in de bibliotheek. Zowel in de bibliotheek als in het Stergebouw kunnen horecafuncties zich vestigen, die hun terrasruimtes op het plein hebben. Op dit plein kunnen activiteiten plaatsvinden als optredens van klein muzikensembles, een boekenmarkt, de nacht van de poëzie en enkele carnavalsgerelateerde activiteiten.

sfeerbeeld Sterplein



waterelement op Sterplein



plein, Enschede, OKRA landschapsarchitecten



bovenaanzicht Sterplein

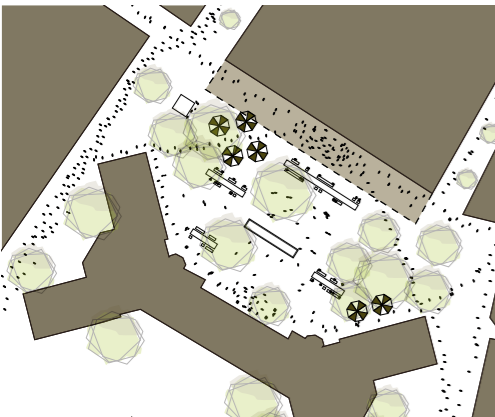




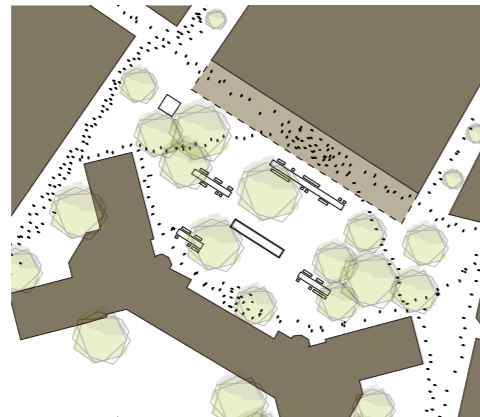
sterplein

UITWERKING OPENBARE RUIMTE

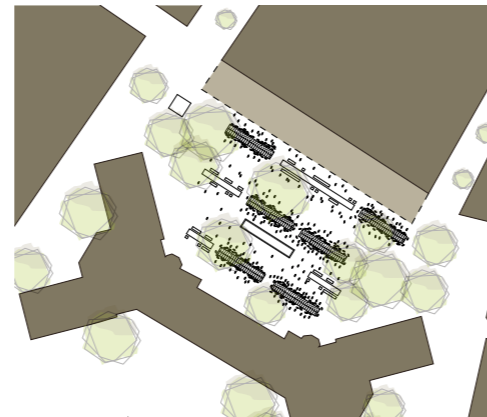
gewone dag



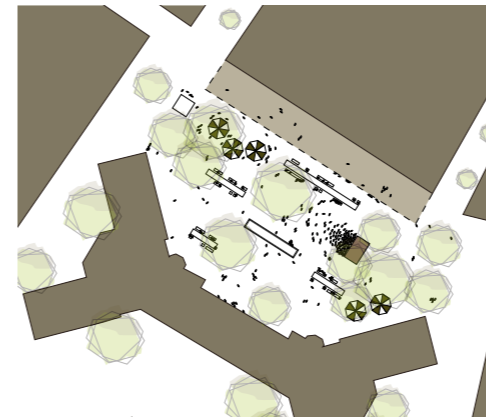
routes



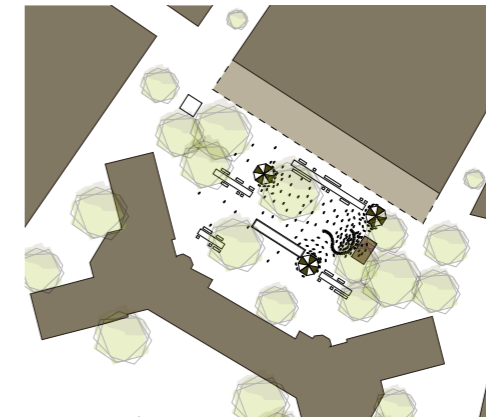
boekenmarkt



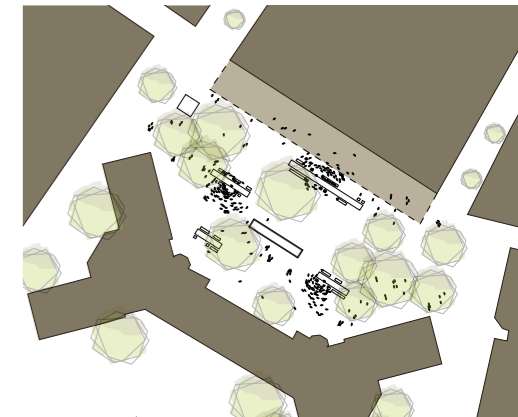
muziekensemble



carnaval

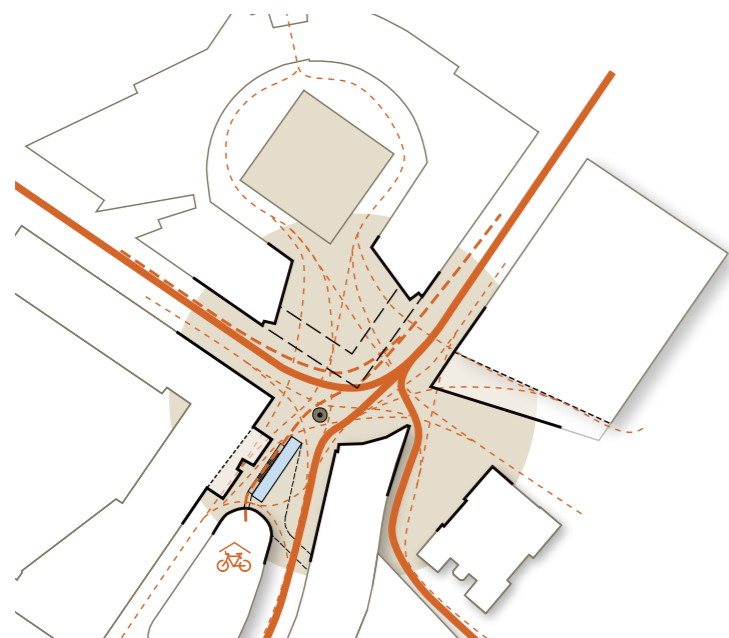


nacht van poëzie

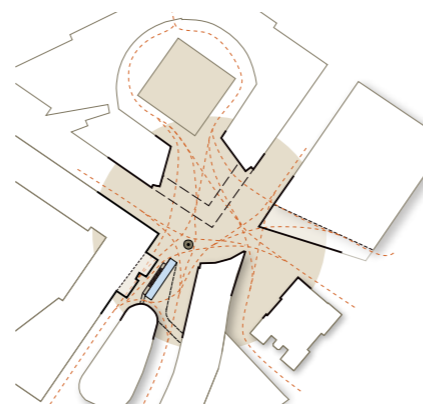




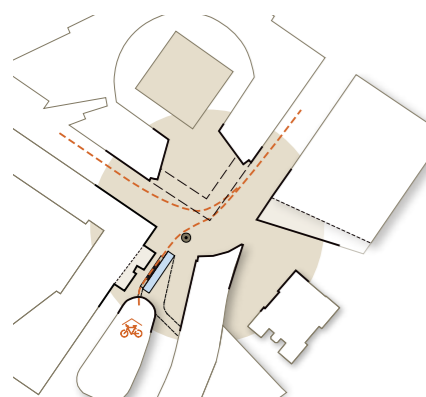
pleinruimte Tolbrugplein met aangrenzende panden en alle mogelijke bewegingslijnen



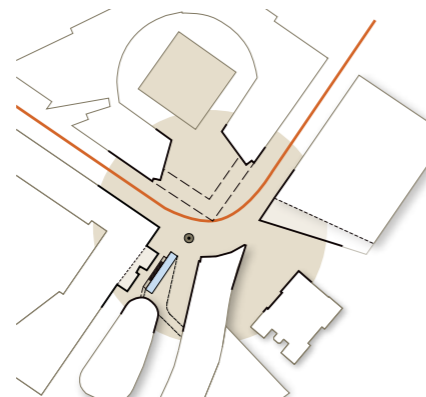
looplijnen



belangrijkste fietslijnen

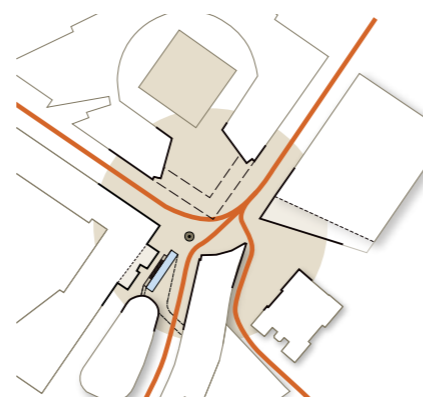


lijnen autoverkeer

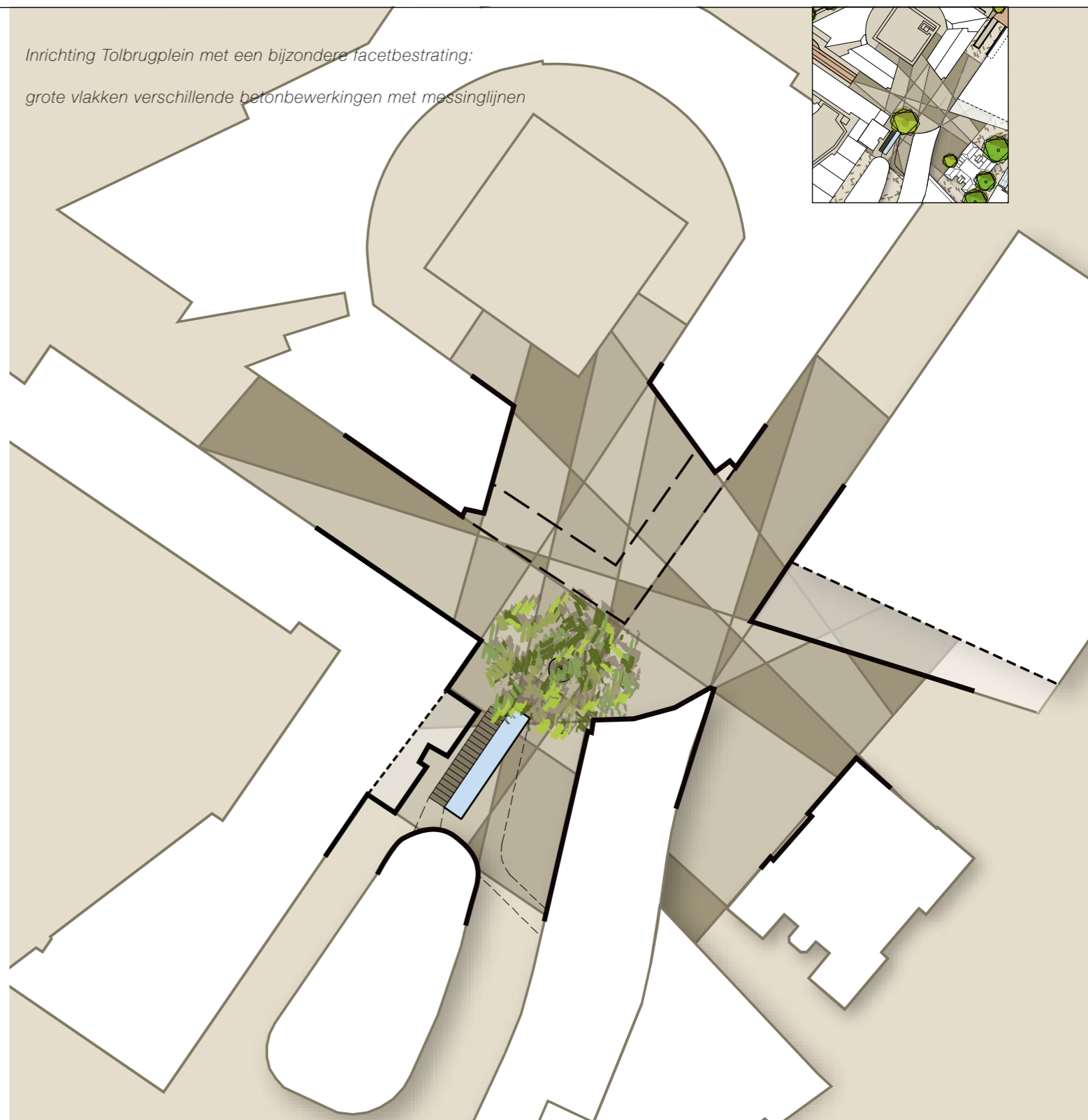


lijnen vrachtverkeer

t.b.v. laden en lossen



Inrichting Tolbrugplein met een bijzondere facetbestrating:
grote vlakken verschillende betonbewerkingen met messinglijnen



tolbrugplein

UITWERKING OPENBARE RUIMTE



een zeer grote plataan als icoon op het Tolbrugplein



klok als icoon



lichtkrant



lijnen en vlakken

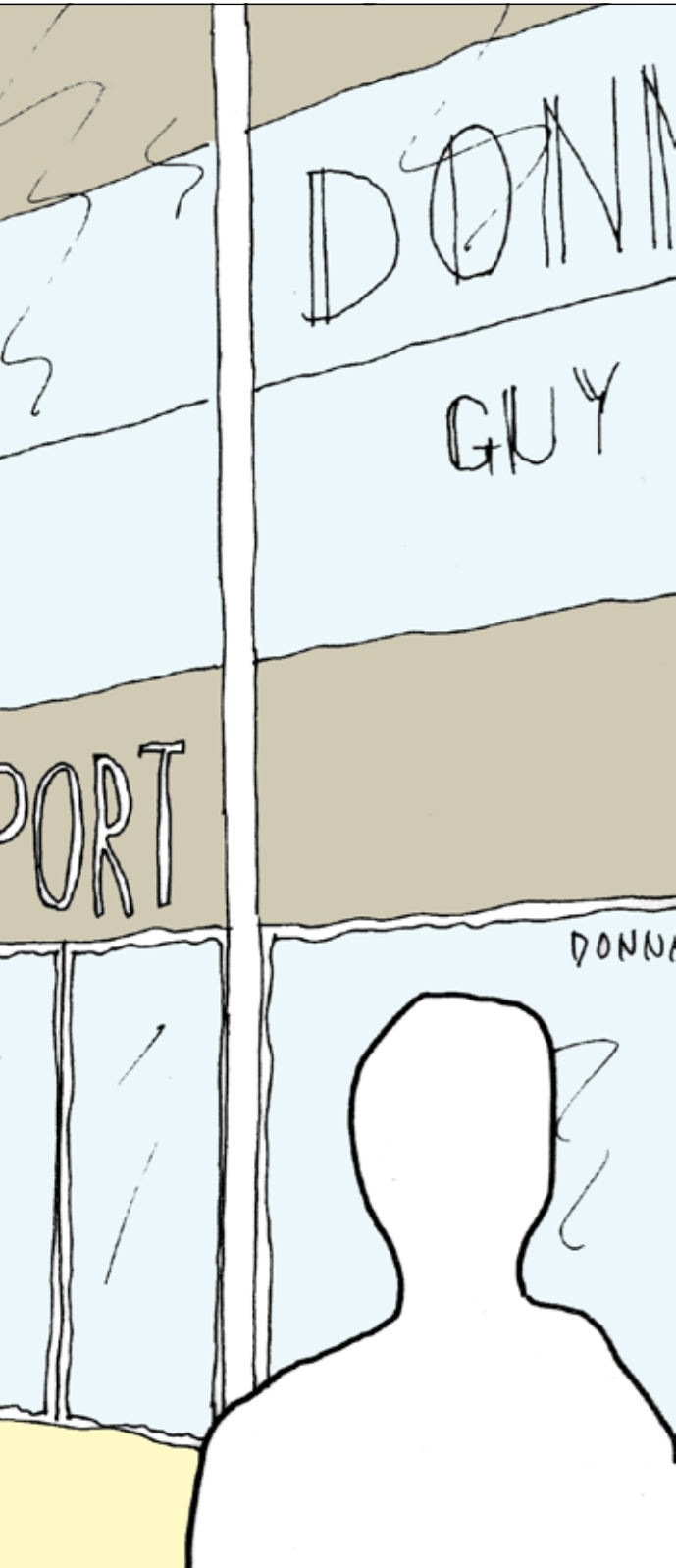
Het Tolbrugplein is een dynamische plek in de stad. Op dit plein komen verschillende functies, schaalgroottes, gebouwen en bewegingen bij elkaar. Het plein is een knooppunt in een wirwar van bewegingen van voetgangers, fietsers, auto's en vrachtverkeer. De dynamiek van het plein komt tot uiting in de inrichting van het plein. Op het plein komen informatie- en internetzuilen en een grote klok. Een icoon in de vorm van een zeer grote plataan trekt hier de aandacht. Door de vele bewegingen is een kleine kiosk/koffiecorner in een bestaande gevel aan het plein mogelijk. Het is geen verblijfsplein, maar een informele zitgelegenheid rond de grote boom is welkom.

De verharding van het plein krijgt een verbijzondering. De bestratingslijnen komen voort uit de verschillende gevellijnen. De grote vlakken daartussen krijgen verschillende betonbewerkingen.



tolbrugplein

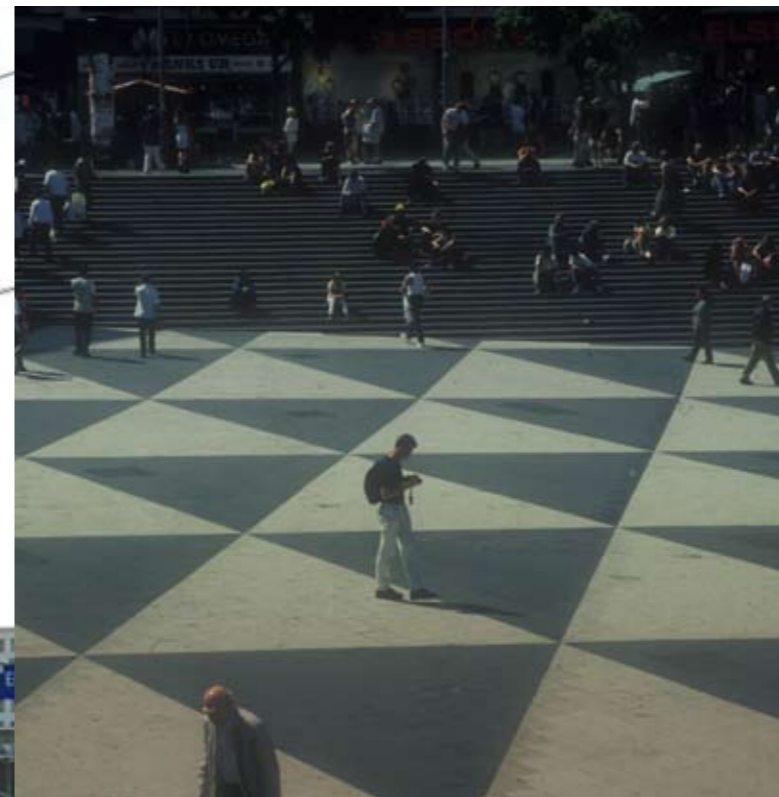
UITWERKING OPENBARE RUIJMTE



Icoon in vorm van een klok, de Witte Dame, Eindhoven



bijzondere pleinverharding, Stockholm



kijken naar alle bewegingen op het plein, Stockholm





burgem



impressie Burgemeester Loeffplein



Burgemeester Loeffplein

UITWERKING OPENBARE RUIMTE

Dit plein krijgt een andere inrichting maar blijft een groene plek in de stad. De pleinvorm verandert ten behoeve van de looproute naar het nieuwe stadsgebied. Dit gebeurt door een deel van de Stoa te amoveren en een nieuw paviljoen op het huidige plein te plaatsen. Beide ingrepen zorgen voor een betere bewinkelbare omgeving. Onder het nieuwe paviljoen wordt een fietsenstalling gevestigd, wat voor de nodige activiteit zorgt. De aanwezige platanen worden verplant en hergebruikt op het nieuwe plein, dat in het verlengde van Achter de Tolbrug komt te liggen.

huidige situatie



impresie Burgemeester Loeffplein, gezien richting nieuwe winkelroute

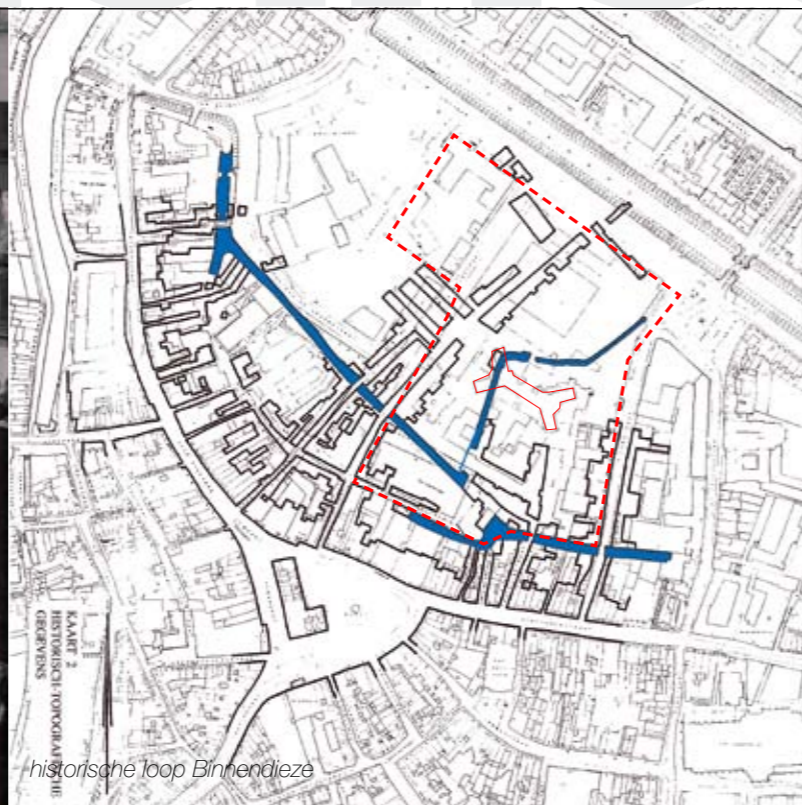




kleinschalig gek



opstaplaats molenstraat



historische loop Binnendieze



groene oase bij de Binnendieze



overkluizingen Binnendieze



De totaal beschikbare route wordt uitgebreid met een verlenging van de Grootte Stroom, die in de toekomst kan aansluiten op de Binnendieze in de Pastoor de Kroonstraat. De route eindigt voorlopig met een zwaairom op het Tolbrugplein. Een nieuwe opstapplaats gelegen aan de bestaande zwaairom naast het apothekersgebouw brengt levendigheid in dit gebied.

oied + binnendieze

UITWERKING OPENBARE RUIMTE

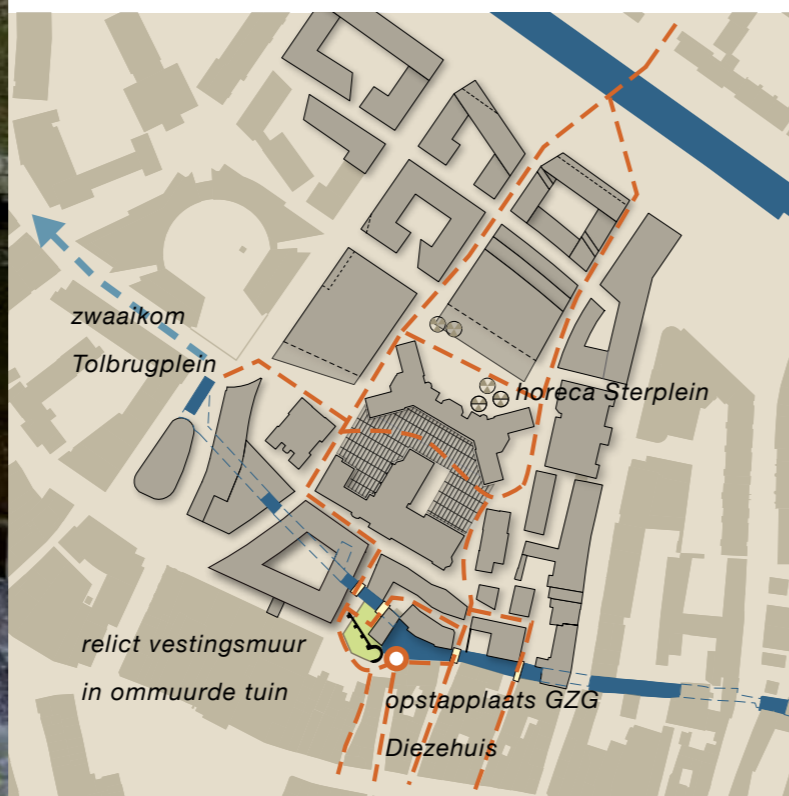


In dit gebied vormen de kleinschalige bebouwing en de kleine ruimtes daartussen een bijzondere plek in de stad. Men kan hier rondzwerven en doorsteken naar de drukkeren delen. Poorten, stegen en smalle doorgangen geven toegang tot dit gebied.

De ligging van het plangebied aan de Binnendieze biedt potenties. Het stelsel van watergangen in 's-Hertogenbosch is een uniek fenomeen. Na de uitvoerige restauraties die in de afgelopen decennia hebben plaatsgevonden vormt het tegenwoordig een bijzonder ruimtelijk element in de binnenstad en is het varen over de Binnendieze een belangrijke toeristische attractie geworden. Zo is het een factor van betekenis geworden voor de economie van de stad.

Om het varen over de Binnendieze nog aantrekkelijker te maken is het zeer wenselijk het vaarnetwerk uit te breiden op het GZG-terrein. Vanaf de bestaande zwaaihoek bij het Apothekersgebouw verdwijnt de Groote Stroom nu in een pijp. De historische loop van de Binnendieze wordt in het plangebied in ere hersteld door het verlengen van de Groote Stroom vanaf het apothekersgebouw tot aan het Tolbrugplein. Op het Tolbrugplein komt een zwaaihoek. In de toekomst kan de vaarroute over de Groote Stroom gecomplementeerd worden door de laatste schakel in de Pastoor de Kroonstraat te realiseren. Dit ligt buiten het plangebied van GZG.

Aan de bestaande zwaaihoek bij het Apothekersgebouw wordt een nieuwe opstapplaats gerealiseerd. In het aanliggende Regentenhuis kan een nieuw Diezehuis worden ingericht; waar de kaartverkoop en een schipperslokaal een plek krijgen.



De nieuwe opstapplaats kan gekoppeld worden aan een Diezehuis dat in het Regentenhuis kan worden opgenomen. Van hieruit kunnen ook stadswandelingen worden ondernomen en het horecagebruik worden gestimuleerd.

Nieuwe opstapplaats bij de bestaande zwaaihoek naast het Regentenhuis



Binnendieze onder Regentenhuis, binnentuin en Atriumgebouw



impressie Binnendieze in ommuurde binnentuin bij het Regentenhuis



impressie Binnendieze



binnendieze

UITWERKING OPENBARE RUIMTE

De nieuwe verlenging van de Grote Stroom is op te delen in twee delen; het eerste deel, dat de oorspronkelijke ligging grotendeels volgt en het tweede deel dat in de Pastoor Kroonstraat een nieuwe loop krijgt. In het eerste deel zullen de nog aanwezige restanten van de oude stadsmuur en de oude fundamenten zichtbaar gemaakt worden, in combinatie met een nieuw jasje dat de kenmerken uitstraalt van deze tijd. In het tweede deel is ruimte voor een "nieuwe Binnendieze", met een eigen, moderne vormgeving.

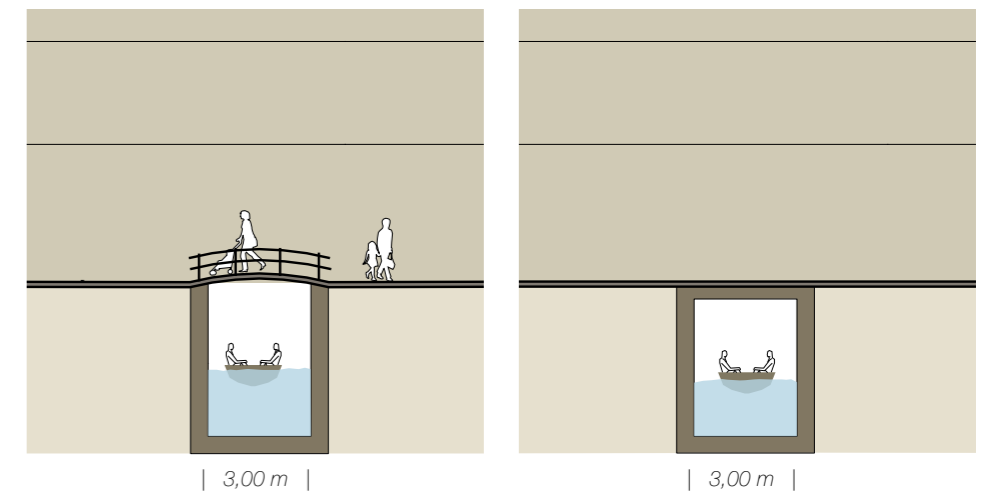
De loop van de verlengde Grote Stroom sluit aan op de zwaikom voor het oude Apotheekgebouw en stroomt dan onder het Regentenhuis, het Atriumgebouw en de Stoa door en bereikt uiteindelijk het Tolbrugplein. De Binnendieze is zichtbaar in de winkelstraat, de straat

tussen het Atriumgebouw en de ommuurde binnentuin, en op het Tolbrugplein. Ter hoogte van het Tolbrugplein wordt een ondergrondse zwaikom gemaakt in combinatie met een trappartij naar de ondergrondse fietsenstalling onder het paviljoen.

Onder het Atriumgebouw is het mogelijk om een 'waterzaal' te maken (optioneel). Hier kan, vanuit het toekomstige hotel, worden opgestapt en is er ruimte om meerdere boten te stallen.

De breedte van de Binnendieze is overal minimaal 3,00 meter. Boten kunnen elkaar nog passeren bij deze breedte.

Traject Binnendieze binnen het plangebied



Binnendieze open

Binnendieze gesloten



Impressie van de Binnendieze op het Tolbrugplein met de ingang naar de fietsenstalling.

binnendieze

UITWERKING OPENBARE RUIMTE

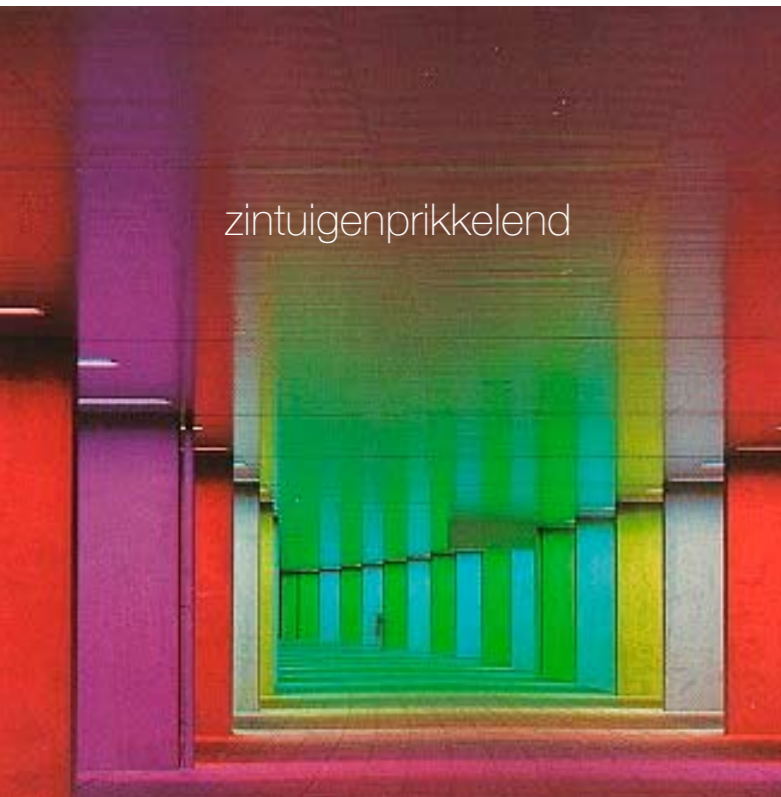
De verlengde Grote Stroom kan een hele andere doelgroep bereiken door er een vernieuwend thema aan te koppelen. Bijvoorbeeld de doelgroep gezinnen met kinderen, deze wil graag vermaakt worden op een andere manier dan met historische informatie. De vormgeving van de ondergrondse Binnendieze speelt in op de zintuigen van de toeristen. Met lichtspel, geluidspel, spannende nissen, kunst, keramiek worden boottochtjes over dit deel van de Binnendieze een spannende beleving.

zintuigenprikkelend

voor het hele gezin

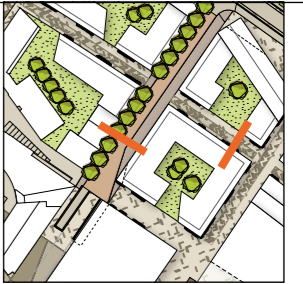
bijzondere nissen

fascinerend

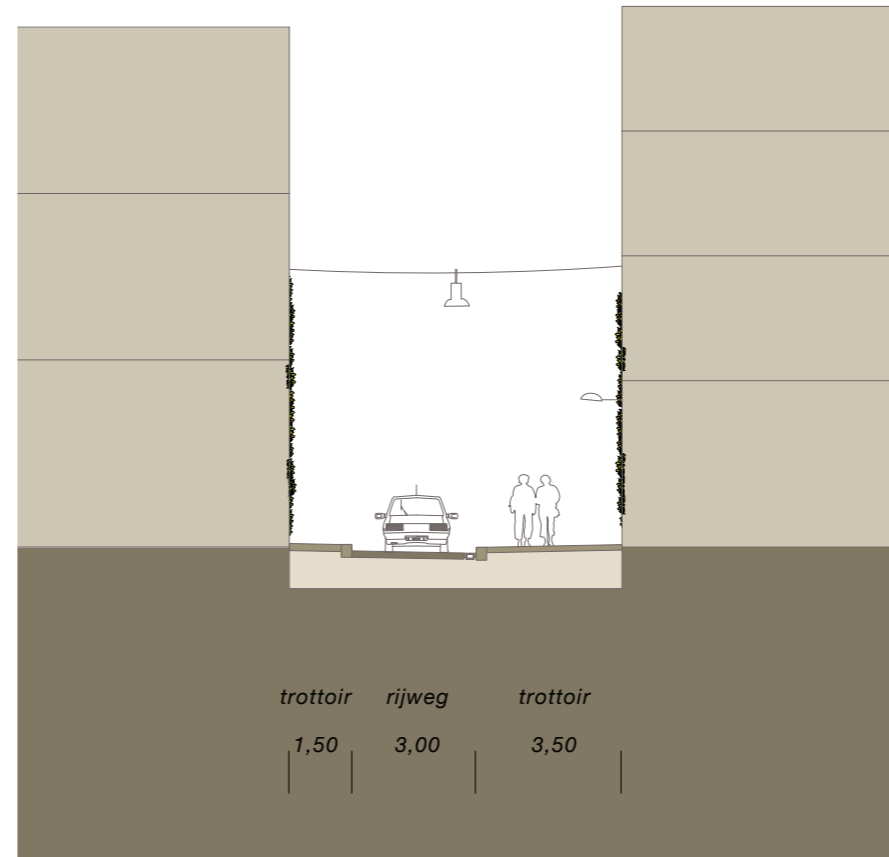




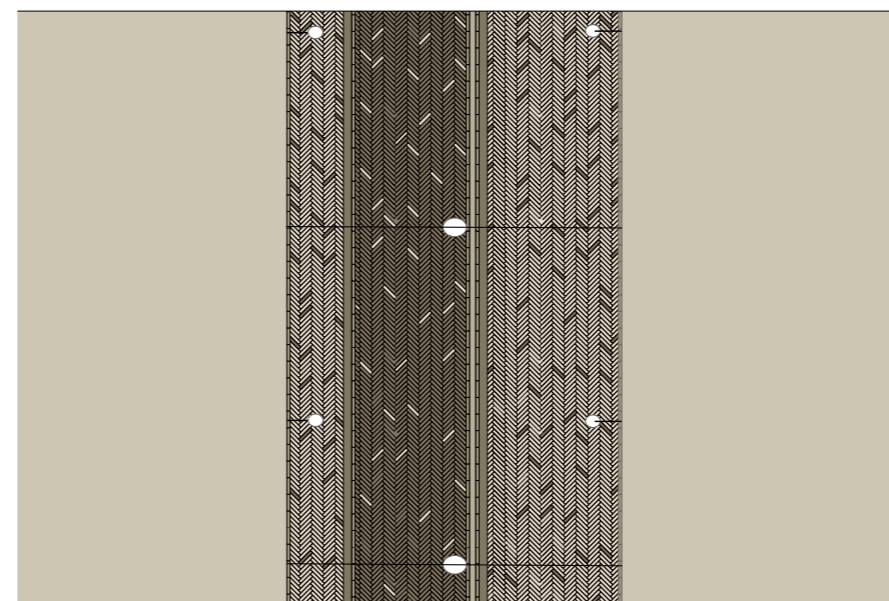
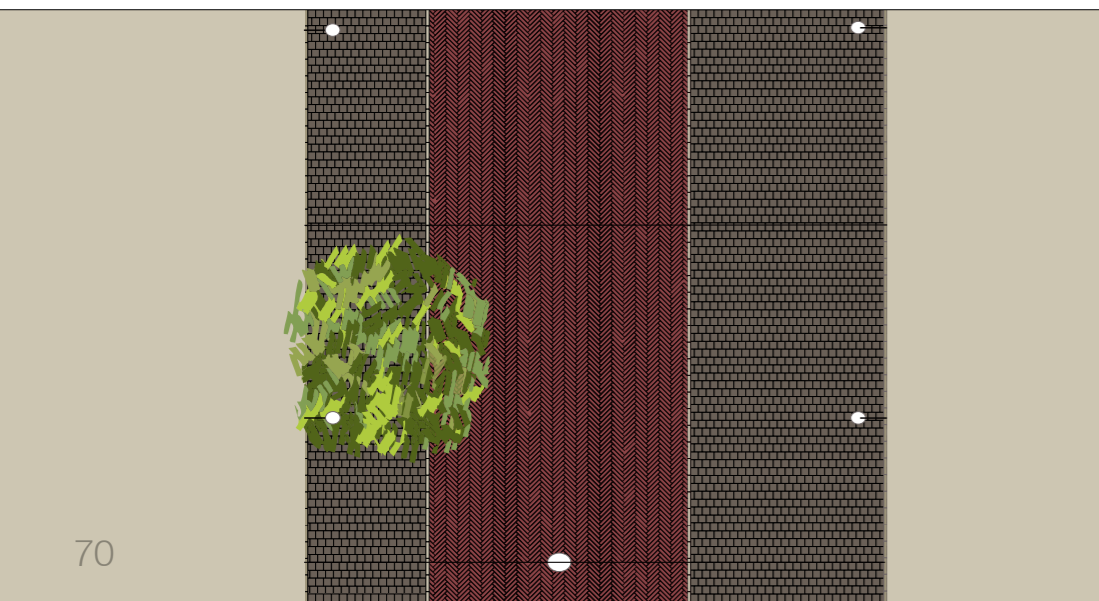
profielen



profiel Tolbrugstraat 14 m



profiel Kromme Straatje 8 m



en materialisatie

UITWERKING OPENBARE RUIMTE

In alle straten en op de pleinen komt dezelfde bestrating. De verharding bestaat uit twee tinten. Met de verhouding tussen de tinten wordt gespeeld. Daar waar drukke looproutes en fietsroutes komen te lopen wordt de donkere tint steen meer gebruikt dan in de rustige delen van een straat of plein. De tinten kunnen door middel van een verschillende kleur of bewerking van de steen gemaakt worden.

aanduiding van gebieden door minimale tintverschillen



een smal stedelijk profiel



twee tinten door verschillende bewerkingen van de steen





meerstammige plataan op Sterplein



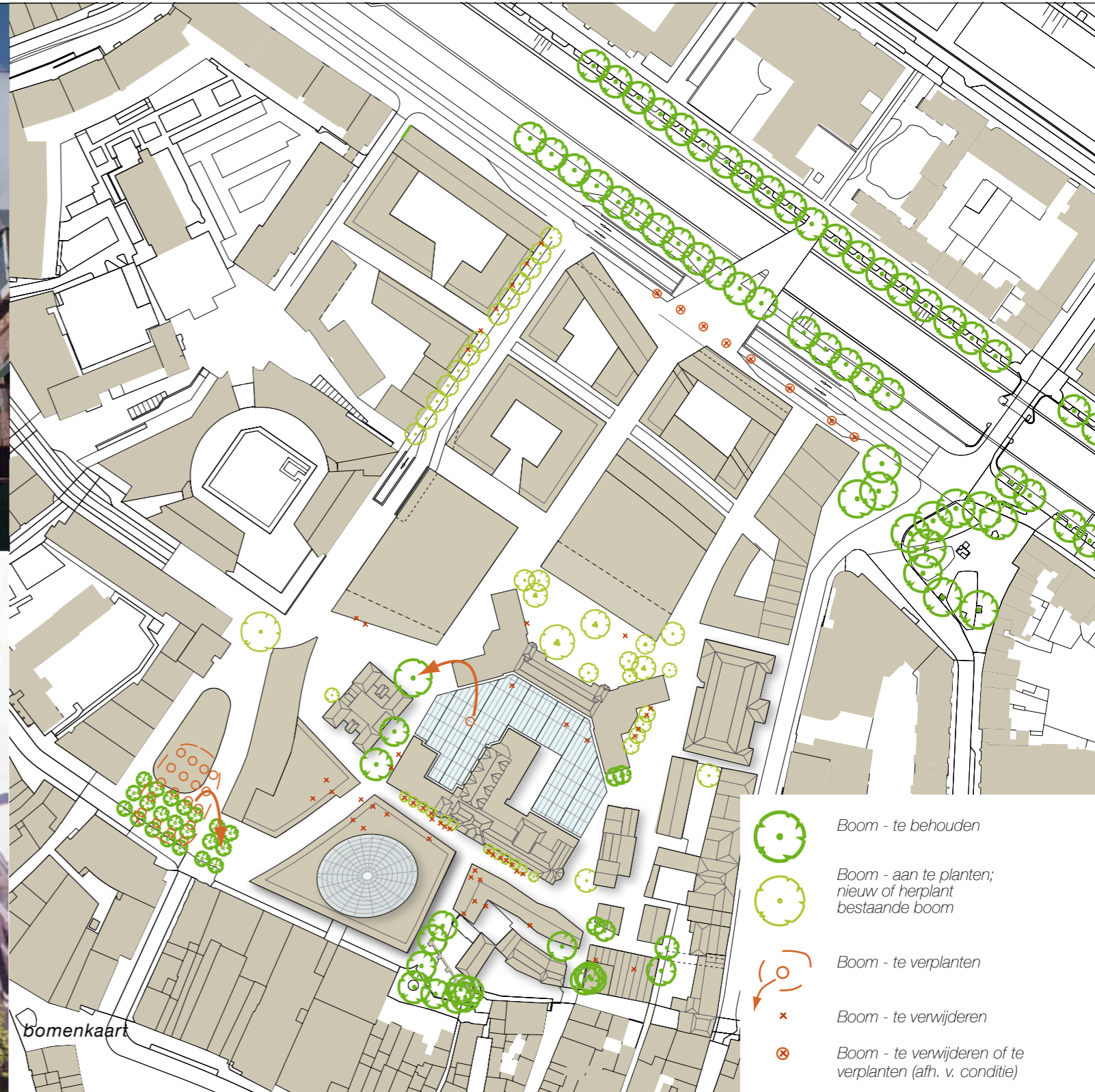
hangende straatverlichting








gekandelaberde platanen



groene gevels



bomenkaart

-  Boom - te behouden
-  Boom - aan te planten; nieuw of herplant
bestaande boom
-  Boom - te verplanten
-  Boom - te verwijderen
-  Boom - te verwijderen of te verplanten (afh. v. conditie)

materialisatie

UITWERKING OPENBARE RUIMTE



bijzondere verlichting op pleinen



leestafels en zitmeubialir in één stijl, Choorstraat, 's-Hertogenbosch

Verlichting

De straten worden verlicht middels hangende armaturen en verlichting aan/op de gevels. Hiermee worden obstakels in de straat voorkomen en het stallen van fietsen in de straten ontmoedigd. Op bijzondere plekken, de pleinen, komt een bijzondere verlichting.

Groen

De waardevolle en grote bestaande bomen worden behouden of herplant in het gebied. Alle nieuwe bomen zijn platanen in verschillende verschijningsvormen. Op het Sterplein komen meerstammige platanen en indien mogelijk de plantanen die nu aan de Zuid-Willemsvaart staan. De conditie en verplantbaarheid van deze plantanen moeten nog worden onderzocht. Een grote kastanje, die nu aan de zuidzijde van het Stergebouw staat, kan verplant

worden naar de ruimte tussen het Mariapaviljoen en het nieuwe warehouse. Op het Burgemeester Loeffplein staan gekandelaberde platanen, die verplant worden vanwege de nieuwe pleinvorm.

In de Tolbrugstraat komen ook gekandelaberde platanen. Op het Tolbrugplein komt één grote plataan. In de smalle straten krijgen de gevels een groene uitstraling door een gevelbeplanting.



mogelijk profiel binnenhof

groene binnenhoven met vaste planten en hagen



Anthoniegaarde, 's-Hertogenbosch, Buro Lubbers



Anthoniegaarde, 's-Hertogenbosch, Buro Lubbers



Anthoniegaarde, 's-Hertogenbosch, Buro Lubbers



Anthoniegaarde, 's-Hertogenbosch, Buro Lubbers

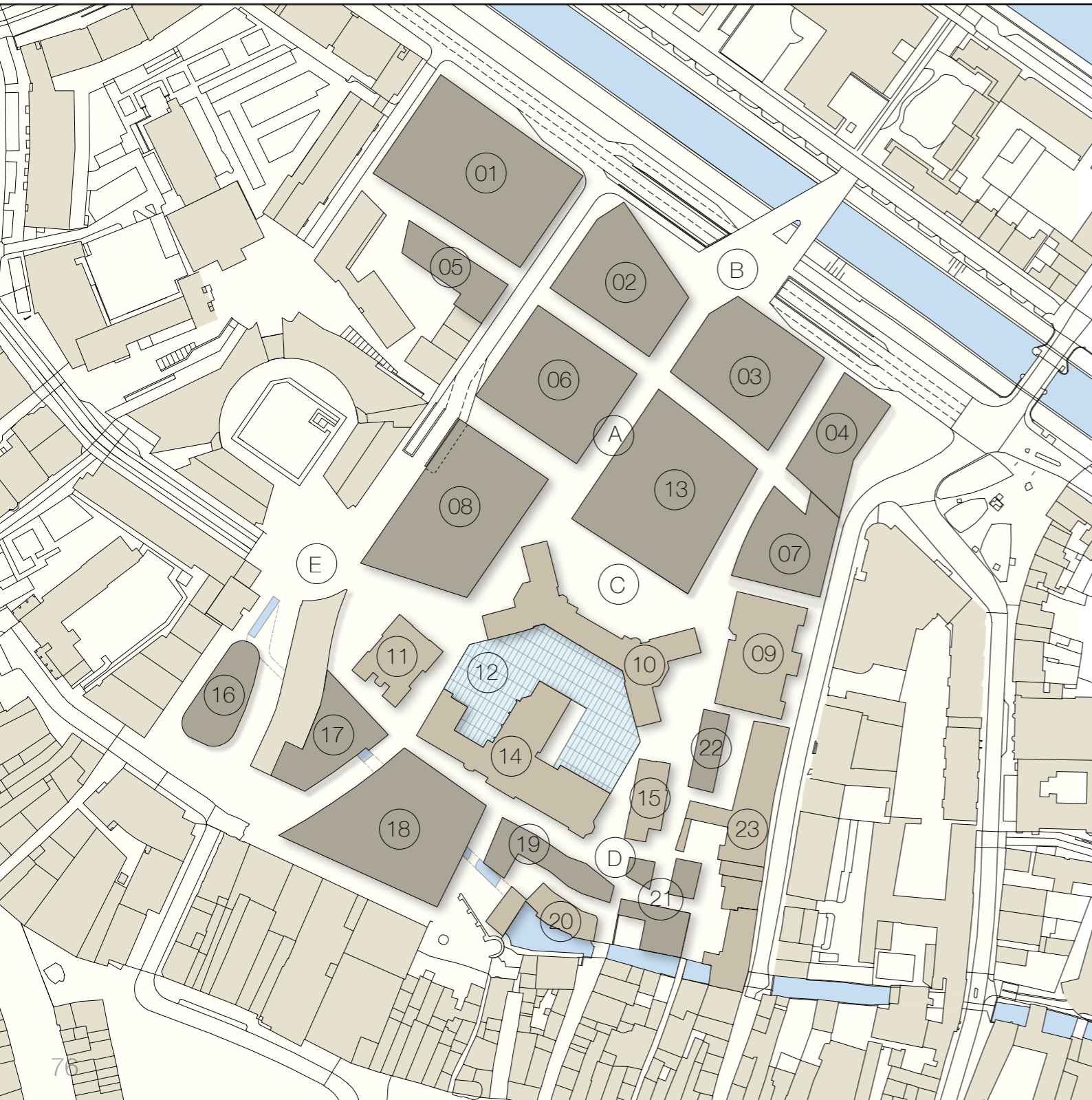
binnenhoven

UITWERKING OPENBARE RUIMTE

Aan de binnenzijde van de verschillende woonblokken komt een groen binnenhof. Deze semi-openbare ruimtes worden voor en door de bewoners ingericht als een groene daktuin. De mensen die direct aan de tuin wonen hebben daar hun terras. In het midden ligt een gemeenschappelijke groene ruimte met bomen waar men kan vertoeven en ontmoeten. Elk binnenhof krijgt een eigen inrichting met dezelfde ingrediënten; verharding, gras, hagen, bomen en zitelementen.

bomen in (half)verharding in centrale ruimte





Stedenbouwkundige enveloppen

- 01 Woongebouw Zuid-Willemsvaart 1
- 02 Woongebouw Zuid-Willemsvaart 2
- 03 Woongebouw Zuid-Willemsvaart 3
- 04 Woongebouw Zuid-Willemsvaart 4
- 05 Woongebouw Tolbrugstraat 1
- 06 Woongebouw Tolbrugstraat 2
- 07 Woongebouw Nieuwstraat
- 08 Warenhuis
- 09 Polikliniek
- 10 Stergebouw
- 11 Mariapaviljoen
- 12 Stadskas
- 13 Stadsbibliotheek
- 14 Zusterhuis
- 15 Mortuarium
- 16 Het paviljoen
- 17 Winkel -en woongebouw uitbreiding Stoa
- 18 Atriumgebouw
- 19 Gasthuispoort
- 20 De oude apotheek en Regentenhuis
- 21 Diezewoningen
- 22 Nieuwsteeg
- 23 Nieuwstraat

Openbare ruimten (werktitels)

- A Hoofdroute langzaamverkeer
- B Het Kanaalplein
- C Het Sterplein
- D Het kleinschalige gebied
- E Het Tolbrugplein

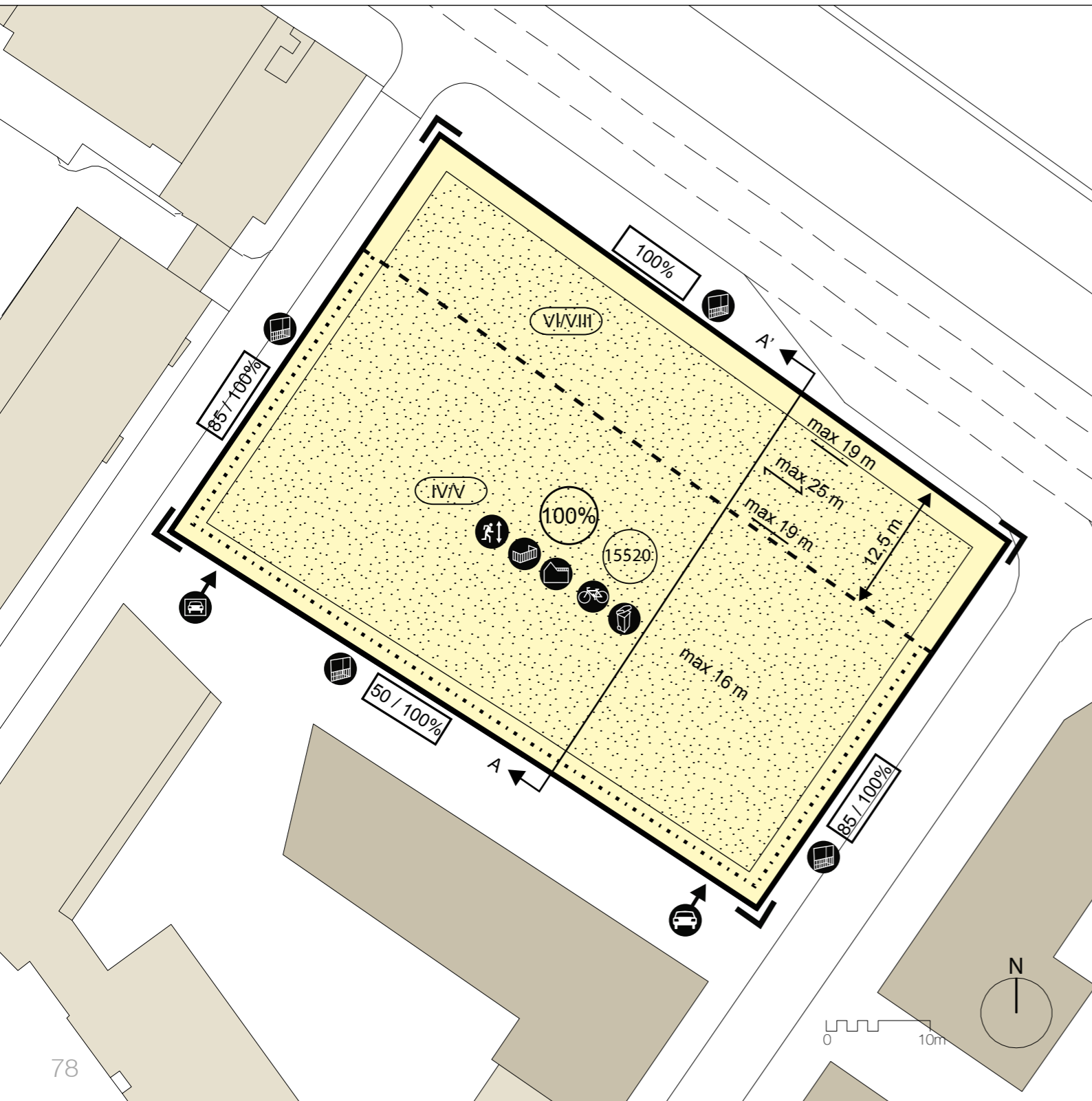
bouwenveloppen

ALGEMEEN

Het stedenbouwkundig plan van het GZG-terrein is ontworpen met 26 gebouwen, waarvan acht monumenten en 18 nieuwe gebouwen. Om de (beeld) kwaliteiten van het plan te kunnen benoemen en toelichten bij de verdere uitwerking van de gebouwen zijn er 23 bouwveloppen beschreven. Een bouwvelop omschrijft gedetailleerd per gebouw aan welke regels het gebouw dient te voldoen om zijn rol in het stedenbouwkundig plan en daarmee in de stad goed te kunnen vervullen. Voorbeelden van deze regels zijn de functie, goothoogten, materialisatie dakvorm etc. Met schetsen, drie dimensionale modellen worden ideeën en mogelijkheden aangedragen voor de verdere uitwerking. Ook zijn referentiebeelden toegevoegd van reeds elders gerealiseerde gebouwen. Deze beelden geven een impressie van de beoogde sfeer voor het gebied. De beelden hebben niet alleen betrekking op het op de desbetreffende pagina omschreven bouwblok, maar kunnen ook als inspiratie dienen voor de andere gebouwen. De bouwveloppen geven een abstracte beschrijving die het ontwerp een richting geeft, maar de creativiteit en flexibiliteit niet in de weg staan.

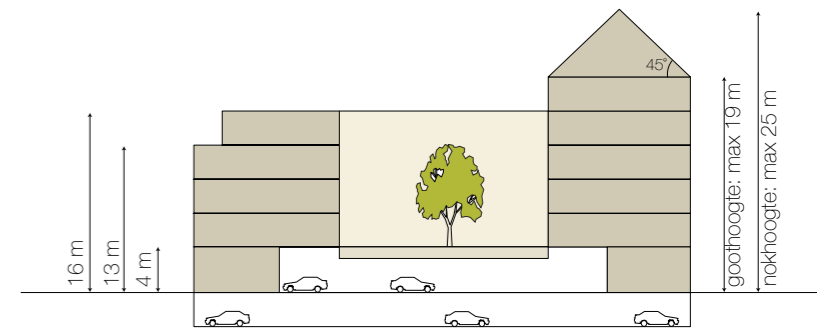
Het woonprogramma van het stedenbouwkundig plan is verspreid over het hele plangebied. Er dient een differentiatie plaats te vinden in woonvormen en woonmilieus. Dat wil zeggen dat zowel qua woningtypologie, prijsklasse, eigendomsvorm als qua huisvesting van specifieke doelgroepen sprake moet zijn van een goede mix. Met betrekking tot de financieringscategorieën wordt uitgegaan van 20 tot 25% in de goedkopere sfeer, 40% middelduur en 35 tot 40% duur koop. Qua woninggrootte dienen niet alleen kleine woningen te worden gebouwd, maar dient te worden uitgegaan van een mix van 50% van 50 tot 100 m² gbo en 50% boven 100 m² gbo.

De Gemeente 's-Hertogenbosch heeft als uitgangspunt dat 20 procent van het woonprogramma moet worden gerealiseerd in de sociale sector, huur dan wel goedkope koop. Het plan voorziet hierin. De differentiatie van het woonprogramma zal gelijkmatig verdeeld worden over het plangebied en in de afzonderlijke woongebouwen. Alle woongebouwen hebben een extra hoge begane grond verdieping waardoor combinaties van woon- werk- en winkelfuncties mogelijk en uitwisselbaar zijn. Ook is dit een duurzame oplossing voor eventuele functieveranderingen in de toekomst. De begane grond heeft een open karakter naar de straat toe. De woongebouwen 1 t/m 7 hebben inpandige stallingsgarages op de begane grond en/of deels op niveau -1. Op de stallingsgarages worden de binnenhoven voorzien van voldoende gronddekking om bomen op te kunnen nemen. De binnenhoven zijn zo gedimensioneerd dat er een prettig en intiem woonklimaat ontstaat.



Legenda

- bouwvelop
- bouwrens dwingend
- 85 / 100% percentage bebouwing op bouwrens boven peil (minimaal / maximaal)
onder peil 100% exclusief zone voor helling / trap
- gesloten hoeken
- 100% maximaal bebouwingspercentage bouwvelop
- 15520 m² bvo - max
- max 16 m maximale bouwhoogte
- 19 m goothoogte (vast)
- max 25 m nokrichting en maximale nokhoogte
- VI/VIH aantal bouwlagen (minimaal / maximaal)
- - - - - hoogtescheidingslijn
- ← 12,5 m → diepte hoog bouwdeel
- - - - - overstek
- setback
- parkeergarage op maaiveld
- buitenruimte in pandige buitenruimtes aan straatzijde
- buitenruimte balkons aan hofzijde
- dakterras
- inrit parkeergarage op maaiveld
- inrit parkeergarage ondergronds (autolift)
- vluchtrapenhuis parkeergarage
- in pandige fietsenstalling
- in pandige containerruimte
- doorsnedelij



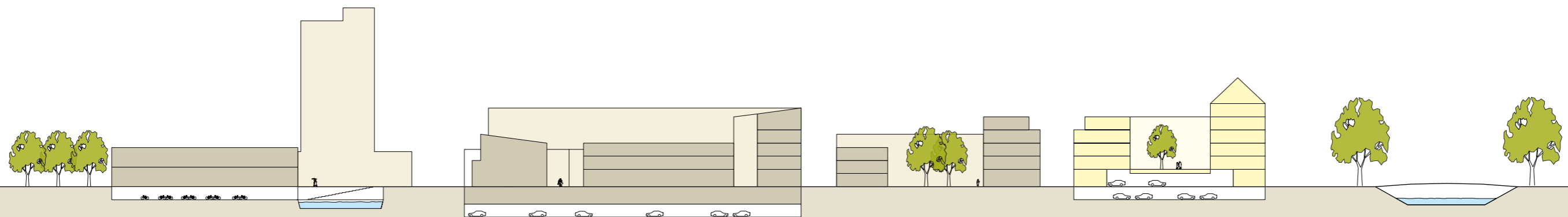
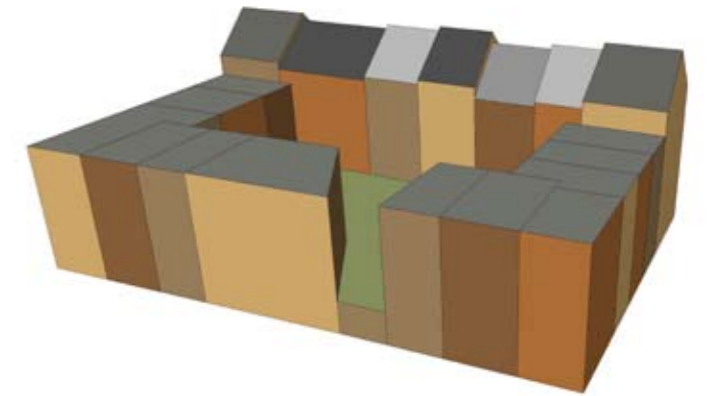
Wonen

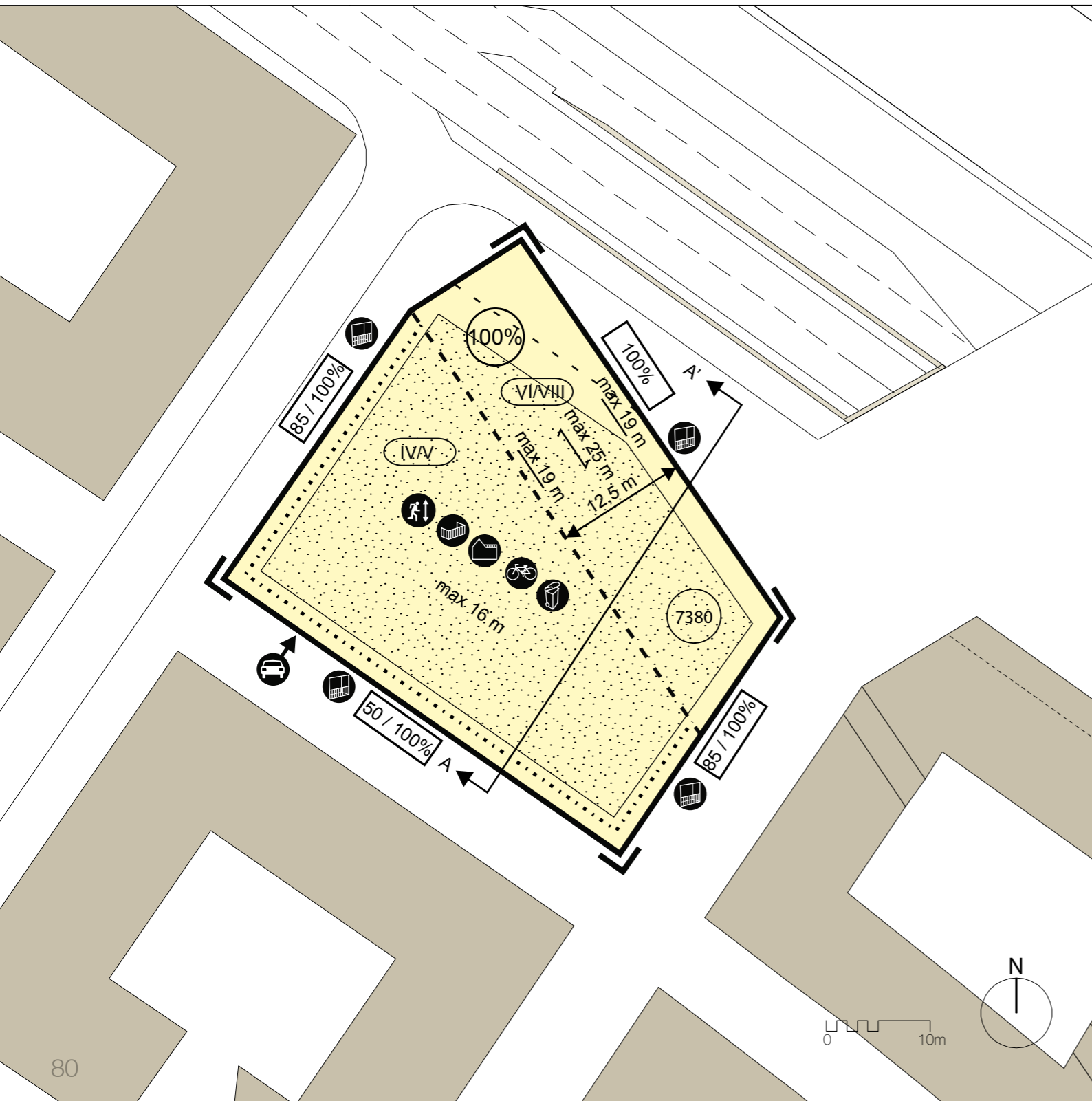
ZUID-WILLEMSVAART - BLOK 1



Amsterdam, Sjoerd Soeters, diverse architecten

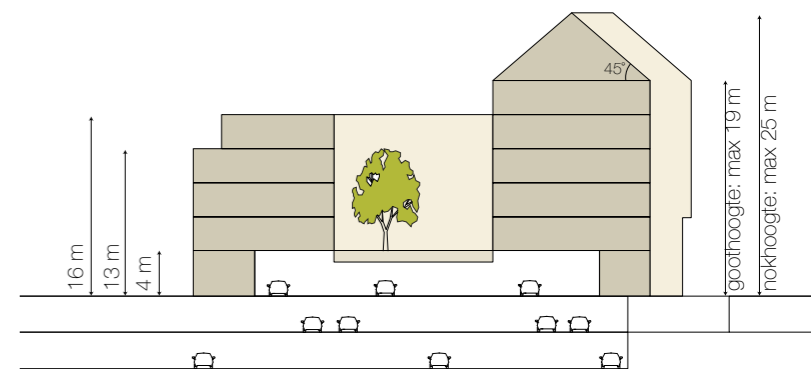
Woongebouw aan de Zuid-Willemsvaart met inpandige stallingsgarage op de begane grond en niveau -1. Het binnenhof kan aan de zuidzijde geopend worden ten behoeve van extra licht en lucht. De gevels zijn steenachtig en zorgvuldig gedetailleerd. Borstweringen van de bouwlagen met een setback worden in de gevel geïntegreerd. De kappen zijn bedekt met zink, koper of leien.





Legenda

- bouwvelop
- bouwgrens dwingend
- 85 / 100% percentage bebouwing op bouwgrens boven peil (minimaal / maximaal)
onder peil 100% exclusief zone voor helling / trap
- gesloten hoeken
- 100% maximaal bebouwingspercentage bouwvelop
- 7380 m² bvo - max
- max 16 m maximale bouwhoogte
- 19 m goothoogte (vast)
- max 25 m nokrichting en maximale nokhoogte
- VI/VIII aantal bouwlagen (minimaal / maximaal)
- hoogtescheidingslijn
- 12.5 m diepte hoog bouwdeel
- overstek
- setback
- parkeergarage op maaiveld
- buitenruimte
in pandige buitenruimtes aan straatzijde
- buitenruimte
balkons aan hofzijde
- dakterras
- inrit parkeergarage op maaiveld
- vluchtrappenhuis parkeergarage
- in pandige fietsenstalling
- in pandige containerruimte
- doorsnedelij



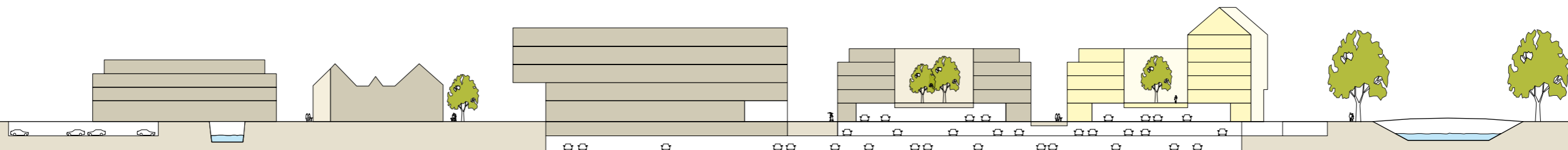
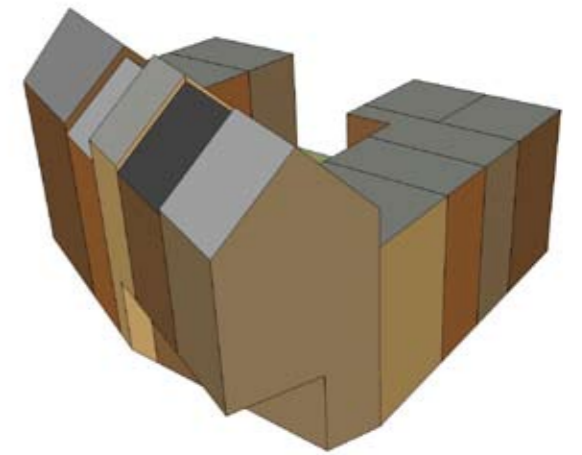
Wonen

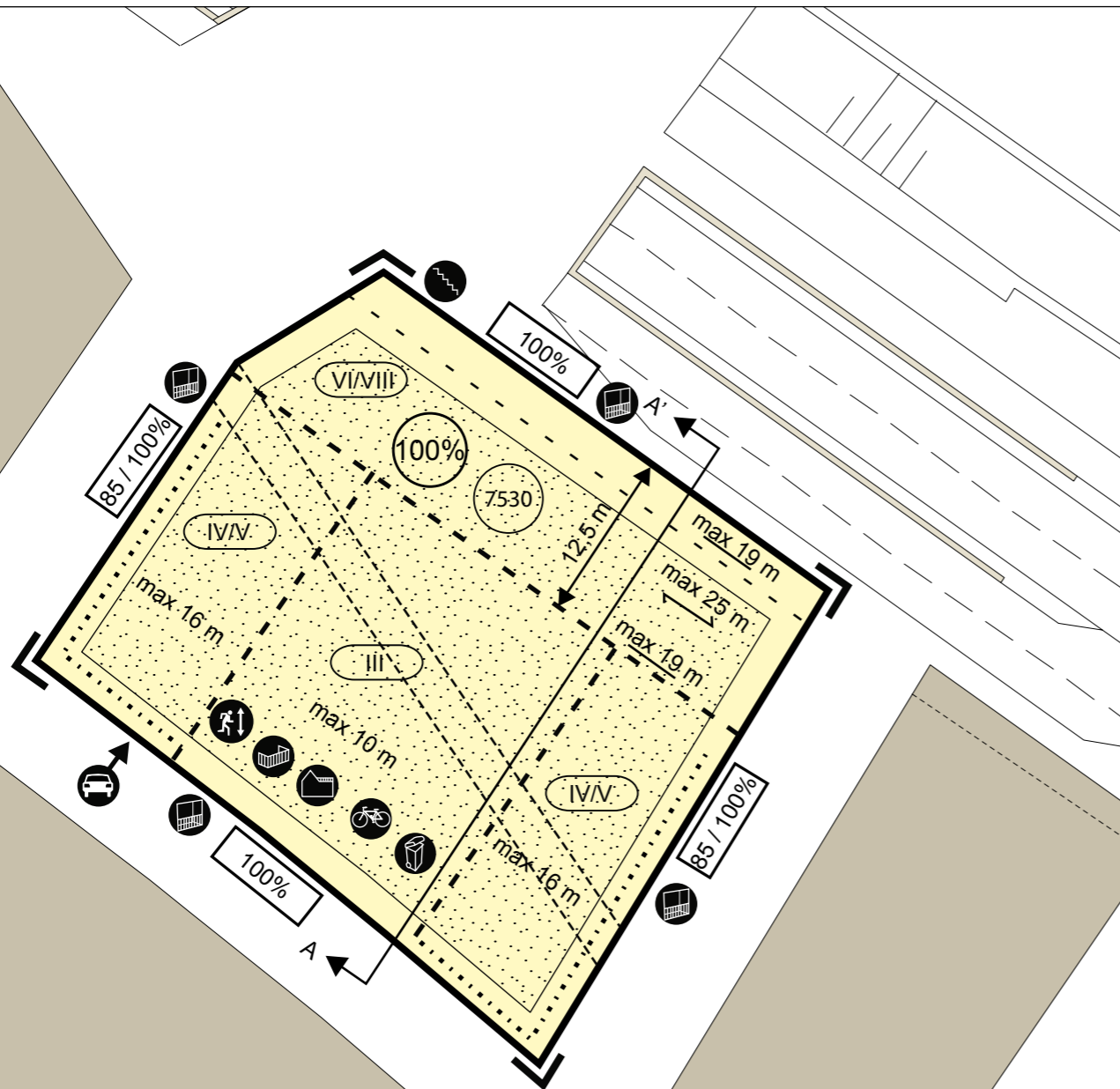
ZUID-WILLEMSVAART - BLOK 2



Enkhuizen, interieur, Rijnbouwt Van der Vossen Rijnbouwt

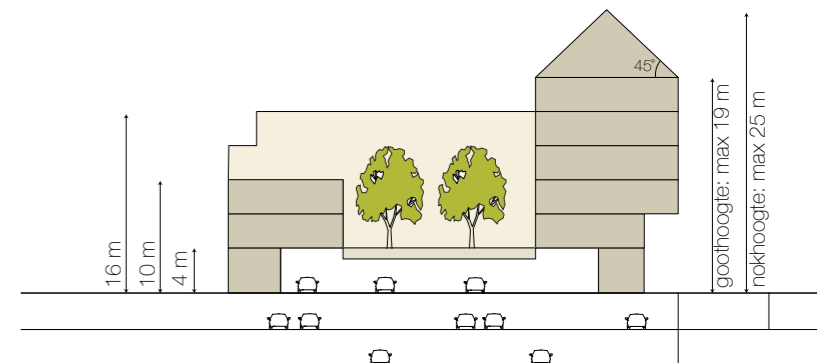
Woongebouw aan het Kanaalplein met inpandige stallingsgarage op de begane grond en stallingsplaatsen in de ondergrondse parkeergarage. Aan de zijde van het Kanaalplein is het mogelijk winkels of ruimten voor commerciële dienstverlening op de begane grond te realiseren. Het binnenhof kan aan de zuidzijde geopend worden ten behoeve van extra licht en lucht. De gevels zijn steenachtig en zorgvuldig gedetailleerd. Borstweringen van de bouwlagen met een setback worden in de gevel geïntegreerd. De kappen zijn bedekt met zink, koper of leien.





Legenda

- bouwvelop
- bouwgrens dwingend
- 85 / 100% percentage bebouwing op bouwgrens boven peil (minimaal / maximaal)
onder peil 100% exclusief zone voor helling / trap
- gesloten hoeken
- 100% maximaal bebouwingspercentage bouwvelop
- 7530 m² bvo - max
- max 16 m maximale bouwhoogte
- 19 m goothoogte (vast)
- max 25 m nokrichting en maximale nokhoogte
- VI/VII aantal bouwlagen (minimaal / maximaal)
- hoogtescheidingslijn
- 12,5 m diepte hoog bouwdeel
- overstek
- setback
- historische as, zichtbaar in architectonische uitwerking
- parkeergarage op maaiveld
- buitenruimte
inbandige buitenruimtes aan straatzijde
- buitenruimte
balkons aan hofzijde
- dakterras
- inrit parkeergarage op maaiveld
- stijgpunt openbare parkeergarage
- vluchtrappenhuis parkeergarage
- inbandige fietsenstalling
- inbandige containerruimte
- doorsnedelij



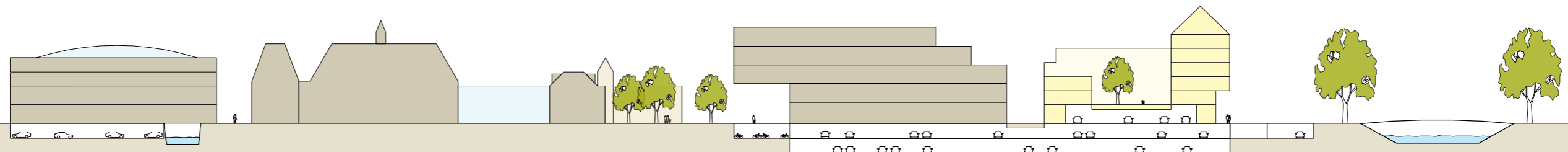
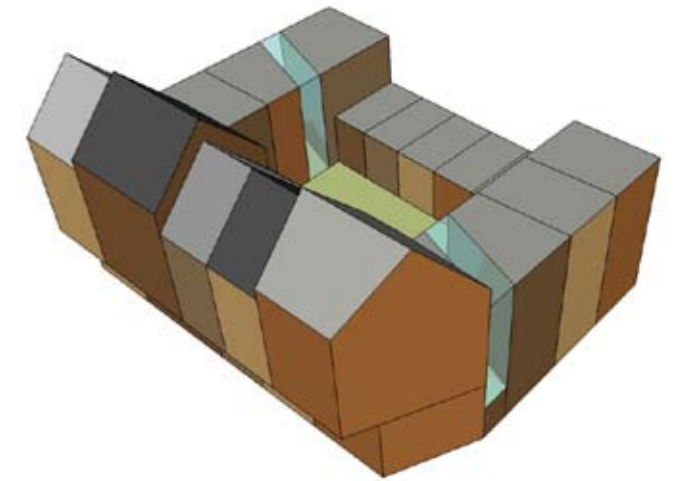
Wonen

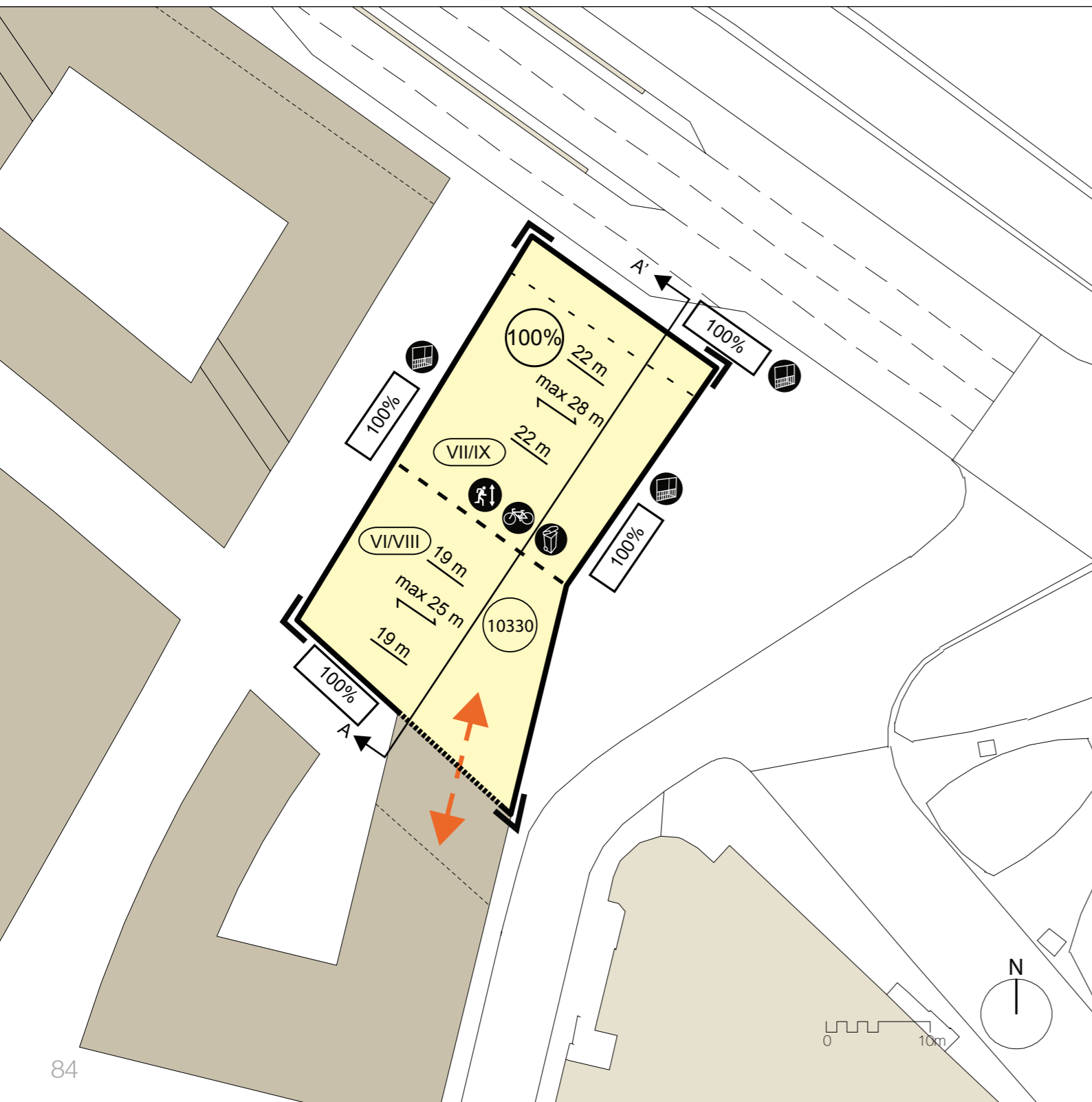
ZUID-WILLEMSVAART - BLOK 3



Kopenhagen, wonen, diverse architecten

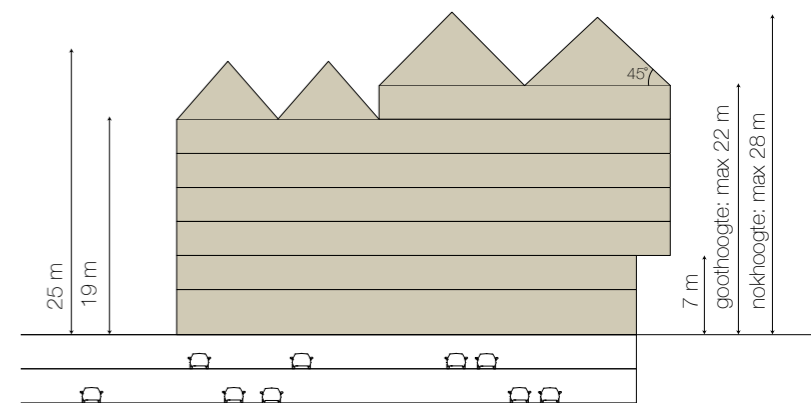
Woongebouw aan de Zuid-Willemsvaart met inpandige stallingsgarage op de begane grond en stallingsplaatsen in de ondergrondse parkeergarage. In het gebouw is de publieke entree van de openbare parkeergarage opgenomen. Het binnenhof kan aan de zuidzijde geopend worden ten behoeve van extra licht en lucht. In het gebouw boven het dek wordt in de architectonische uitwerking van de gevels en het dek een verwijzing gemaakt naar de historische as tussen het Kardinaal van Rossumplein en het Kruithuis. De gevels zijn steenachtig en zorgvuldig gedetailleerd. Borstweringen van de bouwlagen met een setback worden in de gevel geïntegreerd. De kappen zijn bedekt met zink, koper of leien.





Legenda

- bouwvelop
- bouwgrens dwingend
- grens met blok 08
- 100% percentage bebouwing op bouwgrens boven peil (minimaal / maximaal)
onder peil 100% exclusief zone voor helling / trap
- gesloten hoeken
- 100% maximaal bebouwingspercentage bouwvelop
- 10330 m2 bvo - max
- 19 m goothoogte (vast)
- max 25 m nokrichting en maximale nokhoogte
- aantal bouwlagen (minimaal / maximaal)
- hoogtescheidingslijn
- overstek
- setback
- historische as, zichtbaar in architectonische uitwerking
- parkeergarage op maaiveld
- buitenruimte
in pandige buitenruimtes aan straatzijde
- vluchtrappenhuis parkeergarage
- in pandige fietsstalling
- in pandige containerruimte
- ruimtelijke relatie tussen bebouwing
- doorsnedelij



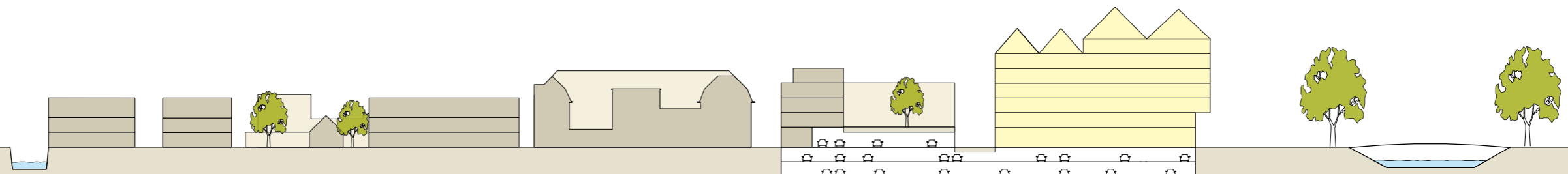
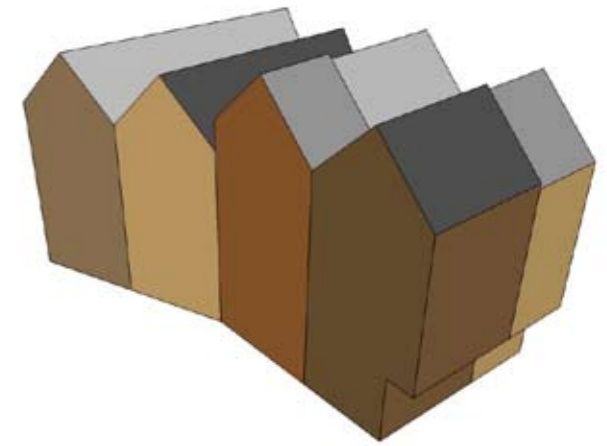
wonen

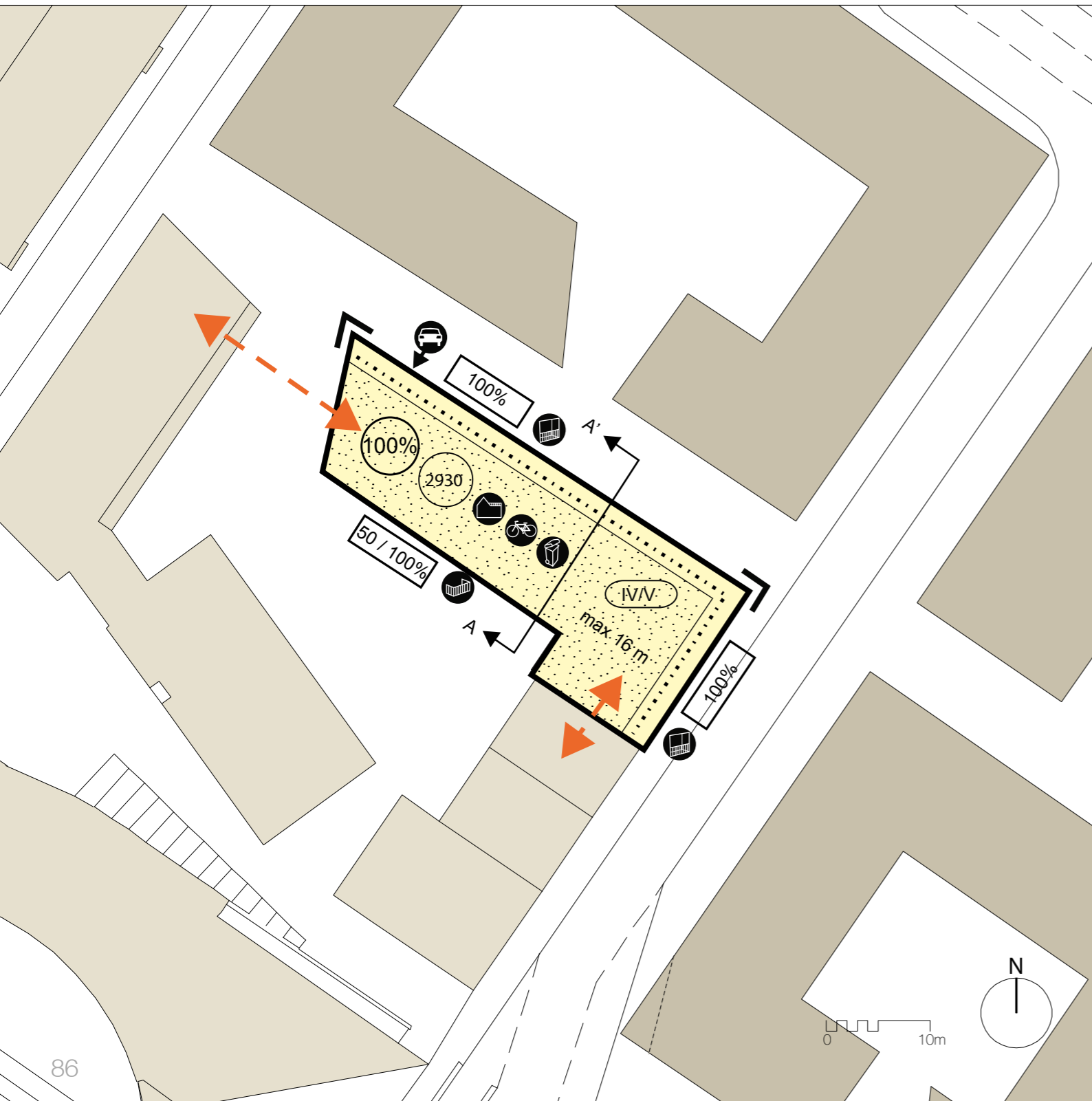
ZUID-WILLEMSVAART - BLOK 4



Enkhuizen, wonen, Rijnboutt Van der Vossen Rijnboutt

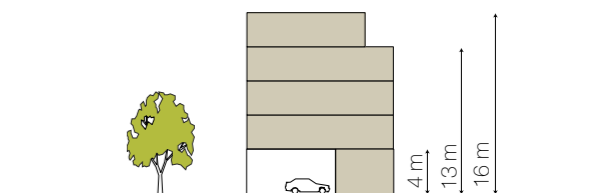
Woongebouw aan de Zuid Willemsvaart met stallingsplaatsen in de ondergrondse parkeergarage. In het gebouw wordt in de architectonische uitwerking van de gevels een verwijzing gemaakt naar de historische as tussen het Kardinaal van Rossumplein en het Kruithuis. De gevels zijn steenachtig en zorgvuldig gedetailleerd. Borstweringen van de bouwlagen met een setback worden in de gevel geïntegreerd. De kappen zijn bedekt met zink, koper of leien.





Legenda

- bouwvelop
- bouwgrens dwingend
- 50 / 100% percentage bebouwing op bouwgrens boven peil (minimaal / maximaal)
onder peil 100% exclusief zone voor helling / trap
- gesloten hoeken
- 100% maximaal bebouwingspercentage bouwvelop
- 2930 m2 bvo - max
- max 16 m maximale bouwhoogte
- IV/V aantal bouwlagen (minimaal / maximaal)
- setback
- parkeergarage op maaiveld
- buitenruimte
in pandige buitenruimtes aan straatzijde
- buitenruimte
balkons aan hofzijde
- dakterras
- inrit parkeergarage op maaiveld
- in pandige fietsstalling
- in pandige containerruimte
- ruimtelijke relatie tussen bebouwing
- doorsnedelij



wonen

TOLBRUGSTRAAT - BLOK 5

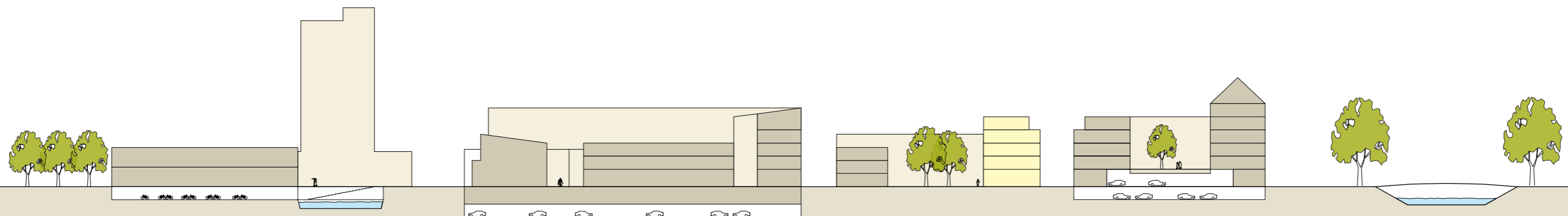
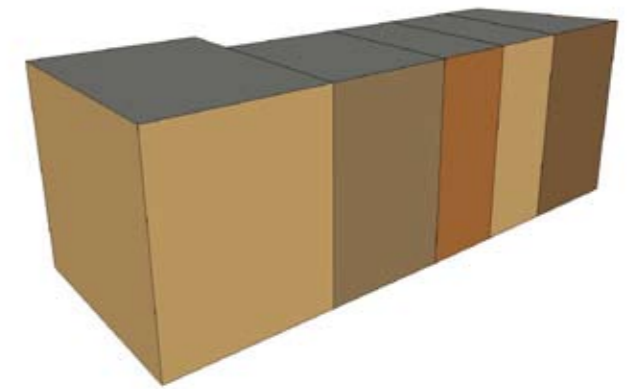


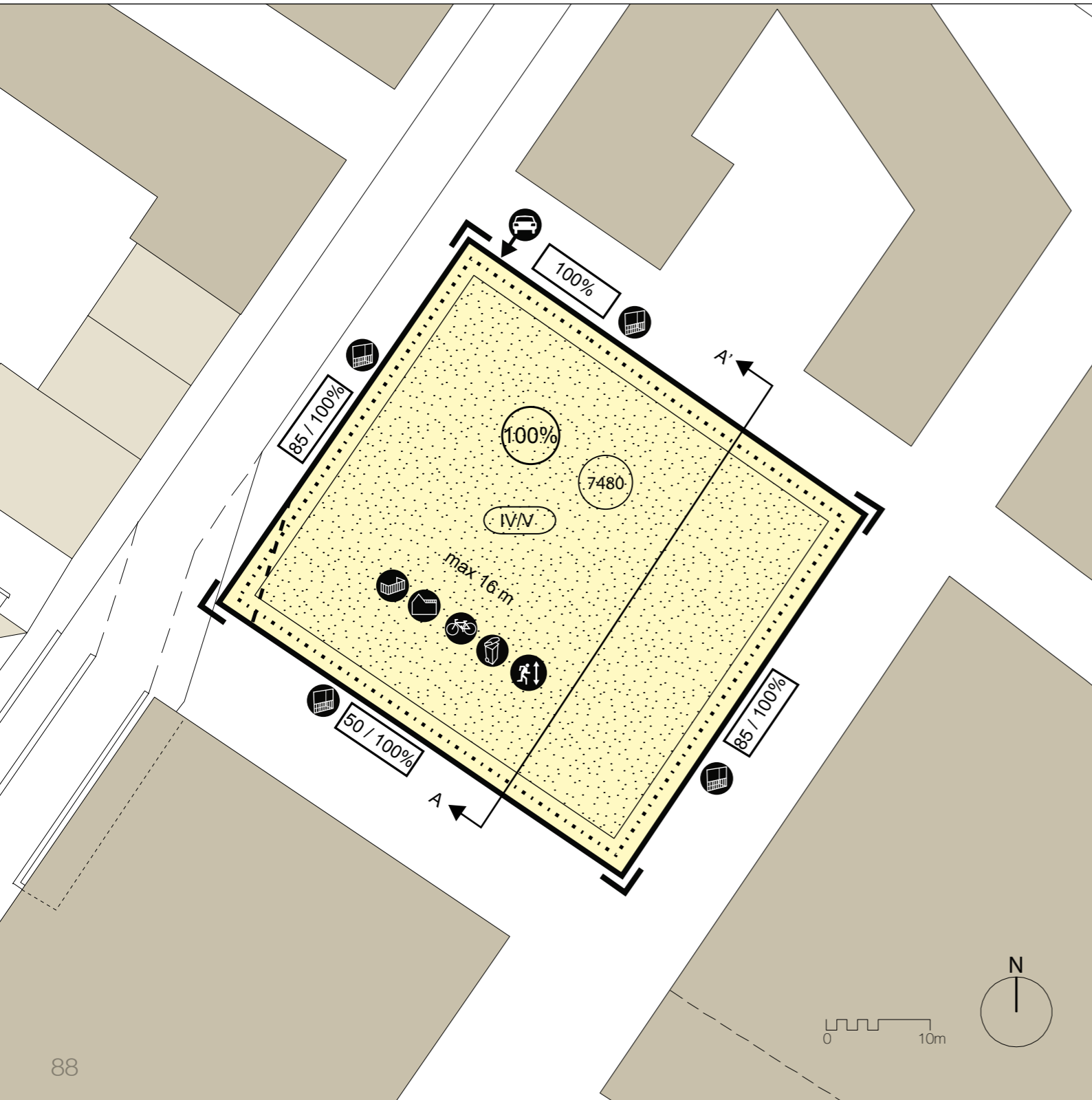
's-Hertogenbosch, woningen en winkels Tolbrugstraat



Binnenstad 's-Hertogenbosch, wonen, diverse architecten

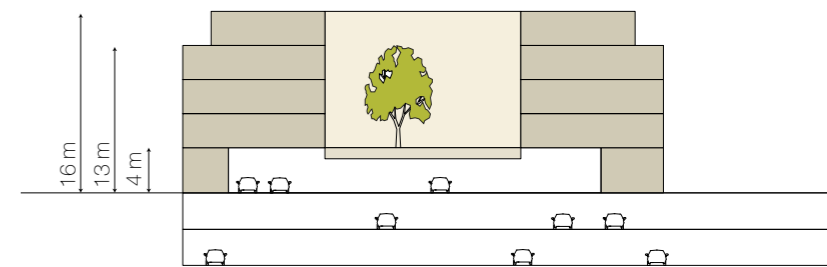
Woongebouw dat de aansluiting op de bestaande bebouwing aan de Tolbrugstraat bewerkstelligt. Belangrijk is de relatie met de bestaande bebouwing. De parkeervoorziening wordt inpandig opgenomen op de begane grond. De gevels zijn steenachtig en zorgvuldig gedetailleerd. Borstweringen van de bouwlagen met een setback worden in de gevel geïntegreerd.





Legenda

- bouwvelop
- bouwgrens dwingend
- 85 / 100% percentage bebouwing op bouwgrens boven peil (minimaal / maximaal)
onder peil 100% exclusief zone voor helling / trap
- gesloten hoeken
- 100% maximaal bebouwingspercentage bouwvelop
- 7480 m2 bvo - max
- max 16 m maximale bouwhoogte
- IV/V aantal bouwlagen (minimaal / maximaal)
- overstek
- setback
- parkeergarage op maaiveld
- [Icon: building with open space] buitenruimte inbandige buitenruimtes aan straatzijde
- [Icon: balcony] buitenruimte balkons aan hofzijde
- [Icon: terrace] dakterras
- [Icon: car] inrit parkeergarage op maaiveld
- [Icon: stairs] vluchtrappenhuis parkeergarage
- [Icon: bicycle] inbandige fietsenstalling
- [Icon: container] inbandige containerruimte
- [Icon: section line] doorsnedelij



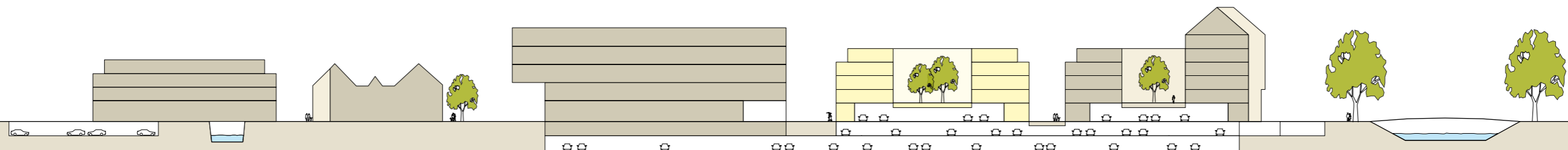
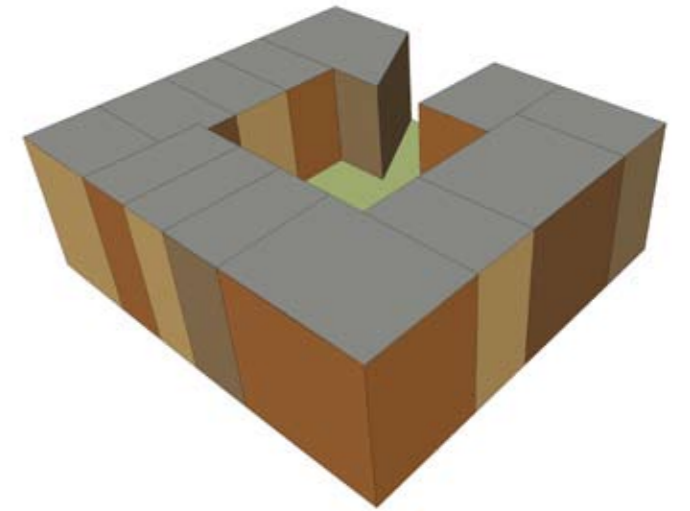
wonen

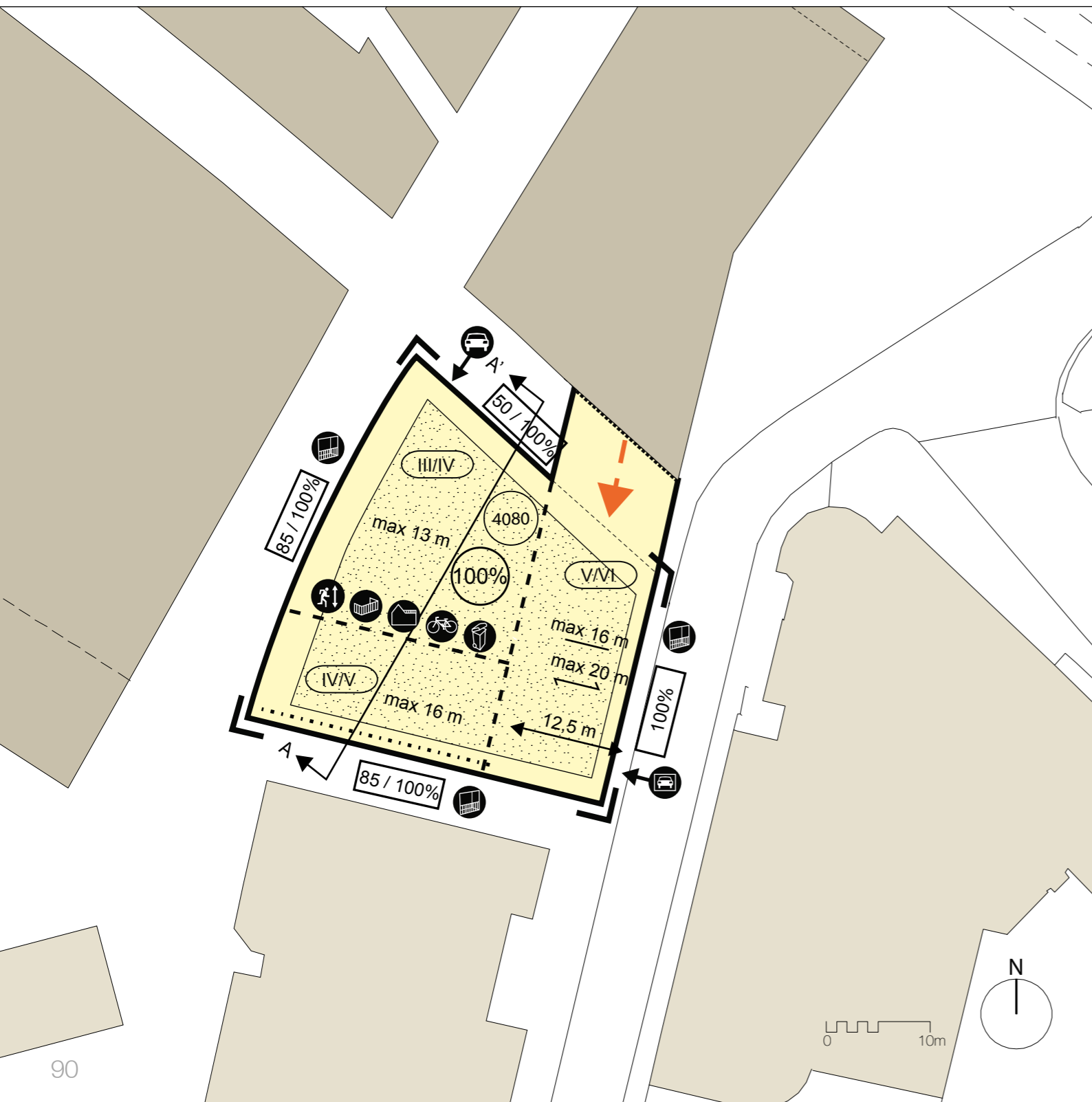
TOLBRUGSTRAAT - BLOK 6



Stockholm, wonen

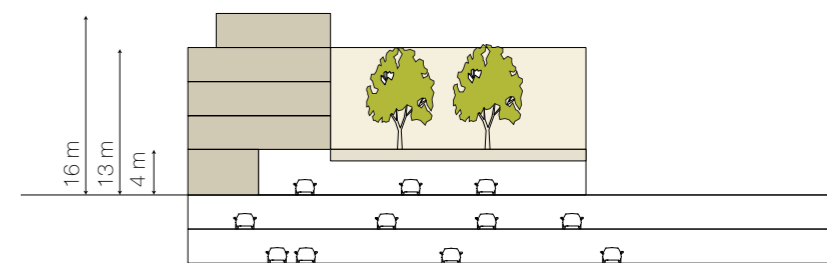
Woongebouw aan de Tolbrugstraat met inpandige stallingsgarage op de begane grond en stallingsplaatsen in de ondergrondse parkeergarage. Het binnenhof kan aan de zuidzijde geopend worden ten behoeve van extra licht en lucht. De gevels zijn steenachtig en zorgvuldig gedetailleerd. Borstweringen van de bouwlagen met een setback worden in de gevel geïntegreerd.





Legenda

- bouwvelop
- bouwgrens dwingend
- grens met blok 04
- 85 / 100% percentage bebouwing op bouwgrens boven peil (minimaal / maximaal)
onder peil 100% exclusief zone voor helling / trap
- gesloten hoeken
- 100% maximaal bebouwingspercentage bouwvelop
- 4080 m² bvo - max
- max 16 m maximale bouwhoogte
- 16 m goothoogte (vast)
- max 20 m nokrichting en maximale nokhoogte
- VVI aantal bouwlagen (minimaal / maximaal)
- hoogtescheidingslijn
- 12,5 m diepte hoog bouwdeel
- overstek
- setback
- parkeergarage op maaiveld
- buitenruimte
in pandige buitenruimtes aan straatzijde
- buitenruimte
balkons aan hofzijde
- dakterras
- inrit parkeergarage op maaiveld
- vluchtrappenhuis parkeergarage
- in pandige fietsenstalling
- in pandige containerruimte
- ruimtelijke relatie tussen bebouwing
- doorsnedelij



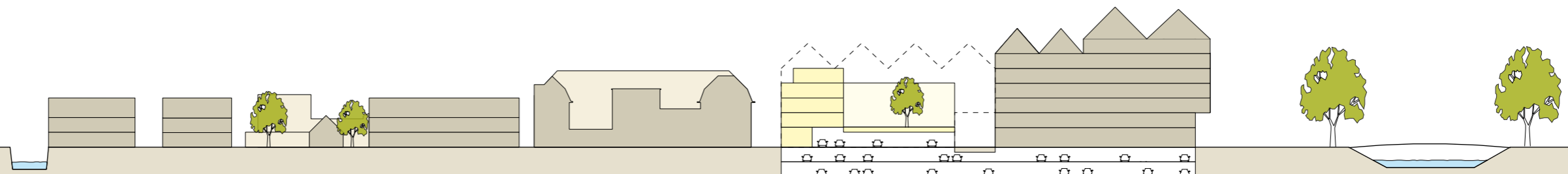
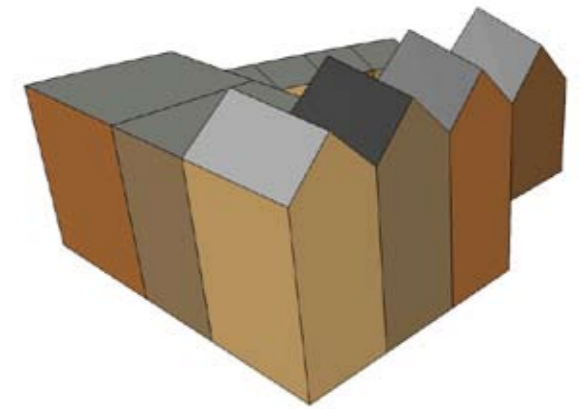
wonen

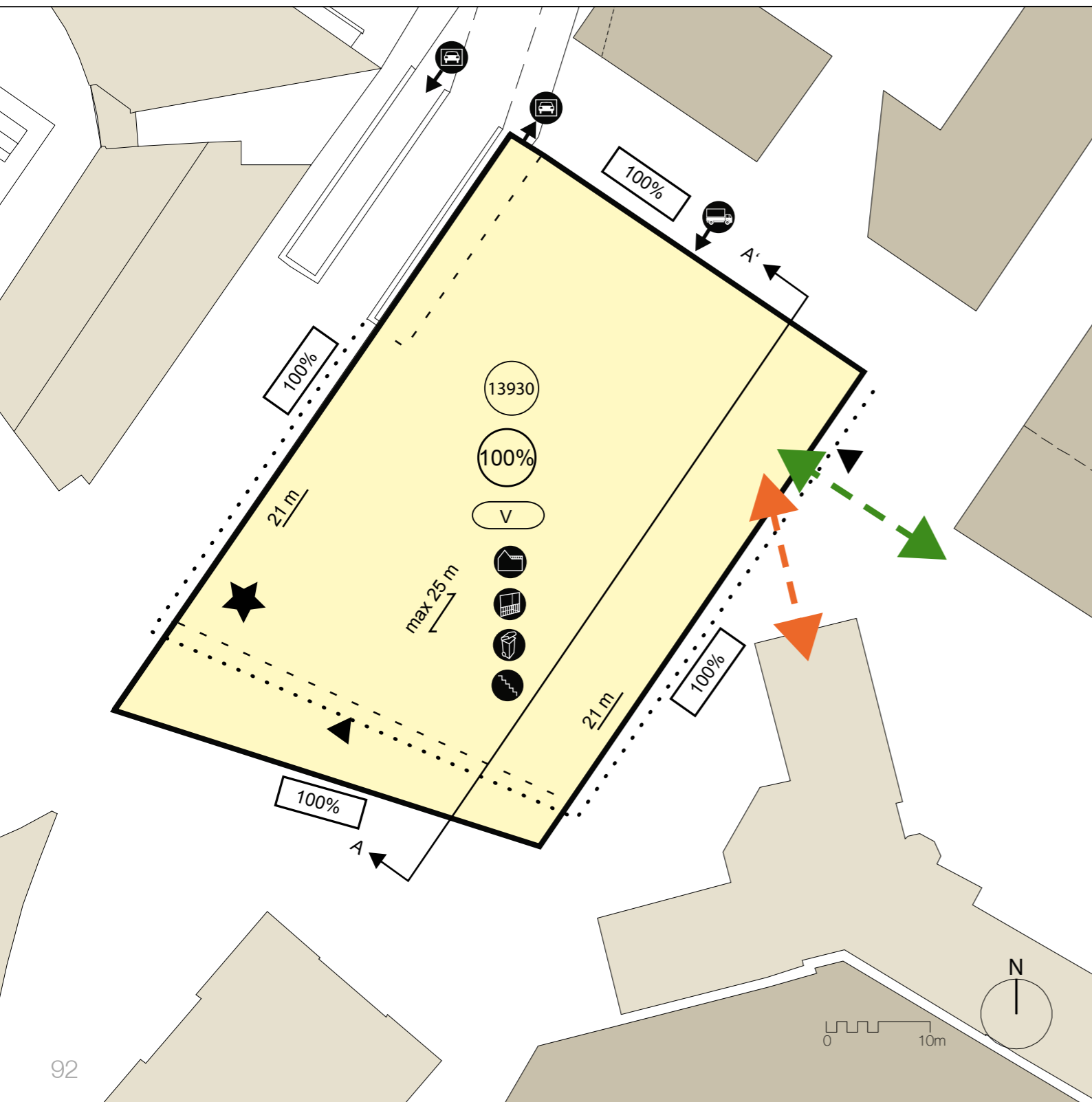
NIEUWSTRAAT - BLOK 7



Antwerpen, wonen, Frederik Vermeesch, Geert Vennix

Woongebouw aan de Nieuwstraat met inpandige stallingsgarage op de begane grond en stallingsplaatsen in de ondergrondse parkeergarage. Aan de westzijde van het gebouw zijn stadswoningen opgenomen. De gevels zijn steenachtig en zorgvuldig gedetailleerd. Borstweringen van de bouwlagen met een setback worden in de gevel geïntegreerd. De kappen zijn bedekt met zink, koper of leien.





Legenda

- bouwvelop
- bouwgrens dwingend
- 100% percentage bebouwing op bouwgrens boven peil (minimaal / maximaal)
onder peil 100% exclusief zone voor helling / trap
- 100% maximaal bebouwingspercentage bouwvelop
- 13930 m² bvo - max
- 21 m goothoogte (vast)
- max 25 m nokrichting en maximale nokhoogte
- V aantal bouwlagen (minimaal / maximaal)
- hoogtescheidingslijn
- overstek
- transparante gevel
- afzoomwinkels
- [Icon] buitenruimte
inpancige buitenruimtes aan straatzijde
- [Icon] dakterras
- hoogteaccent
- hoofdentree
- [Icon] inrit parkeergarage op maaiveld
- [Icon] stijgpunt openbare parkeergarage
- [Icon] laad - en losruimte
- [Icon] inpancige containerruimte
- ruimtelijke relatie tussen bebouwing
- ruimtelijke relatie tussen gebouw en plein
- doorsnedelij



winkels

WARENHUIS - BLOK 8

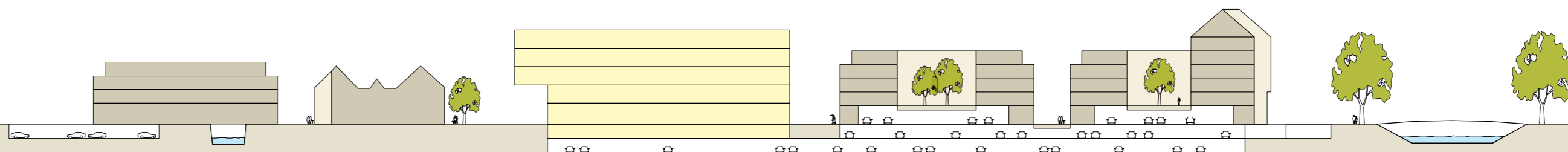
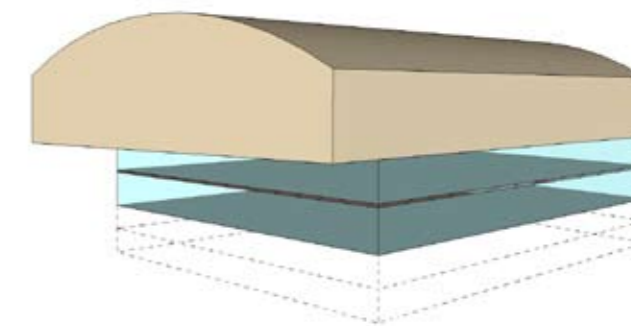


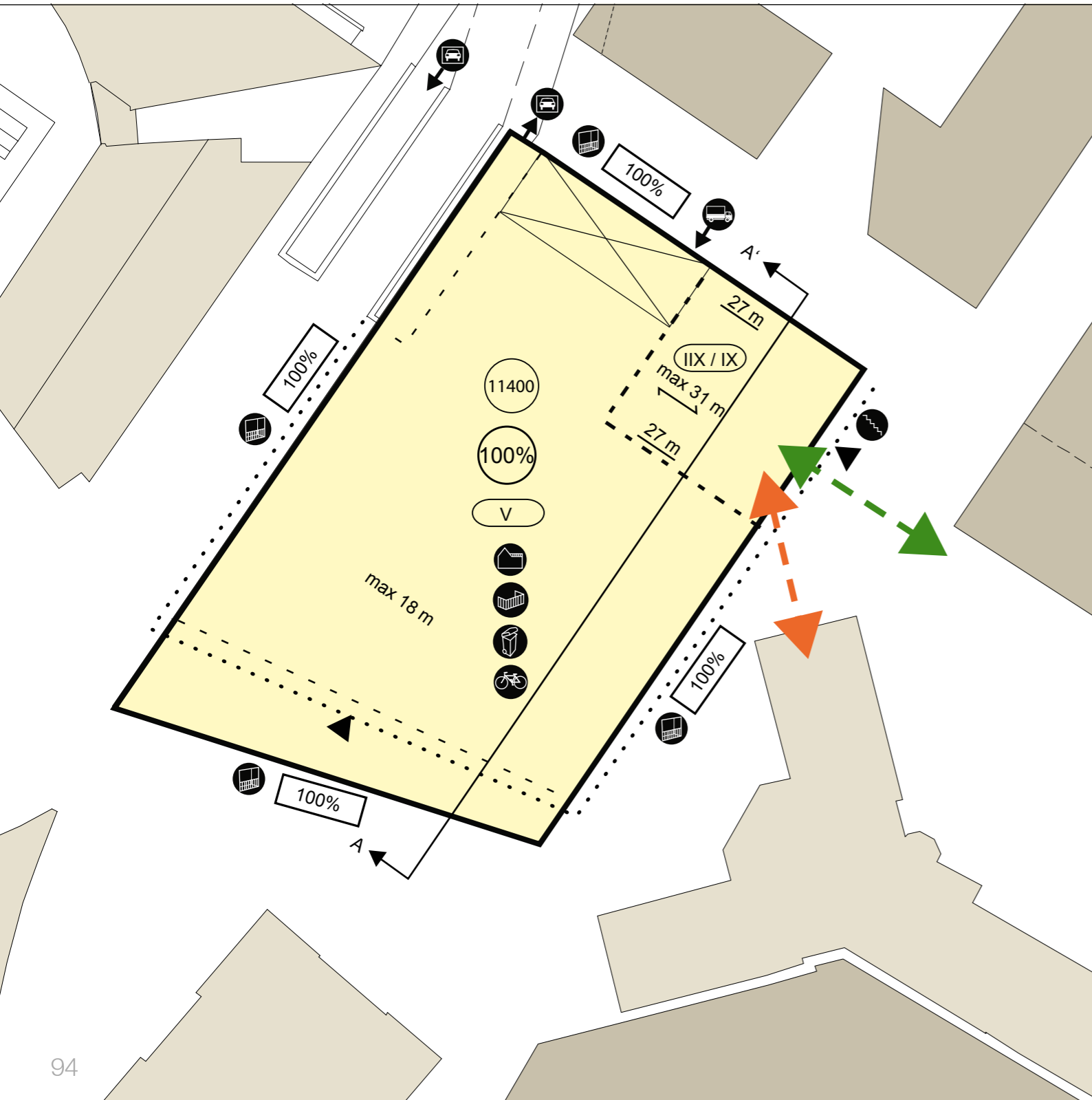
Heerlen, Glaspaleis, Peutz



Enschede, warenhuis, Rijnboult Van der Vossen Rijnboult

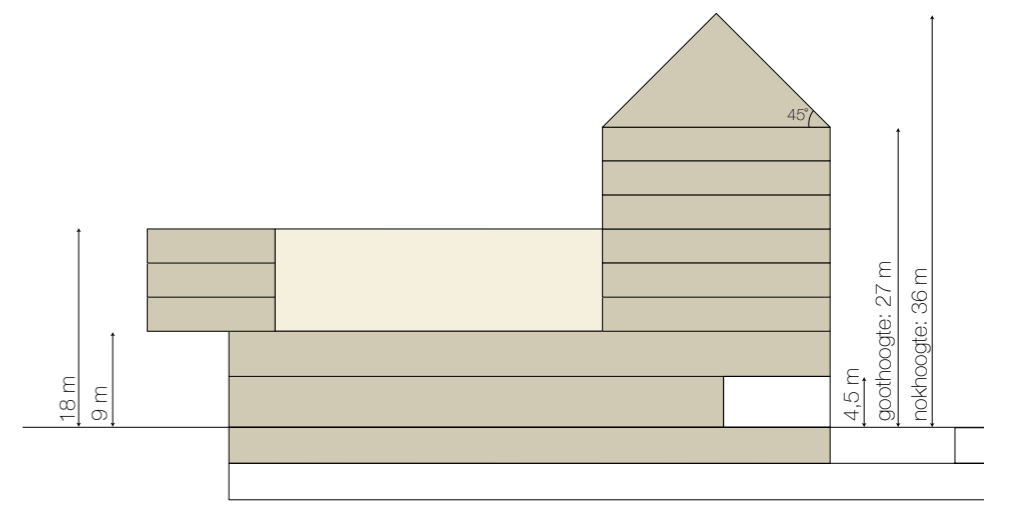
Groot warenhuis (14.000 vierkante meter) met een overstek en hoofdentree aan het Tolbrugplein. De tweede entree bevindt zich aan het Sterplein. Het warenhuis heeft zes bouwlagen met winkelfunctie, waarvan vijf bovengronds en één op niveau -1. Het warenhuis wordt gekoppeld met de openbare parkeergarage die zich op niveau -2 bevindt. Op de begane grond en eerste verdieping wordt het warenhuis afgezoomd met kleinere winkels, waardoor de levendigheid in de straten wordt verhoogd. Het gebouw heeft een open en transparant karakter, waarbij de uitstraling overdag en 's avonds van belang zijn. Installaties worden in een bijzondere dakvorm opgenomen zodat deze uit het zicht verdwijnen. De borstweringen van bouwlagen met een terras worden in de gevel geïntegreerd.





Legenda

- bouwvelop
- bouwgrens dwingend
- 100% percentage bebouwing op bouwgrens boven peil (minimaal / maximaal)
onder peil 100% exclusief zone voor helling / trap
- 100% maximaal bebouwingspercentage bouwvelop
- 11400 m2 bvo - max
- max 15 m maximale bouwhoogte
- 27 m goothoogte (vast)
- max 31 m nokrichting en maximale nokhoogte
- hoogtescheidingslijn
- overstek
- transparante gevel
- buitenruimte
in pandige buitenruimtes aan straatzijde
- dakterras
- hoofdentree
- inrit parkeergarage ondergronds
- stijgpunt openbare parkeergarage
- laad - en losruimte
- in pandige containerruimte
- ruimtelijke relatie tussen bebouwing
- ruimtelijke relatie tussen gebouw en plein
- doorsnedelij



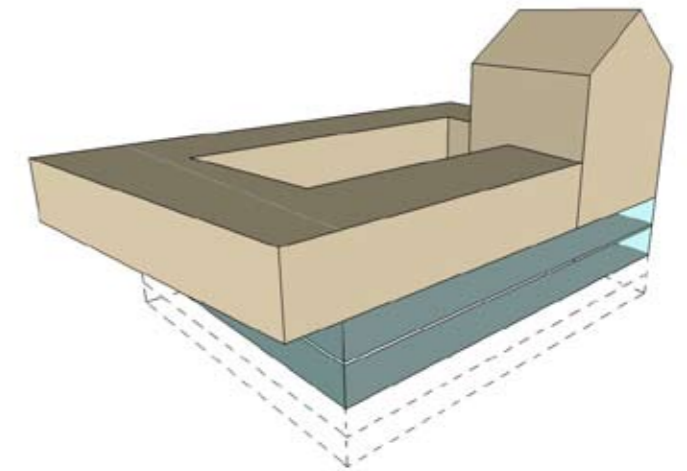
winkels + wonen

WARENHUIS - BLOK 8

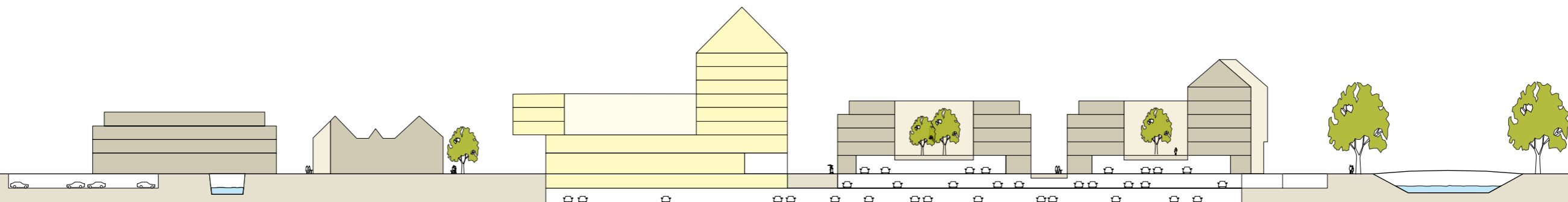


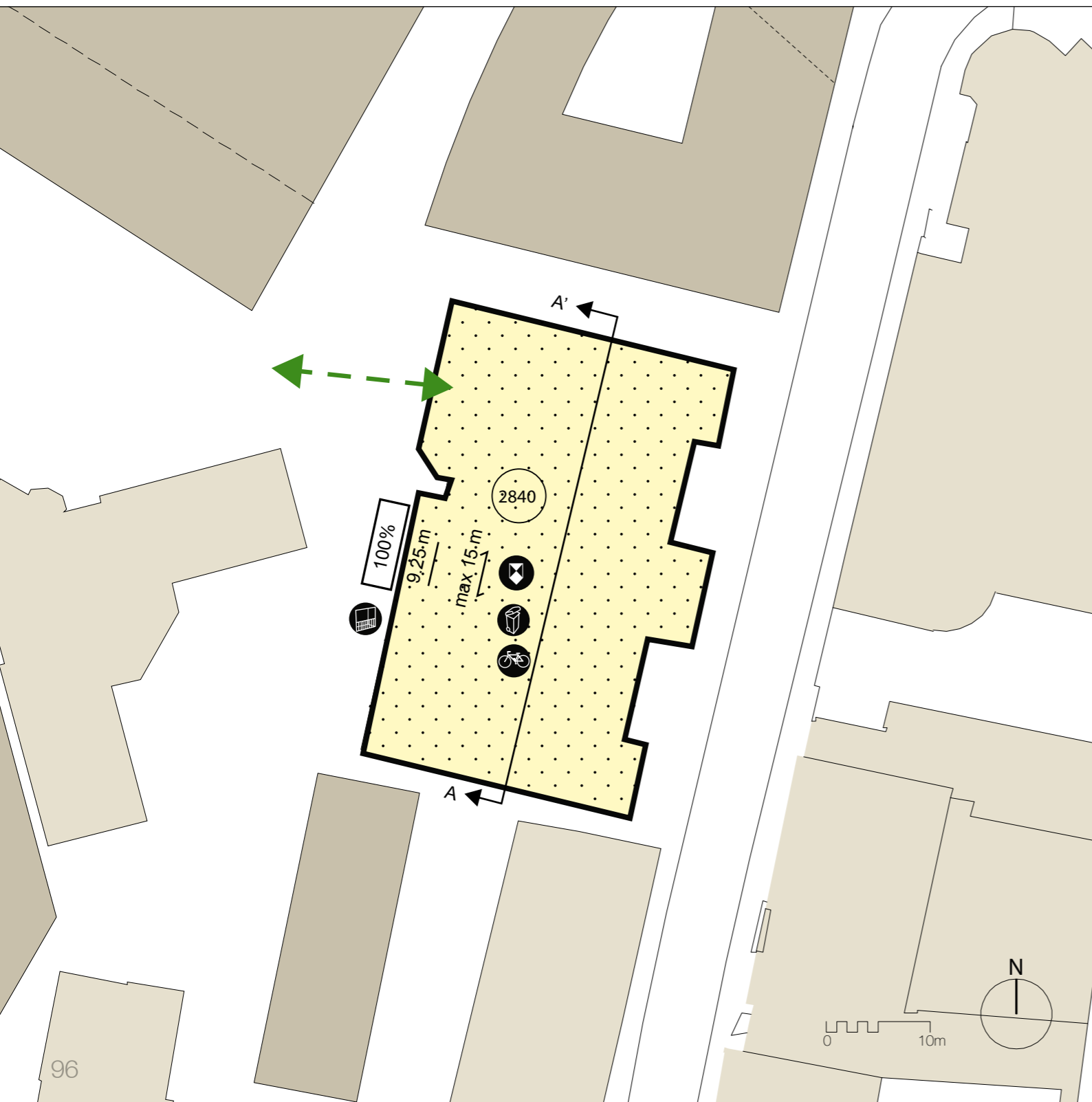
Groot winkelgebouw met individuele grotere winkels (500 - 1500 vierkante meter) met een overstek en hoofdentree aan het Tolbrugplein. Een zijentree is gesitueerd aan het Sterplein. Het gebouw heeft drie winkelverdiepingen waarvan één op niveau -1. De winkels worden ondergronds gekoppeld met de openbare parkeergarage. De plint heeft een open en transparant karakter, waarbij de uitstraling overdag en 's avonds van belang zijn. Boven de winkelverdiepingen wordt gewoond aan een hof. Op de kop van het Sterplein komt een hoogteaccent.

ALTERNATIEF



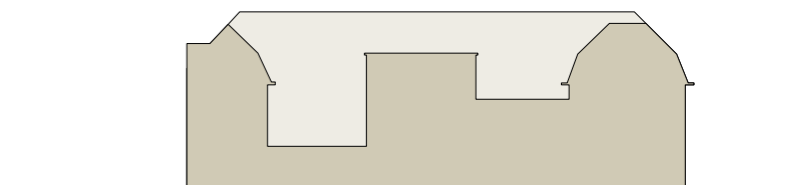
Dordrecht, wonen en winkels, Charles Vandenhove





Legenda

- bouwvelop
- bouwgrens dwingend
- 100% percentage bebouwing op bouwgrens boven peil (minimaal / maximaal)
onder peil 100% exclusief zone voor helling / trap
- 2840 m² bvo
- 9,25 m goothoogte (vast)
- max 15 m nokrichting en maximale nokhoogte
- monument
- [grid icon] buitenruimte
in pandige buitenruimtes aan straatzijde
- [cube icon] in pandige containerruimte
- [arrow icon] monument
- [bicycle icon] in pandige fietsenstalling
- ruimtelijke relatie tussen gebouw en plein
- doorsnedelij



wonen

POLIKLINIEK - BLOK 9

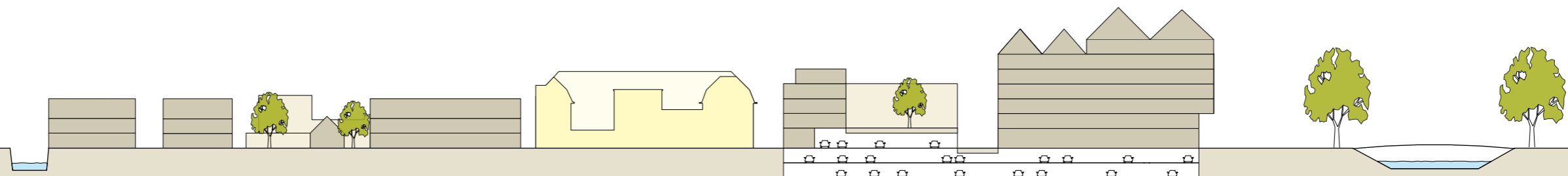


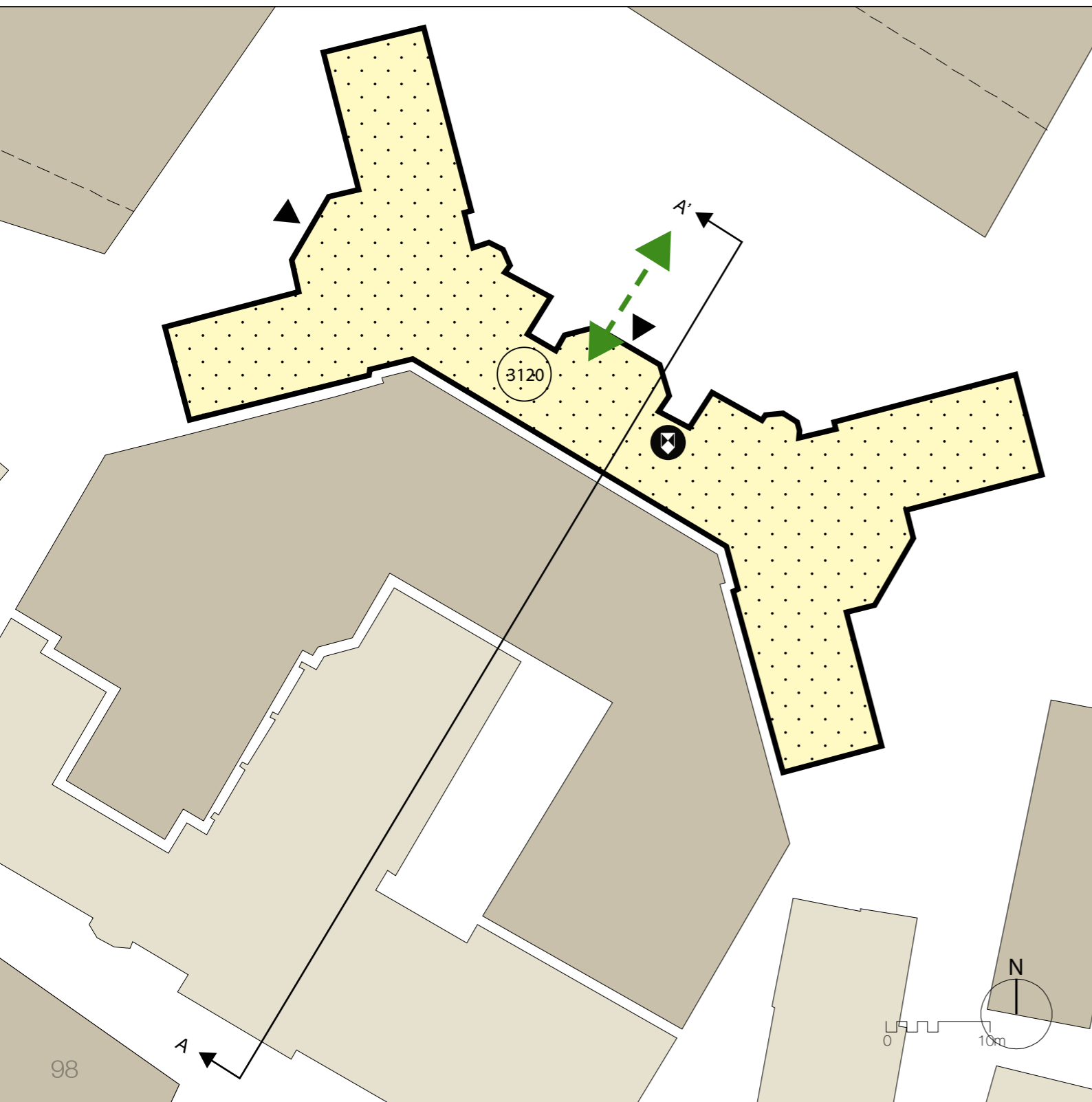
De polikliniek krijgt wonen als nieuwe functie. Het Rijksmonument is georiënteerd op de Nieuwstraat. De achterzijde is ingrijpend gewijzigd. Deze gevel komt nu aan het Sterplein. Hier zal een nieuwe gevel voor ontworpen worden. Bij het herbestemmen tot woongebouw zullen alle wijzigingen plaatsvinden in overleg met de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten. Parkeren is opgenomen in de stallingsgarages van blok acht en stallingsplaatsen in de ondergrondse parkeergarage.



Polikliniek, van Dillen

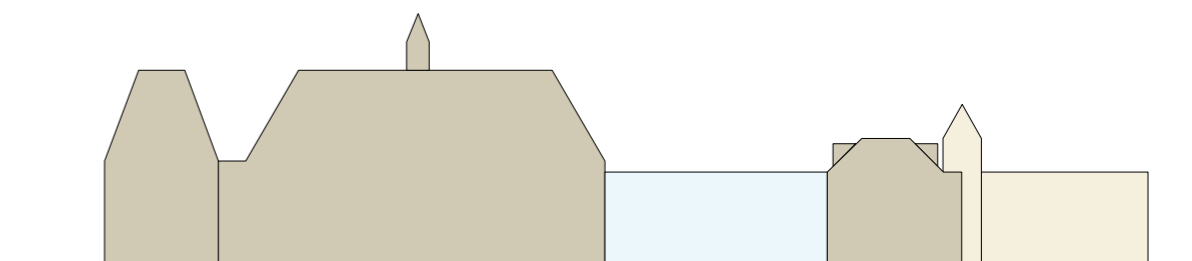
Milaan, loft, Beppe Caturegli & Giovannella Formica





Legenda

- bouwvelop
- bouwgrens dwingend
- m2 bvo - max
- monument
- traject nieuwe Binnenzieze
- hoofdentree
- monument
- ruimtelijke relatie tussen gebouw en plein
- doorsnedelij



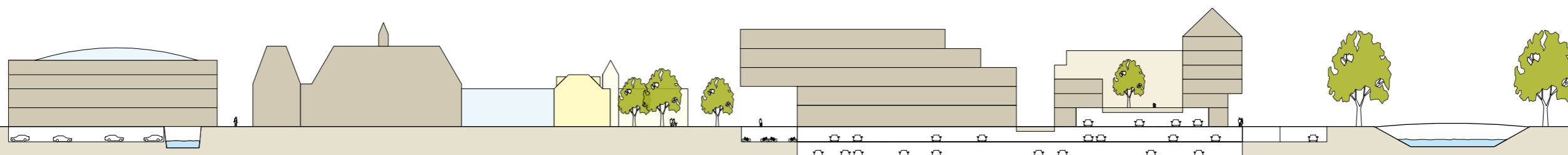
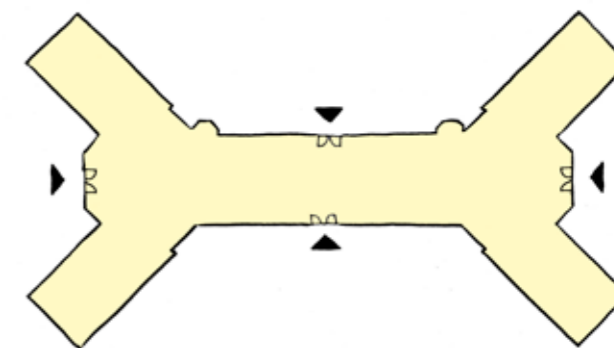
winkels

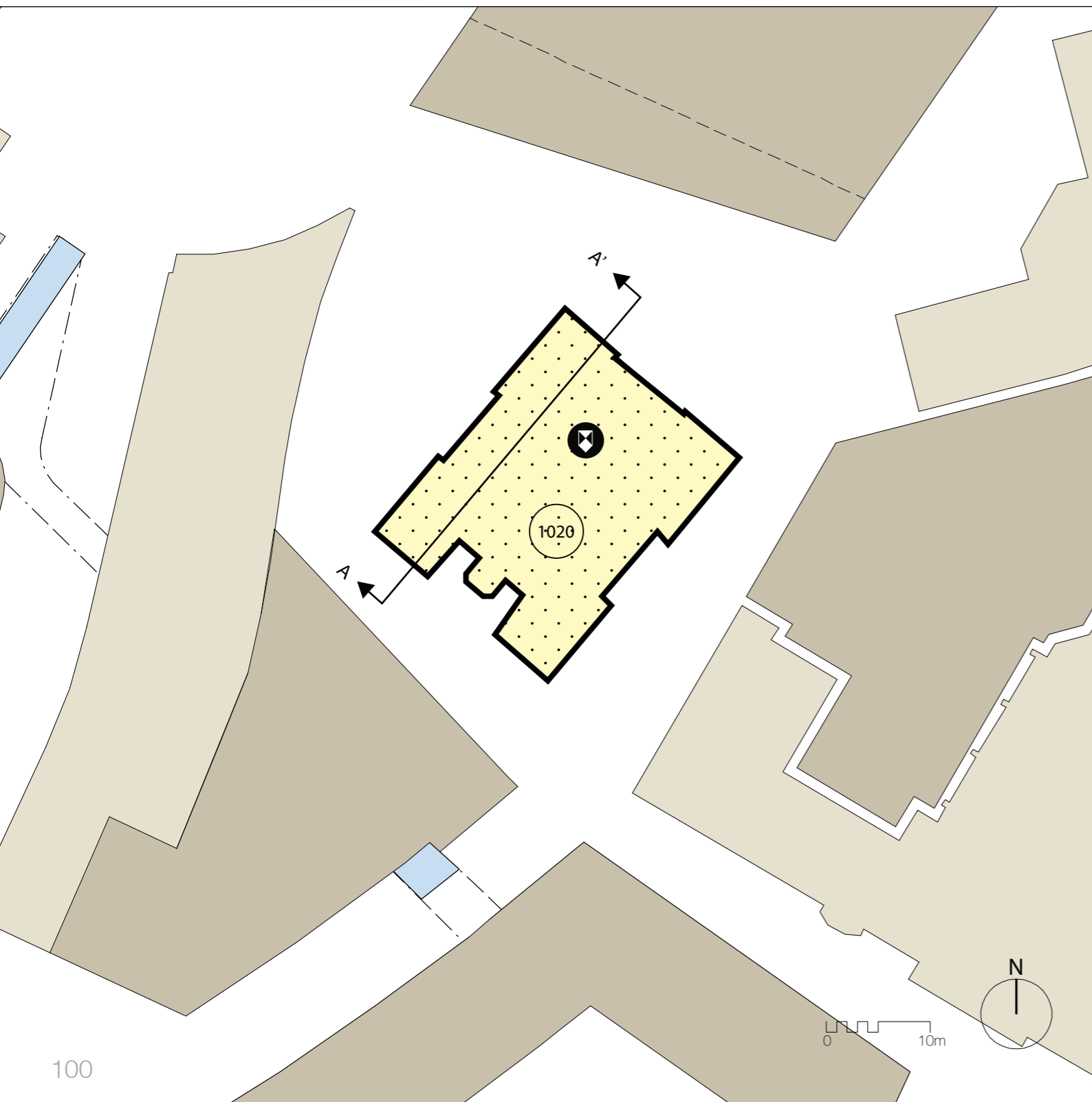
STERGEBOUW - BLOK 10







Amsterdam, hotel, MVRDV

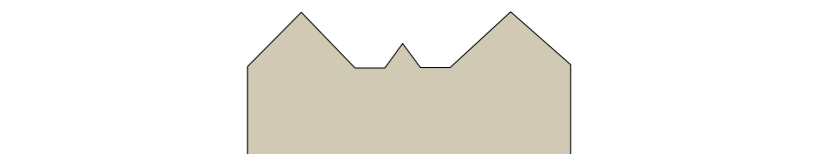
Het Stergebouw krijgt een winkelfunctie aan het Sterplein tegenover de bibliotheek. Bijvoorbeeld kan gedacht worden aan een grote boekhandel ter ondersteuning van de culturele activiteiten van de openbare bibliotheek en het Sterplein, maar winkels in het modisch segment zijn ook mogelijk. Alle toevoegingen aan het pand die geen deel van het monument uitmaken worden verwijderd. De hoofdentree wordt gesitueerd aan het Sterplein. Het is mogelijk op de kop een entree toe te voegen. Alle wijzigingen dienen plaats te vinden in overleg met de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten. Parkeren is opgenomen in de openbare parkeergarage.





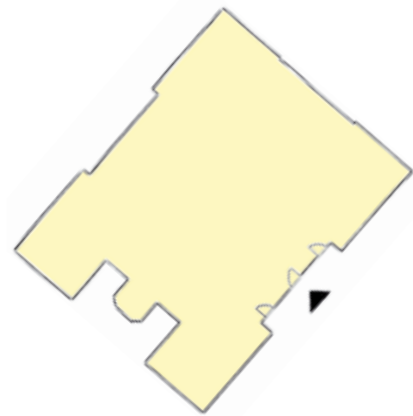
Legenda

-  bouwvelop
-  bouwgrens dwingend
-  m2 bvo - max
-  monument
-  traject nieuwe Binnendieze
-  monument
-  doorsnede lijn



winkels

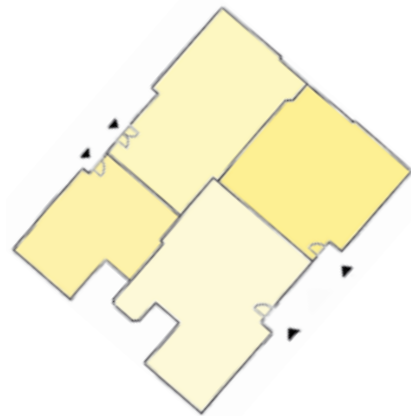
MARIAPAVILJOEN - BLOK 11



modehuis



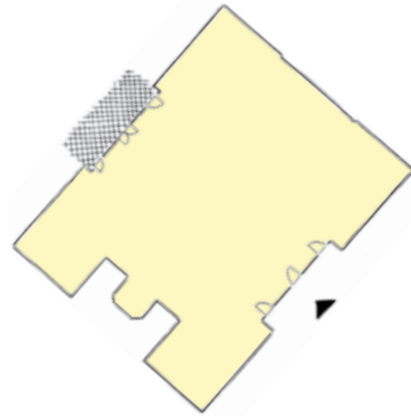
Gorinchem, modehuis,
Bijl Architecten



vier modewinkels



Amstelveen, designwinkel



horeca

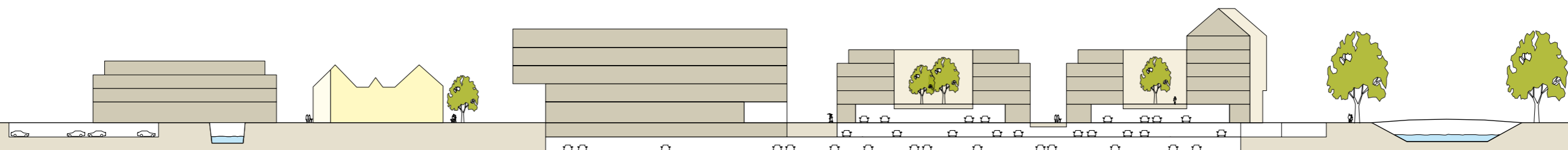


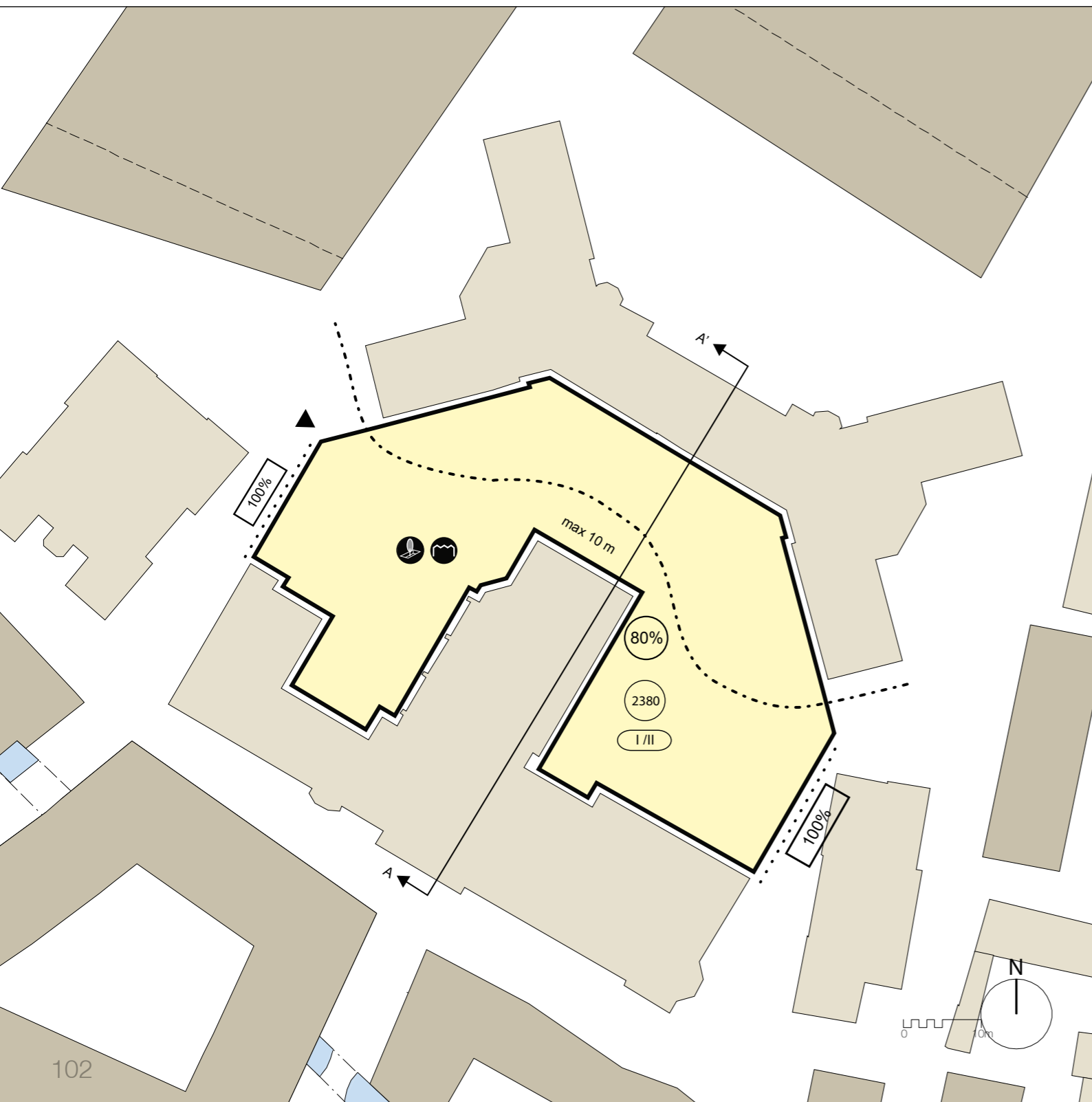
Amsterdam, restaurant,
Maaskant & Van Velzen

Het Mariapaviljoen krijgt een winkel – of horecafunctie. Vanwege het statige karakter van het gebouw wordt gedacht aan een modehuis of een grand café. Het gebouw is alzijdig en symmetrisch van opzet, hierdoor is het ook mogelijk het gebouw in vier (mode)winkels te verdelen. Alle wijzigingen dienen plaats te vinden in overleg met de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten. Parkeren is opgenomen in de openbare parkeergarage.



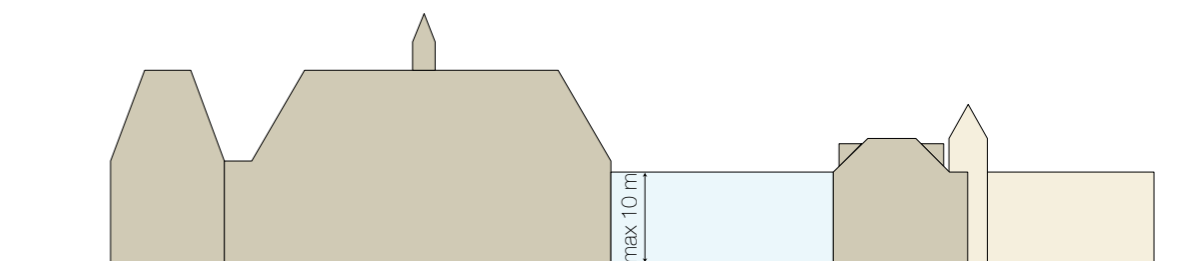
Mariapaviljoen, Kerssemakers





Legenda

- bouwvelop
- bouwgrens dwingend
- 75 / 100% percentage bebouwing op bouwgrens boven peil (minimaal / maximaal)
onder peil 100% exclusief zone voor helling / trap
- 80% maximaal bebouwingspercentage bouwvelop
- 2380 m2 bvo - max
- I/II goothoogte (vast)
- transparante gevel
- grens monument
- traject nieuwe Binnendieze
- hoofdentree
- voetgangersroute
- glazen kap
- patio
- doorsnedelijijn



winkels

STADSKAS - BLOK 12



Breda, wijnlokaal, Bedaux De Brouwer

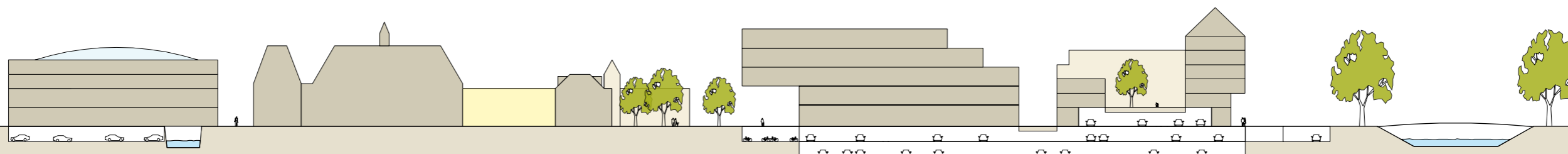
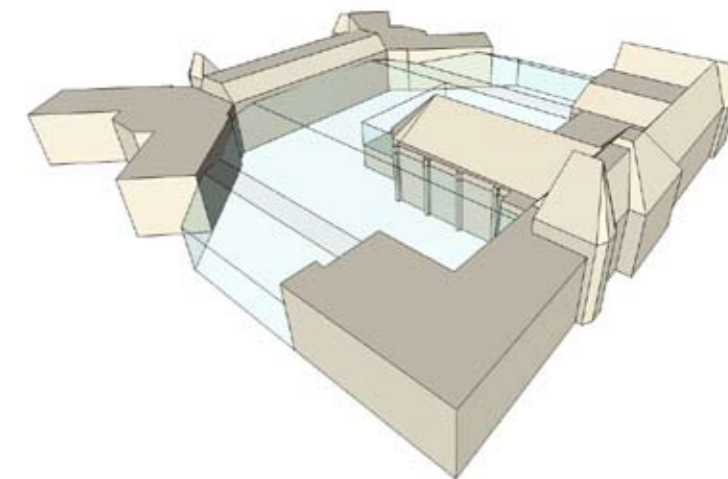


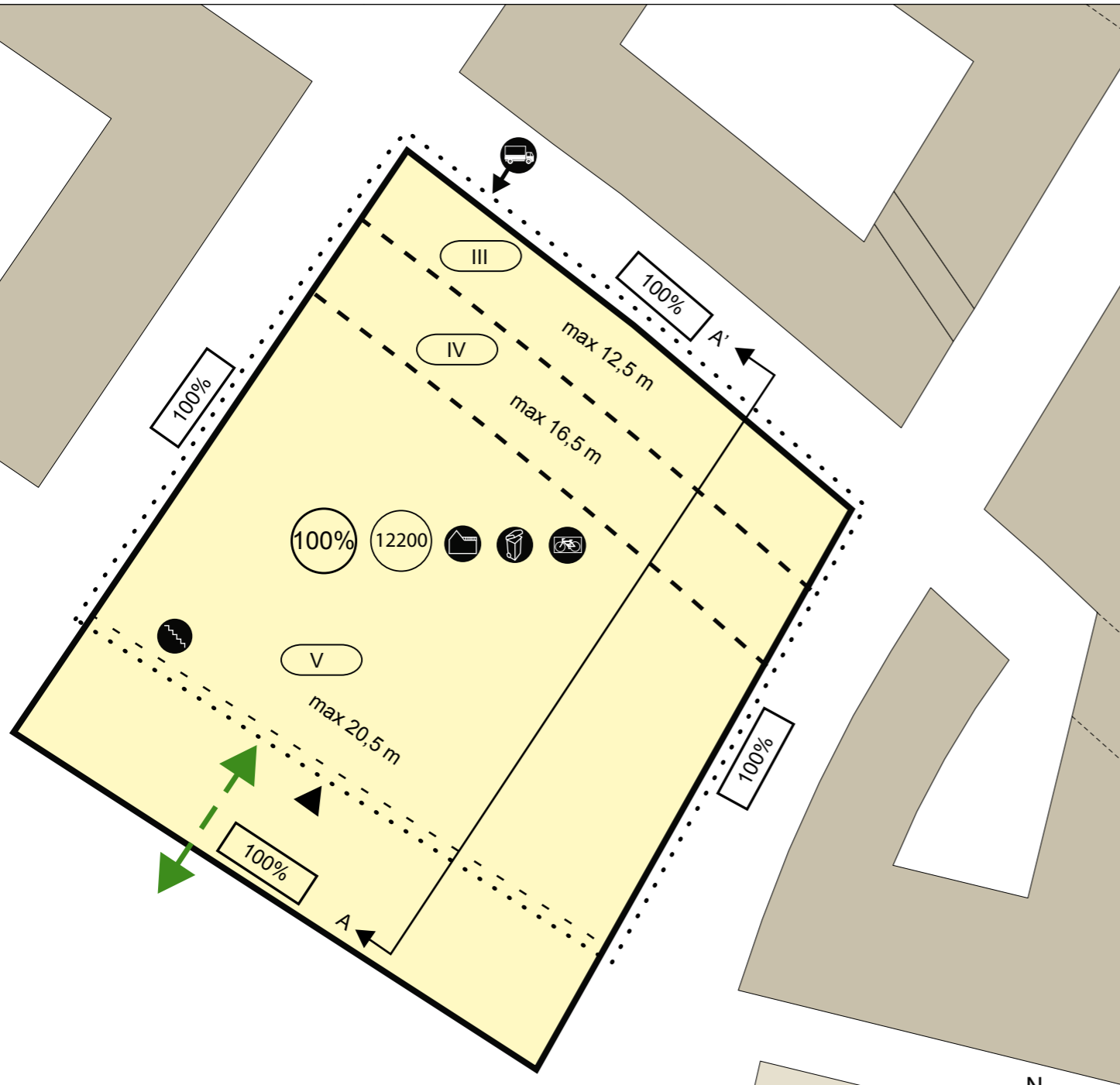
Amsterdam, restaurant, Piet Boon



Haarlem, museum, Henket & Partners Architecten

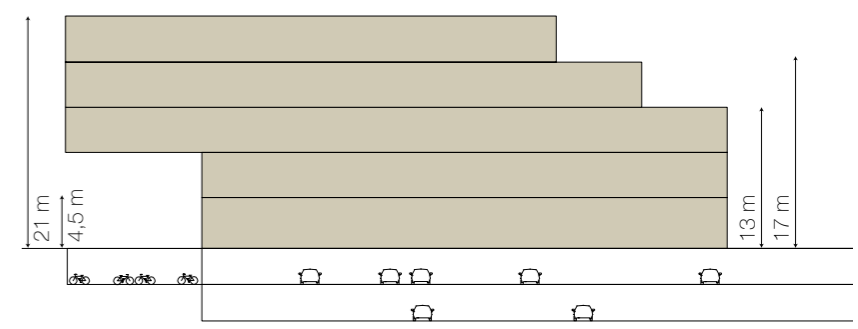
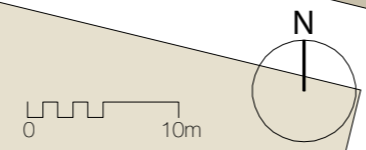
Een glazen volume verbindt het Stergebouw met het Zusterhuis. Deze Stadskas geeft beide monumenten extra mogelijkheden voor toekomstig hergebruik, zoals horeca of winkels in de meubelbranche. De aansluiting met de Rijksmonumenten dient zorgvuldig ontworpen te worden waardoor de monumentale waarde gehandhaafd blijft en versterkt wordt. Beide monumenten moeten hierbij hun eigen identiteit behouden. In de Stadskas wordt een passage opgenomen, waardoor de oost - west doorgang overdag mogelijk blijft. Nader te bepalen is welke gevelopeningen van het Stergebouw en het Zusterhuis gebruikt kunnen worden als doorgang naar de Stadskas. Alle wijzigingen dienen plaats te vinden in overleg met de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten. Parkeren is opgenomen in de openbare parkeergarage.





Legenda

- bouwvelop
- bouwgrens dwingend
- 100% percentage bebouwing op bouwgrens boven peil (minimaal / maximaal)
onder peil 100% exclusief zone voor helling / trap
- 100% maximaal bebouwingspercentage bouwvelop
- 12200 m2 bvo - max
- max 20,5 m maximale bouwhoogte
- V aantal bouwlagen (minimaal / maximaal)
- hoogtescheidinglijn
- overstek
- transparante gevel
- dakterras
- hoofdentree
- stijgpunt openbare parkeergarage
- laad - en losruimte
- openbare fietsenstalling (ondergronds)
- inpandige containerruimte
- ruimtelijke relatie tussen gebouw en plein
- doorsnedelij





Sendai, mediatheek, Toyo Ito



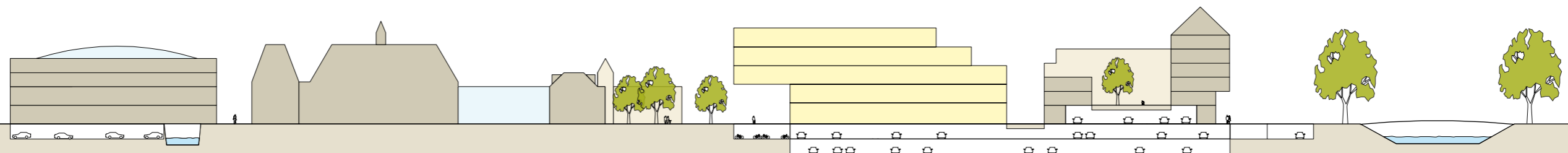
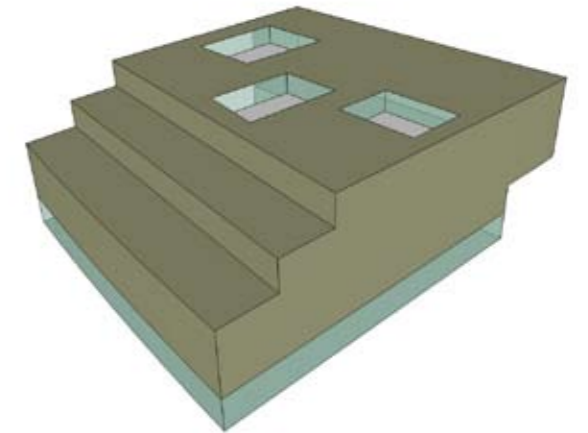
Stockholm, bibliotheek, Asplund

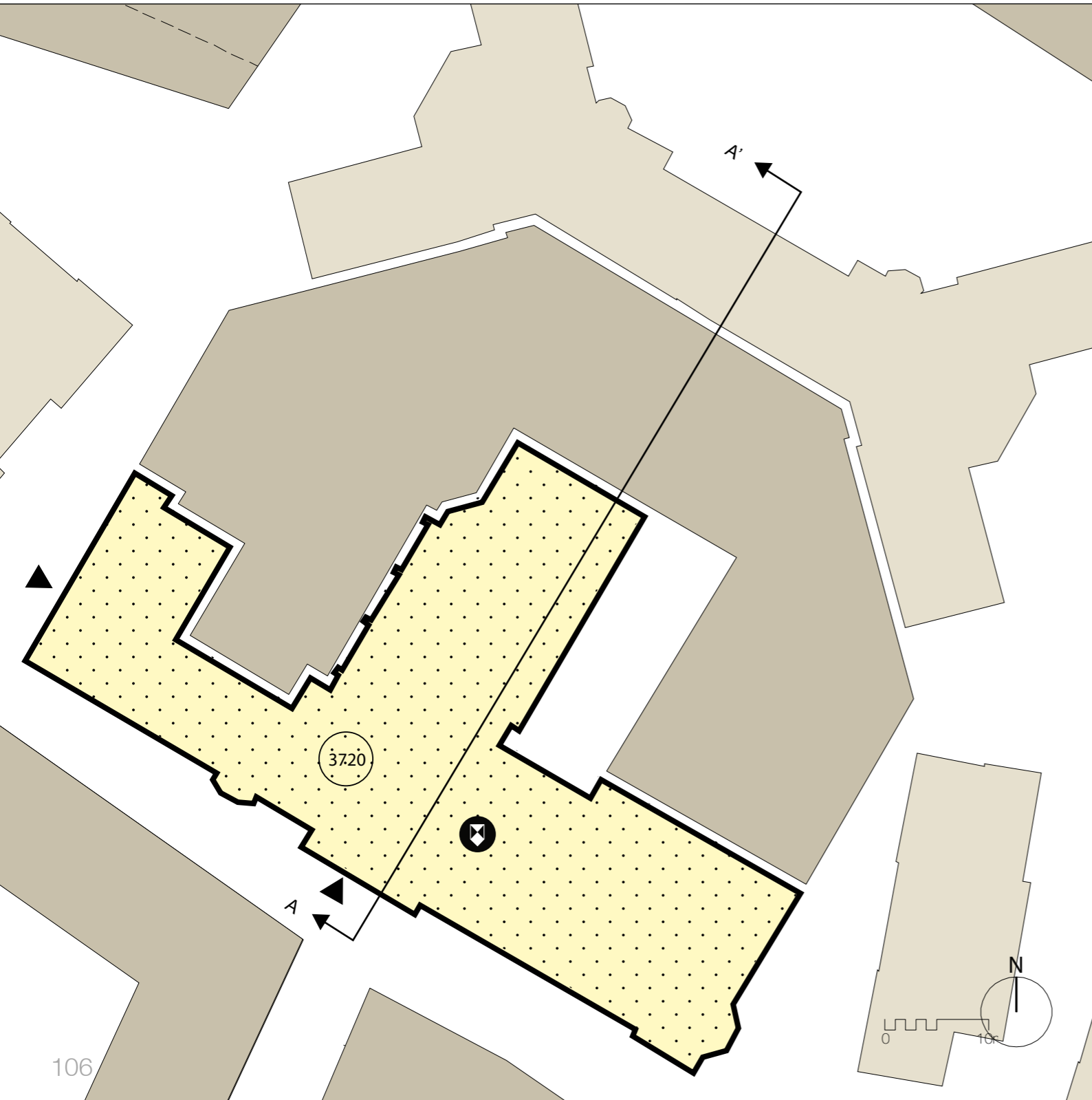


Berlijn, ambassade, OMA

Bibliotheek en stadsarchief met een overstek aan het Sterplein en rondom een transparante plint. De belangrijkste gevel van de bibliotheek is gericht op het Sterplein. Hier ligt ook de hoofdentree en tevens zijn hier aanvullende publieke functies gesitueerd, zoals een daghoreca met terras op het plein. Met de setbacks in de noordgevel wordt beoogd om de daglichttoetreding van de omliggende woongebouwen zo optimaal mogelijk te maken. Installaties worden in de bovenste bouwlaag opgenomen zodat deze uit het zicht verdwijnen. De borstweringen van bouwlagen met een terras worden in de gevel geïntegreerd.

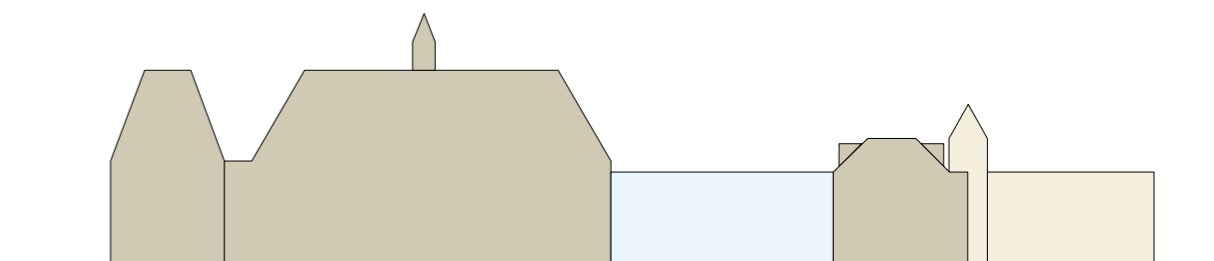
De verdere materialisatie en transparantie dienen nader uitgewerkt te worden waarbij de uitstraling overdag en 's avonds van belang zijn. In het gebouw is op de begane grond tevens de publieke entree van de openbare parkeergarage en de fietsenstalling opgenomen.





Legenda

- bouwvelop
- bouwgrens dwingend
- m2 bvo - max
- monument
- traject nieuwe Binnendieze
- hoofdentree
- monument
- doorsnedelij



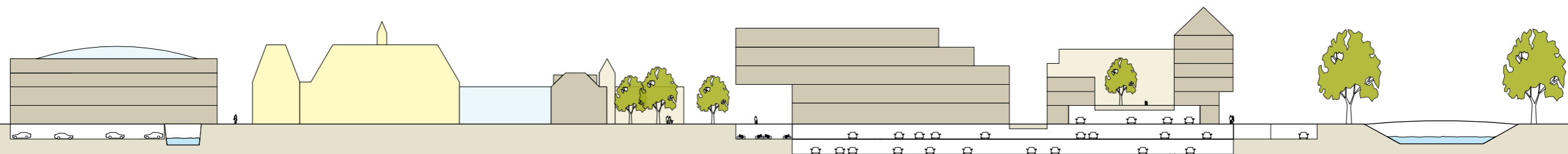
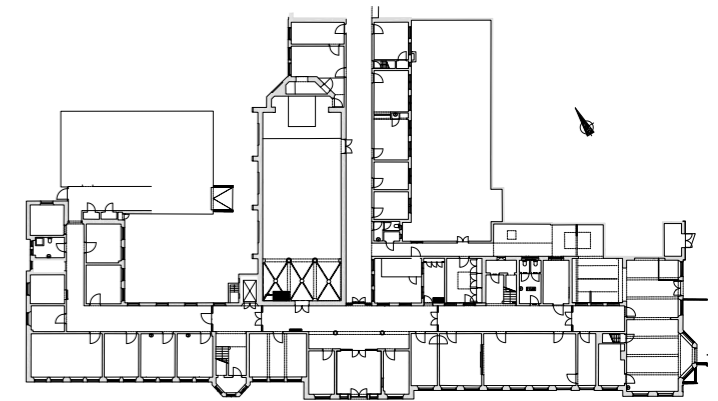
winkels+wonen

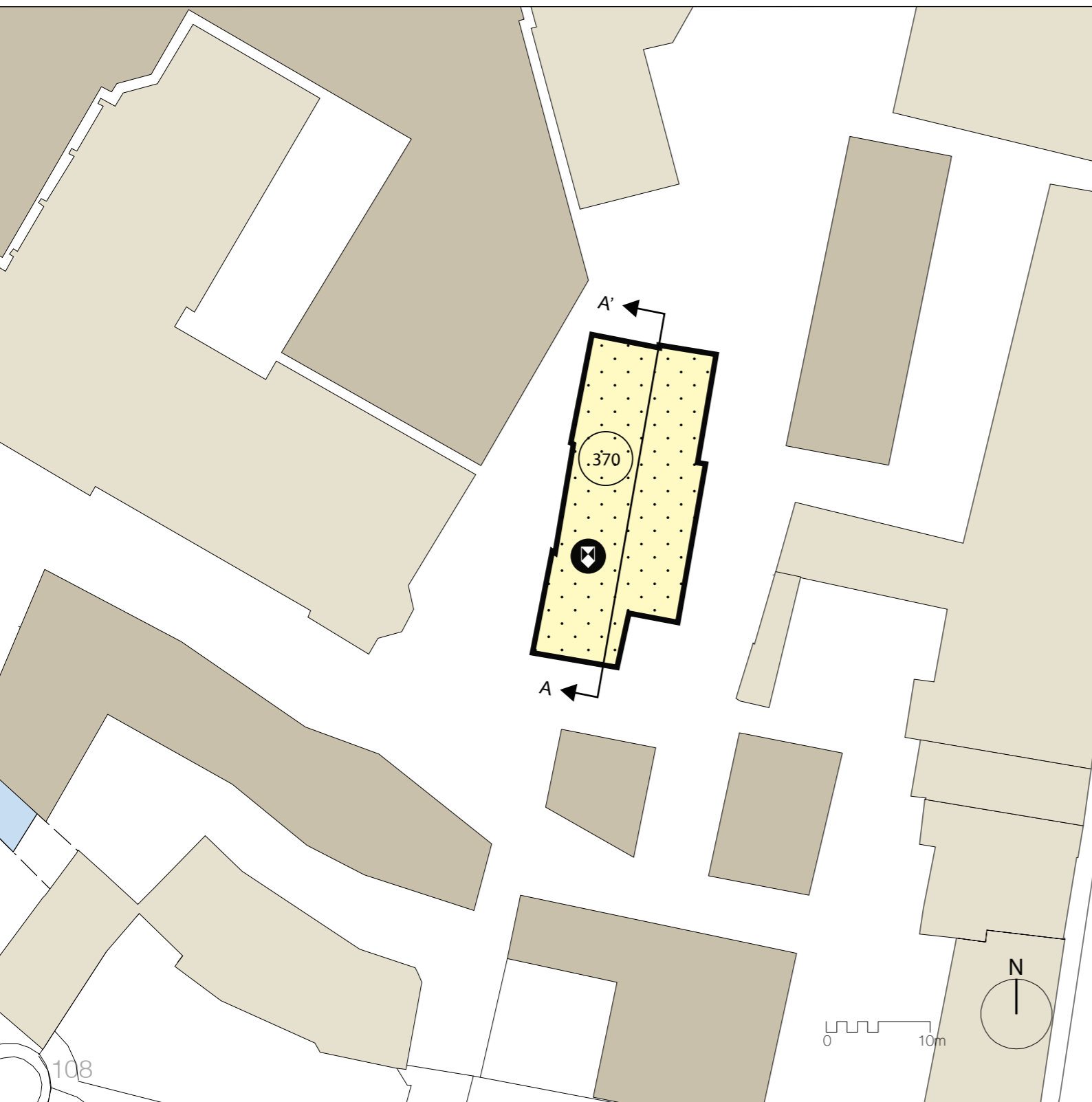
ZUSTERHUIS - BLOK 14



Maastricht, boekhandel, Merckx+Girod architecten

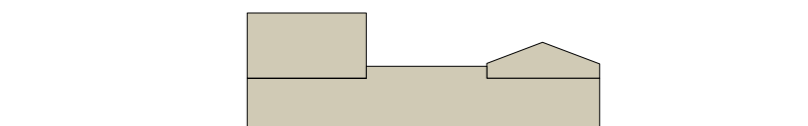
Het oorspronkelijke karakter van het Zusterhuis is grotendeels intact. Het Zusterhuis heeft een grote kapel. Vanwege de structuur van het gebouw wordt gedacht aan woningen met eventueel short stay appartementen. Op de begane grond kunnen, in combinatie met de Stadskas, commerciële functies als winkels en horeca een plaats vinden. Alle wijzigingen dienen plaats te vinden in overleg met de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten. Parkeren is opgenomen in de openbare parkeergarage.





Legenda

-  bouwvelop
-  bouwgrens dwingend
-  m2 bvo - max
-  aantal bouwlagen
(minimaal / maximaal)
-  traject nieuwe Binnendieze
-  monument
-  monument
-  doorsnedelij



cultuur

MORTUARIUM - BLOK 15

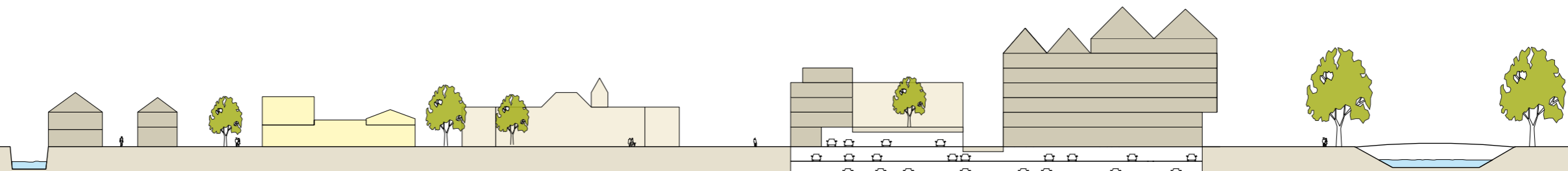


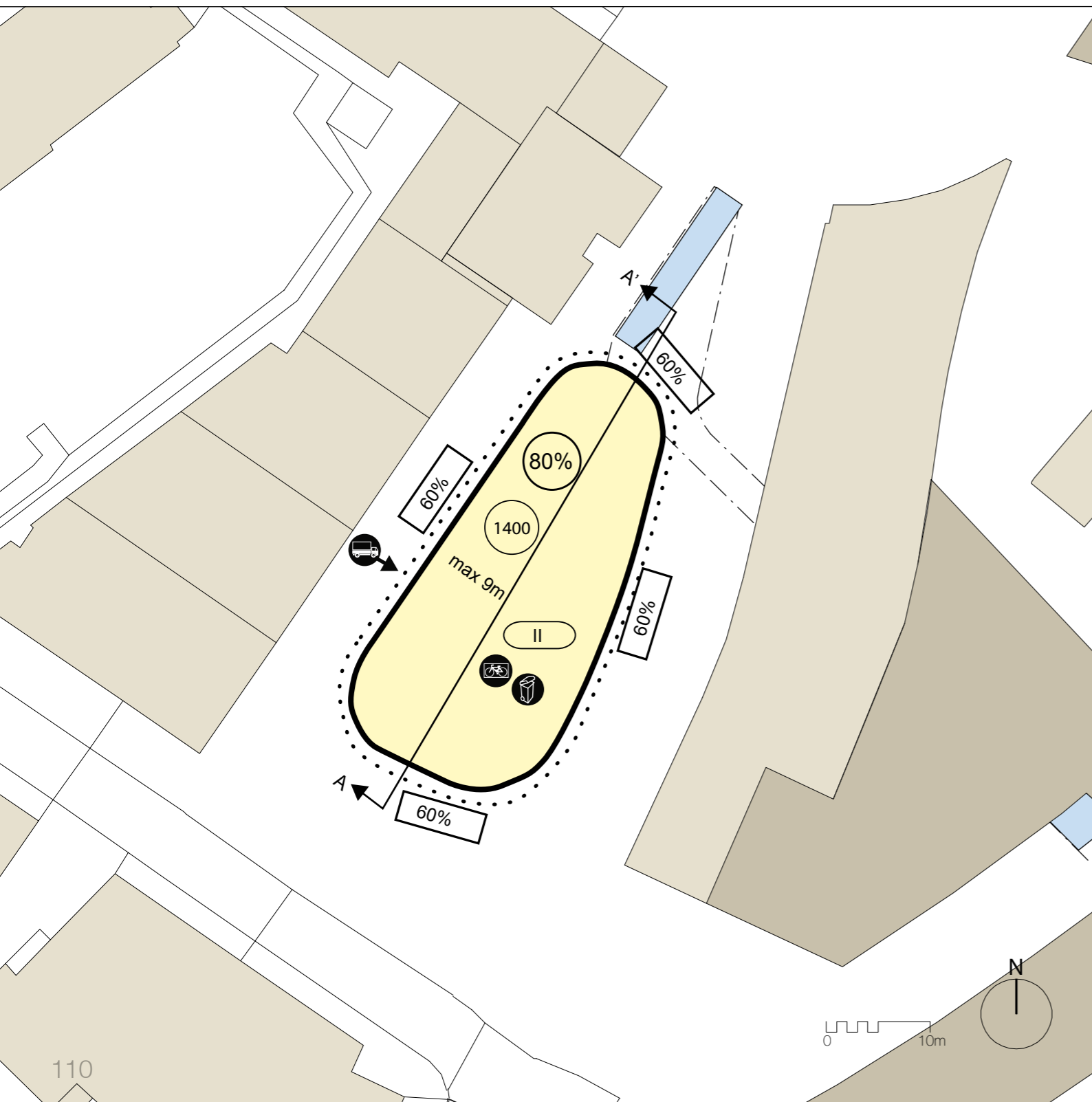
Mallorca, loft

Het Mortuarium bevindt zich midden in het kleinschalige woon - werkmilieu nabij de Oude Apotheek en de Gasthuispoort. Als nieuwe functie voor het Mortuarium wordt gedacht aan atelierruimte. Alle wijzigingen dienen plaats te vinden in overleg met de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten. Parkeren is opgenomen in de openbare garage.



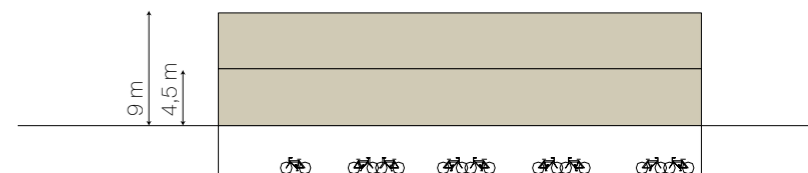
Mortuarium





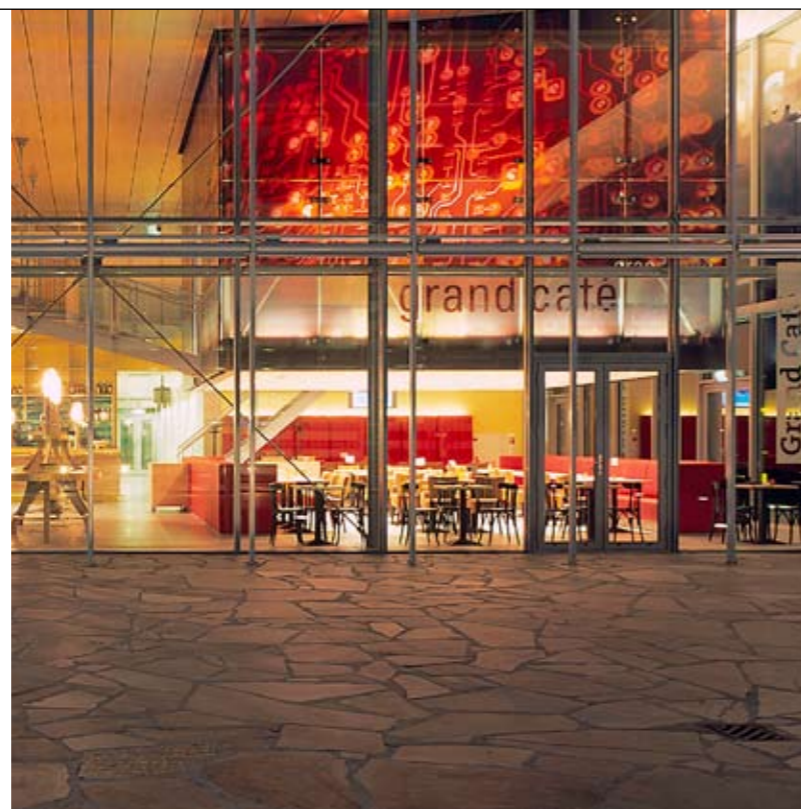
Legenda

- bouwvelop
- bouwgrens dwingend
- 60% percentage bebouwing op bouwgrens boven peil (minimaal / maximaal)
onder peil 100% exclusief zone voor helling / trap
- 80% maximaal bebouwingspercentage bouwvelop
- 1400 m2 bvo - max
- max 9 m maximale bouwhoogte
- II aantal bouwlagen (minimaal / maximaal)
- transparante gevel
- traject nieuwe Binnendieze
- laad -en losruimte
- openbare fietsstalling (ondergronds)
- inpandige containerruimte
- doorsnedelij



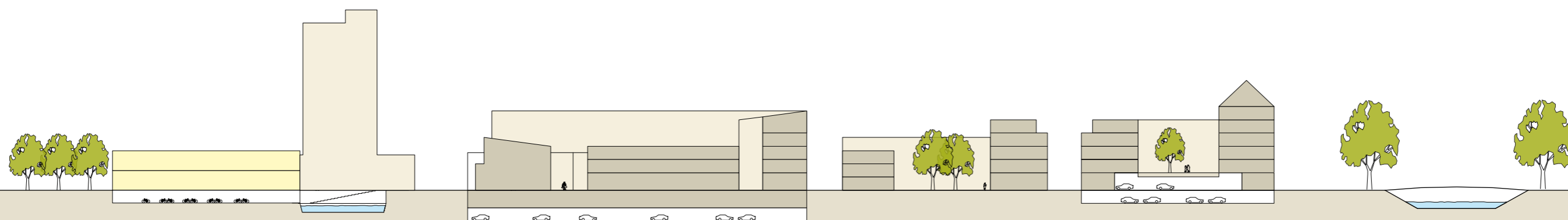
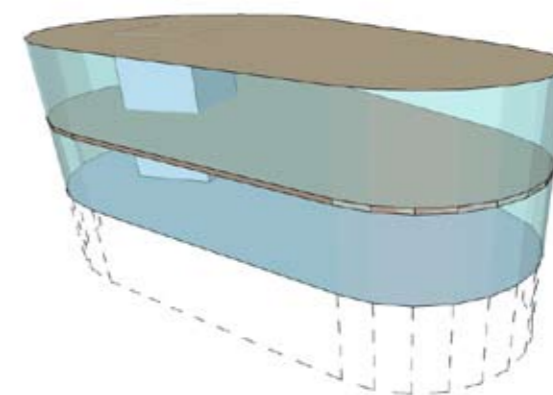
winkels

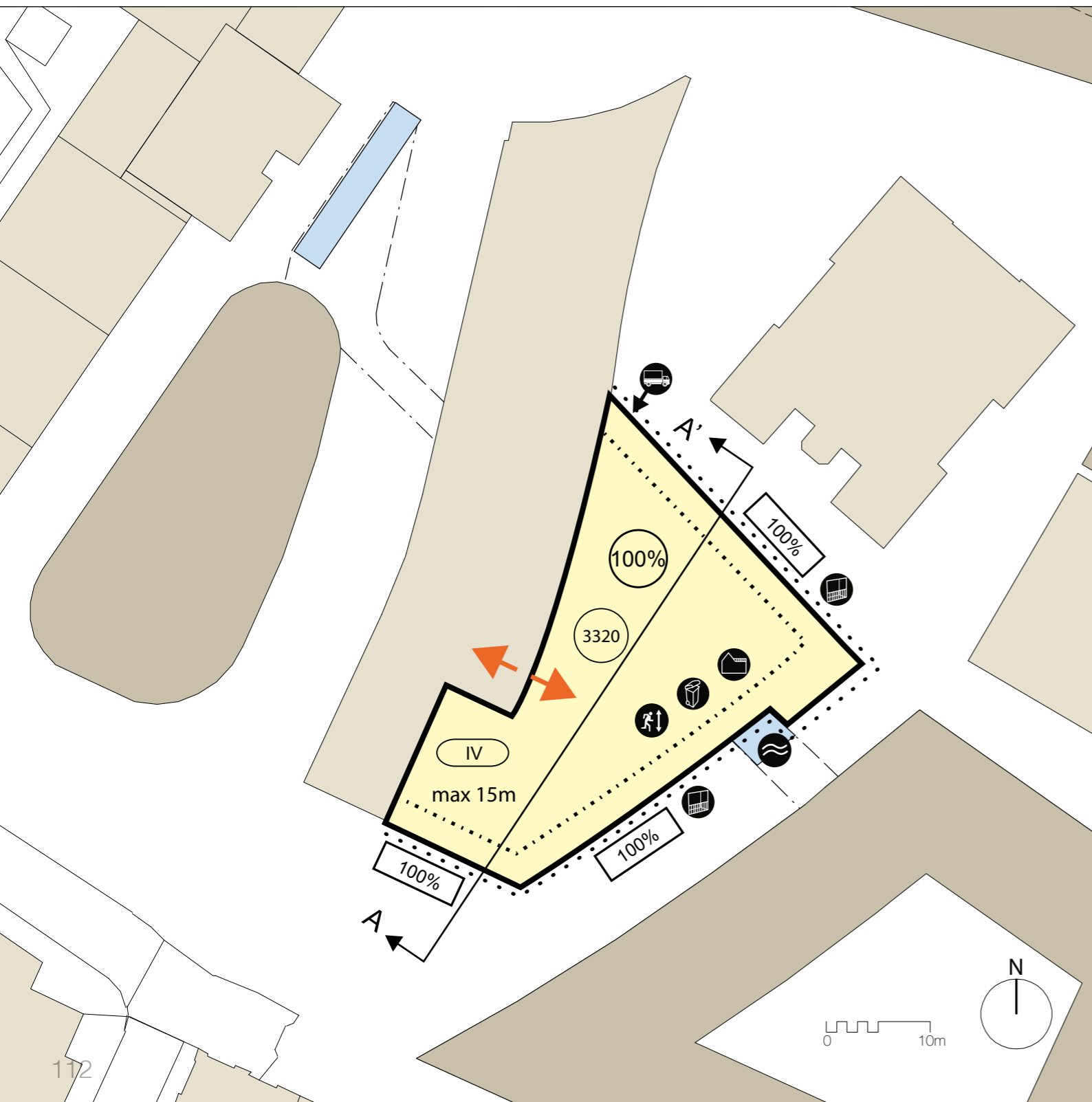
HET PAVILJOEN - BLOK 16



Eindhoven, Philips-campus, JHK architecten

Op het Burgemeester Loeffplein komt een glazen paviljoen van drie bouwlagen, waarvan één bouwlaag een ondergrondse openbare fietsenstalling bevat. Het gebouw heeft een open en transparant karakter en heeft een skeletachtige structuur. De uitstraling overdag en 's avonds is van belang. Parkeren is opgenomen in de openbare parkeergarage. De opstapplaats van de nieuwe Binnendieze is voorzien op de kop van het Paviljoen aan de zijde van het Tolbrugplein. Hier komt tevens de entree van de openbare fietsenstalling.





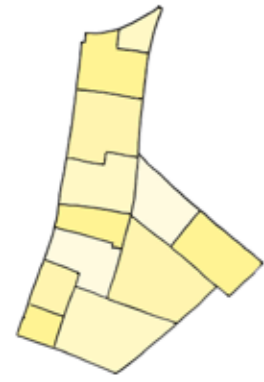
Legenda

- bouwvelop
- bouwgrens dwingend
- 100% percentage bebouwing op bouwgrens boven peil (minimaal / maximaal)
onder peil 100% exclusief zone voor helling / trap
- 100% maximaal bebouwingspercentage bouwvelop
- 3320 m2 bvo - max
- max 15 m maximale bouwhoogte
- IV aantal bouwlagen (minimaal / maximaal)
- setback
- transparante gevel
- traject nieuwe Binnendieze
- buitenruimte
in pandige buitenruimtes aan straatzijde
- dakterras
- laad -en losruimte
- vluchtrappenhuis parkeergarage
- in pandige containerruimte
- verbinding met nieuwe Binnendieze
- ruimtelijke relatie tussen bebouwing
- doorsnedelij

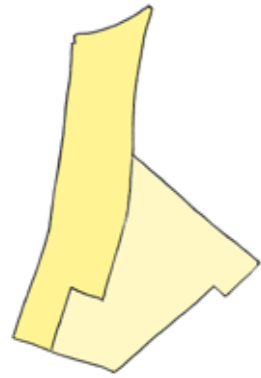


winkels

UITBREIDING STOA - BLOK 17



Begane grond

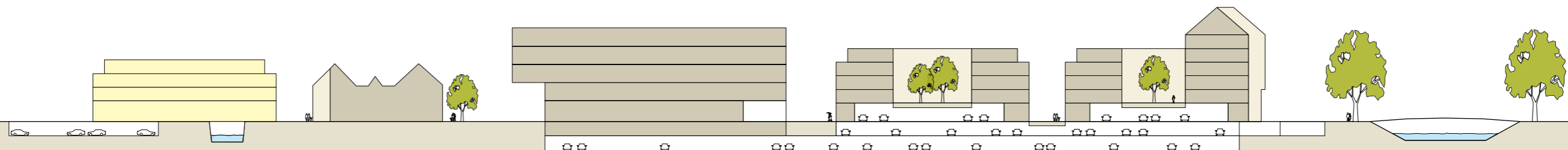
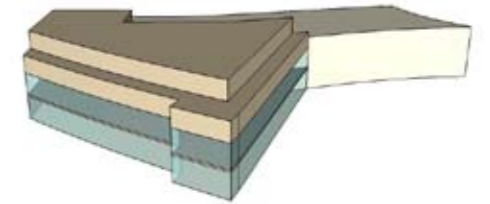


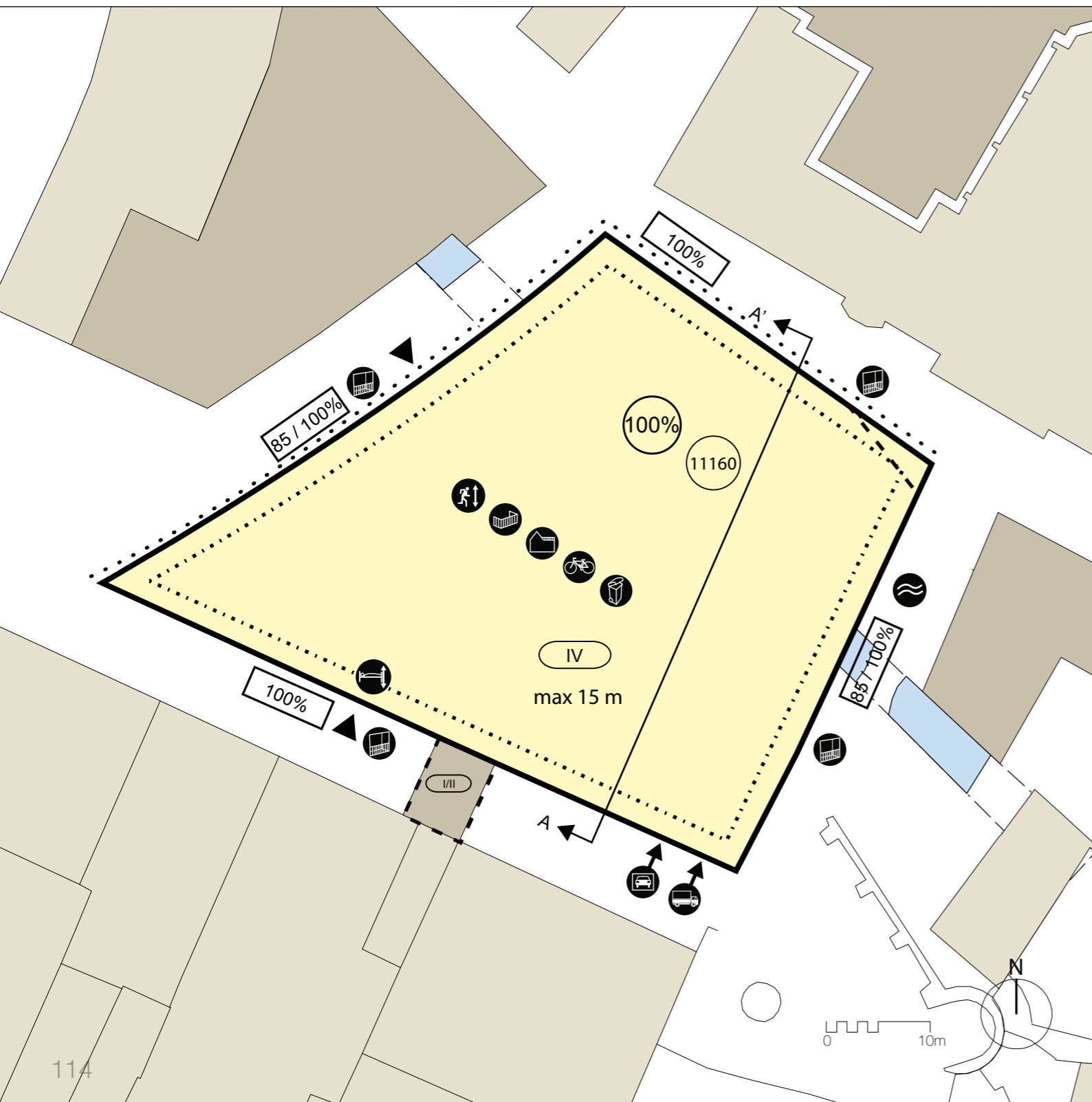
Eerste verdieping



Enschede, warenhuis, Rijnboutt Van der Vossen Rijnboutt

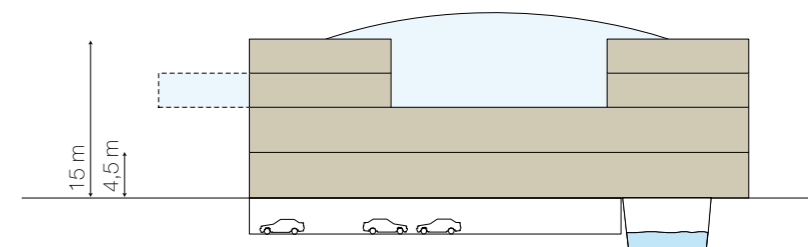
De Stoa wordt uitgebreid met een winkelgebouw. Twee lagen winkels waarboven wordt gewoond. De plint heeft een open en transparant karakter, waarbij de uitstraling overdag en 's avonds van belang is. De gevels van de woonlagen zijn steenachtig en zorgvuldig gedetailleerd. Borstweringen van de bouwlagen met een setback worden in de gevel geïntegreerd. Het gebouw is deels over de kelder van de Stoa garage gebouwd. Parkeren is opgenomen in de openbare parkeergarage. De Binnendieze wordt in blok 17 opgenomen.





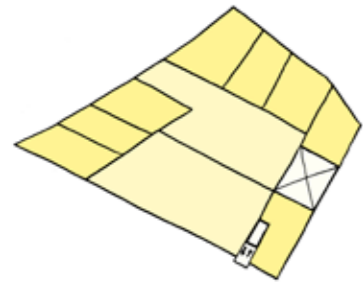
Legenda

- bouwvelop
- bouwgrens dwingend
- 85 / 100% percentage bebouwing op bouwgrens boven peil (minimaal / maximaal)
onder peil 100% exclusief zone voor helling / trap
- 100% maximaal bebouwingspercentage bouwvelop
- 11160 m2 bvo - max
- max 15 m maximale bouwhoogte
- IV aantal bouwlagen (minimaal / maximaal)
- overstek
- setback
- transparante gevel
- zone historische loop stadsomwalling
- traject nieuwe Binnendieze
- [Icon] buitenruimte
in pandige buitenruimtes aan straatzijde
- [Icon] buitenruimte
balkons aan hofzijde
- [Icon] dakterras
- [Icon] hoofdentree
- [Icon] inrit parkeergarage ondergronds (autolift)
- [Icon] laad - en losruimte
- [Icon] stijgpunt hotel
- [Icon] vluchtrappenhuis parkeergarage
- [Icon] in pandige fietsenstalling
- [Icon] in pandige containerruimte
- [Icon] verbinding met nieuwe Binnendieze
- [Icon] doorsnedelij

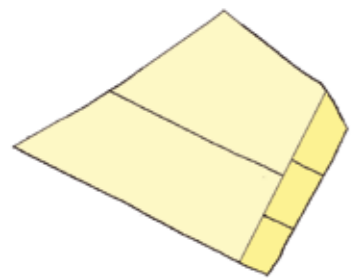


winkels + wonen

ATRIUMGEBOUW - BLOK 18



Begane grond

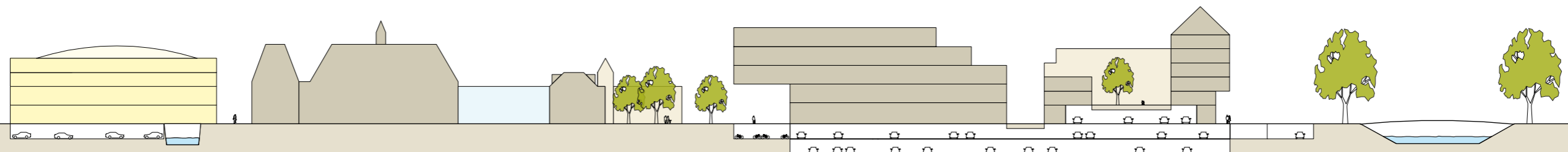
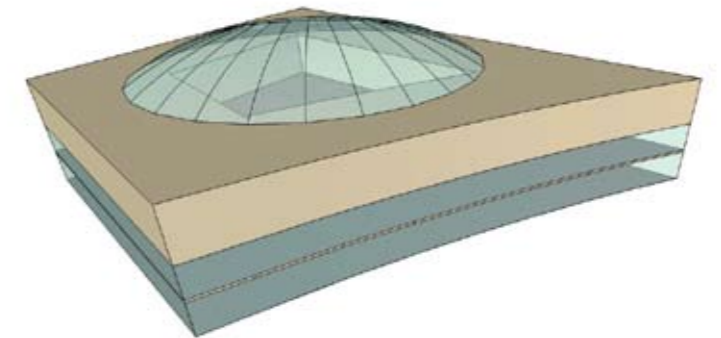


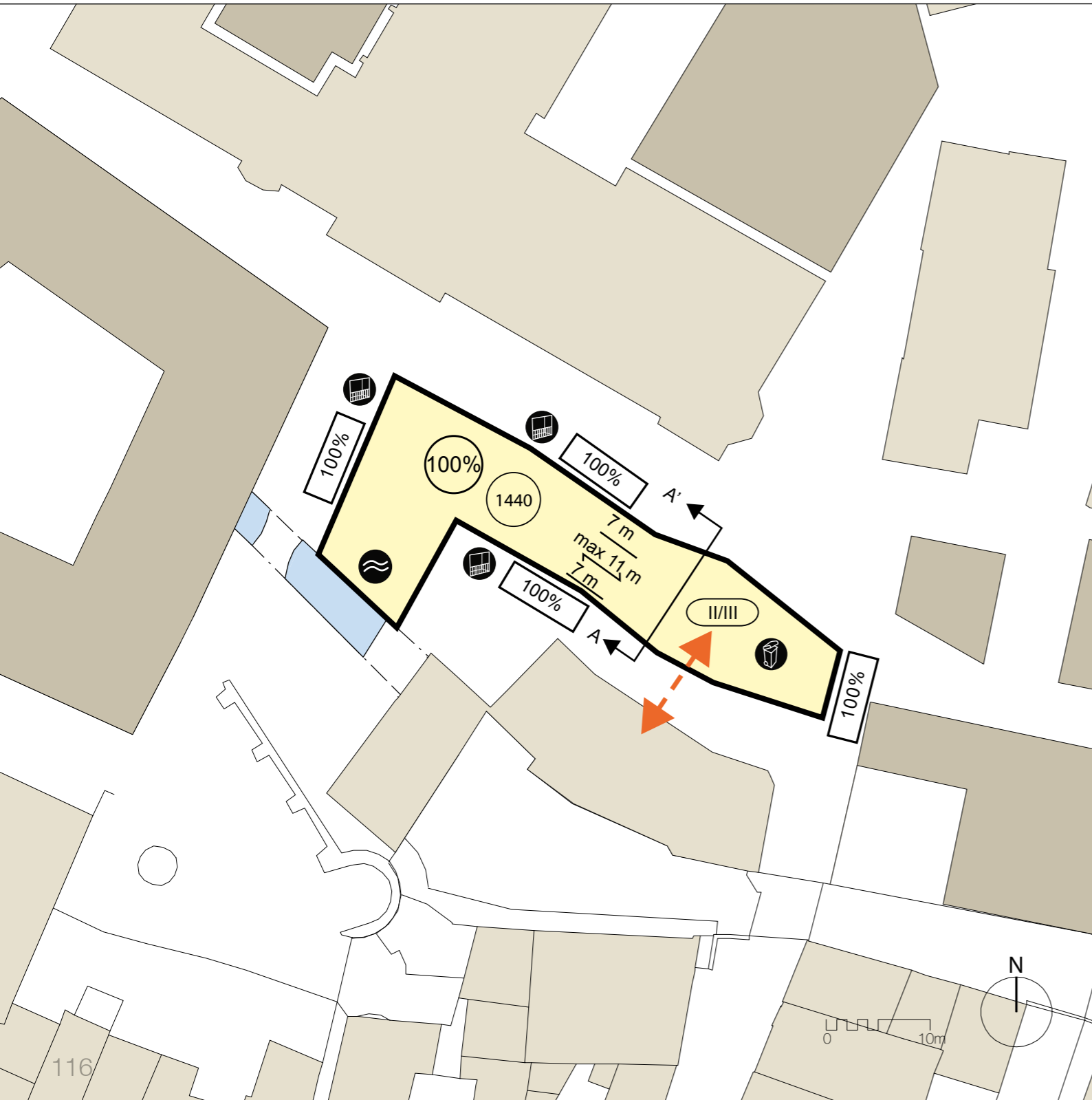
Eerste verdieping



Maastricht, Mosae Forum, Jo Coenen

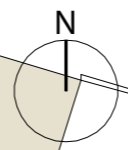
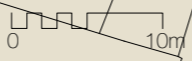
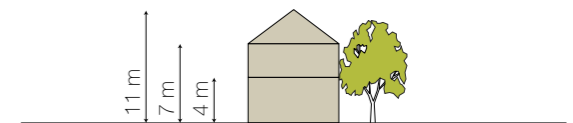
Het atriumgebouw bestaat uit vier bouwlagen waarvan twee winkelverdiepingen waarboven gewoond wordt rond een hof. In plaats van wonen is ook een hotelfunctie mogelijk, in dit geval kan het hof ook overdekt worden met een glazen dak zodat een atrium ontstaat. Een transparante loopbrug kan de hotelfunctie koppelen met het naastgelegen "Hotel Central". De plint heeft een open en transparant karakter, waarbij de uitstraling overdag en 's avonds van belang is. De gevels van de woonlagen zijn steenachtig en zorgvuldig gedetailleerd. Borstweringen van de bouwlagen met een setback worden in de gevel geïntegreerd. Het gebouw is deels over de kelder van de Stoa garage gebouwd. Parkeren is opgenomen in de openbare parkeergarage en de stallingsgarage onder het gebouw. De Binnendieze wordt in blok 18 opgenomen. Er bestaat de mogelijkheid in het gebouw een verbinding met de Binnendieze te maken, en hier een opstappunt toe te voegen..





Legenda

- bouwvelop
- bouwgrens dwingend
- 100% percentage bebouwing op bouwgrens boven peil (minimaal / maximaal)
onder peil 100% exclusief zone voor helling / trap
- 100% maximaal bebouwingspercentage bouwvelop
- 1440 m² bvo - max
- 7 m goothoogte (vast)
- max 11 m nokrichting en maximale nokhoogte
- II/III aantal bouwlagen (minimaal / maximaal)
- traject nieuwe Binnendieze
- buitenruimte in pandige buitenruimtes aan straatzijde
- in pandige containerruimte
- verbinding met nieuwe Binnendieze
- ruimtelijke relatie tussen bebouwing
- doorsnedelij

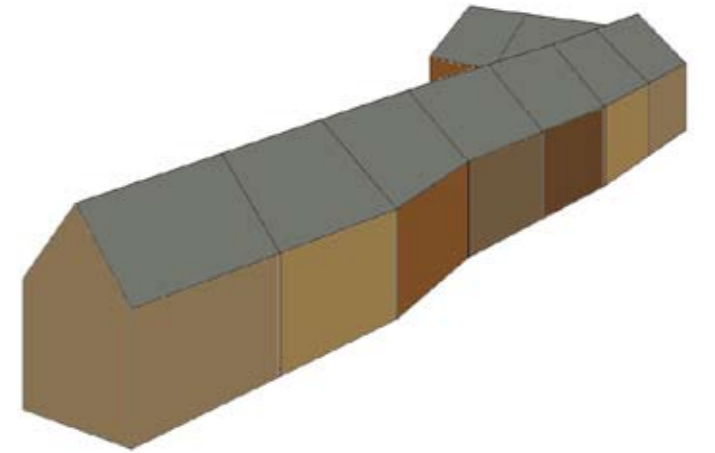


Wonen

GASTHUISPOORT - BLOK 19

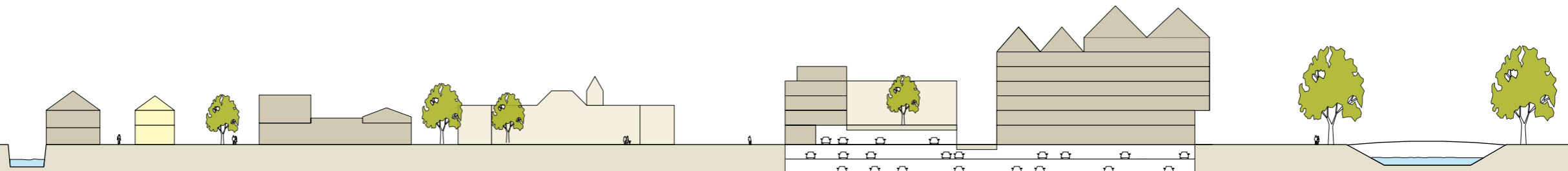


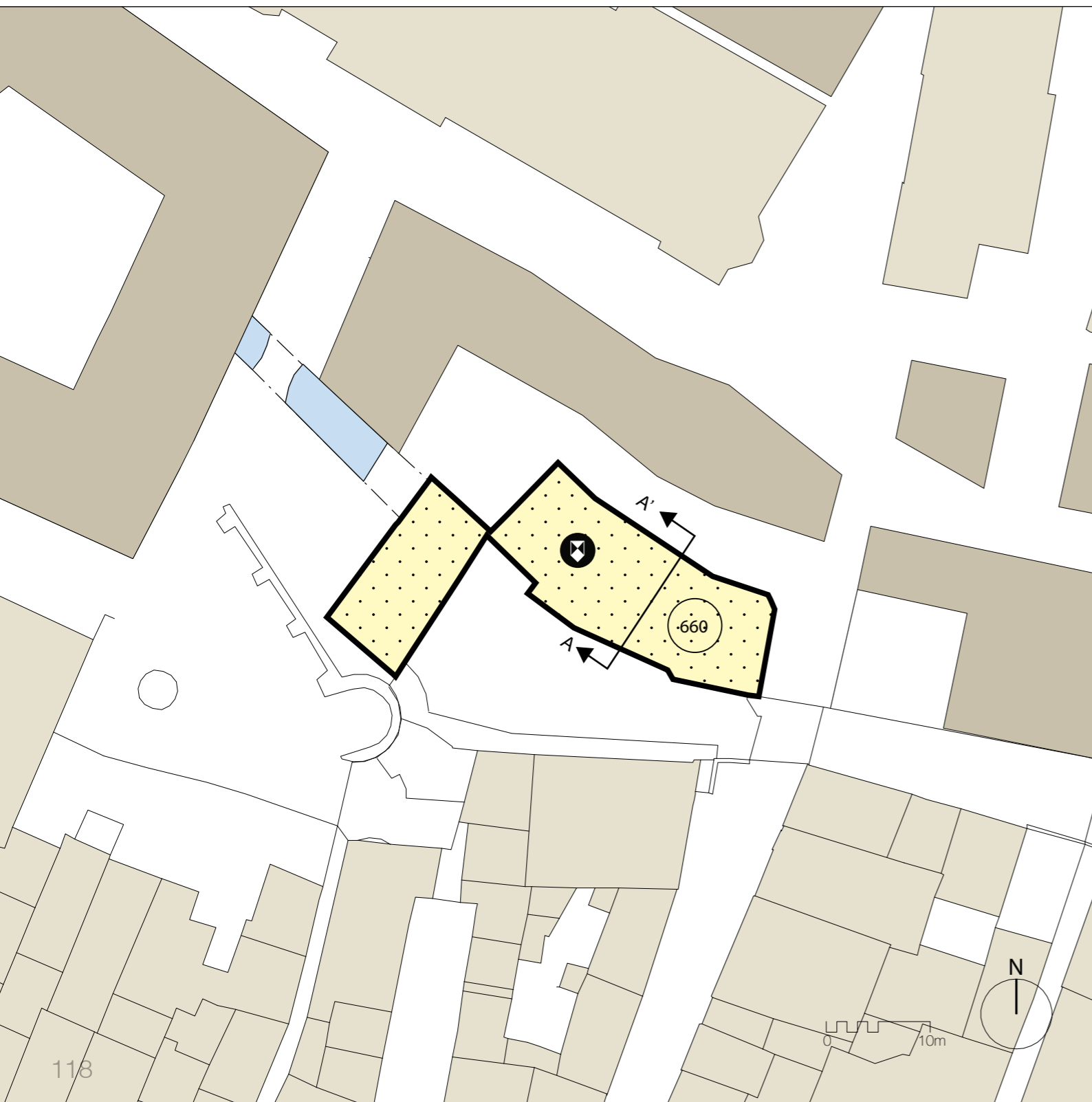
Het woongebouw aan de Gasthuispoort sluit aan op de schaal van de oude apotheek. Het bevindt zich midden in het kleinschalige woon - werkmilieu nabij de Oude Apotheek en Gasthuispoort. De gevels zijn steenachtig en zorgvuldig gedetailleerd. De kappen zijn bedekt met zink, koper of leien.










Breda, wonen, Bedaux De Brouwer

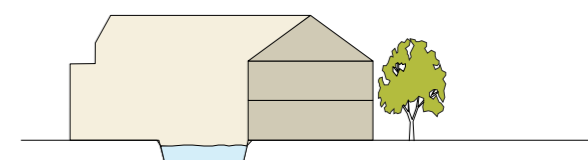
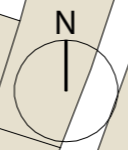
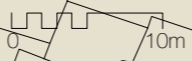
Maastricht, wonen, Charles Vandenhove





Legenda

-  bouwvelop
-  bouwgrens dwingend
-  traject nieuwe Binnendieze
-  m2 bvo - max
-  monument
-  monument
-  doorsnedelijn



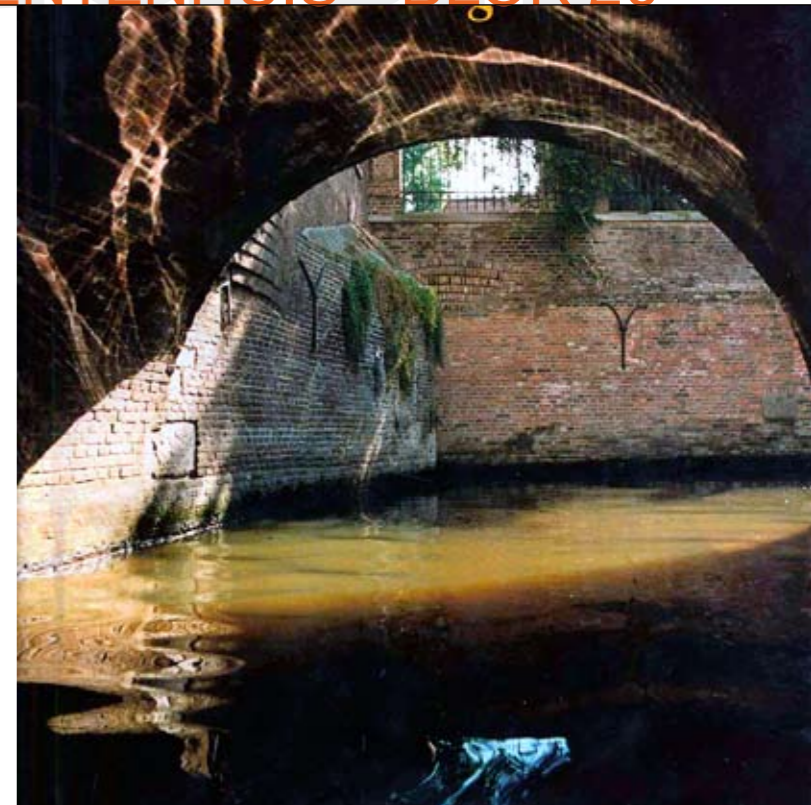
cultuur

DE OUDE APOTHEEK EN REGENTENHUIS - BLOK 20

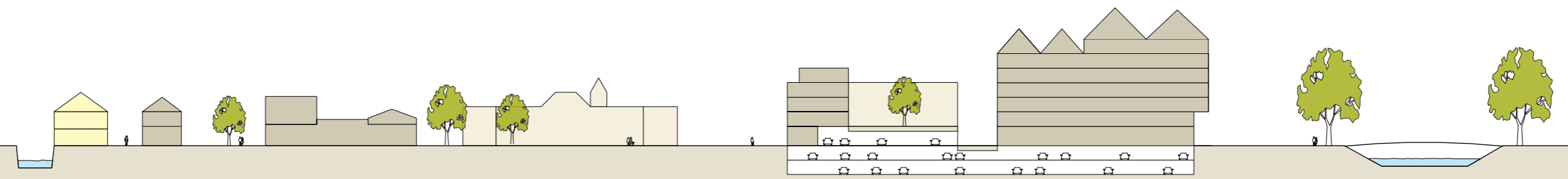


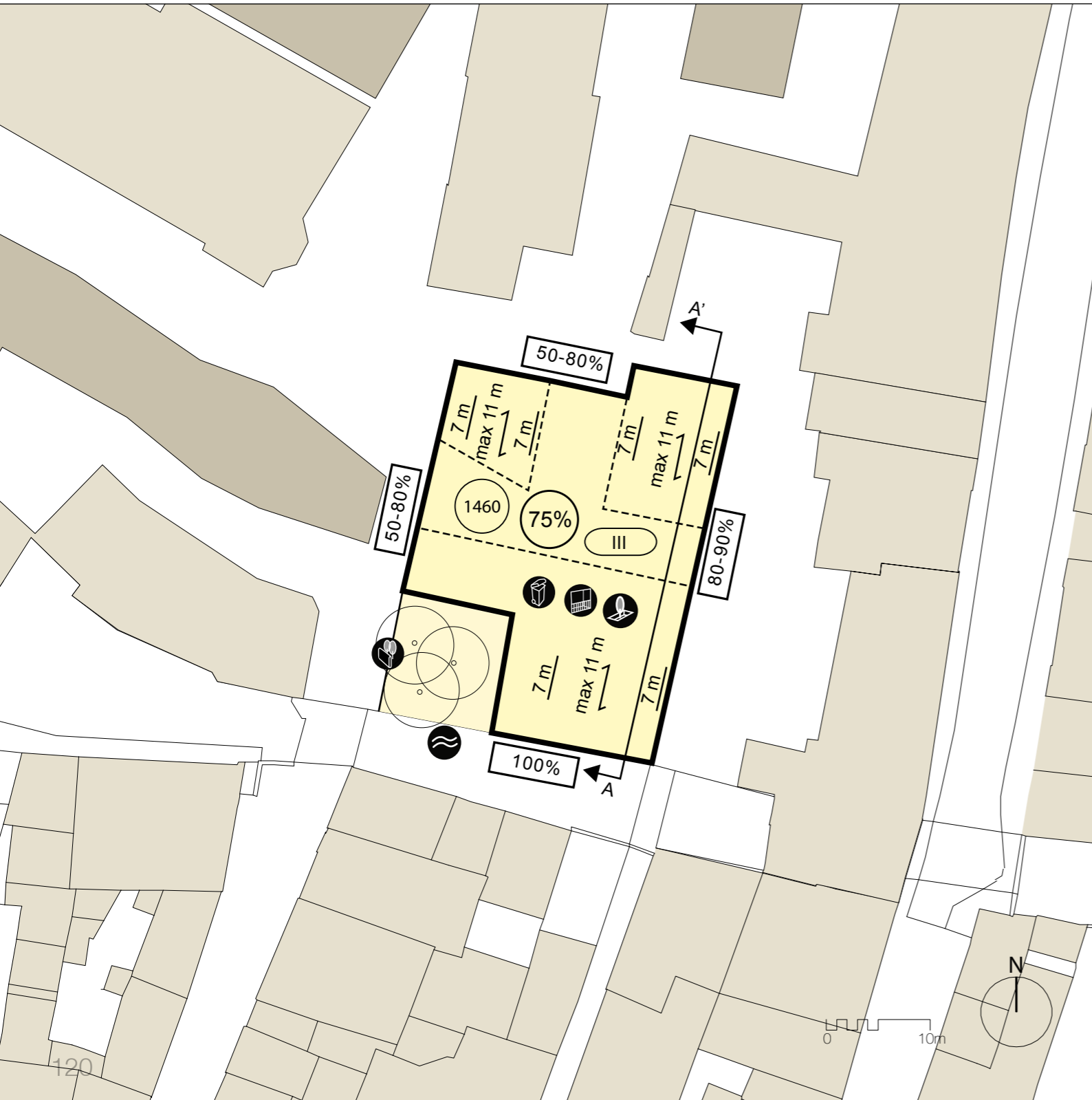
Isometie Oude Apotheek

De oude apotheek vormt de beëindiging van de Binnendieze. Op dit moment bevindt zich een museum in het pand. In de tuin naast het Regentenhuis wordt de Binnendieze weer zichtbaar. Een horeca functie op deze plek versterkt het GZG-terrein als toeristische trekpleister. Eventuele wijzigingen aan de Rijksmonumenten dienen plaats te vinden in overleg met de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten.



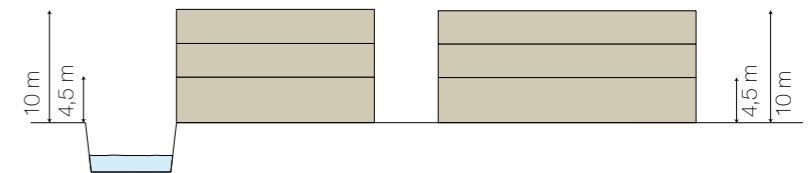
Typische overkluizing Binnendieze





Legenda

- bouwvelop
- bouwgrens dwingend
- 80 / 90% percentage bebouwing op bouwgrens boven peil (minimaal / maximaal)
onder peil 100% exclusief zone voor helling / trap
- 75% maximaal bebouwingspercentage bouwvelop
- 1460 m2 bvo - max
- 7 m goothoogte (vast)
- max 11 m nokrichting en maximale nokhoogte
- III aantal bouwlagen (minimaal / maximaal)
- overstek
- zone langzaamverkeersroutes
- buitenruimte
inpanlige buitenruimtes aan straatzijde
- dakterras
- verbinding met nieuwe Binnendieze
- tuinmuur
- inpanlige containerruimte
- patio
- doorsnedelij



wonen

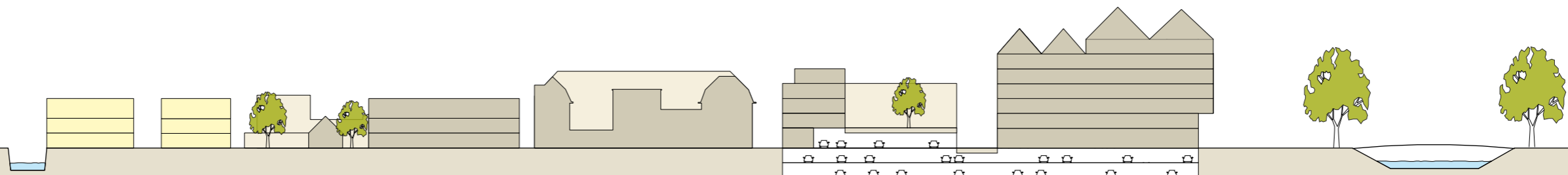
DIEZEWONINGEN - BLOK 21

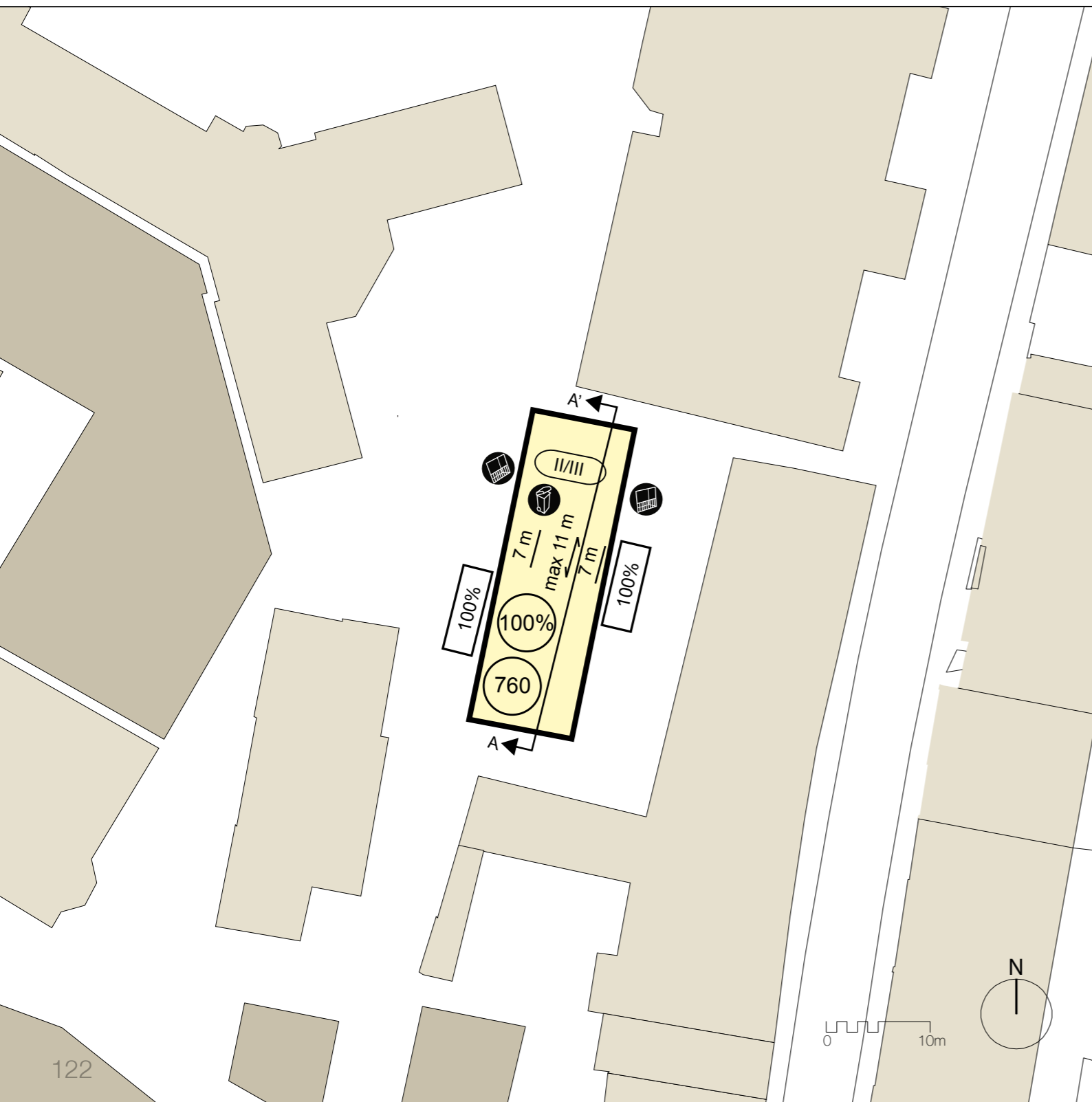


Hertogenbosch, Uilenburg

Amsterdam, wonen, verschillende architecten

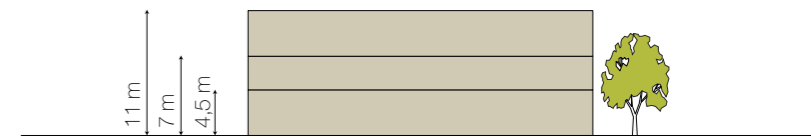
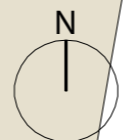
Ensemble van drie woongebouwen, gescheiden door straatjes in het kleinschalige woon-werkmilieu. De bebouwing aan de Binnendieze bestaat uit stadswoningen met de mogelijkheid van buitenruimtes aan de Binnendieze. In de bebouwing worden drie grote hemelbomen opgenomen. Wijzigingen in de kademuur van de Binnendieze dienen plaats te vinden in overleg met de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten.





Legenda

- bouwvelop
- bouwgrens dwingend
- 100% percentage bebouwing op bouwgrens boven peil (minimaal / maximaal)
onder peil 100% exclusief zone voor helling / trap
- 100% maximaal bebouwingspercentage bouwvelop
- 760 m2 bvo - max
- 7 m goothoogte (vast)
- max 11 m nokrichting en maximale nokhoogte
- II/III aantal bouwlagen (minimaal / maximaal)
- buitenruimte inbandige buitenruimtes aan straatzijde
- inbandige containerruimte
- ↕
↕ doorsnedelij



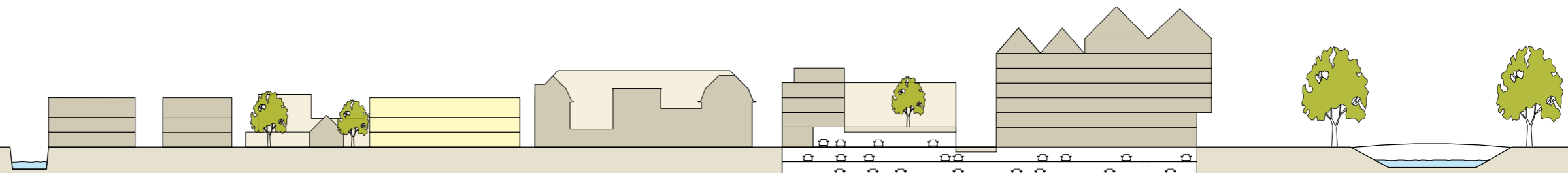
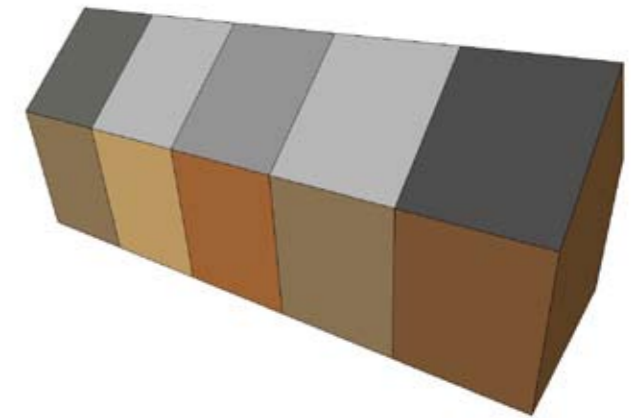
wonen

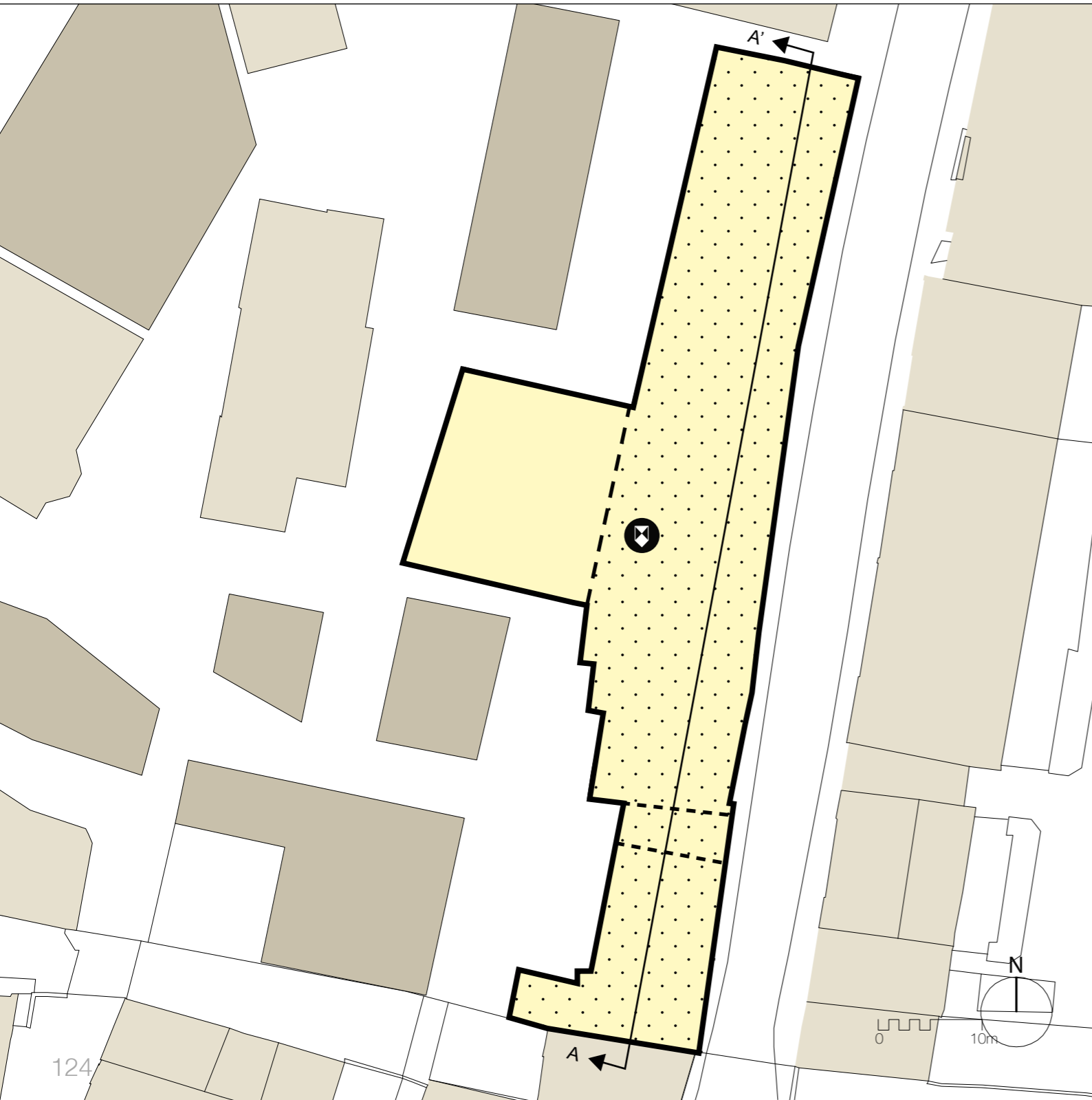
NIEUWSTEEG - BLOK 22




Maastricht, wonen, Charles Vandenhove

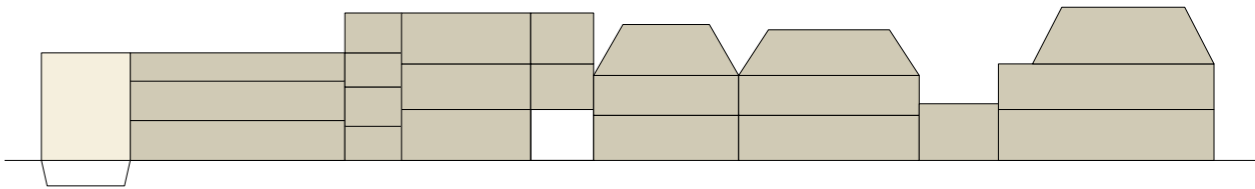
Woongebouw midden tussen de monumenten in het kleinschalige woon-werkmilieu. Van belang is de zorgvuldige aansluiting op de tuinen van de bebouwing aan de Nieuwstraat. De gevels zijn steenachtig. De kappen zijn bedekt met zink, koper of leien. Parkeren is opgenomen in de stallingsgarages.





Legenda

-  bouwvelop
-  bouwgrens dwingend
-  poort
-  grens monumen t
-  monument
-  monument
-  doorsnedelij n



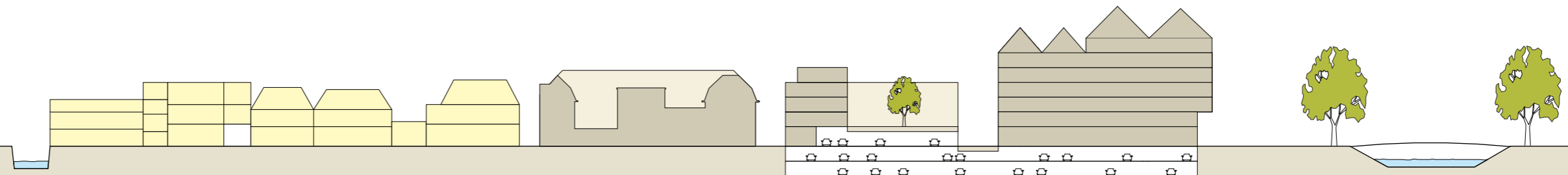
wonen

NIEUWSTRAAT - BLOK 23



Gevel Nieuwstraat 20-32

De monumenten aan de Nieuwstraat sluiten aan op het kleinschalige woon-werkmilieu rond de Gasthuispoort. Om de dooradering van het plangebied te optimaliseren, wordt de poort in van het vroegere koetshuis (Nieuwstraat 22) omgevormd tot poort naar het gebied. Alle hiertoe benodigde wijzigingen in het pand dienen plaats te vinden in overleg met de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten. Parkeren is opgenomen in de stallingsgarages.





VIERKANTE METERS EN AANTALLEN

Gebouwen in m² indicatief

gebouw	functie	lagen	parkeren	wonen	winkels	rest./café	hotel	cultuur	totaal
01	wonen en stallingsgar. -1 en m.v.	6	4.620	10.900					15.520
02	wonen en stallingsgar. m.v.	6	780	6.600					7.380
03	wonen en stallingsgar. m.v.	6	840	6.690					7.530
04	wonen en stallingsgar. -1 en m.v.	7	3.130	7.200					10.330
05	wonen	5		2.930					2.930
06	wonen en stallingsgar. m.v.	5	990	6.490					7.480
07	wonen en stallingsgar. -1 en m.v.	5	570	3.510					4.080
08	warenhuis	k+5			13.930				13.930
09	wonen	2		2.840					2.840
10	winkels	2			3.120				3.120
11	horeca	2				1.020			1.020
12	winkels en restaurant	1			1.190	1.190			2.380
13	bibliotheek	5						12.200	12.200
14	wonen en winkels	2		2.040	1.680				3.720
15	ateliers	1						370	370
16	winkel	2			1.400				1.400
17	wonen en winkels	2		1.550	1.770				3.320
18	winkel, hotel en stallingsgar. -1	k+2	2.530		4.690		3.940		11.160
19	wonen	2		1.440					1.440
20	apotheek	2						660	660
21	wonen	3		1.460					1.460
22	wonen	3		760					760
TOTAAL GEBOUWEN			13.460	54.410	27.780	2.210	3.940	13.230	115.030

(incl. stallingsgarage)

2-4+6+13	parkeergarage	2	21.870						
08	parkeergarage	1	2.350						
13	fietsenstalling	1	730						
16	fietsenstalling	1	700						
									totaal parkeergarage: 24.220
									totaal fietsenstalling: 1.430 +

OPENBARE PARKEERGARAGE

25.650 +

TOTAAL GEBOUWEN EN OPENBARE PARKEERGARAGE

140.680 m²

Parkeren

Stallingsgarage	511 parkeerplaatsen
Openbare parkeergarage	895 parkeerplaatsen
Arena parkeergarage	499 parkeerplaatsen
Openbare fietsenstalling	1000 fietsen



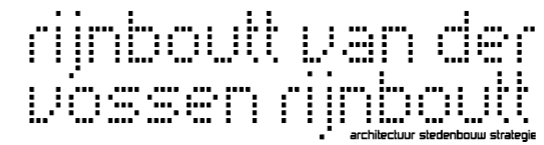
Opdrachtgever



VOF GZG is een samenwerkingsverband tussen
BAM vastgoed en Heijmans Vastgoed



Stedenbouwkundig ontwerp



Ontwerp openbare ruimte

