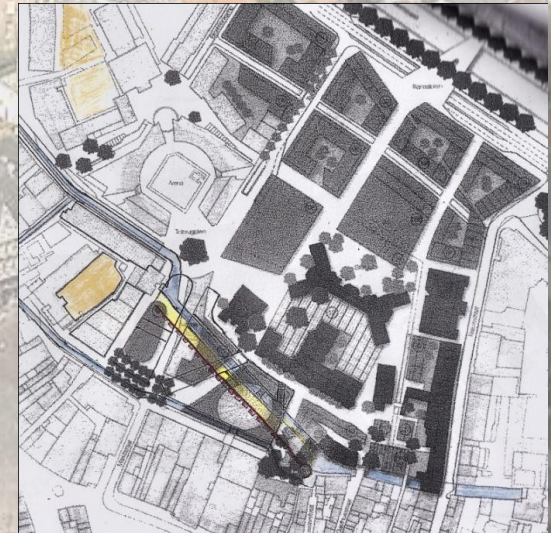
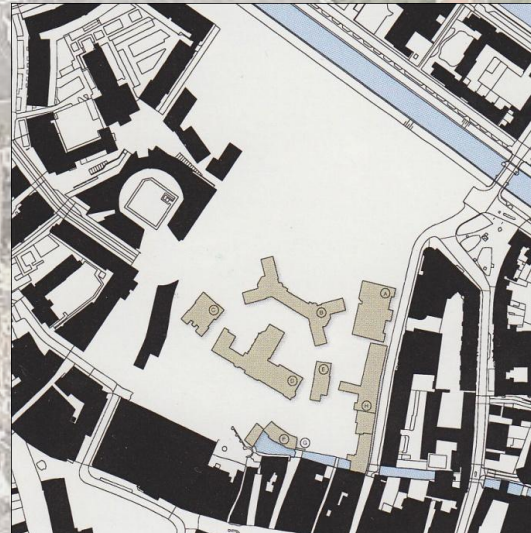


Het Tolbrugkwartier

terugkeer van een woonbuurt in centrum 's-Hertogenbosch



Opgedragen aan Leentje van den Bosch - Krol (1889 - 1977), voormalig bewoonster van de Pijp

Inhoud

1. Voorwoord	blz.	2
2. Inleiding		3
3. Straatniveau		5
4. Niveau -1 en- 2		10
5. Niveau 1 tot en met 6		11
6. Tot slot		12
- Westelijke ontsluiting		
- Architectuur		
- Flat op het Loeffplein		
- Tweede gedeelte GZG plan		
7. Conclusies		14
8. Aanbevelingen		15
9. Colofon		16
10. Bijlagen		
1. Motie nader onderzoek Loeffplein		17
2. Vergelijking met plan Rijnboutt		18
3. "Dans la Rue de la Pipe"		21
4. "Met de kennis van nu"		22
5. Resumé		23

Lange Tolbrugstraat 1938



1. Voorwoord

In verband met de voorgenomen verhuizing van het Groot Ziekengasthuis (GZG) heeft bureau Rijnboutt een plan ontwikkeld voor de herinrichting van het GZG-terrein. Naar aanleiding van de discussie over dit plan heeft de heer Van Olden (thans wethouder) namens de CDA fractie een motie ingediend, die op 13 oktober 2009 unaniem door de gemeenteraad is aangenomen.

Onderwerp van deze motie:

Aanvullend onderzoek naar een andere invulling van het Loeffplein en omgeving. (zie bijlage 1)

Sindsdien is er, ook na verzoek om informatie over de ontwikkelingen, niets meer over deze motie vernomen.

De voorstellen in deze brochure proberen een gefundeerde bijdrage te leveren aan de uitwerking van deze motie, voordat de raad voor voldongen feiten gesteld wordt.

Opmerkingen, maar zeker ook steunbetuigingen, zijn welkom op: tolbrugkwartier@gmail.com



2. Inleiding

Als je momenteel door de Marktstraat naar het huidige Loeffplein gaat, waan je je in een andere stad, met trekken van het centrum van Eindhoven, Tilburg of Almere. De plannen van Rijnboutt e.a. brengen hier geen verbetering in. Met name in het middengedeelte (Loeffplein e.o.) is het plan onevenwichtig.

Juist dit gedeelte was het hart van een woonbuurt. Een veelbezongen buurt. Zie bijlage 3 en luister naar de bijgevoegde CD.

Over een afstand van meer dan 200 meter komt er op de as van het plan geen woning bij, maar uitsluitend winkels. Dit is echter strijdig met het gemeentelijk beleid van dubbelbestemming (beneden winkels en boven woningen).

In het plan van Rijnboutt is op geen enkele wijze rekening gehouden met de structuur van de vroegere buurt of kenmerken van de huidige stad.

Zelden heeft een stad de gelegenheid fouten uit het verleden (i.e. afbraak Tolbrugkwartier/Pijp) te herstellen. Zie bijlage 4.

Nu kan het.

De raad heeft unaniem een motie van de heer Van Olden (de huidige wethouder) aangenomen om andere plannen voor het Loeffplein te onderzoeken waarbij in ieder geval een variant met woningen hoort.

Plan Rijnboutt



De voorstellen in deze brochure vormen en zijn een bijdrage aan de uitvoering van deze motie.

In de plannen, beschreven in deze brochure, worden uiteraard de positieve elementen van Rijnboust overgenomen en wordt getracht door relatief geringe aanpassingen het karakter van de vroegere buurt met 225 extra woningen terug te krijgen.

De buurt krijgt weer hechting met het overige deel van de binnenstad. Er ontstaat weer een fijnmazige stratenstructuur passend bij het karakter van de stad en het Tolbrugkwartier. Een groot deel van de eerste stadsmuur wordt hersteld met wandelpaden erlangs.

Twee belangrijke Binnendiezetakken komen terug met unieke stadsgezichten en extra functies.

Er komen tot 225 woningen bij (30 meter vanaf de Markt) in het bijzonder in het gebied waar Rijnboust geen enkele extra woning gepland heeft waardoor een verlaten gebied dreigt te ontstaan van circa 200 meter lengte.

De winkelroute wordt versterkt door langere bebouwing op het huidige Loeffplein en door het feit dat het warenhuis vanaf de Markt zichtbaar wordt.

Straten worden aan elkaar verbonden door passages. Wandel/winkel-routes ontstaan langs de Groote Stroom en Marktstroom.

Een buurt ontstaat, niet alleen met grootwinkel-bedrijven/warenhuis, maar ook met bewoners en

daarbij behorende kleinere winkels zoals slagerij, groentewinkel, bloemenwinkel, viswinkel/kraam, cafés enz.

Er komen 250-300 extra parkeerplaatsen (gemechaniseerd) bij voor belanghebbenden (bewoners en hotelgasten) en een stadspark (St. Pieterspark) ter grootte van het huidige Loeffplein (50x30 meter). Meer parkeerplaatsen zijn mogelijk.

Een tweede parkje ontstaat. (De Carolushof).

Straten als de Lange- en Korte Tolbrugstraat, Achter de Raam, Suikerstraat, Peterseliestraat en Snijdersplein komen terug.

Een eigentijdse stadspoort ontstaat als markering dat je de allereerste stadsmuur passeert.

Er wordt tegemoet gekomen aan de problemen van de Holland Immo Group en van Hotel Central.

Ontsluitingen via 'Achter de Tolbrug' en 'Pastoor de Kroonstraat' worden verbeterd.

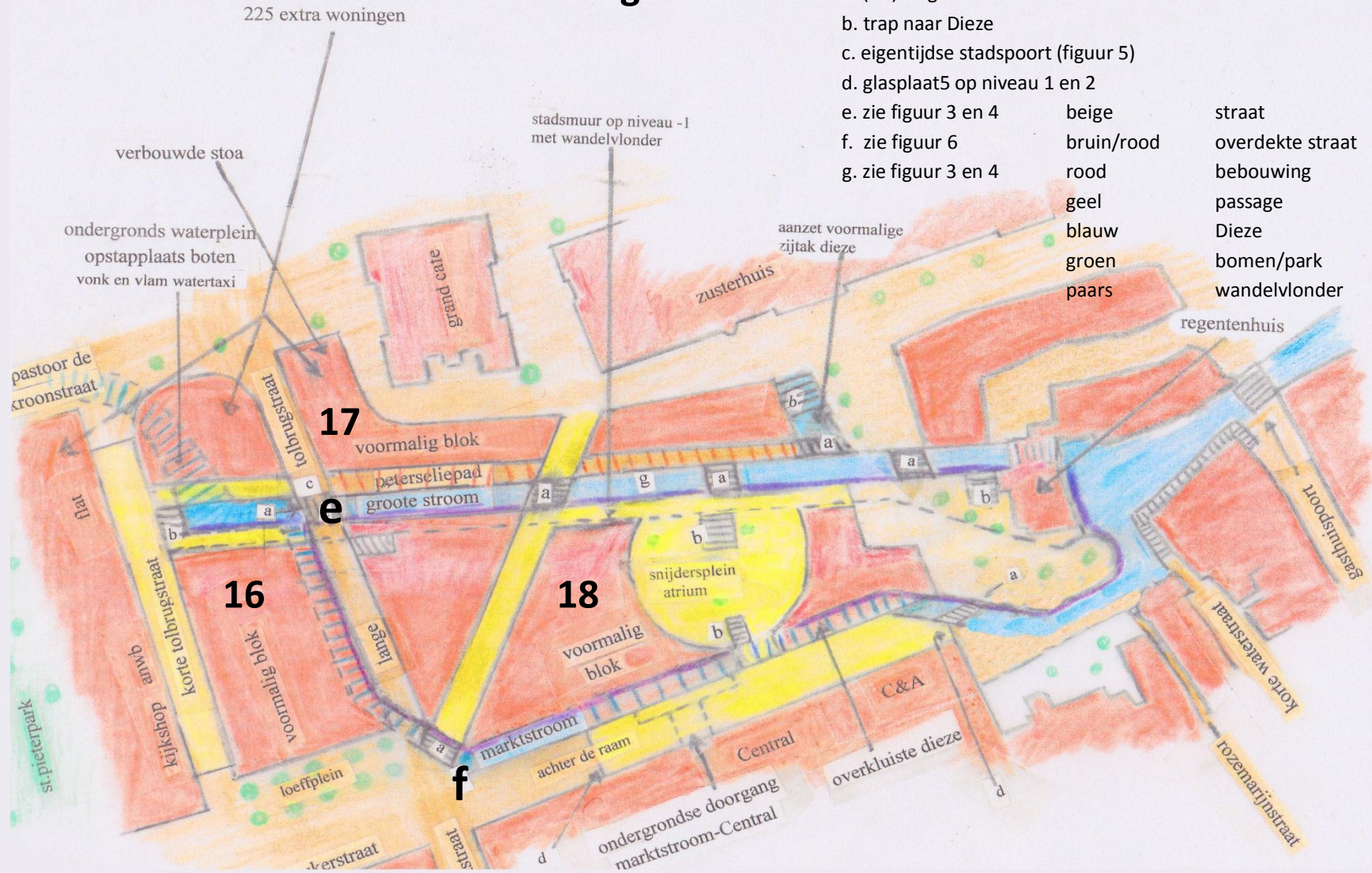
Het is aannemelijk dat de kosten voor de gemeente bij dit plan omlaag gaan: tegenover hogere kosten (afbraak groter gedeelte Stoa en aanleg Marktstroom) staan de opbrengsten van 16.000-17.000 m2 extra vloeroppervlak voornamelijk t.b.v. woningen. Dit dient door een onafhankelijk bureau nader onderzocht te worden.

In bijlage 2 worden deze plannen met die van Rijnboust vergeleken.

“De stedenbouwkundige kent, wanneer hij de muren van de geesten wil veranderen, rust noch duur. De stad lijdt aan zoveel kwalen: er is reden om zich met elke wijk afzonderlijk te bemoeien maar ook met het totale beeld van de stad. Er moet aan de kinderen en aan de bejaarden worden gedacht, aan de vaste inwoners en aan de toeristen. De stedenbouwkundige zet projecten op en keert zich er dan weer vanaf. Misschien had hij tal van teleurstellingen vermeden als hij de tijd had genomen om zich, langzaam, open te stellen voor de eisen gesteld door de plekken waarmee hij is belast, als hij bereid was geweest om bescheiden en met open geest door zijn stad te flaneren.”

Pierre Sansot, filosoof

Plattegrond 1



3. Straatniveau

Op de pagina hiernaast ziet u de plannen op begane grond niveau geschetst. In de resumé in bijlage 5 wordt deze plattegrond in een andere kleurstelling nogmaals getoond.

Toelichting:

- De Stoa wordt verbouwd.

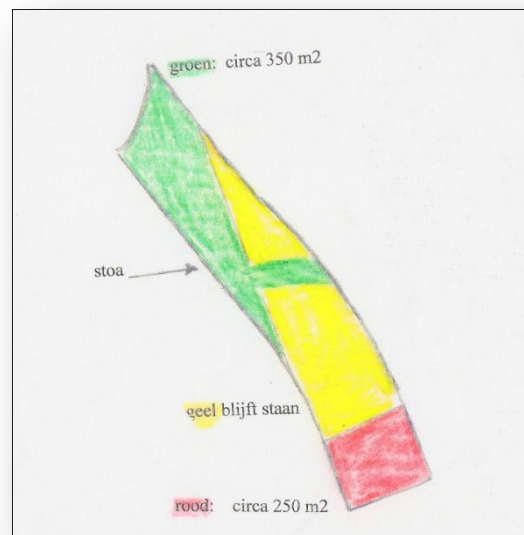
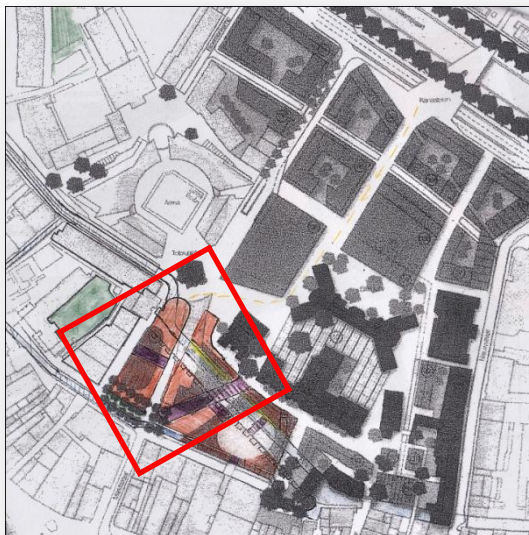
In figuur 1 ziet u de plattegrond van de huidige Stoa. In het plan van Rijnboutht wordt het rode gedeelte afgebroken (circa 250 m²), in dit plan het groene gedeelte (circa 350 m²). Deze extra afbraak wordt ruimschoots gecompenseerd door 3 à 4 woonlagen te bouwen op de verbouwde en aangepaste Stoa.

- De blokken 17 en 18 (nummering volgens Rijnboutht) worden samengevoegd. De straat tussen deze twee gebouwen wordt een passage met een aftakking naar het Atrium. Boven deze passage komen 3 à 4 woonlagen. Ook dit levert extra bouwvolume (woningen) op.

- Blok 16 op het Loeffplein (in de plannen van Rijnboutht een 'paviljoen') komt een gebouw met onder winkels (1 of 2 lagen, afhankelijk van het economische tij) en woningen boven (3 of 4 lagen).

- Er komt een winkelpui op het Loeffplein die circa twee maal langer is dan het paviljoen van Rijnboutht en dat aan twee zijden, namelijk aan de Lange- en aan de Korte Tolbrugstraat. De winkelroute wordt hierdoor versterkt. Het warenhuis komt in het zicht te liggen

Fig. 1. Plattegrond Stoa



van de Markt en is niet langer verscholen achter de punt van de Stoa.

De kantoren boven de winkels aan de ANWB-kant worden verbouwd tot extra winkelruimte (op verdieping 1) en woningen (verdieping 2 t/m 5). Dit zelfde geldt voor de kantoren boven de winkels in de Pastoor de Kroonstraat met eveneens extra verdiepingen.

- Er ontstaat 16.000-17.000 m² meer bouwruimte (voornamelijk woningen) dan bij het plan van Rijnboutt. Samen met omzetting van bestaande kantoren tot woningen levert dit 225 extra woningen op.

- De Groote Stroom wordt in dit plan vanaf de Waterpoort tot aan het Loeffplein niet overkluisd. Hierdoor wordt een uniek stadsgezicht hersteld. De enige plaats waar St. Jan en Binnendieze gelijktijdig zichtbaar zijn. Het draagt bij aan een betere hechting van deze buurt aan het overige deel van de binnenstad. Zie figuur 4.

In het plan van Rijnboutt ontbrak herstel van de Binnendieze volledig. De gemeente heeft later onder druk van bezwaarmakers alsnog de Groote Stroom teruggebracht. In het plan van de gemeente moet echter onder de Stoa doorgegraven worden voor de aanleg van deze Groote Stroom met alle kosten en risico's van dien. Dat is niet het geval in dit plan.

Er wordt een straat aangelegd langs de Groote Stroom op begane grond niveau en een wandelvlinder op waterniveau. Zie figuur 3. Via deze vlinder kan langs de herstellende eerste stadsmuur gewandeld worden met een verlengde wandeling langs Waterpoort en Marktstroom. Een Vonk- en Vlam watertaxi kan varen tussen de Vonk en Vlam parkeergarage en het GZG-terrein.

- De Marktstroom komt terug. Hiervoor zijn twee varianten. Zie hoofdstuk niveau -1 / -2.

Hier wordt alleen variant 1 besproken.

De Marktstroom was de enige Binnendiezetak die in Den Bosch liep ten tijde van de eerste stadsomwalling. Hij heeft tevens gediend als eerste binnenhaven. Terugkeer op exact dezelfde plaats is niet meer mogelijk, wel enige meters verschoven (ook de Groote Stroom wordt in de latere plannen van de gemeente verlegd omdat ook hier de oorspronkelijke bedding niet meer gevolgd kan worden).

In dit plan loopt de Marktstroom door de bak van de huidige parkeerkelder van de Tolbruggarage. Omdat de Marktstroom hier smal wordt gehouden hoeven er geen of zeer weinig (≤ 10) parkeerplaatsen verloren te gaan.

De kosten van aanleg worden echter wel aanzienlijk verlaagd door gebruik te maken van een klein gedeelte van deze parkeerkelder.

Fig. 3. Artist impression van de Groote Stroom. Links loopt een straat en rechts een wandelvlinder. In werkelijkheid loopt de Groote Stroom recht. Dit tafereel is te zien bij punt e en punt g op plattegrond 1



In de figuur 6 is te zien welk uniek stadsgezicht terugkeert.

Dit soort beelden leveren een bijdrage aan een leefbare buurt. Omdat herstel van de volledige Marktstroom niet meer mogelijk is (omdat Van Lanschot een parkeergarage mocht bouwen) wordt in dit plan voorgesteld bij het Loeffplein een verbinding te maken met de Groote Stroom.

Bij Hotel Central kan een ondergrondse verbinding gemaakt worden tussen Marktstroom en hotel. Hierdoor wordt het na lange tijd weer mogelijk een vaartocht te onderbreken bij een pand gelegen aan de Markt.

- Langs de Groote Stroom ontstaat een winkelstraat/winkelpassage. Zie Peterseliepad op plattegrond 1 en ook figuur 3.

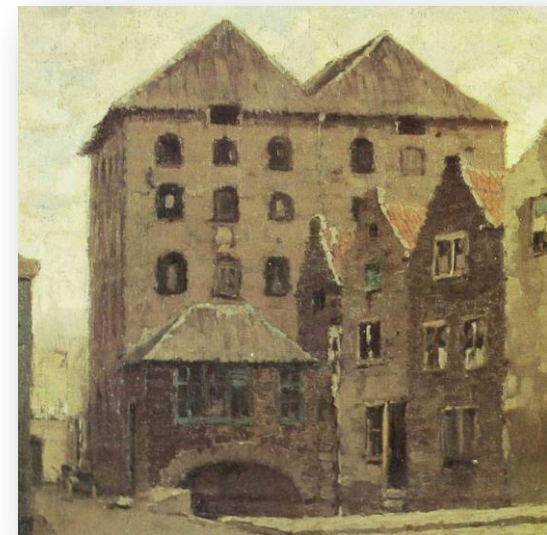
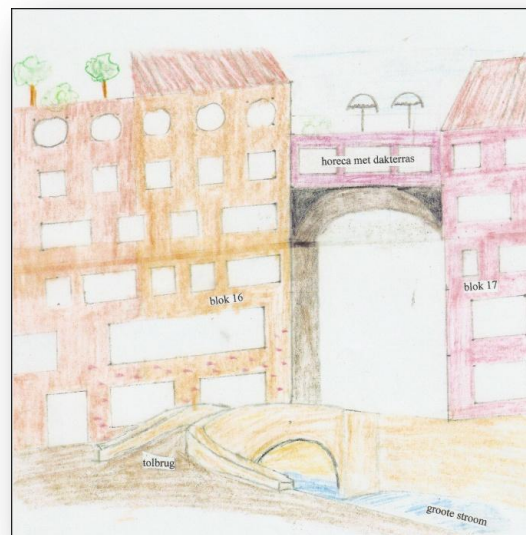
- Langs de Groote Stroom en Marktstroom ontstaat een wandelvlonder op waterniveau waar een rondje gelopen kan worden. Zie plattegrond 1 en figuur 3.

- In de straat tussen blok 16 en blok 17, de Lange Tolbrugstraat, komt een brug te liggen over de Groote Stroom. Als markering dat je hier de allereerste stadsomwalling passeert, wordt een eigentijdse stadspoort met bovenin horeca gebouwd. Als Hotel Central uitbreidt naar blok 17/18 kan dit wellicht door het hotel gebruikt worden. Zie figuur 5.

Fig. 4. (rechts) Verdwenen stadsgezicht keert terug. St. Jan en Binnendieze in één oogopslag. Zie punt e op plattegrond 1.

Fig. 5. (onder) Surrealistisch uitgevallen artist impression van een eigentijdse stadspoort. Zie punt c op plattegrond 1

Fig. 6. (rechtsonder) Overkluizing Marktstroom in het Tolbrugkwartier. Zie punt f op plattegrond 1.



- Vijf hoge passages (hoogte 2 verdiepingen) ontstaan. In de vroegere buurt waren er ook passages zij het met het karakter van onderdoorgangen

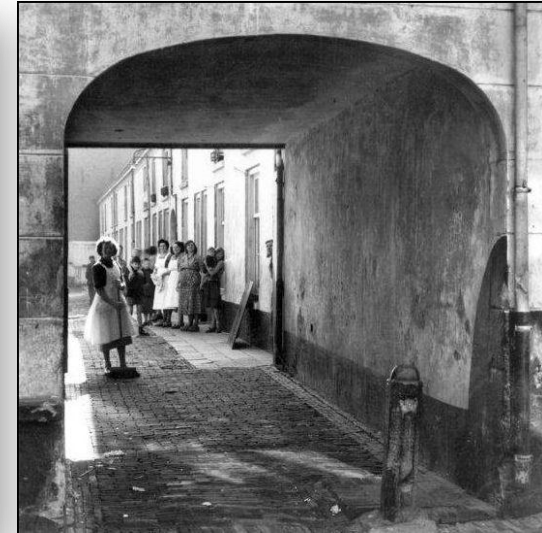
De passages zijn beperkt van lengte en hebben alle een functie. Zie plattegrond 1.

1) Op de passage tussen de voormalige blokken 17 en 18 komen 3 of 4 woonlagen. Deze passage heeft een aftakking naar het Atrium (Snijdersplein) en vervangt de straat als voorgesteld in het plan Rijnboutt.

2) Op de passage tussen het “ANWB-gebouw” en blok 16 komt een verdieping met winkels met daarboven daktuinen. Hierdoor kan tegemoet worden gekomen aan de bezwaren van Holland Immo Group. Zie onder. Bovendien wordt de lelijke flat aan het Loeffplein aan het zicht onttrokken.

3) Op de passage die blok 16 doorsnijdt komen 3 of 4 woonlagen. Ook deze passage helpt de problemen van de Holland Immo Group te verminderen. Vanuit deze passage is zicht op de Groote Stroom en is de opstapplaats voor bootjes bereikbaar.

4) De vierde passage komt tussen de wand van Hotel Central/C&A en het gecombineerde blok 17/18. Boven deze passage ontstaan verdiepingen waardoor hotel Central -indien gewenst- kan uitbreiden naar blok 17/18 zonder een scheiding van een straat. Omdat deze straat vroeger de naam “Achter de Raam” had, wordt voorgesteld op niveau 1 en 2 een glazen plaat te laten aanbrengen die refereert aan de voormalige



Passage Achter de Raam – Snijdersplein

Passage Lange Tolbrugstraat - Snijdersplein

buurt, ontworpen door een kunstenaar. De plaat kan bij de in- en uitgang komen.

5) Passage naar het St. Pieterspark (in overleg met de Holland Immo Group).

- Het Loeffplein keert als verkleind plein terug, door zijn intimiteit beter passend bij de buurt.

- De twaalf bomen op het huidige Loeffplein worden verplaatst. Twee blijven op het plein, echter op een andere plaats, de andere tien worden elders in het plan ingepast.

- De gemeente komt met een plan voor een doodlopend stukje Marktstroom. Bij dit gemeentepan sneuvelt een grote volwassen boom op het Herman Moerkerkplein. Bij uitvoering van de in dit rapport beschreven plannen blijft deze boom behouden.

- Achter het “ANWB-gebouw” ontstaat een gemechaniseerde parkeergarage met op de begane grond een stadspark, het St. Pieterspark, omringd door woningen. In deze garage kunnen 100-200 extra parkeerplaatsen gerealiseerd worden waarmee de parkeerproblemen van Hotel Central opgelost zijn.

Bij de Carolushof en het achterliggende terrein van de Bloemenkamp kan hetzelfde gebeuren: onder gemechaniseerde parkeergarages (uitsluitend voor bewoners) en op de begane grond stadsparken. Hiermee worden genoeg parkeerplaatsen gerealiseerd voor de extra 225 woningen. Zie ook bij niveau -1 -2.

- Vroegere straatnamen keren terug: Lange Tolbrugstraat, Korte Tolbrugstraat, Snijdersplein, Peterseliestraat, Suikerstraat en Achter de Raam.

- Plan nu al in waar de cafés komen. Dan kunnen ze meteen goed geïsoleerd worden en toekomstige bewoners worden niet voor verrassingen geplaatst.

- Breng voorzieningen aan in het overdekte Atrium voor een winterschaatsbaan.

Tegemoetkomingen Holland Immo Group

De Holland Immo Group is eigenaar van de panden waar de ANWB in is gevestigd. Ook de bovenverdieping en de panden aan de Pastoor de Kroonstraat zijn hun eigendom. De Holland Immo Group is bevreesd dat door de bebouwing van het Loeffplein de loop voor hun panden vermindert. Een begrijpelijke angst.

Dit plan komt daar op drie manieren aan tegemoet:

- 1) Blok 16 springt aanzienlijk terug (Loeffplein en Suikerstraat) waardoor de winkelrouting van de Marktstraat richting de Korte Tolbrugstraat bevordert wordt. In het plan Rijnbouwt/Gemeente is dit ongeveer hetzelfde.

- 2) Op de passage van de Korte Tolbrugstraat komt een winkelverdieping (met eventueel een daktuin erop voor de woningen). De winkels van de Holland Immo Group kunnen via deze verdieping doorlopen tot aan

de Lange Tolbrugstraat en krijgen dus een front aan deze straat. Hierbij wordt één kantorenverdieping boven de ANWB omgezet in winkelverdieping.

- 3) Blok 16 wordt doorsneden door een passage (waarin tevens de Groote Stroom loopt) die de winkelrouting tussen Lange en Korte Tolbrugstraat bevordert.

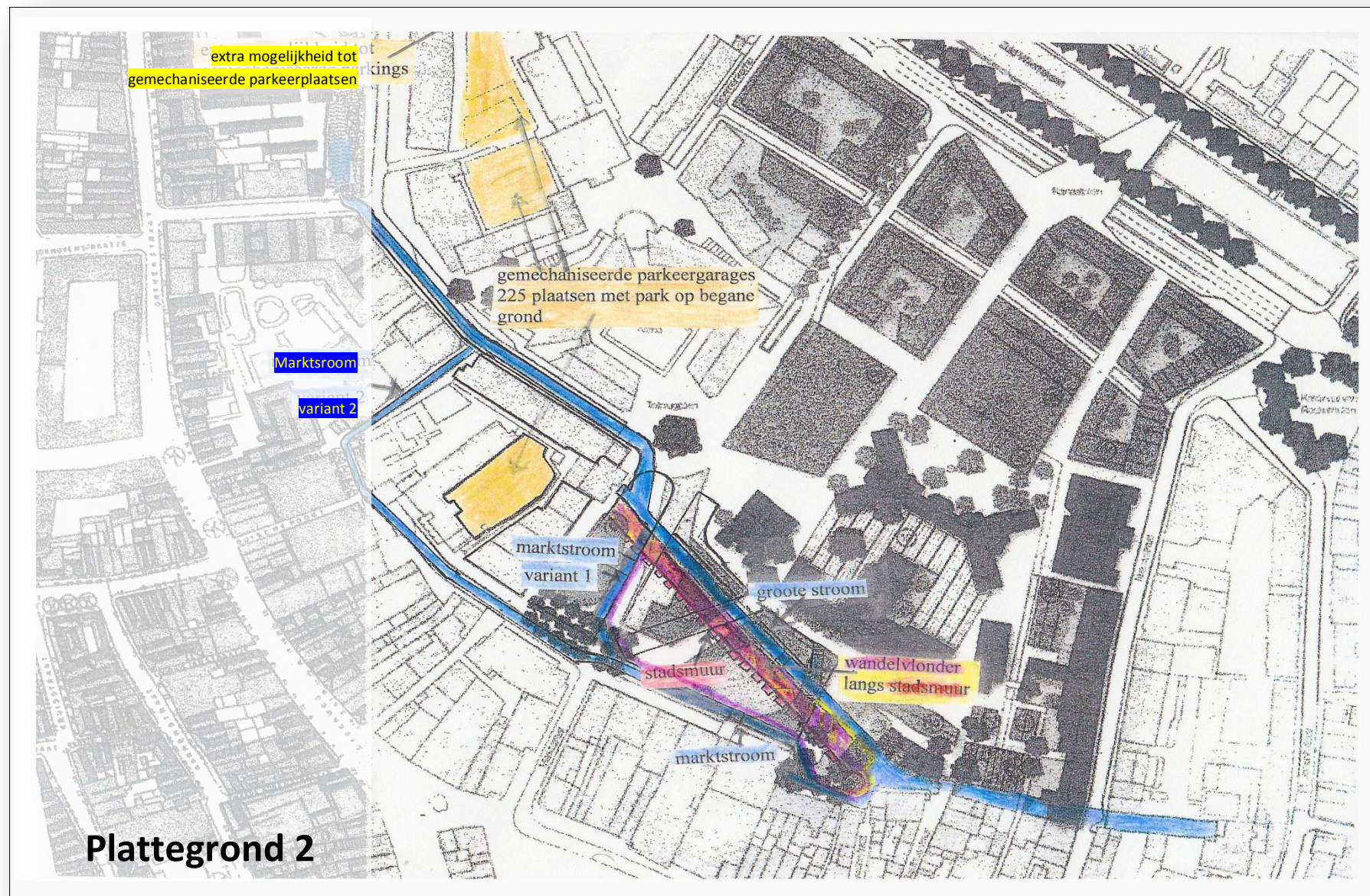
De Holland Immo Group heeft behalve winkels ook woningen in haar portefeuille. Omzetting en uitbouw van kantoren boven de ANWB en Pastoor de Kroonstraat tot een mix van winkels en woningen is bespreekbaar met bijbehorende architectonische verbeteringen.

Tegemoetkomingen Hotel Central

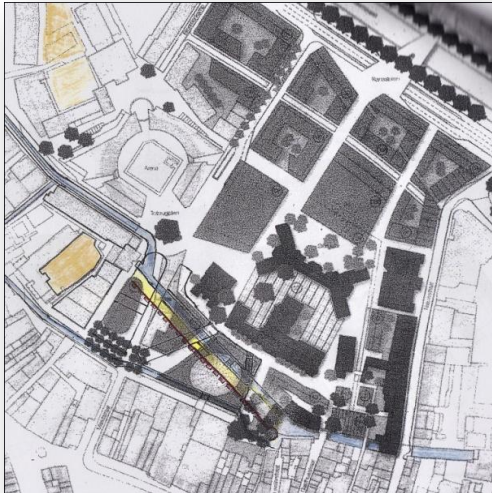
- Hotel Central is bevreesd voor een groot tekort aan parkeerplaatsen. De ondergrondse gemechaniseerde parkeergarage onder het St. Pieterpark lost dit op.

- Tussen Hotel Central en de samengevoegde blokken 17 en 18 komt deels een passage. Boven deze passage kan -indien gewenst- uitbreiding van Hotel Central plaatsvinden die –afhankelijk van de behoefte- kan doorlopen in blok 17/18.

- Boven de eigentijdse stadspoort is horeca voorzien. Er kan aan Hotel Centraal aangeboden worden deze te exploiteren.



4. Niveau -1 en -2



Op de pagina hiernaast wordt aangegeven wat voorgesteld wordt ondergronds te realiseren (uitsluitend het gekleurde gedeelte). De toelichting is grotendeels al gegeven in hoofdstuk 3 (straatniveau).

De parkeercapaciteit kan door ondergrondse gemechaniseerde parkeergarages worden uitgebreid tot circa 400-500 auto's, uitsluitend voor bezoekers van Hotel Central en voor bewoners. Hierdoor hoeft geen enkele auto meer boven de grond geparkeerd te worden. Aan- en afvoer routes lopen niet door het GZG-terrein maar door Jan Heinstraat, Pastoor de Kroonstraat en het Eerste Straatje van Best. Toegang tot de garage is aan het begin van dit straatje mogelijk zodat overlast minimaal zal zijn. Zie figuur 7.

De door Rijnboutt/gemeente voorgestelde fietsenkelder onder blok 16 wordt in dit plan overgenomen.

De Marktstroom

Het traject van de Marktstroom loopt enkele meters verschoven ten opzichte van het oorspronkelijke traject. Het oorspronkelijke traject is niet meer mogelijk door de bouw van C&A en Hotel Central.

De stroom liep langs de voormalige St. Pieterskerk rechtstreeks naar de St. Geertruisluis waar ook de Groote Stroom weer uitkwam. Ook dit traject is niet meer mogelijk omdat van Lanschot een parkeergarage mocht bouwen. De Marktstroom moet dus (net zoals bij de Groote Stroom gaat gebeuren) iets verlegd worden. In deze plannen loopt de Marktstroom aan de zijkant in de bak van de parkeerkelder die overblijft na sloop van de Tolbruggarage.

De kosten van dit traject zullen hierdoor beperkt zijn. Ook het aantal parkeerplaatsen dat verdwijnt is

beperkt (≤ 10). Aan de zijkant van blok 17/18 in de straat "Achter de Raam" wordt de Marktstroom weer zichtbaar. Zie ook plattegrond 1. Taferelen (figuur 6) die deze buurt het oorspronkelijke karakter terug geven en aansluiten bij de rest van de binnenstad, bevorderen het leefklimaat. Bij de kruising met de Marktstraat/Lange Tolbrugstraat zijn twee varianten mogelijk. Ze worden op de tekening weergegeven.

Variant 1 is een zeer korte verbinding parallel aan de Lange Tolbrugstraat rechtstreeks naar de Groote Stroom.

Variant 2 volgt meer de oorspronkelijke bedding van de Marktstroom tot de achterzijde van de gebouwen van Van Lanschot. Verdere loop over het oorspronkelijke traject is geblokkeerd door genoemde parkeergarage. Daarom loopt variant 2 vanaf hier via het Eerste Straatje van Best naar de Groote Stroom in de Pastoor de Kroonstraat.

Beide varianten hebben voor- en nadelen die onderzocht moeten worden. In ieder geval dragen beide varianten bij aan het herstel van een leefbare buurt.

Het negeren van onderzoek naar de terugkeer van de Marktstroom (welke variant dan ook) lijkt op de houding van het Diezedempingsbesluit van de raad in de jaren 60 van de vorige eeuw

Fig. 7. (links) Dit was een parkeerterrein en is nu een parkje met daaronder een gemechaniseerde parkeergarage voor buurtbewoners. De ingang naar de garage (een huisje dat de auto inneemt) staat achter de fotograaf. Staringplein, Amsterdam

5. Niveau 1 tot en met 6

In figuur 8 staat geschetst hoe het bovenaanzicht eruit ziet van de verdiepingen 2 t/m 6.

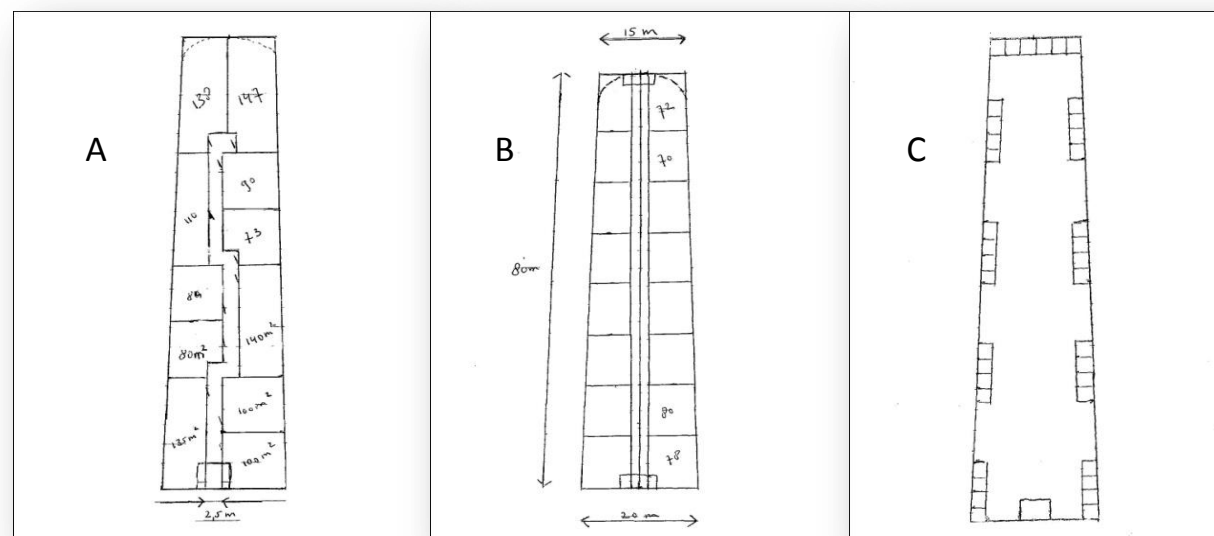
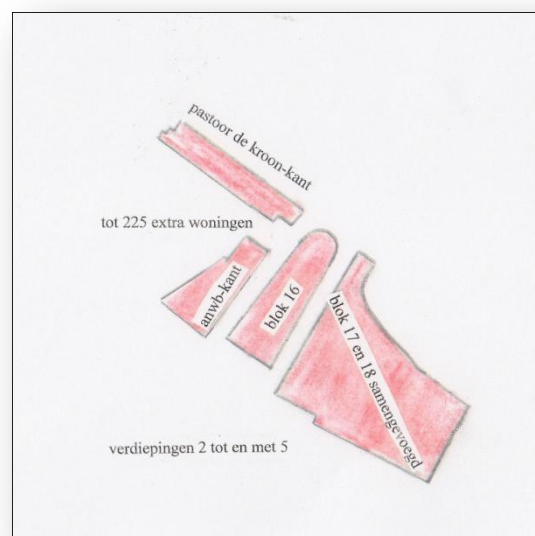
Verdieping 1 geeft hetzelfde beeld, met uitzondering van de plaatsen waar passages lopen. Deze passages krijgen een statig karakter en lopen door tot aan verdieping 2.

Alle ruimten op verdieping 1 zijn inwisselbaar, of winkelruimte, of woningen, afhankelijk van het economisch tij. Het plan is flexibel. De hoogte van de bebouwing is vergelijkbaar met die van het gebouw boven de Rabobank. Afbeeldingen A en B schetsen twee mogelijke indelingen van de woonverdiepingen boven blok 16. De appartementen, met een oppervlakte van 90-130 m², tonen aan dat het gebouw voldoende ruimte biedt voor woningen.

Afbeelding C schetst de mogelijkheid van een daktuin op blok 16 (circa 1.160 m²) met 38 bergingen.

Hoewel voldoende parkeercapaciteit voor de bewoners (één parkeerplaats per woning) gerealiseerd kan worden is het raadzaam te onderzoeken of een Greenwheel-clausule in huur-/koopcontract kan worden opgenomen.

Fig. 8. Woningen op verdieping 1/2 t/m 5.



6. Tot slot

Westelijke ontsluiting

De ontsluitingen in het plan van Rijnboust naar drie richtingen zijn goed.

Over de ontsluiting in westelijke richting wordt met geen woord gerept. Dat zijn de volgende twee straten: Pastoor de Kroonstraat en Achter de Tolbrug. Als er meer woningen komen in de Pastoor de Kroonstraat en het St. Pieterpark bij Achter de Tolbrug, is het broodnodig deze straten te revitaliseren. Laat hier voorstellen voor uitwerken, ook als verruiming van de opdracht dit nodig maakt.

Architectuur

Hoewel niet thuishorend in een masterplan toch een korte opmerking over architectuur.

In Groningen is in het verleden midden in het centrum een soortgelijke buurt ontstaan als het Loeffplein in Den Bosch. Ook hier was de vroegere stratenstructuur met bijbehorend karakter verdwenen door sloop in de jaren 50/60 van de vorige eeuw. In Groningen heeft men rigoureuus gekozen voor herstel van het oude stratenpatroon en de buurt in oude luister hersteld met gebouwen van architect Natalini. De bevolking van Groningen heeft in grote meerderheid gekozen voor deze traditionele architectuur.

Dit soort architectuur lijkt het meest passend in de oude Tolbrugwijk. Dat geldt ook voor het tweede



Wagenaarstraat, Groningen (architect: Natalini)

gedeelte van het GZG-plan, inclusief warenhuis en bibliotheek, waar de monumenten niet weggedrukt mogen worden door minder passende vormgeving van de nieuwbouw. Maar ook moderne architectuur (of combinatie van traditionele en moderne architectuur) kan passend zijn als het maar niet de armzalige kwaliteit heeft van de gebouwen die nu op het Loeffplein staan. Rijnboutt doet niets aan verbetering van deze gebouwen. Dit plan wel. En als je echt respect hebt voor de voormalige buurt dan pas je tevens parcellering toe. Parcellering is geheel in overeenstemming met de Gemeentelijke nota over welstandscriteria:

“Bij ver- of nieuwbouw is de (oorspronkelijke) historische parcellering uitgangspunt”.

Dit betekent dus geen grootschalige flatgebouwen maar afzonderlijke percelen

Flat op het Loeffplein

Op het Loeffplein staat een flatgebouw dat niet op deze plaats thuishoort. In het Rijnboutt-plan wordt er niets over vermeld. Probeer met de VvE van dit gebouw in overleg te komen over verfraaiing van het uiterlijk. Dat kan bijvoorbeeld door het aanbrengen van metaalkleurige zonnecellen langs de gevel en op het dak. Het mes snijdt dan aan twee kanten: verfraaiing en de energierekening gaat omlaag voor de flatbewoners. Het gebouw krijgt een metalen uitstraling. Wellicht kan de BAI hierbij betrokken worden.

Tweede gedeelte GZG-plan

Hoewel de voorstellen in deze brochure zich beperken tot het Loeffplein en onmiddellijke omgeving, zijn er ook positieve gevolgen voor het tweede gedeelte van het GZG-plan; het gebied vanaf het warenhuis tot aan Zuid Willemsvaart:

a) Er komen voldoende parkeerplaatsen zodat ook in het tweede gedeelte van het plan niet meer bovengronds geparkeerd hoeft te worden door de bewoners. Dat is niet meer van deze tijd.

b) Dubbelbestemming (beneden winkels, boven wonen) moet in afnemende intensiteit ook in het tweede gedeelte toegepast worden. Dus geen abrupt einde van de winkelrouting achter het warenhuis.

c) In het huidige plan komen voormalige straten terug. Doe dit ook in het tweede gedeelte, te weten de Hooge Nieuwstraat en de Varkensmarkt.

Het Loeffplein en omgeving gaat sinds de "sanering" van het voormalige Tolbrugkwartier nu voor de derde keer op de schop. Dit betekent in een tijdsbestek van 50 jaar een enorme kapitaalvernietiging. Oorzaak is de slechte vormgeving van dit plein en omgeving. Rijnboutt verergert het probleem door er ook nog een paviljoen bij te zetten en het Loeffplein niet aan te pakken. Opnieuw wordt de ingeslagen heilloze weg niet verlaten en zal na verloop van tijd de vierde herinrichting volgen.

Bij de plannen van deze brochure, zal in de toekomst geen nieuwe herinrichting meer nodig zijn.



Chrysler Building

7. Conclusies

Enkele conclusies in steekwoorden:

225 extra woningen op 30 meter van de Markt, waardoor geen winkelcentrum/mall, maar een woon/winkelbuurt ontstaat.

Binnendieze-takken keren terug

Eerste stadsmuur keert terug

Uitermate fraaie stadstaferelen ontstaan:

Probeer u te verplaatsen naar de punten e en f op plattegrond 1. Punt e heeft in vier richtingen de volgende uitzichten:

- op de Markt
- zicht op Binnendieze, eerste stadsmuur en St. Jan (fig. 3 en 4)
- zicht door eigentijdse stadspoort (figuur 5.) op Zuid-Willemsvaart
- zicht op passage waarin de Groote Stroom loopt met opstappunt voor boten.

Punt f heeft ruwweg in drie richtingen dezelfde uitzichten, echter wordt hier de Marktstroom zichtbaar die onder het gebouw 17/18 gaat stromen (figuur 6.)

Wandel/winkelstraat ontstaat langs de Groote Stroom (zie Peterseliepad op plattegrond 1)

Wandelroute over vlonders ontstaat langs de Groote Stroom en terug langs de Marktstroom (zie plattegrond 1)

400 - 500 extra parkeerplaatsen, uitsluitend voor bewoners en hotelgasten

Oplossingen voor de Holland Immo Group

Oplossingen voor Hotel Centraal

8. Aanbevelingen

Laat een onafhankelijk bureau onderzoeken wat de meer- en minderkosten zijn van deze voorstellen in vergelijking met Rijnboutt. Laat mij mijn eigen plan daarbij toelichten.

Maak een (interactieve) maquette van deze plannen.

Organiseer voorlichtingsbijeenkomsten voor beide uitvoeringen van het Loeffplein. Ik wil hier graag een bijdrage aan leveren.

Laat de bevolking van, en de bezoekers aan 's-Hertogenbosch een voorkeur uitspreken.

De gemeenteraad beslist uiteindelijk, na weging van de voorstellen, welk plan wordt uitgevoerd.

De volgende mogelijkheden zijn er om kennis te nemen van deze plannen en er commentaar op te leveren:

Het volledige rapport is te downloaden op:

www.vannoppen.nl/Tolbrugkwartier.pdf

Opmerkingen, maar zeker ook steunbetuigingen, zijn welkom op: tolbrugkwartier@gmail.com

9. Colofon

Tekst en ideeën: Rob van den Bosch

Lay-out: Frans van Noppen

Inspiratiebronnen o.a.:

- Waagstraatcomplex in Groningen
- Nieuwe Haagsche Passage
- Nieuwe passage Roosendaal
- Gemeente 's-Hertogenbosch; digitaal archief (2010)
- Van Roosmalen van Gessel architecten e.p.; Wel-varen van Waterpoort tot sluis (2009)
- Buro Lubbers & Rijnboutt; Groot ziekengasthuisterrein (2007)
- Gemeentelijke nota over welstandscriteria.

Downloads:

Rapport:

www.vannoppen.nl/Tolbrugkwartier.pdf

Overzicht:

www.vannoppen.nl/Tolbrugkwartier A3.pdf

Bijlagen:

www.vannoppen.nl/Tolbrugkwartier bijlagen.pdf

Muziek: "Dans la Rue de la Pipe"

www.vannoppen.nl/Tolbrugkwartier.mp3



Suikerstraat 1953

Bijlage 1

MOTIE aanvullend onderzoek Paviljoen Burgemeester Loeffplein 13-10-2009.

CDA Gemeenteraadsfractie 's- Hertogenbosch

*De gemeenteraad in zijn openbare vergadering van 13 oktober 2009 bijeen;
Gezien het voorstel Masterplan GZG;*

Overwegende dat:

De loop van de markt naar het GZG terrein (nieuwe winkels) van essentieel belang is voor het welslagen van de ontwikkeling van de herontwikkeling van het GZG terrein; In het plan nu een zogenoemd Paviljoen is voorzien met een beperkt aantal functies (zie blok 16 pagina 110 en 11 van het Masterplan).

In de uitwerking van het Masterplan het raadzaam is om te bekijken of een planoptimalisatie mogelijk is in functies, vorm en financiële onderlegger van blok 16; Wellicht woningen kunnen worden toegevoegd aan het bouwprogramma wat gelet op de krapte op de woningmarkt aan te bevelen is; In het Masterplan in de tekst het onduidelijk is of woningbouw aldaar is toegestaan en de bouwvelop gelet op de vormgeving beperkt uitgelegd zou kunnen worden hetgeen beperkend werkt voor de nadere uitwerking; In de uitwerking blok 16 ook overleg gezocht moet worden met de omliggende eigenaren van de panden om te komen tot een acceptabele en architectonische uitstekende creatie die de loop naar het nieuwe GZG terrein tot een succes maakt;

Verzoekt het college:

In de uitwerking van blok 16 (het Paviljoen) meerdere uitwerkingsvarianten aan de raad voor te leggen met in ieder geval een variant met woningbouw; In de komende tijd contact te leggen cq te onderhouden met de aanliggende eigenaren van de panden aan het Burgemeester Loeffplein en zo mogelijk tot een gezamenlijke aanpak van de herontwikkeling te komen;

Spreekt uit dat:

De bouwvelop zoals nu aangegeven in het masterplan voor de Raad niet zaligmakend is qua vorm en grootte zodat in de uitwerking verandering en aanpassing mogelijk is;

Gaat over tot de orde van de dag.

CDA-raadsfractie,

Huib van Olden

Bijlage 2

Vergelijking plannen Rijnboust met huidige plannen

In de onderstaande vergelijking staan twee vraagtekens bij een wezenlijk punt: Kosten/Opbrengsten. Het is vrij eenvoudig het meer- en minderwerk in dit plan tov het plan van Rijnboust/gemeente te benoemen. Een onafhankelijk bureau kan uitrekenen wat deze posten kosten of opleveren. Pas dan kan een goede afweging gemaakt worden.

	Plan A Rijnboust	Plan B Van den Bosch	Opmerkingen
Woningen op de centrale as op 30 meter van de Markt	0	225	Het volledige aantal van 225 is uitsluitend mogelijk met medewerking van de eigenaren van winkels/kantoren op het Loeffplein. Zonder medewerking is het aantal lager.
karakter buurt	mall	Winkel-woonbuurt	Behalve de grootwinkelbedrijven (warenhuis enz.) ontstaat er in plan B tevens een woonbuurt met ruimte voor een slager, groenteboer, bloemenzaak, cafés enz. Na winkelsluiting zal bij plan A een uitgestorven winkelgebied ontstaan.
Extra parkeerplaatsen bewoners en gasten hotel Central	0	400	Zie uitgewerkt plan. Alle plaatsen in plan B zijn ondergronds. Om de parkeerdruk te verminderen en het milieu te sparen kan in de huur-/koopovereenkomsten een "Greenwheel-clausule" worden opgenomen.

Stratenstructuur waterlopen	grof	fijnmazig zwerf karakter	Zie uitgewerkt plan. Er ontstaan in plan B 6 extra straten en wandelpaden o.a. langs de Groote Stroom en Marktstroom. Vroegere fraaie stadsgezichten keren terug o.a. door de Marktstroom.
Verwantschap/respect voormalig Tolbrugkwartier	afwezig	aanwezig	Zie uitgewerkt plan. In het plan van Rijnboutt ontbreekt zelfs iedere verwijzing naar het voormalige Tolbrugkwartier.
Stadsparken	0	2 à 3	In plan B ontstaan 2 à 3 stadsparken op plaatsen die nu tot de lelijkste van het centrum behoren. Er onder zit parkeerruimte voor bewoners en gasten Hotel Central.
Hechting aan karakter overig deel binnenstad	afwezig	aanwezig	In plan A verandert er niets aan de huidige situatie. Je loopt vanaf de Markt een andere stad in. Je gaat naar een mall. In plan B sluit de winkel-/woonbuurt aan bij de binnenstad
Gedeeltelijke sloop Stoa	250 m ²	350 m ²	In plan A wordt de Stoa aan de Marktzijde gesloopt. In plan B wordt een groter gedeelte aan de andere kant gesloopt. Voordeel: herstel winkelroute en herstel oude stratenpatroon (iets verschoven). Nog belangrijker: herstel Groote Stroom is in plan A risicovol of zelfs technisch onhaalbaar en onbetaalbaar. Omdat onder de Stoa moet worden doorgegraven. In plan B vervalt dit probleem.
Voldoen aan gemeentelijk beleid: dubbelbestemming (wonen boven winkels)	nee	ja	Zie uitgewerkt plan. 225 extra woningen.
Herstel Groote Stroom en tevens niet overkluizen	Herstel problematisch en wellicht onhaalbaar. In ieder geval overkluisd	Herstel probleemloos. Stroom is open tot huidige Loeffplein	In plan B komt een verloren prachtig gedeelte van de stad terug met unieke stadsgezichten. Zicht op Binnendieze en tegelijkertijd op de St. Jan. Zie uitgewerkt plan.
Herstel Marktstroom	nee	ja	Zie uitgewerkt plan. Herstel van de Marktstroom is mogelijk echter enigszins verplaatst. De hechting met de stad wordt compleet, fraaie stadsgezichten keren terug en het woongenot wordt groot.

Herstel oudste stadsmuur	nee	ja	In plan B ontstaan 2 wandel-winkel-routes langs de herstellde eerste stadsmuur. Zie uitgewerkt plan.
Flexibiliteit	nee	ja	In plan B is het mogelijk winkelruimte om te zetten in woonruimte.
Kosten/opbrengsten	?	?	Omdat de gemeente weigert plan B te bestuderen is geen antwoord te geven. In plan B zijn de kosten hoger. Denk aan extra kapitaalvernietiging sloop Stoa en aanleg Marktstroom. Echter de opbrengsten van plan B zullen deze extra kosten (ruimschoots?) compenseren, denk aan bouw van 225 woningen en geringere kosten aanleg Groote Stroom. Dit punt dient door een volstrekt onafhankelijk bureau onderzocht te worden.
Open visie	nee	ja	De gemeentelijke afdeling die de plannen van Rijnbouwt aanstuurt blijft (uit angst voor gezichtsverlies?) voortborduren op foute beslissingen van het verleden. De afdeling is geremd omdat ze zelf de foute Stoa, Arena en het Loeffplein gerealiseerd hebben
Voldoen aan CDA-motie over het Loeffplein	nee	ja	Plan B heeft een zeer grote flexibiliteit
Aandacht voor ontsluitingen westkant	nee	ja	Plan A heeft goede ontsluitingen naar 3 richtingen maar niet naar het westen (Achter de Tolbrug en Pastoor de Kroonstraat). Plan B heeft hier suggesties voor.
Afstand kunnen nemen van historische fout/verminking buurt	nee	ja	Plan A blijft volharden in de vormgeving van de huidige karakterloze structuur die in iedere stad kan staan.
Ontstaan van een eigentijds stadspoortgebouw	nee	ja	In de teruggebrachte Lange Tolbrugstraat ontstaat in plan B een markering op de plaats waar je de eerste omwalling van de stad passeert in de vorm van een poortgebouw.
Poging tot verfraaiing flat Loeffplein	nee	ja	Vraag de BAI een wedstrijd uit te schrijven tot verfraaiing, bijvoorbeeld door aanbrengen van zonnecellenfolie (Chrysler-building effect) en/of begroeiing.
Tegemoetkoming bezwaren/problemen Holland Immo Group en Hotel Central	nee	ja	Zie uitgewerkt plan

Bijlage 3**"Dans la Rue de la Pipe"**

In 't hart van de stad is un straat, zeer vermaard
de zon gaat er recht over henen,
ze lôpt va de Mert naor de Zuid-Willemsvaart,
ge stôôt aon de stenen oew tenen.
De huskes zijn klein en de daken zijn lek,
de raomen zijn bijna versleten.
Maor komde d'r in, 't is proper en net,
gerust van de vloer kund'r eten.

Refrein:

Dans la Rue de la Pipe, chez Loulou,
klopt het hart van het Bossche Montmartre!
Dans la Rue de la Pipe, chez Loulou,
spuit het pierement un deux trois quatre.
Dans la Rue de la Pipe, chez Loulou,
bij Marie en ons Tôôn, al die typen,
daor rolt er het leven gemoed'lijk en fel,
bij ons: in la Rue de la Pipe!

De mannen gaon 's morgens al vroeg naar 't fabriek
of slaon uit den handel een slaatje.
Madam zurgt dan thuis veur 't talrijke krôôt
en wast en de deur "met een praetje".
Om ellef uur komt dan de koffie d'r bij;
ze houdt van 'n goei "Stèrrek bekske".
D'n bonte schort veur en d'r haar op unne knot,
pas dan komt ze echt aon d'r trekske!

Refrein

Soms wordt er gekift, nou, dan heurde Latijn,
waarvan de pastoor nog kan leren.
Maar lang duurt 't nooit, 't is weer zo koek en ei,
en gaon ze de breuk repareren.
Met fist in de stad gaon de koppen bijeen,
ze fisten er echt nie zo'n bietje.
Dan is hil de straot weer in broederschap één
en danst op den maot van dit liedje.

Refrein

Bijlage 4

Bossche Omroep • 18 APRIL 2010 •

'Onder de Boschboom' Met de kennis van nu



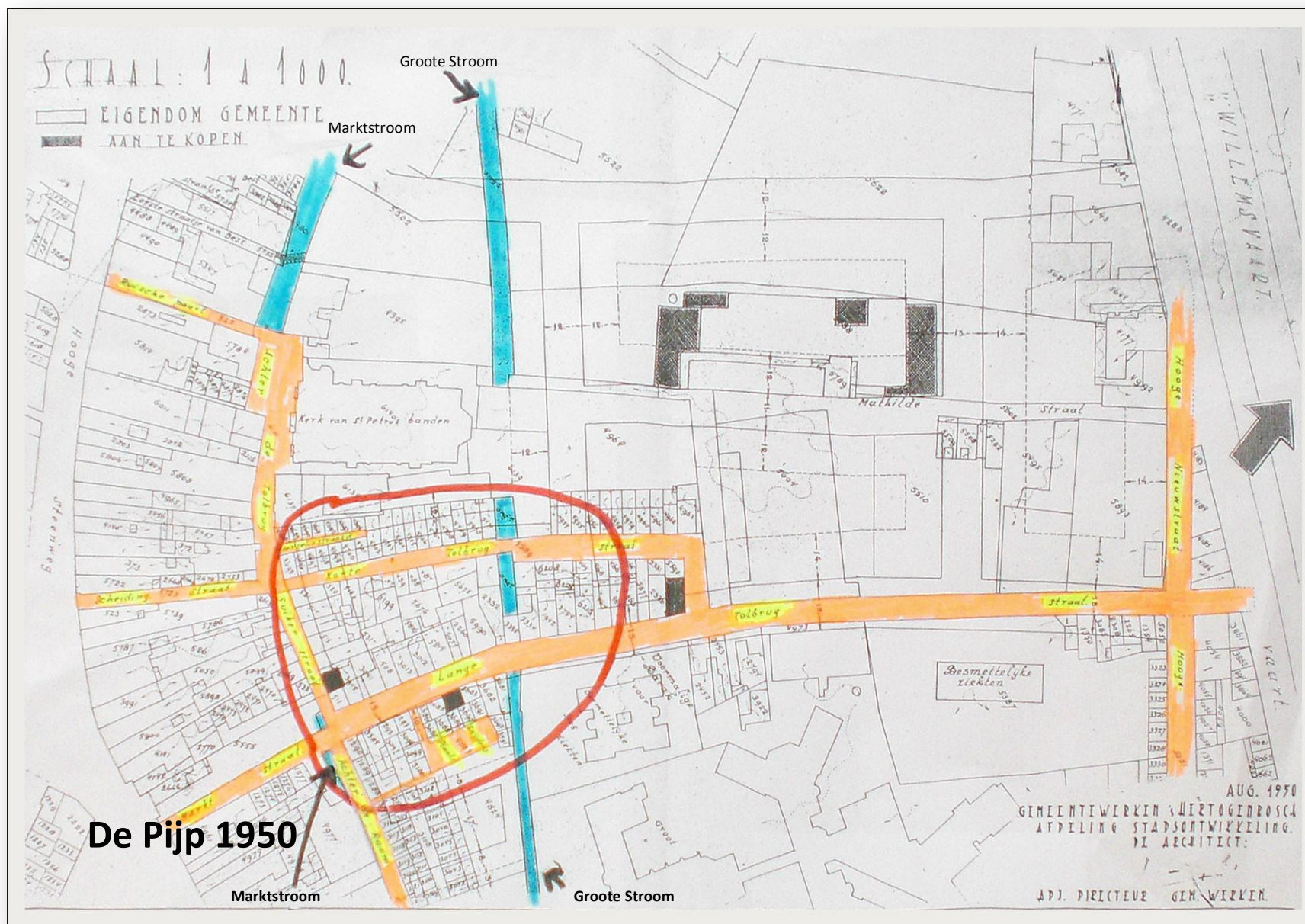
Door foute besluiten van politici en van overdreven dik betaalde bestuurders in het grote bedrijfsleven verkeert de wereld in een diepe financiële crisis. Waarvan de gewone burger hoe dan ook de dupe wordt. Ook Nederland en 's-Hertogenbosch ontkomen daar niet aan. Nu hebben deze 'grote jongens' onlangs een prachtig excuus gevonden voor hun daden: "Met de kennis van nu, zouden we toen een ander besluit genomen hebben."

Ja, ja. Met de kennis van nu hadden we het prachtige station van Cuypers uit 1896 na de Tweede Wereldoorlog niet afgebroken en was thuiskomen van een reis nu een cultureel genoegen geweest. Met de kennis van nu hadden we de St. Pieter niet afgebroken, die nu als een prachtige en voortreffelijke concertzaal dienst had kunnen doen. Met de kennis van nu hadden we de Leonarduskerk niet afgebroken, die nu als een bijzonder, eigentijds kantoor dienst had kunnen doen voor het Brabants Dagblad, dat onder patronage van de H. Leonardus en verlicht door de H. Geest een écht goede krant had kunnen maken. Met de kennis van nu zou de Pijp niet afgebroken zijn, maar gerestaureerd net als de Uilenburg, waardoor er nu een prachtig kleinschalig winkelgebied ontwikkeld had kunnen worden, dat zou kunnen wedijveren met dat van de Maastrichtse Stokstraat. Met de kennis van nu was die ambtelijke spookgarage in de Keizerstraat er nooit gekomen en had 's-Hertogenbosch nu een van de meest bijzondere cultuurhistorische monumenten uit de 15e eeuw gehad. Met de kennis van nu zouden vele Bosschenaren tijdens de gemeenteraadsverkiezing in maart anders gestemd hebben, vanwege het welhaast automatische kiezersbedrog en politieke onfatsoen die ook nu weer optreden; weg verjonging, weg vernieuwing, weg vrouwelijking.

Met de kennis van nu stel ik de volgende profielschets voor politici en andere carrièretijgers voor: geloofwaardig als de St.-Jan, sterk als de Vestingwerken, open als de Markt, speels als de Binnendieze, natuurlijk als Het Bossche Broek, visionair als de School voor de Toekomst, rechtvaardig als het Oordeelspel, beschermend en teder als de Zoete Moeder. Dan wordt de wereld van morgen en overmorgen zeker weer gezond. En hoeft niemand meer slappe excuses te bedenken.

Coen Free

Belangstellenden voor cultuurhistorie kunnen zich voor meer informatie wenden tot de Cultuurhistorische vereniging 'De Boschboom', secretariaat, telefoon: (073-6146778 (na 20.30 uur) of www.boschboom.nl



Resumé

Deze plattegrond toont het voormalige Tolbrugkwartier rond 1950, een paar jaar voor de 'sanering' van deze wijk.

Het Tolbrugkwartier, in de volksmond 'De Pijp' genoemd, was een drukbevolkte buurt waarvan de kern lag op het huidige Loeffplein. Zie het rood omcirkelde gebied.

De plattegrond toont de huizen die er gestaan hebben en tevens ziet u de straten- en waterlooppatronen.

In het plan Rijnboutt wordt dit geheel genegeerd, in het plan Van den Bosch worden beeldbepalende elementen als wegen- en stratenpatronen weer teruggebracht.

Het plan Rijnboutt voorziet in winkels zonder woningen, waardoor het hier 's avonds een verlaten indruk zal geven. Het plan Van den Bosch voorziet in circa 225 extra woningen boven de winkels, waardoor er een levendige winkel-woonbuurt ontstaat in de binnenstad van Den Bosch, een genot om te wonen.



Plan Rijnboutt

In dit plan ziet u het voorstel van Buro Rijnboutt, later aangevuld met plannen voor een gedeeltelijke terugkeer van de Groote Stroom. Rijnboutt heeft zich laten inspireren door afbeeldingen van Enschede, New York, Eindhoven, Amsterdam, Enkhuizen, Kopenhagen, Stockholm, Berlijn, Antwerpen, Heerlen, Dordrecht, Milaan, Gorinchem, Amstelveen, Breda, Haarlem, Maastricht, Mallorca, en zelfs van Citta Ideale. Echter niets verwijst naar het voormalige Tolbrugkwartier dat hier gestaan heeft. Geen enkele gedachte om ook maar iets van deze gesaneerde buurt terug te brengen, terwijl het een buurt was met de potentie van het Stokstraatkwartier in Maastricht of de Uilenburg in Den Bosch.

In het roodomcirkelde gebied (het hart van de het Tolbrugkwartier) komt er geen enkele woning bij. Er wordt daarom niet voldaan aan het gemeentelijk beleid van dubbelbestemming: boven wonen, onder winkels. Er wordt een onbewoond paviljoen gebouwd en boven de Stoa en ANWB-winkelkant komen evenmin woningen, waardoor er in de avonduren een verlaten winkelcentrum ontstaat.

Het plan Rijnboutt vodoet evenmin aan de gemeentelijke nota over welstandcriteria:

"Bij ver- of nieuwbouw is de oorspronkelijke historische parcellering uitgangspunt".

Dat betekent geen grootschalige (flat)gebouwen, maar afzonderlijke percelen. Dus ook geen onbewoond paviljoen.

De winkelroute is niet goed: het warenhuis ligt verborgen achter de Stoa-punt. Het loeffplein behoudt zijn huidige jaren 60 karakter.

In de plannen van Rijnboutt werd niet gedacht aan de terugkeer van waterlopen. In een later stadium is, onder druk van insprekers, de ingetekende Groote Stroom teruggebracht, echter overkluisd en dus niet zichtbaar. Hij zal onder de Stoa moeten worden aangelegd: een kostbare en gevaarlijke operatie. De Groote Stroom was op het traject Waterpoort tot aan de Lange Tolbrugstraat open waardoor vanaf deze laatste straat een uniek stadsgezicht aanwezig was: St., Jan en Binnendieze in één oogopslag zichtbaar. Daar komt in dit plan niets van terecht.



Plan Van den Bosch

In dit plan ziet u voorstellen die tegemoet komen aan de motie van de raad over het Loeffplein e.o (zie bijlage 1). Er ontstaat een juweel van een winkel-woonbuurt, een genot om te wonen.

De voordelen:

- Circa 225 extra woningen verdeeld over drie blokken op 30 m van de Markt.
- Voldoet aan gemeentelijk beleid van dubbelbestemming: boven wonen, beneden winkels
- Voldoende pakeerplaatsen voor bewoners en gasten Hotel Centraal
- Oorspronkelijke straten- en waterlooppatroon wordt hersteld; buurt wordt weer leefbaar
- Unieke stadsgezichten worden hersteld: zicht op St. Jan en Binnendieze (figuur 4)
- Stadsparken
- De winkelroute wordt verbeterd
- Fijnmazig stratenpatroon
- wandel-winkelroutes langs Groote Stroom (figuur 3) en Marktstroom (figuur 6)
- Tolbrug keert terug
- Eigentijdse stadspoort (figuur 5)
- Vijf passages
- Ontsluiting westelijke richting worden verbeterd
- IJsbaan
- Bomen blijven behouden
- Verfraaiing flat
- Oplossingen voor bezwaren Hotel Centraal en Holland Immo Group
- Diverse fonteinen



750 jarig bestaan van 's-Hertogenbosch: de buurt is veranderd in 'Montmartre' en wordt bezongen op bijgevoegde CD