



GEBIEDSPASPOORT

TRAMKADE

onderdeel van de Bossche Stadsdelta

GEBIEDSPASPOORT TRAMKADE

onderdeel van de Bossche Stadsdelta

INHOUDSOPGAVE

DEEL I	
DE EINDGEBRUIKER OP NUMMER ÉÉN	
Doe het zelf	1
Korte introductie	3
Kavelgewijze ontwikkeling	3
Kun jij de Tramkade aan?	6
Tramkade Alliantie	8
DEEL II	
HET KADER WAARAAN GETOETST WORDT	
Bijzondere geschiedenis	11
Ontwikkelpplan Bossche Stadsdelta	16
Ruimtelijke structuur	23
Programma	28
Duurzaamheid en milieu	34
Bereikbaarheid	38
Hoogbouw	39
Beeldkwaliteit	42
DEEL III	
VERVOLGSTAPPEN RICHTING REALISATIE	
Beoogde planning	59
Omgevingsplan	60
Grondexploitatie	60
Kavelpaspoorten	61
Communicatie en participatie	61

Titel	Gebiedspaspoort Tramkade
Status	Definitieve versie Er kunnen geen rechten worden ontleend aan het Gebiedspaspoort Tramkade
Datum	28 augustus 2024
In opdracht van	Gemeente 's-Hertogenbosch
Powered by	Ontwerpatelier Bossche Stadsdelta en WeLoveTheCity
Meer weten?	www.denbosch.nl/nl/projecten/spoorzone/bossche-stadsdelta





DEEL I

DE EINDGEBRUIKER OP NUMMER ÉÉN

Doe het zelf

De Tramkade is een voormalige veevoederfabriek met karakteristieke gebouwen, silo's, luchtbruggen en andere industriële kunstwerken. Het complex oogt stoer, ongepolijst en heeft een eigen, raadselachtige logica die het alledaagse overstijgt. Dat prikkelt de verbeelding van Bosschenaren die net een beetje anders tegen de wereld aankijken. Deze pioniers hebben de Tramkade getransformeerd in een creatieve en levendige vrijplaats voor iedereen die jong en jong van geest is. Dat was ooit bedoeld als tijdelijk experiment. De gemeente 's-Hertogenbosch, eigenaar van het gebied, is enthousiast over deze ruige, experimentele plek met een ziel. De gemeente heeft daarom besloten om de verworvenheden en successen een permanente plek in de verdere ontwikkeling van het gebied te geven. Maar hoe kan je dat het beste aanpakken? Die vraag is in participatieve sessies met inwoners, zittende ondernemers, cultuurmakers en andere belanghebbenden uit de stad besproken. De resultaten van deze inspirerende gesprekken vormen de basis van het Gebiedspaspoort Tramkade.

De gemeente ziet de Tramkade als aanjager van de Bossche Stadsdelta, een bruisend stuk stad met wonen, werken en cultuur dat een uitbreiding van de historische binnenstad vormt. De gemeente zoekt voor de Tramkade mede-ontwikkelaars en mede-eigenaars die in het onderhoud, de verduurzaming én de doorontwikkeling met alternatieve woon- en werkvormen, nachtleven en jongerencultuur willen investeren. De nadruk ligt op zelf- én samendoen. De gemeente blijft in alle ontwikkelfasen verantwoordelijk en ook in de periode daarna een actieve, regisserende rol vervullen. Vastgoed is daarbij geen doel op zich, maar een middel om eindgebruikers met een grote én kleine beurs de volgende stap te laten maken. Daarom zoeken we vooral mede-ontwikkelaars en mede-eigenaars die van aanpakken weten, zelf eindgebruiker zijn of op zijn minst de creatieve en vrijzinnige eindgebruiker op nummer één zetten. Want het zijn deze bevroren 'bedenk-en-doe-het-zelvers' die weten wat de toekomst voor ons in petto heeft. En hoe de Tramkade in een snel veranderende wereld voorop kan blijven lopen.



Korte introductie

De opzet van het Gebiedspaspoort Tramkade is een beetje anders dan anders.

De focus in **deel I | De eindgebruiker op nummer één** ligt op kavelgewijze ontwikkeling en hoe die samen een bruisend stuk stad vormen.

De focus in **deel II | Het kader waaraan getoetst wordt** ligt op de randvoorwaarden waarbinnen de ontwikkeling moet plaatsvinden.

De focus in **deel III | Vervolgstappen richting realisatie** ligt op de globale planning en de kavelpaspoorten die in de vervolgfase opgesteld wordt.

Kavelgewijze ontwikkeling

De Tramkade is opgedeeld in 11 unieke kavels plus 4 waterkavels in de Dieze. Dankzij deze kleinschalige ontwikkelstrategie krijgen meer kleine, lokale en non-profit partijen een kans om hun droom waar te maken en op hun eigen, originele manier aan de ontwikkeling van hun geliefde stad bij te dragen. Het geheel moet daarbij meer zijn dan de som der delen. De gemeente blijft actief bij de ontwikkeling van de Tramkade betrokken om de samenwerking, cohesie en interactie tussen de verschillende, en bij vlagen ongelijksoortige, ontwikkelpartners te bevorderen. De gemeente overweegt om kavels met collectieve meerwaarde in eigen bezit te houden. De gemeente hecht daarnaast aan de ruimtelijke samenhang, blijft eigenaar van de openbare ruimte en draagt zorg voor de basisinrichting. De toekomstige mede-ontwikkelaars en mede-eigenaars krijgen de mogelijkheid om, als lid van de Tramkade Alliantie, mee te denken over de inrichting van de buitenruimte en worden uitgedaagd om een creatieve plus op de basisinrichting te zetten. Zij dragen op die manier, net als nu, bij aan de festivalsfeer op de Tramkade. De gemeente stuurt daarnaast op een evenwichtige verdeling van functies, zodat het gebied overdag, 's avonds en in het weekend levendig is. De Tramkade als 24/7 bestemming, waar bijna altijd iets te beleven valt.

Op deze bladzijde worden de 11 + 4 kavels kort voorgesteld. Het voorgestelde programma per kavel is een indicatie. De definitieve uitwerking volgt in de Kavelpaspoorten die in een later stadium worden opgesteld.

kavel
1

Molengebouw

bruto vloeroppervlak
waardering
bouwkundige staat
aanpak
werken & cultuur

wonen

ca. 4.375 m²
rijksmonument
redelijk
restaurantie
Eco-Creative Innovators
Culinary Playground
CreaSocial
in combinatie met werken

Zoekruimte voor Hotel Exceptionnel.

kavel
2

Ketelhuis

bruto vloeroppervlak
waardering
bouwkundige staat
aanpak
werken & cultuur

ca. 250 m²
rijksmonument
redelijk
restaurantie
Eco-Creative Innovators
CreaSocial

kavel
3

Bergplaats

bruto vloeroppervlak
waardering
bouwkundige staat
aanpak
werken & cultuur

optopping

ca. 1.450 m² excl. optopping
beeldondersteunend
redelijk
kleine transformatie
Eco-Creative Innovators
CreaSocial
speels object of 'parasite'

kavel
4

Voorgebouw

bruto vloeroppervlak
waardering
bouwkundige staat
aanpak
werken & cultuur
wonen
optopping

ca. 250 m² excl. optopping
beeldondersteunend
redelijk
kleine transformatie
CreaSocial
ca. 2 woningen
speels object of 'parasite'

kavel
5

Pakhuis

bruto vloeroppervlak
waardering
bouwkundige staat
aanpak
werken & cultuur

optopping

ca. 3.000 m² excl. optopping
beeldondersteunend
redelijk
medium transformatie
Culinary Playground
CreaSocial
Street Scene
Eco-Creative Innovators
Hart en Ziel
extra bouwlaag

kavel
6

Fifties Silo en Meeldoseerinstallatie

bruto vloeroppervlak
waardering
bouwkundige staat
aanpak
wonen
hoogbouw

ca. 5.850 m²
beeldbepalende
buitenruimte
redelijk
grote transformatie
50-64 woningen
tot 50 meter

kavel
7

Brandweerhuisje

bruto vloeroppervlak
waardering
bouwkundige staat
aanpak
werken & cultuur

ca. 25 m²
neutraal artefact
matig
kleine transformatie
CreaSocial
Hart en Ziel

kavel
8

Grondstoffensilo's

bruto vloeroppervlak
waardering
bouwkundige staat
aanpak
wonen
hoogbouw

ca. 7.250 m²
beeldbepalend gebouw
matig
grote transformatie
50-64 woningen
tot 35 meter

kavel
9

Expeditieshallen

bruto vloeroppervlak
waardering
bouwkundige staat
aanpak
werken & cultuur

wonen
hoogbouw

ca. 15.000 m²
excl. parkeergebouw
neutraal
redelijk
erfgoed als inspiratiebron
Street Scene
BSD Leisure
Culinary Playground
CreaSocial
Sport en Water
90-145 woningen
tot 50 meter

Zoekruimte voor Hotel Exceptionnel.

kavel
10

Schrotensilo

bruto vloeroppervlak
waardering
bouwkundige staat
aanpak
werken & cultuur

optopping

ca. 600 m² excl. optopping
beeldondersteunend
redelijk
medium transformatie
Culinary Playground
Street Scene
kroon c.q. uitkijkpost

Zoekruimte voor Hotel Exceptionnel.

kavel
11

Bulk- of korrelsilo

bruto vloeroppervlak
waardering
bouwkundige staat
aanpak
werken & cultuur
wonen
optopping

ca. 950 m² excl. optopping
beeldbepalende
buitenruimte
redelijk
medium transformatie
Eco-Creative Innovators
CreaSocial
in combinatie met werken
kroon c.q. uitkijkpost

bij Molengebouw

waterkavel 1
oppervlak kavel
werken & cultuur

ca. 450 m²
BSD Leisure
Sport en Water

bij Bergplaats

waterkavel 2
oppervlak kavel
werken & cultuur

ca. 450 m² bvo
BSD Leisure
Sport en Water

bij Schrotensilo

waterkavel 3
oppervlak kavel
werken & cultuur

ca. 450 m² bvo
BSD Leisure
Sport en Water

bij Grondstoffensilo's

waterkavel 4
oppervlak kavel
werken & cultuur

ca. 1.000 m² bvo
BSD Leisure
Sport en Water

Bossche Stadsdelta Gebiedspaspoort Tramkade 2024

5

Kun jij de Tramkade aan?

De gemeente zoekt mede-ontwikkelaars en mede-eigenaars met hart voor de eindgebruikers op de Tramkade. De selectie van deze partijen dient zorgvuldig en transparant te verlopen. De volgende selectiecriteria geven een indruk van wat aan partijen gevraagd wordt. De uiteindelijke criteria die gehanteerd worden kunnen op onderdelen afwijken.



2. Onderscheidend

De kavelontwikkelaar brengt het huidige woon-, werk- en/of cultuuraanbod naar een next level of voegt iets nieuws toe dat er op de Tramkade en in onze stad nog niet is.



4. Borging niet-commercieel

De kavelontwikkelaar verbindt zich voor minstens 10 jaar aan de plek en laat zien hoe het niet-commerciële programma ook daarna niet-commercieel blijft.



6. Inclusief

De kavelontwikkelaar weet met het project ook bevolkingsgroepen te bereiken die in het reguliere aanbod niet altijd bereikt worden.



8. Industriële esthetiek

De kavelontwikkelaar houdt van de sfeer en bijzondere geschiedenis en gebruikt die als inspiratiebron voor de vormgeving van het project.



10. Voldoende expertise

De kavelontwikkelaar heeft gekwalificeerde vakmensen aan boord en weet hoe die per fase ingezet moeten worden.



1. Doe het zelf

De kavelontwikkelaar is zelf de eindgebruiker of laat zien hoe de eindgebruiker intensief bij de ontwikkeling van het project betrokken wordt.



3. Community

De kavelontwikkelaar beschikt over intentieovereenkomsten van toekomstige huurders en laat zien hoe daar een dynamische community van wordt gesmeed.



5. Permanente verandering

De kavelontwikkelaar stimuleert de doorstroming van huurders, zodat het gebied niet verstart en er telkens iets nieuws te beleven valt.



7. Lokaal ingebed

De kavelontwikkelaar is al onderdeel van het Tramkade Experiment en verbindt het project met andere culturele en maatschappelijke initiatieven in 's-Hertogenbosch.



9. Duurzaam

De kavelontwikkelaar realiseert een energiezuinig gebouw waarin slim met groen, water, biodiversiteit en circulariteit wordt omgegaan.



11. Samenwerking

De kavelontwikkelaar beschrijft de eigen bijdrage aan de Tramkade Alliantie, de gebiedsorganisatie van gemeente plus eigenaren.



12. Participatie

De kavelontwikkelaar legt uit hoe directe burens en bewoners in de omliggende buurten bij de ontwikkeling betrokken wordt.



14. Financiële draagkracht

De kavelontwikkelaar heeft toegang tot kapitaal, wil risicodragend investeren en kan de risico's over een langere periode dragen.



13. Realistisch

De kavelontwikkelaar presenteert een gestructureerde planning en fasering, waaruit blijkt dat de uitvoering binnen 2 jaar na gunning start.



15. Bieding

De kavelontwikkelaar onderbouwt en biedt een prijs die in verhouding tot de verwachte kosten en opbrengsten van het project staat.

Zoek elkaar op

De gemeente stimuleert potentiële mede-ontwikkelaars en mede-eigenaars om een gemeenschap van huurders of mede-aandeelhouders te creëren. In het laatste geval kopen hurende eindgebruikers een certificaat die hen mede-eigenaar van een pand maakt. De gemeente adviseert eindgebruikers die goed bij de Tramkade passen, maar niet over voldoende financiële draagkracht beschikken, om zich bij een dergelijke vooruitstrevende kavelontwikkelaar aan te sluiten. Indien gewenst, treedt de gemeente als matchmaker op.

Van experiment naar permanent

De huidige huurders hebben de Tramkade gemaakt tot wat die nu is. De gemeente wil hun ideeën en energie behouden. Zij krijgen de gelegenheid om zelfstandig of in samenwerking met anderen een projectvoorstel in te dienen. Om hen tussen het beëindigen van de lopende contracten en de definitieve gunning van de kavels niet kwijt te raken, worden er met een aantal van hen transitie- of gebruiksovereenkomsten gesloten. Daarin staan afspraken over het gebruik van de gebouwen en de buitenruimte in de transitiefase en de betrokkenheid bij het selectie- en ontwikkelproces.

Het Tramkade Experiment heeft zich in de afgelopen jaren onderscheiden door een sterke Doe-het-zelf mentaliteit, resulterend in een levendige gemeenschap van geëngageerde ondernemers. De transitiefase staat voor een geleidelijke overgang van het Tramkade Experiment naar een permanente ontwikkeling vanaf 2026. Door de huidige activiteiten voort te zetten, blijven de unieke vibe, dynamiek en levendigheid in het gebied behouden. Leegstand, verval en vandalisme krijgen zo geen kans. Dat is essentieel voor de aantrekkingskracht op bezoekers, huidige en nieuwe ondernemers en investeerders.

Een transitiefase van experiment naar permanent brengt altijd onrust en onzekerheid met zich mee. Het Tijdelijk Extra Gebruik (TEG) programma is bedoeld om de ondernemers op de Tramkade een steuntje in de rug te geven, zodat ze zich blijven inzetten voor de gemeenschap. Het TEG programma bestaat uit drie onderdelen:

- Het stimuleren van bestaande en nieuwe initiatieven en activiteiten.
- Het uitvoeren van gerichte verbeteringen in de buitenruimte.
- Het vergroten van de sociale en maatschappelijke betrokkenheid.



Tramkade Alliantie

De gemeente is eigenaar en verantwoordelijk voor de transformatie van het gebied. Zij blijft de komende jaren het aanspreekpunt voor de huidige en nieuwe initiatiefnemers op de Tramkade én voor bewoners en ondernemers in de omgeving van het gebied. De gemeente zal hen betrekken bij de uitwerking van de plannen. Dat gebeurt in de vorm van thematische werkgroepen, laagdrempelige inloopbijeenkomsten en inspraakmomenten.

De gemeente is tevens de trekker van de Tramkade Alliantie. Die bestaat verder uit de geselecteerde mede-ontwikkelaars en mede-eigenaars van de 11+4 kavels. Samen zetten zij enthousiast de schouders onder de Doe-het-zelf ontwikkeling. De werkzaamheden van de Tramkade Alliantie kunnen onder andere betrekking hebben op:

Programmering

Het combineren van verschillende functies en activiteiten op de Tramkade tot een aantrekkelijk, inclusief en complementair aanbod.

Inrichting buitenruimte

Het meedenken over het ontwerp en beheer van de buitenruimte en het 3D-park dat de gebouwen ook door de lucht verbindt.

Evenementen

Het coördineren van de verschillende events en het voorkomen van eventuele overlast naar elkaar en de omgeving van het gebied.

Duurzame mobiliteit

Het stimuleren van het gebruik van openbaar vervoer, fiets en deelmobiliteit en het managen van de collectieve parkeervoorziening.

Energiesysteem

Het samenwerken rond de broodnodige verduurzaming van het gebied, waaronder de deelname aan een 'gebieds-WKO'.

Gebiedsmarketing

De promotie van het meest actuele aanbod op de Tramkade en een preview van activiteiten en projecten die op stapel staan.

Fundraising

Een inspanningsverplichting om externe middelen binnen te halen die voor gemeenschappelijke doeleinden worden ingezet.

Planning en fasering

Het afstemmen van de verschillende werkzaamheden, zodat de eventuele hinder naar elkaar en de omgeving beperkt wordt.

Dit takenpakket van de Tramkade Alliantie geeft een eerste indruk. Het definitieve takenpakket wordt in de vervolgfase bepaald.

De Tramkade Alliantie is een samenwerkingsverband dat per fase van vorm en kleur kan verschieten. De focus in de beginfase ligt op ontwikkeling. De focus verschuift daarna naar uitvoering. Is het leeuwendeel van de werkzaamheden afgerond, dan komt het accent vooral op beheer en exploitatie te liggen. Maar ook die fase

is anders dan anders. De Tramkade staat immers voor permanente verandering en dat betekent dat ook de beheer- en exploitatiefase dynamischer zal zijn dan in traditionele gebiedsontwikkeling. Het is de bedoeling dat er op de Tramkade altijd iets nieuws te zien en te beleven is. De belanghebbenden op en rond de Tramkade moeten daar vanzelfsprekend van op de hoogte zijn. De open dialoog met de omgeving is en blijft dan ook een vaste waarde.

De precieze werkvorm en juridische status van dit samenwerkingsverband c.q. gebiedsorganisatie wordt in de vervolgfase bepaald.





De Tramkade is een ongepolijst industrieel ensemble.

DEEL II

HET KADER WAARAAN GETOETST WORDT

Bijzondere geschiedenis

De Tramkade is het archetype van een fabriek. Hier draaide het ruim 100 jaar om productie, productie, productie. En dat kan altijd groter, beter en goedkoper. Vandaar dat er voortdurend werd gebouwd, herbestemd, gesloopt en uitgebreid. Het resultaat van deze 'permanente verandering' is een organisch gegroeid, stoer en ongepolijst ensemble van gebouwen, silo's, luchtbruggen en andere industriële kunstwerken die samen een spannend labyrint van plekken, kades en doorsteekjes vormen.

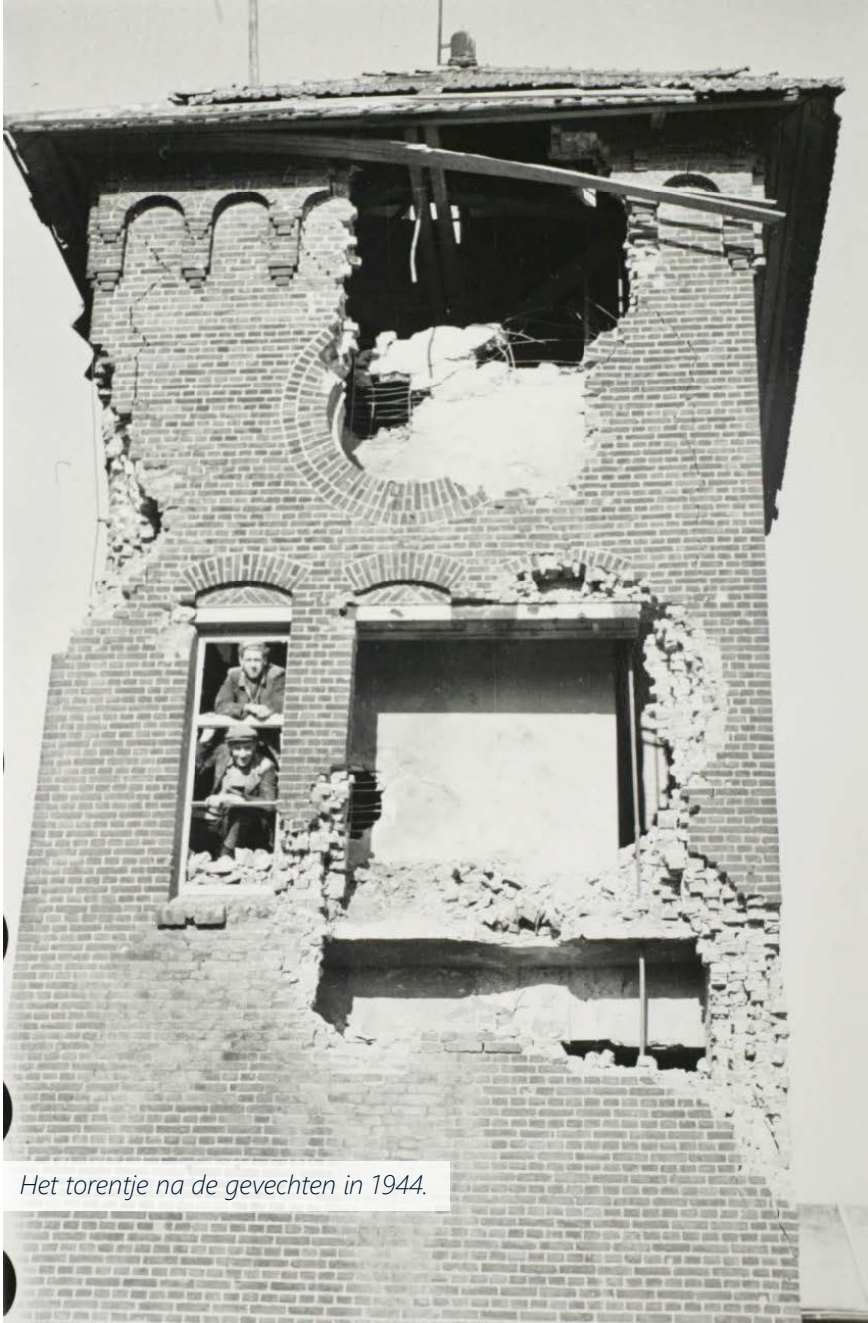
Het **Molengebouw** en **Ketelhuis** (1909) vormen de oude kern. H. Bruyelle, de grootste meelfabrikant van het land, bouwde het bakstenen, U-vormige gebouw aan de Buitendijk als meelfabriek. Bijna alle productieprocessen zoals het malen, het reinigen van meel en de opslag bevonden zich onder één dak. De grondstoffen werden vanaf het water ingenomen en in silo's in de westvleugel opgeslagen. De verwerking gebeurde op vrij indeelbare werkvloeren met gietijzeren kolommenstructuur die zich in de oostvleugel bevinden.

Het Molengebouw en Ketelhuis hebben een hoge



cultuurhistorische waarde en vormen samen een rijksmonument. Ze zijn een relatief gaaf voorbeeld van een vroeg 20^e eeuwse meelfabriek die, mede door de karakteristieke watertoren met piramidedak, het beeld in dit deel van de stad heeft bepaald. Het complex is bovendien onderdeel van een historisch industrieel ensemble waar ook de Willem Twee en Verkadefabriek deel van uitmaken. De officiële waarderingstekst van het rijksmonument luidt als volgt:

De meelfabriek is van algemeen belang. Zij heeft cultuurhistorische waarde als illustratief voorbeeld van het voor de tijd moderne type meelfabriek, met de voor dit type kenmerkende ligging, omvang en vormgeving. Zij heeft architectuurhistorische waarde als voorbeeld van sobere en doelmatige fabrieksarchitectuur en vanwege de plaats die het gebouw inneemt in het veelzijdig oeuvre van de architect F.C. de Beer. Het gebouw heeft bouwhistorische waarde vanwege de toegepaste materialen, met name de gietijzeren kolommen, de betonnen silo's en het betonnen waterreservoir. Het heeft ensemblewaarde vanwege de herkenbare functionele samenhang met de wijk en als beeldbepalend element hierin. Het is zeldzaam als voorbeeld van het eertijds

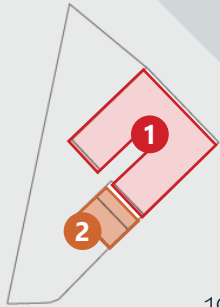


Het torentje na de gevechten in 1944.

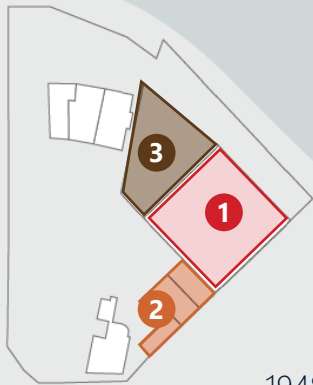


De uitbreiding van de Koudijsfabriek in 1950 met links het Molengebouw en rechts het Pakhuis.

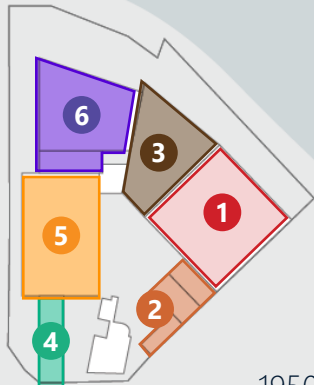
- 1 Molengebouw
- 2 Ketelhuis
- 3 Bergplaats
- 4 Voorgebouw
- 5 Pakhuis
- 6 Fifties Silo en Meeldoseerinstallatie
- 7 Brandweershuisje
- 8 Grondstoffsilo's
- 9 Expeditiehallen
- 10 Schrotensilo
- 11 Bulk- of korrelsilo



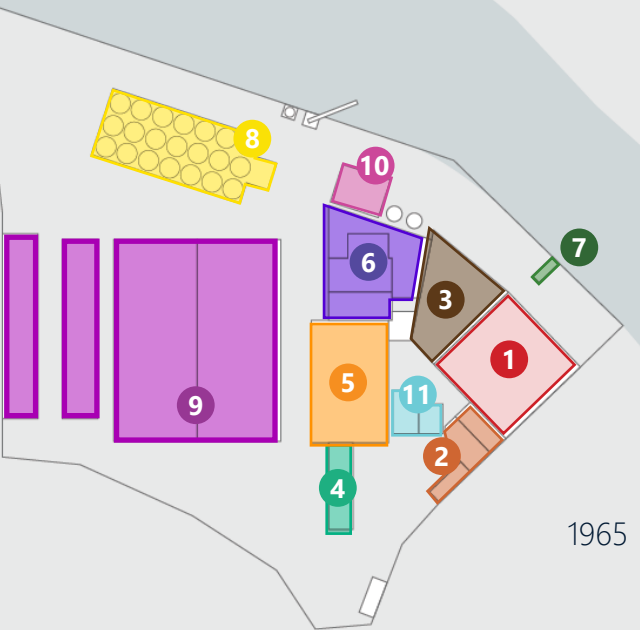
1911



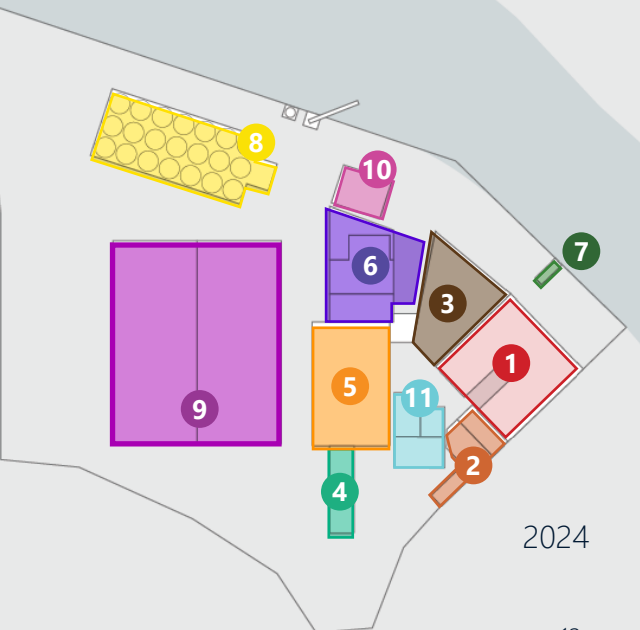
1948



1950

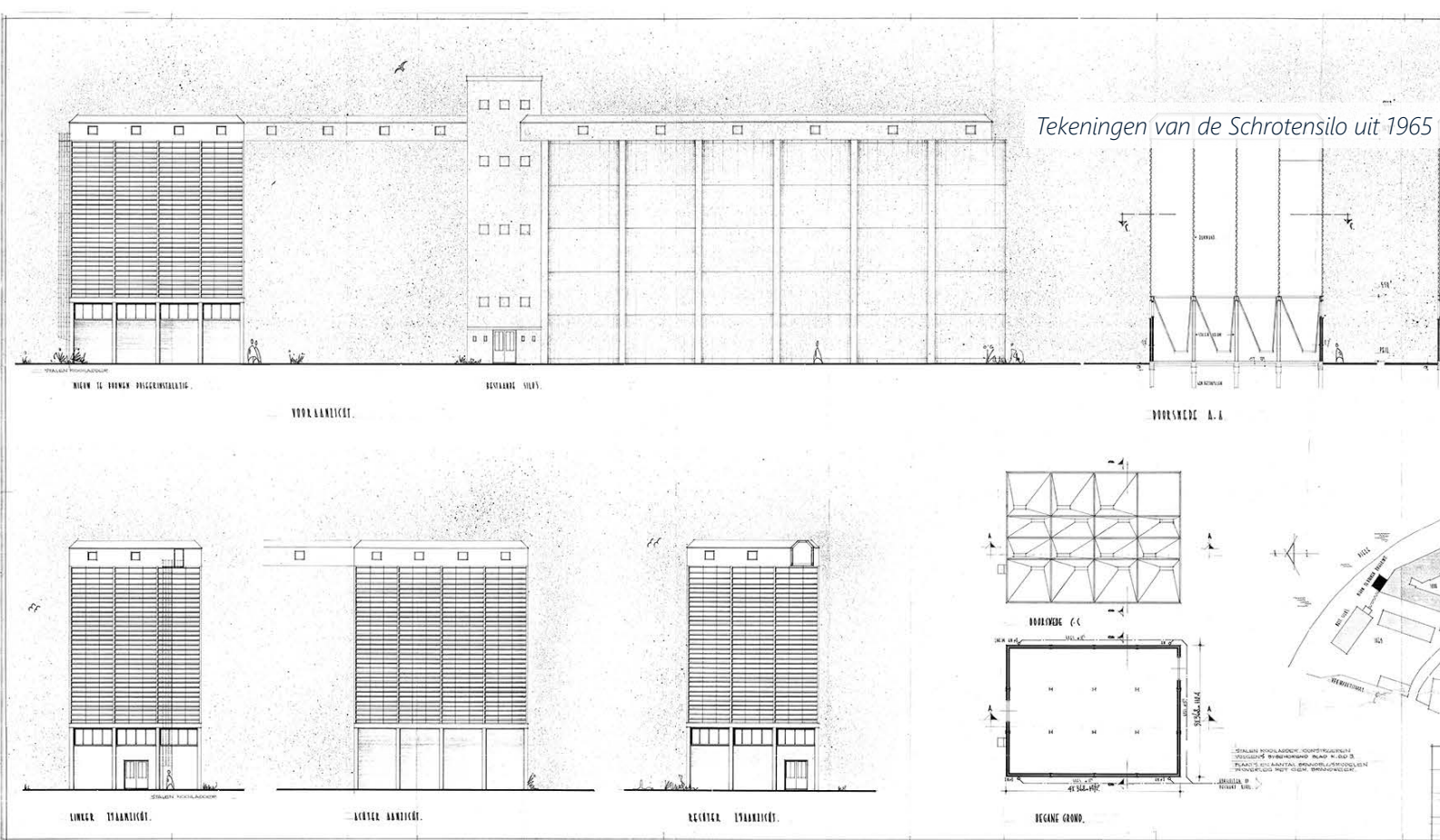


1965



2024

Ruimtelijke ontwikkeling



gangbare type moderniserende meelfabriek en is bovendien gaaf behouden.

bron: 's-Hertogenbosch | Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed

De **Bergplaats** was de eerste echte uitbreiding van het Molengebouw. Het betonnen gebouw is in de jaren 30 van de vorige eeuw tegen de westvleugel aangebouwd en was bedoeld voor kantoren en andere ondersteunende functies die niet meer in het Molengebouw pasten.

Bij de gevechten in 1944 raakt het Molengebouw zwaar beschadigd. Na de oorlog neemt Koudijs de fabriek over, herstelt de schade en gaat er veevoeder produceren. Het is de tijd van schaalvergroting. Het productieproces past niet langer in één coherent vormgegeven gebouw, maar neemt een andere gedaante aan. Het wordt een soort assemblagelij waarin elke stap van het productieproces zijn eigen gebouw krijgt. De geschakelde fabrieksgebouwen die langs de Spoorweghaven verzeen laten dat mooi zien.

Het **Voorgebouw** herbergde twee dienstwoningen op de kop met daarachter een garage, kleedruimte en kantine

voor de fabriekarbeiders.

Het **Pakhuis** met perserij was de plek waar de grondstoffen in voederkorrels of -koeken werden geperst en in zakken verpakt. Het bulkgoed werd in treinwagons gestort. Die stonden onder de uitkraging waar zich nu terrasjes bevinden.

De **Fifties Silo** was een toonbeeld van mooie jaren 50 architectuur. Het bestond uit ronde cilinders op poten en had een opvallende dakopbouw. Een klein stukje van de dakopbouw is bewaard gebleven; de rest van het object is verdwenen.

Naast de Fifties Silo werd een tweede bergplaats voor zakken mengvoeder gebouwd die kort daarna alweer grotendeels gesloopt is (alleen de echte liefhebber zal nog een stukje van de oorspronkelijke gevel kunnen herkennen). Dat illustreert de snelle ontwikkeling in de jaren 60. De Spoorweghaven werd toen gedempt. De ontstane ruimte werd op een pragmatische manier ingevuld met grote gebouwen.

De **Grondstoffensilo's** zijn 21 cilinders die langs de Dieze staan. In deze silo's werden onverwerkte grondstoffen opgeslagen. Dergelijke silo's werden vaak van beton

gemaakt, maar deze zijn van staal en op locatie in elkaar gelast. In de cultuurhistorische verkenning worden zowel de ensemblewaarde, als de beeldbepalende waarde van de silo's benadrukt. De Grondstoffensilo's verbeelden de schaa sprong in de mengvoederproductie. Dat verklaart de ensemblewaarde. Ze hebben bovendien een markante sculturele vorm, hetgeen de beeldbepalende waarde verklaart.

De **Expeditieshallen** (Kaaihallen) waren groot genoeg om vrachtwagens en zelfs complete treinwagons naar binnen te rijden. De houten gelamineerde driescharnierspanten van de firma HEKO overspannen dan ook meer dan 25 meter. De spanten staan symbool voor het pragmatisme waarmee de fabriek werd uitgebreid. De huidige staat

van de hallen heeft tot een neutrale cultuurhistorische waardering geleid.

Er werd in die periode ook verdicht en opgetopt. De drie blokvormige silogebouwen zijn daar een voorbeeld van. Ze bestaan alle drie uit een 'tafel' met vulmonden. De silo's hangen daarboven. De lichtgrijze geprofileerde staalplaat die nu het beeld bepaalt is pas later over de silo's heen getrokken.

De **Meeldoseerinstallatie** is op de tweede bergplaats geplaatst. De installatie bestaat uit 45 silo's met een machineruimte en glazen trappenhuis.

De **Schrotensilo** (schroten zijn restjes zonnebloempitten,





De ruimte onder de Bulk- of korrelsilo

koolzaad of soja) bestaat uit 16 vierkante cellen binnen een gesloten huls. De tweede, lage bergplaats langs de Dieze werd vervangen door een extra grondstoffsilo, een staalconstructie met een horizontaal stalen damwandprofiel net als de korrelsilo. Later is hieroverheen een lichtgrijze, veel fijner geprofileerde staalplaat getrokken die de roets en slijtage van de oudere damwand moest verhullen.

De **Bulk- of korrelsilo** op het binnenpleintje was bedoeld voor de opslag van afgewerkte producten. Vrachtwagens konden hieronder rijden en worden geladen. Deze silo's zaten verpakt in een gesloten staalplaatbekleding. Toen die een paar jaar geleden werd weggehaald, kwam het technische binnenwerk bloot te liggen.

De installaties tussen de fabrieksgebouwen zijn net zo belangrijk als de gebouwen zelf. Deze buizen, kranen en luchtbruggen steken door, onder en uit de gebouwen. Ze waren essentieel voor de assemblagelijin die de Tramkade feitelijk is. Ze zijn bovendien beeldbepalend. Hoewel strikt utilitair bedoeld, beschikken ze over (onbedoelde) esthetische kwaliteiten. De waarde schuilt niet in de materialiteit van één buis, kraan of luchtbrug op zich, maar eerder in het samenspel van al die installaties bij elkaar.

In 1998 werd Koudijs overgenomen door de Heus. Het productieproces werd steeds verder geautomatiseerd en voortdurend opgeschaald en er werkten steeds minder mensen. Het protest van omwonenden tegen het geluid en de stankoverlast van het grootschalige veevoedercomplex nam toe. Uiteindelijk verlaat de Heus in 2014 het terrein en nemen nieuwe gebruikers het terrein over. Er ontstaat een tijdelijk creatieve hotspot. Kunstenaars uit binnen- en buitenland hebben op de Grondstoffensilo's reusachtige schilderijen aangebracht. Die zijn inmiddels uitgegroeid tot iconen van het andere, jonge 's-Hertogenbosch.

Bossche Stadsdelta

De Tramkade is de aanjager van de Bossche Stadsdelta, een bruisend stuk stad met wonen, werken en cultuur dat een uitbreiding van de historische binnenstad vormt. De gemeente schetst in het Ontwikkelplan Bossche Stadsdelta (2024) de uitgangspunten voor de ontwikkeling van het gebied.

Ruimtelijke structuur

De Tramkade behoudt haar industriële, labyrinthische karakter. De magnifieke ligging aan het toekomstige Waterplein wordt ten volle benut. In het hart van de voormalige fabriek komt een plein voor iedereen die jong of jong van geest is. Dat wordt de schakel tussen de historische binnenstad, het Innovatie Kwartier Den Bosch en het Design Museum in de Citadelpoort. Om die ambitie waar te maken, moeten verbindingen in en



Voorbeeldverkaveling Bossche Stadsdelta

rond het gebied verbeterd worden. Het gaat daarbij vooral om de loop naar de IJzergieterij, stepping stone naar de historische binnenstad. En om de loop naar het Cultuurplein, stepping stone naar het station en de verbinding over het spoor.

Programma

De Tramkade herbergt 17.000 tot 21.350 m² wonen (ca. 190-240 woningen) en een werk- en cultuurprogramma van ca. 17.250 m² bvo. De woningverdeling is 30% sociale huur, 40% middenhuur / betaalbare koop en 30% vrije sector. Het werk- en cultuurprogramma is fifty-fifty commercieel en niet-commercieel, een verdeling die voor de lange termijn geborgd moet zijn. Deze functies zijn verder ingevuld volgens de Schijf van Vijf Plus Vijf. Die bestaat uit thematische programma's die hun stempel

drukken. Voor de Tramkade zijn dat de Eco-Creative Innovators en Street Scene. De andere programma's zijn bedoeld om de ruimtelijke en sociale samenhang te versterken. Voor de Tramkade zijn dat onder andere de Culinary Playground, Sport en Water en evenementen.

Duurzaamheid en Milieu

De Tramkade draagt bij aan de duurzaamheidsambities van de stad:

Groen en klimaatbestendig
Meer groen in de buitenruimte en, waar mogelijk, op en tegen gebouwen.

Gezond
Laagdrempelige voorzieningen om te ontspannen, ontmoeten en bewegen.



Culinary Playground

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



Beleidskader

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



CreaSocial

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



Beleidskader

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



Hotel Exceptionnel

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



Beleidskader

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



Sport en Water

In elk deelgebied is ruimte voor wandelen, samen tuinieren, spelen, een potje voetbal, de uitdagende bootcamp, roeien, boulderen en yoga, kortom alles wat je binnen of buiten nodig hebt voor een gezonde en evenwichtige levensstijl.



Hart en Ziel

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



Special: events in de openbare ruimte

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



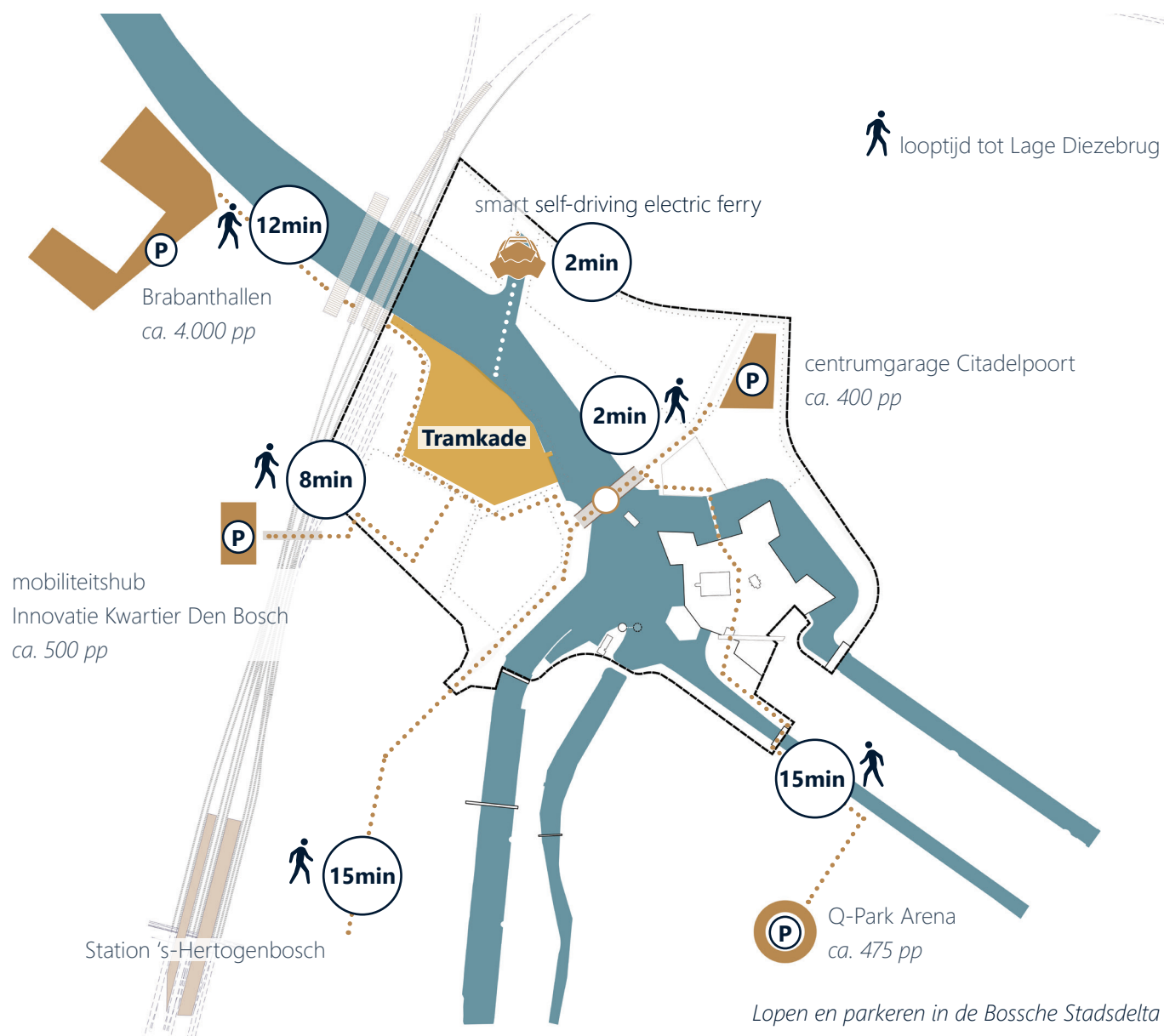
Design & Maak
Het nieuwe Design Museum vormt het hart van een makerskwartier met ruimte voor ontwerpers en makers die elkaar inspireren om hier mooie en innovatieve producten te ontwikkelen, te produceren, te presenteren en te verkopen.

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

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

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

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



CO2-neutraal

Aardgasvrij, energiezuinig bouwen en deelname aan een 'gebieds-WKO'.

Circulair

Aan de slag met de R-ladder, een tweede kans voor sloofafval en biobased bouwen.

Duurzame mobiliteit

Langzaam verkeer centraal; bezoekers parkeren op afstand in de mobiliteitshub van het Innovatie Kwartier Den Bosch.

Wat de reguliere milieuaspecten betreft, wegen de milieuaspecten geluid, trillingen, externe veiligheid, bodem, archeologie en natuur en stikstof op de Tramkade het zwaarst mee. Deze aspecten worden in de paragraaf Duurzaamheid en milieu, verderop in dit Gebiedspaspoort, nader uitgewerkt.

Bereikbaarheid

De Tramkade wordt onderdeel van een fijnmazig, recreatief langzaam verkeersnetwerk. Doorgaand fietsverkeer en gemotoriseerd bestemmingsverkeer rijden over de Veemarktweg en Verlegde Boschdijkstraat die tussen de Tramkade en Verkadefabriek wordt gesitueerd. Bewoners en ondernemers van de Tramkade maken gebruik van een collectieve parkeervoorziening met deelauto's en privé plekken. Bezoekers parkeren buiten het gebied, bijvoorbeeld in de mobiliteitshub van het Innovatie Kwartier Den Bosch.

Hoogbouw

Het Molengebouw bepaalt de hoogbouwcompositie op en rond de Tramkade. Het zicht op het Rijksmonument moet vanaf de Wilhelminabrug, Orthenbrug en Lage Diezebrug vrijblijven. Er komt daarom maar één hoogteaccent bij de IJzergieterij. De hoogbouw op de Tramkade staat, vanuit de historische binnenstad gezien,

LESSONS LEARNED

In het Ontwikkelplan Bossche Stadsdelta is de aanpak van de Tramkade vertaald in tien 'lessons learned' die de ontwikkeling van de andere deelgebieden c.q. fabrieken richting geven. De Tramkade zet dus de toon, stedenbouwkundig én programmatisch.

1

Iedere fabriek is herkenbaar als een ensemble met een eigen karakter.

2

Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing? Daar bouwen we op voort.

3

De stedenbouwkundige opzet van een fabriek is helder en ogenschijnlijk eenvoudig.

4

De verrassing zit in de buitenruimte die 'vloeit' en een labyrint creëert.

5

Iedere fabriek heeft een eigen hart.

6

De gebouwen kenmerken zich door variatie in maat, hoogte en kapvorm.

7

Het casco van het gebouw is flexibel; het programma kan door de tijd veranderen.

8

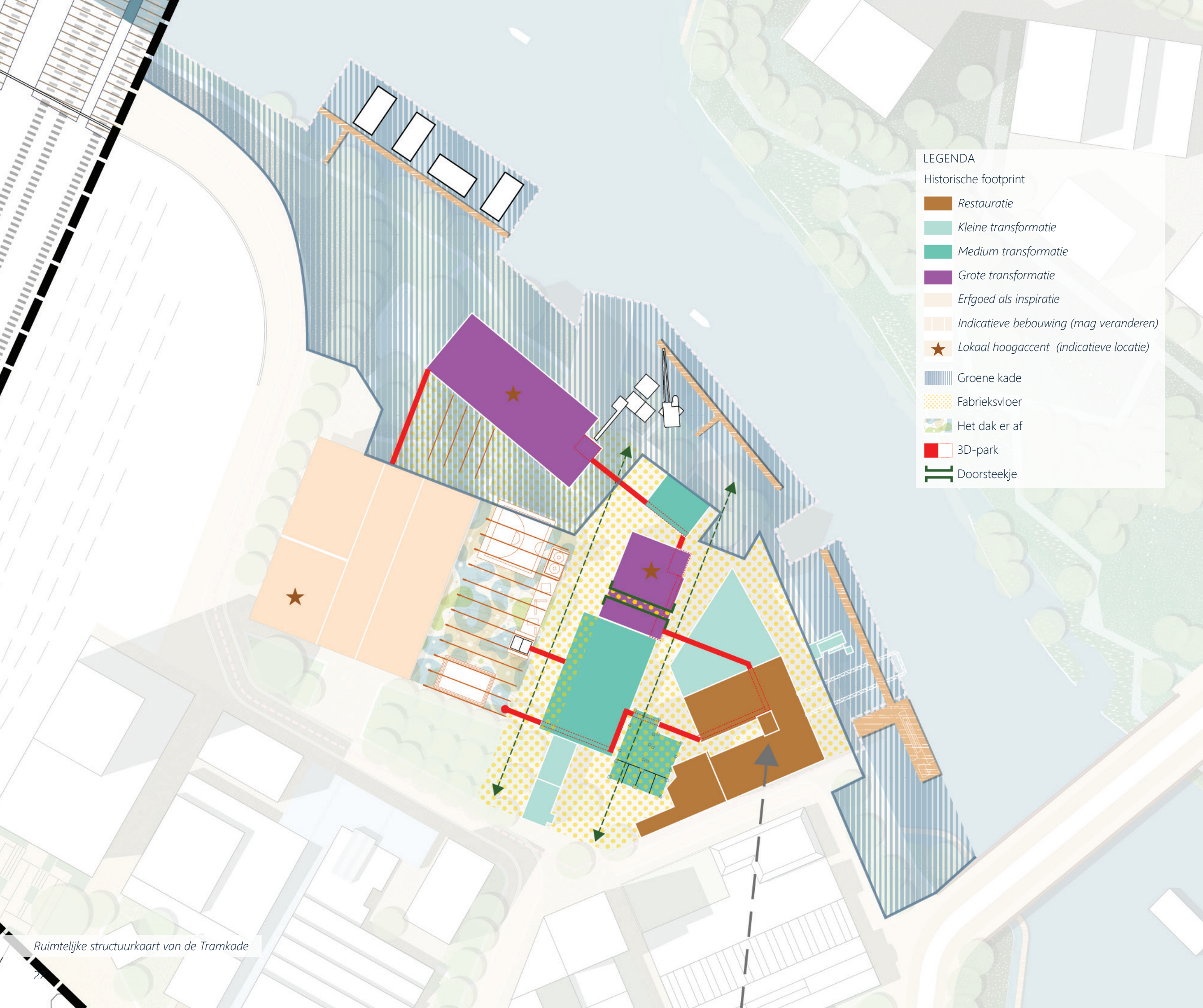
De buitenruimte versterkt het eigene van iedere fabriek.

9

De inrichting is robuust en faciliteert uiteenlopend gebruik.

10

Hergebruik is altijd goed, ook in de (bestratings-)materialen.



Ruimtelijke structuurkaart van de Tramkade

achter het Molengebouw. De toren ter plaatse van de Meeldoseerinstallatie wordt ongeveer 50 meter hoog en krijgt een vrij, experimenteel karakter. De nieuwbouw ter plaatse van de Expeditiehallen loopt geleidelijk op richting het spoor en is net zo hoog. Bovenop de beeldbepalende Grondstoffensilo's mag een structuur tot 35 meter worden geplaatst.

Beeldkwaliteit

De kracht van de Tramkade zit niet zozeer in de losse onderdelen, maar in het ensemble als geheel. De architectonische aanpak is een voorbeeld voor ander industrieel erfgoed, zoals de IJzergieterij, en een inspiratiebron voor de nieuwe 'fabrieken' die aan de overkant van de Dieze verrijzen. De aanpak bestaat uit drie onderdelen: we behouden wat goed is, we geven ruimte aan permanente verandering en we koesteren het labyrint tussen gebouwen, silo's, luchtbruggen en andere industriële artefacten. Daarnaast is er per onderdeel een ontwerphouding geformuleerd: Restauratie, Kleine Transformatie, Medium Transformatie, Grote transformatie en Erfgoed als inspiratie.

Uitwerking

Ruimtelijke structuur

De ruimtelijke structuur van de Tramkade is minder ingewikkeld dan die op het eerste gezicht lijkt. Het voormalige fabrieksterrein wordt begrensd door de kade langs de Dieze, de Buitendijkstraat en de Veemarktweg - Verlegde Boschdijkstraat. Op het terrein liggen twee straatjes die naar de Dieze lopen. Tussen de Fifties Silo en de Meeldoseerinstallatie bevindt zich een verscholen, maar o zo belangrijk doorsteekje dat de beide straatjes verbindt.

Historische footprint

Het oorspronkelijke, ietwat grillige patroon van gebouwen draagt bij aan het industriële, labyrintische karakter van de Tramkade. De transformatie van de gebouwen gebeurt in principe binnen deze 'historische

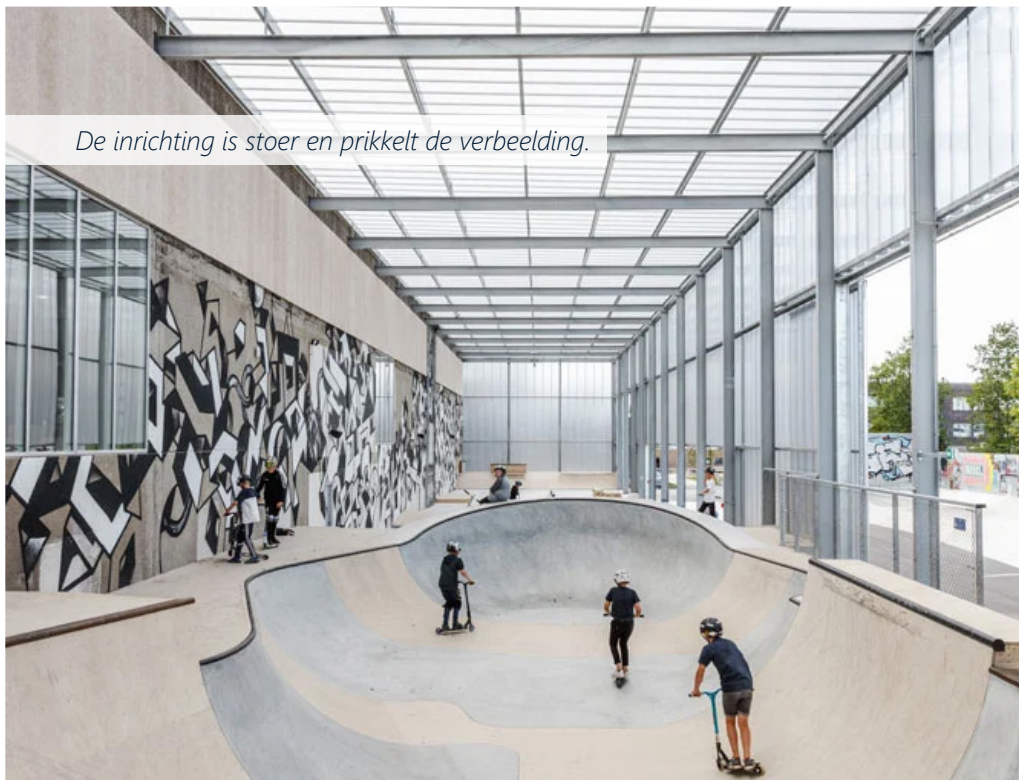
footprint'. Uitbreiden kan, maar dan vooral in de hoogte. De hoogbouw op de Meeldoseerinstallatie en de Grondstoffensilo's spingt het meest in het oog. Op andere gebouwen, zoals de Bergplaats en het Pakhuis, mag een bijzonder, kunstzinnig object worden geplaatst. De Expeditiehallen vormen een uitzondering. Die footprint blijft niet op dezelfde plek, maar schuift naar de Veemarktweg. Zo ontstaat er ruimte voor een plein onder de spanten van de oostelijke hal. Het hoogtepunt van de geplande nieuwbouw staat op het huidige parkeerterrein. Dat volume kijkt als het ware langs de Grondstoffensilo's naar de Dieze. Het zorgt bovendien voor afscherming richting het spoor.

Groene kade

De kade langs de Dieze wordt een openbare,

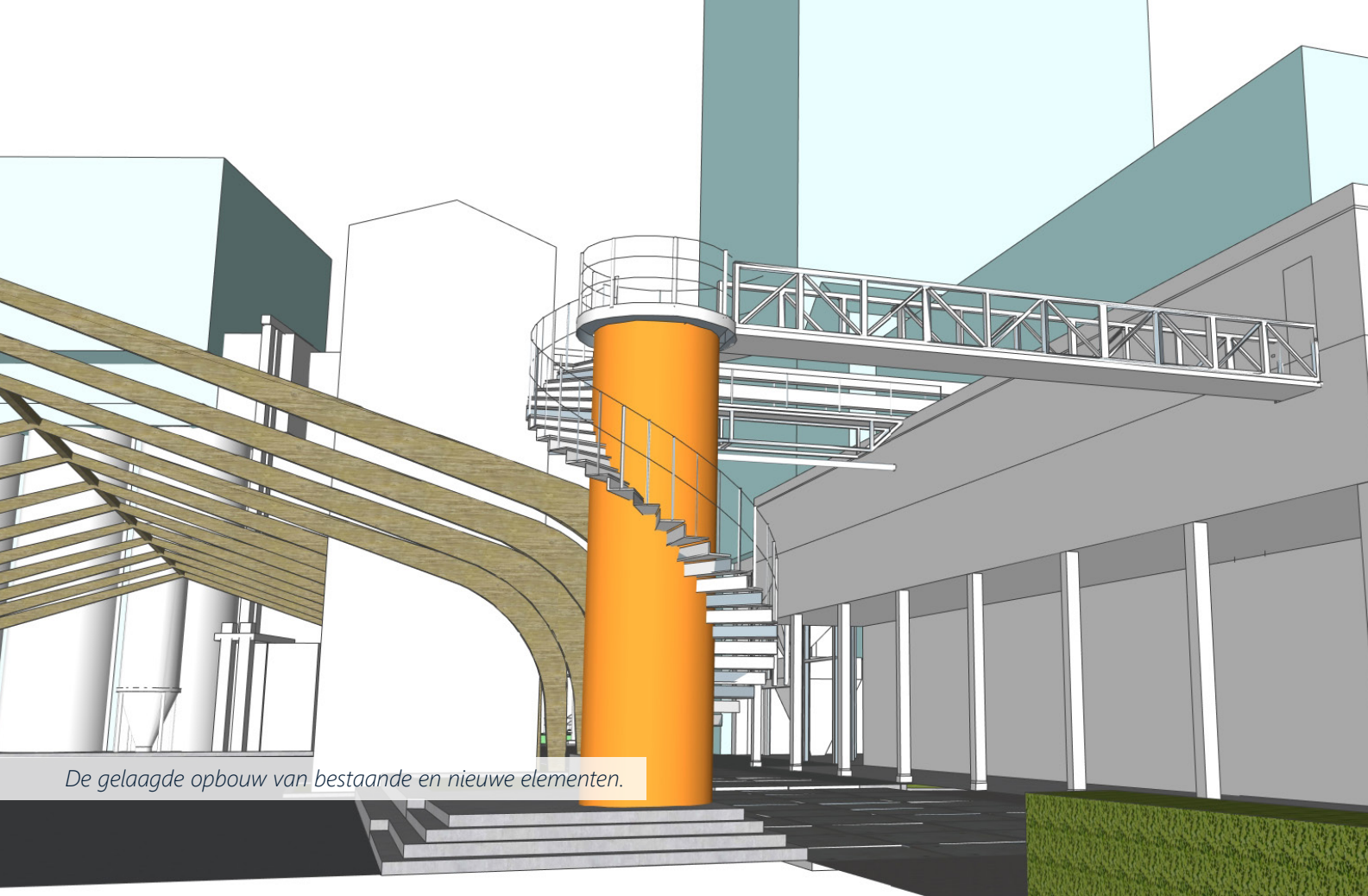
doorgaande looproute die van de historische binnenstad naar de Brabanthallen voert. De gemeente heeft een schetsvoorstel voor de inrichting van de openbare ruimte gemaakt. Daarin wordt veel groen toegevoegd en wordt het water voor iedereen bereikbaar en beleefbaar gemaakt. Het groen wordt bovendien het gebied ingetrokken. Planten nemen bezit van de openbare ruimte, groeien tegen oude en nieuwe gevels en overwoekeren industriële artefacten. Het ontwerp voorziet verder in nieuwe kademuren met openbare verblijfsplekken waar je van het water kan genieten, ook als je slecht ter been bent. Daarnaast komen er vier steigers voor de afvaart van rondvaartboten en de verhuur van bootjes en subplanken. Die worden zo gesitueerd, dat je vanaf de kade zicht op het water houdt. Kortom: de groene kade wordt de stoere, industriële

De inrichting is stoer en prikkelt de verbeelding.



Schetsvoorstel openbare ruimte dat in samenspraak met de Tramkade Alliantie wordt uitgewerkt.





tegenhanger van het tegenovergelegen Oeverpark waar het een samenhangende groenblauwe ruimte mee vormt. Het Waterplein krijgt vorm!

Fabrieksvloer

De straatjes en doorsteekjes op het fabrieksterrein behouden hun stoere, informele karakter dat de Tramkade zo uniek maakt. Deze ‘fabrieksvloer’ is en blijft robuust en flexibel indeelbaar ten behoeve van experimenten en evenementen. Waar nodig, wordt de bestrating vernieuwd met straatstenen, stelconplaten en andere utilitaire materialen. Waar mogelijk, gaat de verharding eruit en komt er beplanting voor in de plaats. De gemeente zorgt voor basis straatmeubilair, zoals straatverlichting, fietsenrekken, afvalbakken ed. Het ontwerp geeft ruimte aan de Tramkade Alliantie om de openbare ruimte te verrijken met creatieve objecten, evenementen, tijdelijke interventies of routes. Zo kan de buitenruimte de bezoeker en bewoner telkens verrassen en prikkelen.

De gemeente hanteert Terrassenregels ‘s-Hertogenbosch (2023). De Tramkade Alliantie kan een beroep doen op

de maatwerkbepaling. Die biedt de mogelijkheid om, onder voorwaarden, zelf regels op te stellen die bij de sfeer en identiteit passen.

Het dak er af

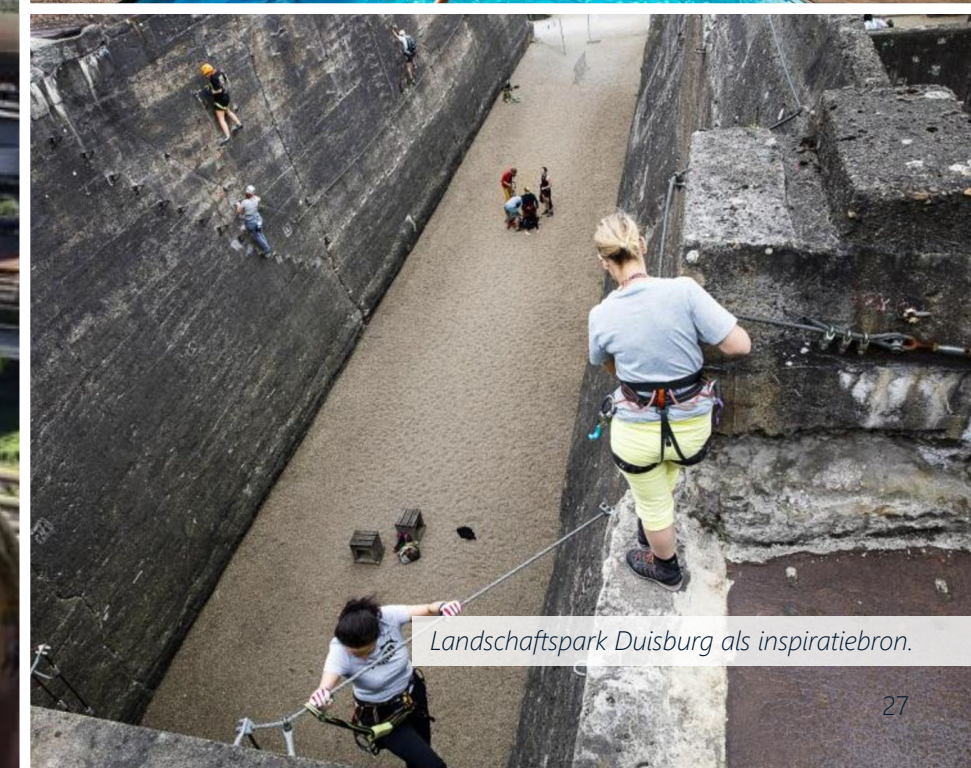
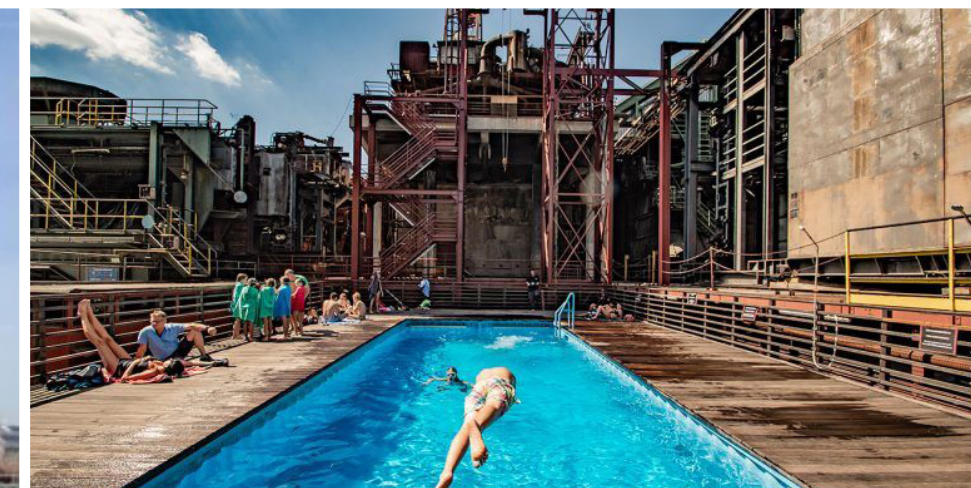
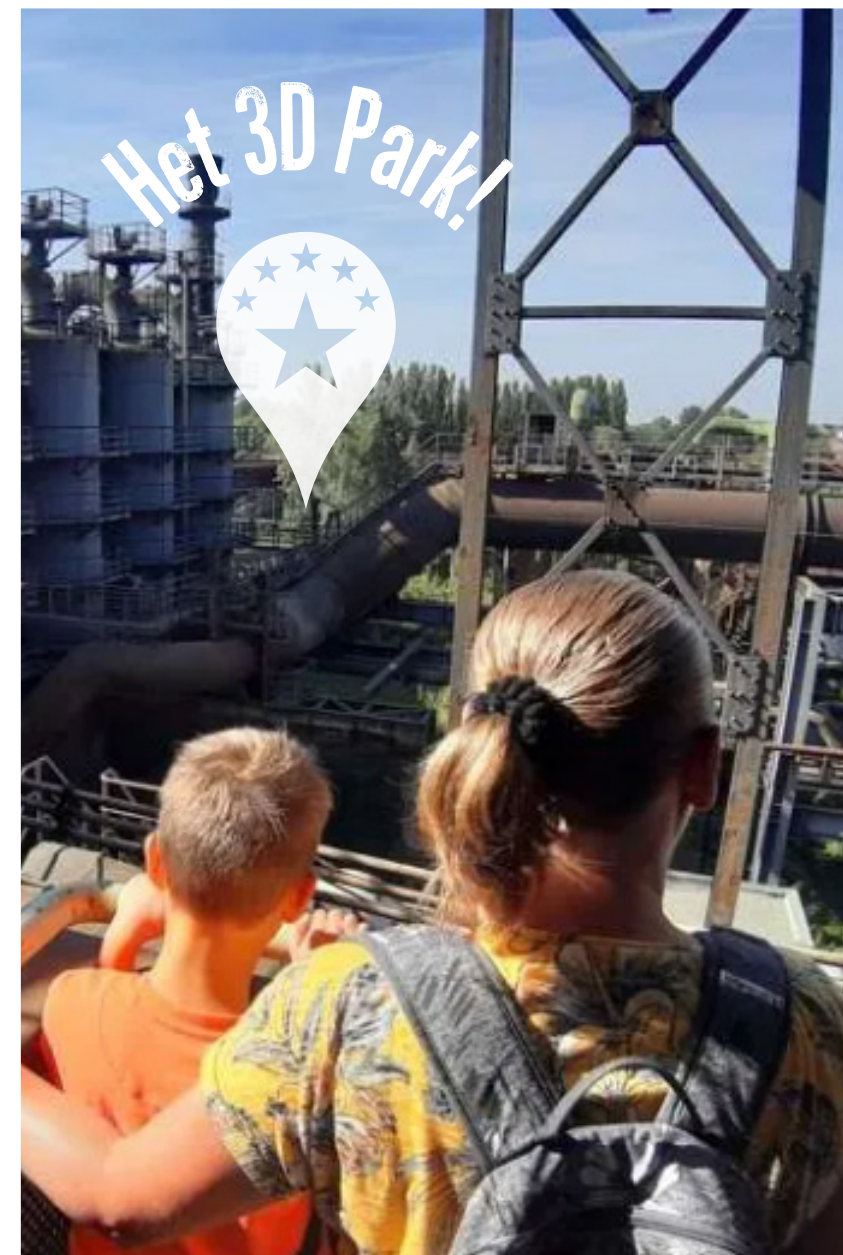
Het straatje tussen het Pakhuis (Werkwarenhuis) en de Expeditiehallen (World Skate Center) is een belangrijke schakel in de cultuurroute tussen Willem Twee, Verkadefabriek, Tramkade, Lage Diezebrug en het nieuwe Design Museum. De plint langs deze looproute moet daarom open, publieksgericht en levendig zijn. Sterker nog, het moet er 24/7 bruisen! Daarom gaat het dak er af. Onder de opengewerkte houten spanten van de eerste Expeditiehal ontstaat een nieuw, openbaar plein dat het hart van de Tramkade vormt. De Street Scene heeft niet het exclusieve recht op het gebruik van het plein, maar kan hier wel laten zien wat ze in huis hebben: skaten, BMX-en, straatvoetbal, 3X3 basketbal, street art, freerunnen en chillen. Zo ontstaat er een wisselwerking tussen wat er binnen in het World Skate Center gebeurt en wat de bezoekers buiten daarvan op een gewone doordeweekse dag ervaren.

Het nieuwe plein opent zich naar de Verkadefabriek. De oversteek van de tussengelegen Verlegde Boschdijkstraat moet veilig en comfortabel zijn. De gemeente neemt dat mee bij de aanleg van deze straat die buiten het kader van dit Gebiedspaspoort valt.

3D-Park

Het plein onder de spanten is het beginpunt van het stoere, industriële 3D-Park. De bezoeker wordt uitgedaagd om door gebouwen en silo's en over daken en luchtbruggen te lopen. Zo geniet je van een telkens wisselend perspectief op de Tramkade en van het mooiste uitzicht over de stad. Het park is een co-productie van de gemeente en Tramkade Alliantie. De belangrijkste spelregels zijn:

- Het 3D-Park is het grootste deel van de dag openbaar toegankelijk.
- Het 3D-Park vertelt iets over het oorspronkelijke productieproces.
- Het 3D-Park biedt een aantal kleine attracties en uitzichtpunten.
- Het 3D-park heeft verschillende opstappunten op maaiveld en in de lucht.
- Het 3D-Park is ook beleefbaar voor mensen met een beperking.



Landschapspark Duisburg als inspiratiebron.

Uitwerking

Programma

Het totale bruto vloeroppervlak op de Tramkade bedraagt 38.000 tot 44.000 m². Het programma komt als volgt tot stand.

Restauratie en transformatie bestaande gebouwen
circa 24.000 m²

Aanvullende nieuwbouw
9.500 tot 15.000 m²

Bovengrondse parkeervoorziening
4.500 tot 5.000 m²

De floor space index drukt de mate van bebouwingsdichtheid uit. Deze wordt berekend door het totale bruto vloer oppervlak (max. 44.000 m²) te delen

door het oppervlak van het plangebied (24.000 m²). De floor space index op de Tramkade bedraagt 1,8. Dat is stedelijk te noemen.

Mix to the max

De Tramkade is uitgegroeid tot een levendige gemeenschap die ruimte krijgt om nog meer te gaan bruisen. Creatieve jongeren, maatschappelijk verantwoorde ondernemers, hedendaagse ambachtslieden en andere ‘bedenk-en-doe-het-zelvers’ vinden hier een platform om te experimenteren, te groeien en hun talenten te delen. Zij kunnen hier in de toekomst ook wonen. Dat is fijn, want er is een grote vraag naar woningen in onze stad. Het toevoegen van woningen draagt bovendien bij aan de levendigheid en sociale veiligheid in het gebied, òók op de momenten dat het nu soms nog wat stilletjes is. Het betekent tegelijkertijd ook een cultuuromslag die van

alle gebruikers op de Tramkade de nodige tolerantie en aanpassingsvermogen vraagt. Niet alleen van de ondernemers en bezoekers, maar ook van toekomstige bewoners die moeten beseffen dat zij in een dynamisch stuk stad komen te wonen.

De verdeling tussen het werk- en cultuurprogramma en het woonprogramma past binnen het Ontwikkelplan Bossche Stadsdelta.

Werk- en cultuurprogramma
16.500 tot 17.750 m² bvo

Het zwaartepunt van het werk- en cultuurprogramma ligt op kavel 1 Molengebouw, 2 Ketelhuis, 3 Bergplaats, 5 Pakhuis, 7 Kraan, 9 Expeditiehallen, 10 Schrotensilo en 11 Bulk- of korrelsilo.

Woonprogramma

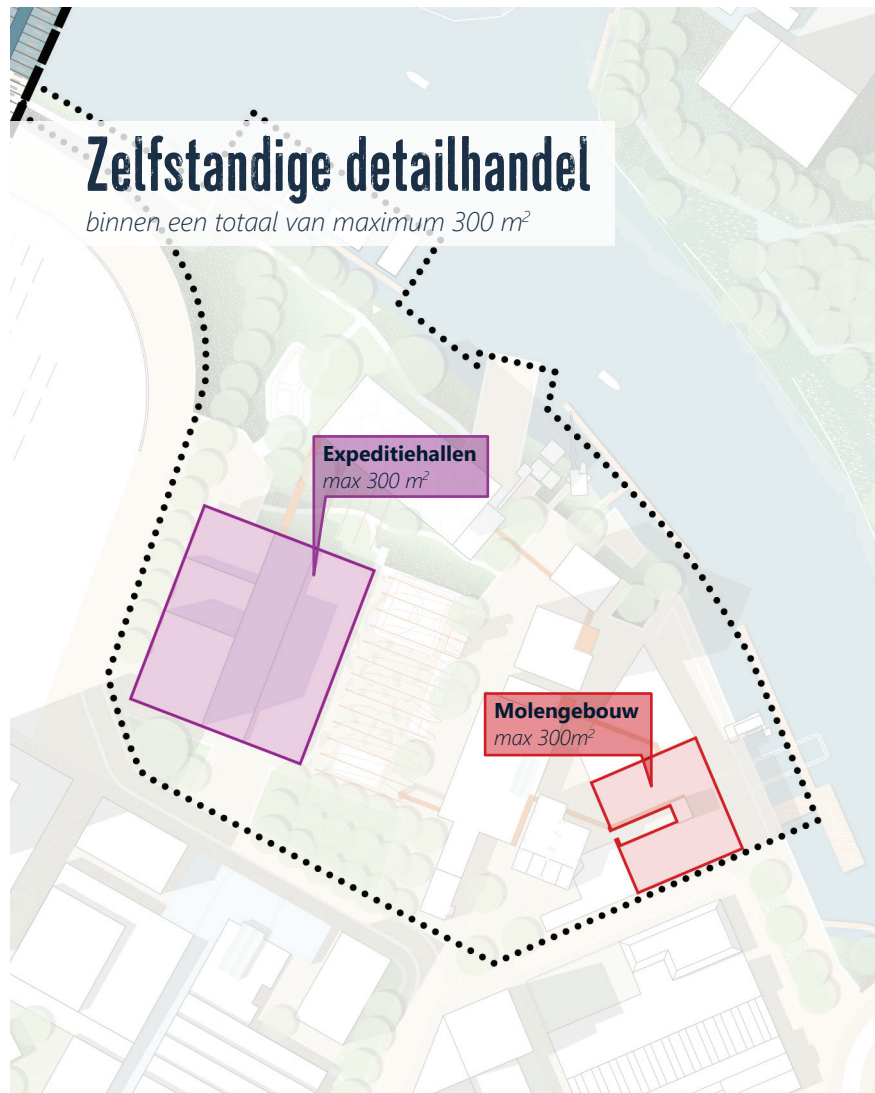
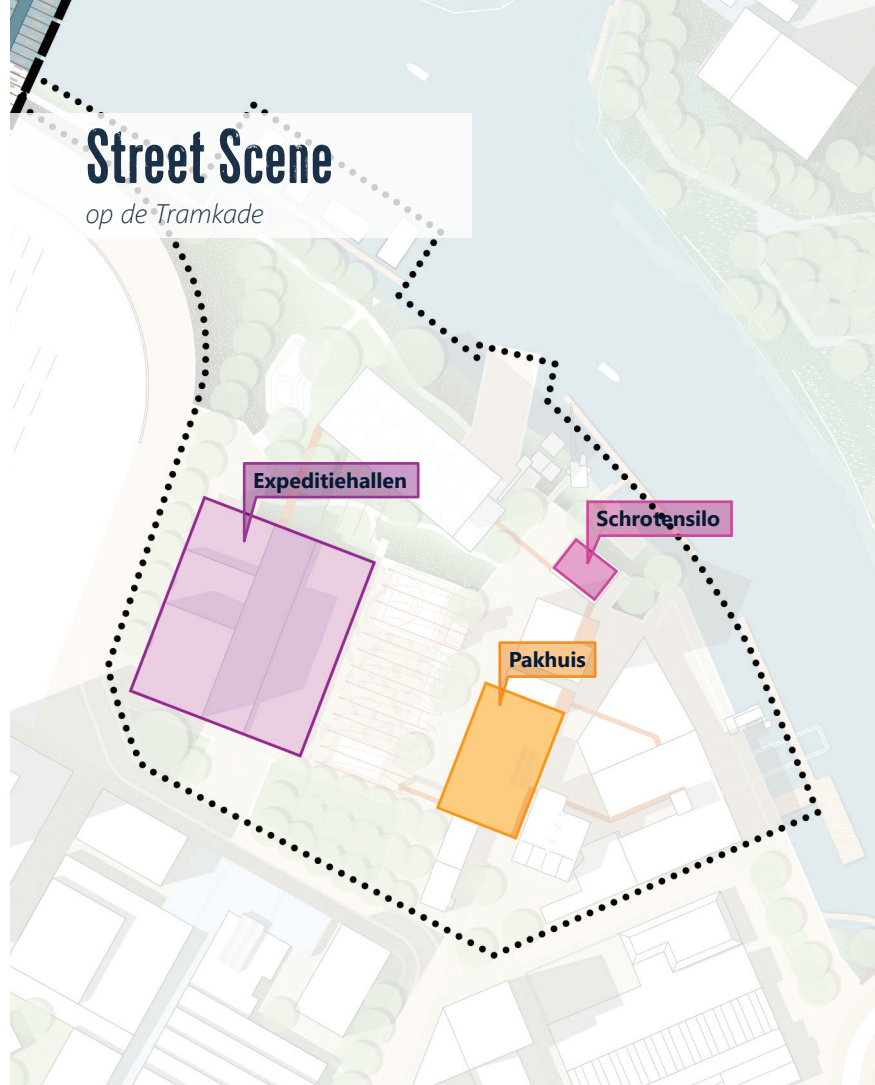
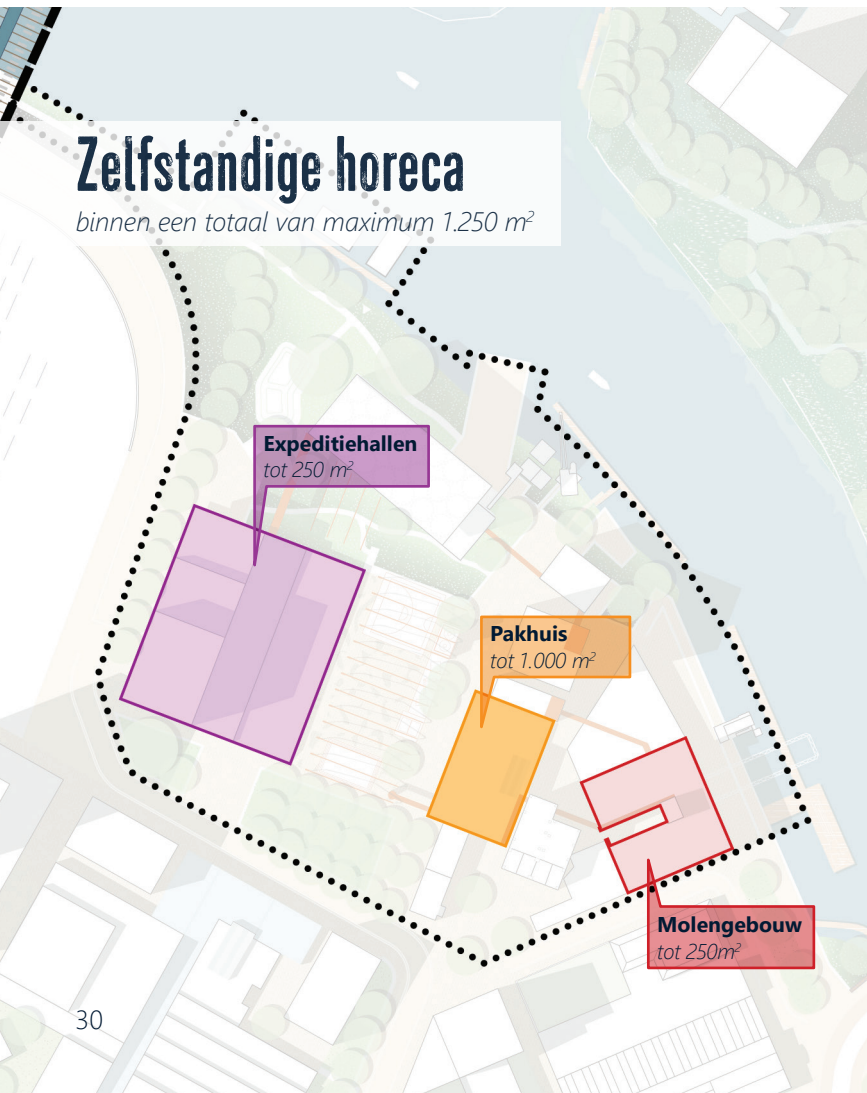
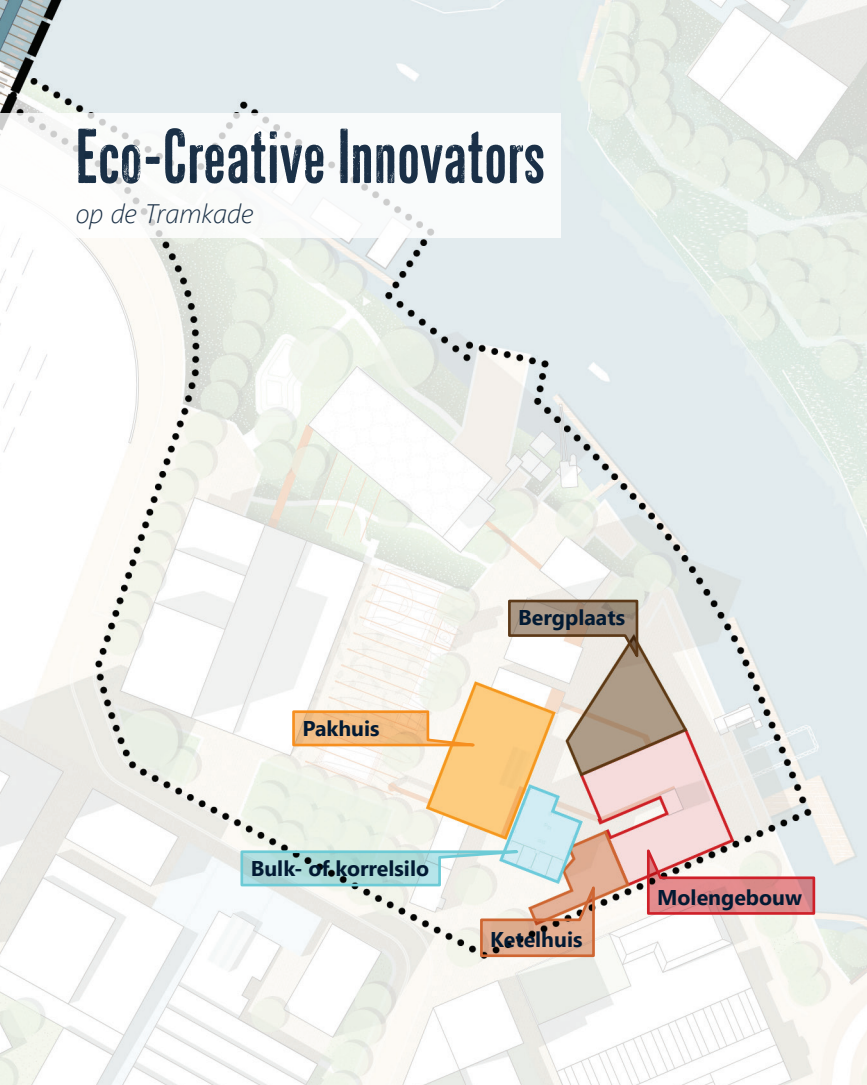
17.000 tot 21.250 m² bvo (192 tot 275 woningen)

Het zwaartepunt van het woonprogramma ligt op kavel 6 Fifties Silo en Meeldoseerinstallatie, 8 Grondstoffensilo’s en 9 Expeditiehallen.

Werk- en cultuurprogramma

Het werk- en cultuurprogramma is verdeeld over de kavels. Daarbij is aangegeven hoe de fifty-fifty verhouding tussen commercieel en niet-commercieel gerealiseerd wordt. Het werk- en cultuurprogramma is per kavel ingekleurd aan de hand van de programmatische thema’s uit de Schijf van Vijf + Vijf, rekening houdend met de indicatieve metrages uit het Ontwikkelplan Bossche Stadsdelta. Het accent op de Tramkade ligt bij de thema’s Eco-Creative Innovators en Street Scene, aangevuld met sportieve, sociaal-maatschappelijke en





onderwijsvoorzieningen. Daarnaast is er ruimte voor bijzondere horeca, detailhandel en verblijfsaccommodatie die bij de belevingswereld van de jonge en jong van geest doelgroep aansluit.

De Tramkade is de beoogde locatie voor een grotere hotel/hostel van circa 2.500 m². Dit zou echter ook kunnen landen in omliggend gebied op de Zuidoever, zoals het Cultuurplein. Ook een verdeling van de hostel-functie over enkele plekken ('moederschap met satelliet') behoort tot de mogelijkheden. Op dit moment worden mogelijkheden nader verkend.

Kavel 1 Molengebouw
werk- en cultuurprogramma **ca. 4.375 m²**
commercieel / niet-commercieel 60%/40%

Eco-Creative Innovators tot 100%
Ruimte voor kleinschalige kantoren, atelierruimte en co-working space. Combinaties van wonen en werken behoren tot de mogelijkheden. Zelfstandige detailhandel tot 300 m² is toegestaan, mits die een sleutelrol binnen het thema Eco-Creative Innovators vervult en het maximum van 300 m² voor de hele zuidoever niet overschreden wordt. Daarnaast productiegebonden detailhandel volgens definitie Ontwikkelplan.

Culinary Playground tot 250 m²
Zelfstandige horeca die past bij het thema Eco-Creative Innovators, mits het maximum van 1.250 m² voor de hele Tramkade niet overschreden wordt. Daarnaast functie-ondersteunende of niet-zelfstandige horeca volgens definitie Ontwikkelplan.

CreaSocial nevenfunctie
Sociaal-maatschappelijke en/of onderwijsvoorzieningen.

Zoekruimte voor Hotel Exceptionnel.

Kavel 2 Ketelhuis
werk- en cultuurprogramma **ca. 250 m²**
commercieel / niet-commercieel 100%/0%

Eco-Creative Innovators tot 100%
CreaSocial tot 100%

Ruimte voor kleinschalig kantoor, atelierruimte en

werkplaats. Geen horeca en detailhandel.

Kavel 3 Bergplaats
werk- en cultuurprogramma **ca. 1.450 m²**
commercieel / niet-commercieel 0%/100%

Eco-Creative Innovators tot 100%
CreaSocial tot 100%

Ruimte voor kleinschalig kantoor, atelierruimte, werkplaats. Uitsluitend functie-ondersteunende en niet-zelfstandige horeca en productiegebonden detailhandel.

Kavel 5 Pakhuis
werk- en cultuurprogramma **ca. 3.000 m²**
commercieel / niet-commercieel 40%/60%

Street Scene tot 100%
Ruimte voor een cluster rond jongerencultuur met kleinschalig kantoor, atelierruimte, co-working space, podium en nachtprogrammering. Uitsluitend productiegebonden detailhandel.

Culinary Playground tot 1.000 m²
Zelfstandige horeca die past bij het thema Street Scene, mits het maximum van 1.250 m² voor de hele Tramkade niet overschreden wordt.

Eco-Creative Innovators nevenfunctie
Hart en Ziel nevenfunctie
CreaSocial nevenfunctie

Innovatieve, sociaal-maatschappelijke en/of onderwijsvoorzieningen.

Kavel 7 Brandweershuisje
werk- en cultuurprogramma **ca. 25 m²**
commercieel / niet-commercieel 0%/100%

CreaSocial en Hart en Ziel tot 100%

Ruimte voor publieke invulling die bijdraagt aan de interactie en levendigheid op de oever. Geen horeca en detailhandel.

Kavel 9 Expeditiehallen
werk- en cultuurprogramma **4.500 tot 6.000 m²**
commercieel / niet-commercieel 40%/60%

Street Scene tot 100%
Ruimte voor een cluster rond jongerencultuur met sportvoorziening, atelierruimte, co-working space, podium en nachtprogrammering. Zelfstandige detailhandel tot 300 m² is toegestaan, mits die een sleutelrol binnen het thema Street Scene vervult en het maximum van 300 m² voor de hele zuidoever niet overschreden wordt. Daarnaast productiegebonden detailhandel volgens definitie Ontwikkelplan.

Culinary Playground tot 250 m²
Zelfstandige horeca die past bij het thema Street Scene, mits het maximum van 1.250 m² voor de hele Tramkade niet overschreden wordt. Daarnaast functie-ondersteunende en niet-zelfstandige horeca volgens definitie Ontwikkelplan.

BSD Leisure nevenfunctie
CreaSocial nevenfunctie
Sport en Water nevenfunctie

Sportieve, sociaal-maatschappelijke en/of onderwijsvoorzieningen. Let op: dit is een mix to the max blok waar ook woningen en een parkeergebouw deel van uitmaken. Zoekruimte voor Hotel Exceptionnel.

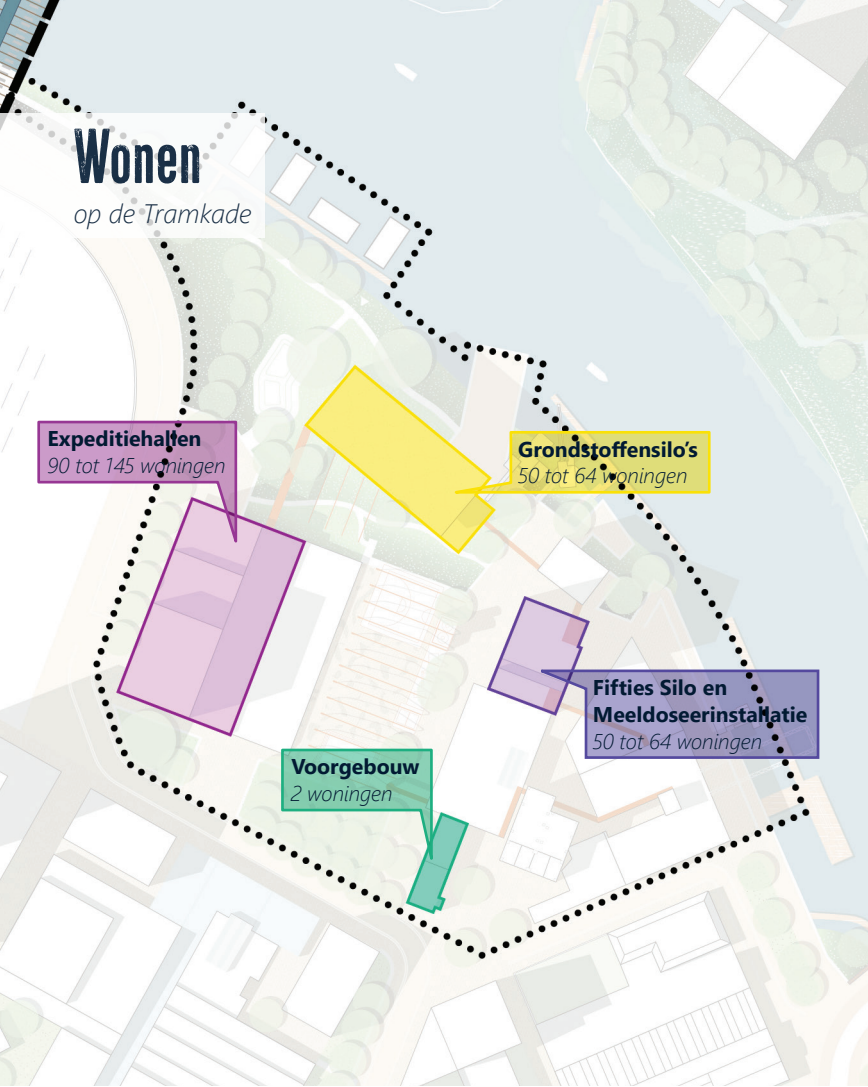
De ontwikkeling omvat een parkeergebouw waar ook de bewoners en ondernemers van de andere kavels parkeren.

Kavel 10 Schrotensilo
werk- en cultuurprogramma **ca. 600 m²**
commercieel / niet-commercieel 100%/0%

Ruimte voor een jong en publieksgericht programma dat de ligging aan het water benut. Uitsluitend functie-ondersteunende en niet-zelfstandige horeca. Zoekruimte voor Hotel Exceptionnel.

Kavel 11 Bulk- of korrelsilo
werk- en cultuurprogramma **ca. 950 m²**
commercieel / niet-commercieel 100%/0%

Eco-Creative Innovators tot 100%
CreaSocial tot 100%
Ruimte voor kleinschalige kantoren, atelierruimte en co-working space. Combinaties van wonen en werken



behoren tot de mogelijkheden. Geen horeca en detailhandel. Een uitwisseling met het programma in het Molengebouw behoort tot de mogelijkheden.

Het voorgestelde programma is een indicatie. De definitieve uitwerking volgt in de Kavelpaspoorten die in een later stadium worden opgesteld.

Woonprogramma
De Tramkade wordt ook een plek om te wonen. Er is ruimte voor 17.000 tot 21.350 m² bvo voor wonen, waarmee 192 tot 275 woningen gerealiseerd kunnen worden. Het woningbouwprogramma past binnen het Ontwikkelplan Bossche Stadsdelta: minimaal 30% sociale huur, minimaal 40% middenhuur en maximaal 30% vrije sector. De Tramkade is het middelpunt van de veranderstad, een proeftuin voor jonge en vrije denkers en doeners. Dat vraagt om vernieuwende woon- en werkvormen die laten zien op welke manier we in de toekomst zouden kunnen wonen, werken, leren, zorgen en ontspannen. En hoe die steeds meer in elkaar gaan overlopen.

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

De woning en directe woonomgeving vormen een proeftuin waarin de gebouwen, het programma en/of de gebruikers regelmatig veranderen. De gekste initiatieven krijgen hier een kans. Dat gaat meestal goed en soms mis. Geen dag is hetzelfde. De bewoners weten waar ze voor kiezen en kunnen tegen een stootje. Want zo nu en dan het ongemak van een festival, een lossende vrachtwagen of een lassende kunstenaar wegen op tegen het besef dat je hier het bruisende stadsleven opsnuift. Je verbeelding wordt permanent geprikkeld en daar krijg je juist energie van.

Het woonprogramma is over de kavels verdeeld. Daarbij is aangegeven hoe de sociale huur, middenhuur en vrije sector gerealiseerd wordt.

Kavel 4 Voorgebouw
woonprogramma **ca. 250 m²**
ca. 2 woningen
sociaal/middenhuur/vrije sector 0%/100%/0%

Geschikt voor portiersloge nieuwe stijl en wonen conform de oorspronkelijke bestemming.

Kavel 6 Fifties Silo en Meeldoseerinstallatie
woonprogramma **ca. 5.850 m²**
50 tot 64 woningen
sociaal/middenhuur/vrije sector 33%/33%/33%

Vernieuwend woonconcept dat de Doe-het-zelf mentaliteit verbeeldt. Bijvoorbeeld in de vorm van gestapelde vrije kavels, het zelf- en samenbouwen op grote hoogte.

Kavel 8 Grondstoffsilo's
woonprogramma **ca. 7.250 m²**
50 tot 64 woningen
sociaal/middenhuur/vrije sector 0%/0%/100%

Prestigieuze renovatie, hergebruik en opbouw van de silo's. Bijvoorbeeld in de vorm van cilinderwoningen met daarboven appartementen met een geweldig uitzicht over de rivier.

Kavel 9 Expeditiehallen
woonprogramma **7.500 tot 11.500 m²**
90 tot 145 woningen
sociaal/middenhuur/vrije sector 50%/50%/0%

Een nieuw mix to the max gebouw waarin betaalbaar wonen, sporten, werken, uitgaan en parkeren naadloos in elkaar overgaan.

Verder zijn er op kavel 1 Molengebouw en kavel 11 Bulk- of korrelsilo combinaties van wonen en werken mogelijk.

Evenementen
Evenementen horen bij de Tramkade. De Tramkade Alliantie coördineert de gezamenlijke evenementenagenda, zorgt ervoor dat iedereen aan bod komt en dat de eventuele hinder voor bewoners en ondernemers op en vooral ook rond de Tramkade binnen de perken blijft. Op de Tramkade is ruimte voor medium evenementen van 750 bezoekers en incidenteel grote evenementen met muziekgeluid tot 2.500 bezoekers. Het zwaartepunt daarvan ligt op het plein onder de spanten. Is er meer ruimte nodig, dan mag het evenement langs de straatjes en doorsteekjes van de Tramkade uitwaaieren.

Waterprogramma
Het schetsvoorstel voor de openbare ruimte voorziet in vier nieuwe steigers c.q. waterkavels. Dat worden geen vaste ligplaatsen voor de happy few. De waterkavels zijn openbaar toegankelijk en worden gebruikt voor Tramkade initiatieven die voortvloeien uit de Schijf van Vijf + Vijf: BSD Leisure, Sport en Water en Hotel Exceptionnel.

Uitwerking

Duurzaamheid en milieu

De Tramkade wordt een bruisende leefomgeving die bijdraagt aan de duurzaamheidsambities groen en klimaatbestendig, gezond, CO2-neutraal, circulair en duurzame mobiliteit.

Groen en klimaatbestendig

De Tramkade is in de huidige situatie vrijwel geheel verhard. De nieuwe situatie kenmerkt zich door meer groen, zodat het gebied beter met hitte, droogte en wateroverlast kan omgaan. De Bossche Stadsdelta voldoet aan de groennorm (‘minimaal 15% groen’) en de aanvullende eis uit de groenblauwe gebiedspaspoorten (‘minimaal 10% meer groen en water’). Deze norm en eis gelden ook voor de afzonderlijke deelgebieden, zoals de Tramkade. Het extra groen wordt vooral langs de Dieze en tussen de Tramkade en Verkadefabriek aangelegd. Verder is het een kwestie van tegels wippen, asfalt verwijderen en gebiedseigen, klimaatbestendig groen planten. Dat gebeurt ook op hoogte, waar het 3D-Park de groene daken en groene luchtbruggen met elkaar verbindt.

Het hemelwater wordt afgekoppeld van het rioolstelsel. Bij het afkoppelen geldt de voorkeursvolgorde eerst infiltreren, dan bovengronds bergen en tot slot (als het echt niet anders kan) ondergronds bergen. Afvoer op het bestaande riool of de Dieze is niet toegestaan. De bergingscapaciteit van hemelwater moet minimaal 70 mm per m² nieuw initiatief bedragen. Om verdroging van het groen te voorkomen, geldt bovendien een eis van minimaal 10 mm infiltratie (van de 70 mm) per m² nieuwe en vernieuwde verharding. Dit is hemelwater bij een normale regenbui. Bebouwing wordt bij voorkeur voorzien van een groen- of tuindak met een berging van minimaal 25 liter per m².

De vergroening van de Tramkade is in het schetsvoorstel voor de inrichting van de openbare ruimte verbeeld. Let daarbij op de parkzone langs de Dieze die binnen de 5 meter beschermingszone van het waterschap ligt. Het schetsvoorstel is met hen besproken en dat gebeurt ook met de verdere uitwerking.

Gezond

De Tramkade wordt een stedelijke én gezonde leefomgeving:

Bewegen, spelen en ontmoeten

De inrichting en programmering van het gebied staan

garant voor een leefomgeving die om ontmoeting, beweging en ontspanning draait. De combinatie van de Street Scene en het 3D-Park biedt indoor en outdoor mogelijkheden voor andere andere skaten, breakdance, straatvoetbal, 3X3 basketbal, BMX en freerunnen.

Toegang

De mix van commercieel en niet-commercieel programma maakt het mogelijk om iedereen die jong en jong van geest te verwelkomen, ongeacht de omvang van zijn of haar portemonnee. Het aanbod wordt daarbij dusdanig laagdrempelig en divers, dat het jongeren met uiteenlopende skills, interesses en culturele achtergronden aanspreekt.

Comfort

Het toevoegen van groen in de openbare ruimte en op daken zorgt voor een prettige omstandigheden om te bewegen en te sporten, ook als het eens stortregent of juist erg warm is.

Gezonde materialen

De materialen die vrijkomen bij de transformatie of sloop van gebouwen en bestrating worden in principe hergebruikt. Nieuwe materialen zijn circulair of zelfs biobased.

Milieukwalliteit

De basis is op orde; zie ‘Mlieuaspecten en waarden’.

CO2-neutraal

De Bossche Stadsdelta wordt aardgasvrij. Dat geldt ook voor de afzonderlijke deelgebieden, zoals de Tramkade. Voor dit gebied is dat een uitdaging. Een kwart van het programma bevindt zich in oude, slecht geïsoleerde panden. Dat vraagt om mede-ontwikkelaars en mede-eigenaars die oog hebben voor innovatieve oplossingen die toch betaalbaar zijn. Dergelijke expertise is reeds op de Tramkade aanwezig. De gemeente moedigt initiatiefnemers aan om deze Eco-Creative Innovators te betrekken bij de verduurzaming van het gebied.

Nieuwbouw is zo zuinig mogelijk en in bestaande bouw wordt zoveel mogelijk energie bespaard. Bij nieuwbouw wordt geen fossiele energie gebruikt (BENG2=0%). Is er energie nodig, dan komt die van duurzame

bronnen (BENG3=100%). Een kansrijk energiepakket bestaat uit zeer goede isolatie, warmteterugwinning uit ventilatielucht, warmte-koude opslag en zonnepanelen, aangevuld met regeneratie van WKO-bronnen uit oppervlaktewater of riothermie (warmte uit het riool). Daarnaast zijn er maatregelen nodig om het risico op oververhitting te beperken.

De gefaseerde ontwikkeling van de Bossche Stadsdelta vraagt om een flexibel uitbreidbaar collectief bodemenergiesysteem. Op de Tramkade komt een ‘gebieds-WKO’ conform het Bodemenergieplan Noordelijke Spoorzone. De diepte hiervan beperkt zich tot de eerste scheidende laag, zo’n 80 meter onder maaiveld. De aanleg wordt samen met de Tramkade Alliantie opgepakt. Dan worden de leidingentracés bepaald en zal, in overleg met het waterschap, worden bekeken of de Dieze als regeneratiebron kan worden gebruikt.

De Tramkade Alliantie heeft ook een coördinerende rol bij het tijdig aanvragen van aansluitingen en de goede, veilige inpassing van trafostations, transportverdeelstations en overige bovengrondse en ondergrondse voorzieningen.

Zonne-energie op monumenten

Verduurzaming mag niet ten koste van monumentale waarden (Molengebouw, Ketelhuis) gaan. De afdeling Erfgoed adviseert en toetst met betrekking tot duurzaamheidsmaatregelen op basis van het geldende beleid. Dat gebeurt in overleg met de Adviescommissie Omgevingskwaliteit. Zonnepanelen mogen op platte daken, op zijdakvlakken en achterdakvlakken worden geplaatst, mits niet zichtbaar vanaf straat. Ligen ze wel in het zicht, dan moeten ze als een integraal onderdeel van het dak ontworpen worden. Genereert dat onvoldoende opbrengst, dan bieden innovatieve oplossingen wellicht uitkomst.

Circulair

De keuze voor behoud en hergebruik van oude fabrieksgebouwen, silo’s en luchtbruggen maakt de Tramkade tot een laboratorium voor de R-ladder:



Groen tegen de gevel en/of op het dak.



Circulair en bio-based bouwen.



refuse en rethink, reduce, re-use, repair, refurbisch, remanufacture, repurpose, recycle and recover. De praktische kennis en ervaring zijn daarvoor in het gebied aanwezig. Een aantal Eco-Creative Innovators weet als geen ander wat er nodig is om een bestaande structuur een tweede leven te geven. De gemeente stimuleert op haar beurt het gebruik van vrijkomende grondstoffen via een ‘Tweede Kans Bouwmarkt’.

Ook de nieuwbouw wordt circulair. Nieuwe materialen zijn in principe hernieuwbaar, biologisch, afbreekbaar en/of herbruikbaar. Nieuwe gebouwen scoren op de Milieu Prestatie Gebouwen (MPG) substantieel beter dan de geldende grenswaarde van 0,8 per m² voor een nieuwbouwwoning en 1,0 per m² voor een kantoor of soortgelijk gebouw. De initiatiefnemer levert een materialenpaspoort die laat zien wat de impact op mens en milieu is. Uitlogende bouwmaterialen (zink, koper ed.) en infiltratiekratten met microplastics worden niet toegepast.

Duurzame mobiliteit

De Tramkade ligt op slechts 15 minuten lopen van station ‘s-Hertogenbosch. Daarom wordt vol op de voetganger, fietser en het openbaar vervoer ingezet. De

auto speelt de tweede viool. De maximumsnelheid op wegen rond de Tramkade gaat naar 30km/u. Vanaf 2025 valt het gebied bovendien binnen een ZE-zone voor vrachtverkeer en bestelauto's. Bewoners en medewerkers parkeren in een kleinschalige collectieve parkeervoorziening in het multifunctionele gebouw (kavel 9 | Expeditiehallen). Het fietsparkeren gebeurt bij voorkeur nog dichterbij huis, in de verschillende gebouwen. De parkeervoorziening biedt een ruime keuze deelmobiliteit. Minimaal 10% van de parkeerplaatsen heeft een laadpunt.

De bezoekers parkeren buiten het gebied (zie paragraaf Bereikbaarheid).

Milieuaspecten en waarden

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

Geluid

Er wordt rekening gehouden met geluid van spoor en wegverkeer, milieubelastende activiteiten en evenementen.

Geluid van spoor en wegverkeer

De indicatieve geluidberekeningen laten zien dat de kavels 8 | Grondstoffensilo's en 9 | Expeditiehallen hinder ondervinden van het spoor en in mindere mate de Veemarktweg. Geluid dient bij het ontwerp van deze locaties een leidend principe te zijn om vergunningverlening mogelijk te maken. Dit in samenhang met de vereiste dat er sprake moet zijn van een geluidsluwe gevel.

Het voorgestelde volume op kavel 9 | Expeditiehallen schermt het hart van de Tramkade af van het spoorlawaaï en draagt bij aan een fijn verblijfsklimaat.

Milieubelastende activiteiten

De Tramkade wordt een levendige, dynamische plek. Je vindt hier in de toekomst een cluster rond jongerencultuur met atelierruimte, co-working space, podium en nachtprogrammering, naast een woontoren. Daar kies je als bewoner dan ook voor, maar dat betekent niet dat er geen regels gelden. Initiatieven op de Tramkade mogen de bedrijfsvoering van zittende ondernemers niet belemmeren en er moet sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor bewoners in en rond het gebied.

Een aantal milieubelastende activiteiten blijft in of rond de Tramkade, zoals het spooreplacement, het World Skate Center, de horeca de Verkadefabriek, Willem Twee en horeca op diverse plekken. In de toekomst komen daar nog een aantal bedrijven, sportvoorzieningen, horeca en overige activiteiten bij. Dat vraagt om nader geluidsonderzoek bij ieder initiatief met, indien nodig, geluidsreducerende maatregelen aan de bron, in de overdracht of bij de ontvanger (extra geluidswering gevel).

Het is niet de bedoeling dat er een ‘Wie het eerst komt, het eerst maalt’ situatie ontstaat. Dat betekent dat elk initiatief zal worden beoordeeld in het licht van het ruimtelijke en programmatische eindbeeld van het Ontwikkelplan. Het kan dus voorkomen dat een initiatiefnemer rekening moet houden met een aanpalende ontwikkeling die wel gepland, maar nog niet vergund is. Dit geldt voor zowel ontwikkelingen binnen het plangebied Tramkade als buiten dit plangebied.

Geluid door evenementen

Op de Tramkade is ruimte voor medium evenementen van 750 bezoekers en incidenteel grote evenementen met muziekgeluid tot 2.500 bezoekers. Het effect hiervan is berekend. De conclusie is dat bestaande en nieuwe woningen hoge geluidsniveaus zullen ervaren. Om dat te beperken, zullen er in het kader van het Evenementenbeleid randvoorwaarden met betrekking tot aantal, type, duur, eindtijd, bronvolume, aandeel laagfrequent geluid en andere aspecten worden geformuleerd. In het verlengde daarvan zal vervolgens worden afgewogen of de nieuw te bouwen woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen extra geïsoleerd zullen gaan worden.

Trillingen

Op de kavels 8 | Grondstoffensilo's en 9 | Expeditiehallen dient rekening te worden gehouden met trillingen van het spoor. Dat kan gevolgen hebben voor de constructie van het gebouw, zoals het toepassen van stijve vloeren met een hoge resonantiefrequentie, het toepassen van extra verticale stabiliteitswanden en het zorgdragen voor een regelmatige structuur van de constructie. Kiest de architect voor een onregelmatige structuur en grote uitkragingen of iets dergelijks, dan moeten er lokaal verstijvingen worden aangebracht.

Externe veiligheid

De Tramkade ligt binnen het explosieaandachtsgebied (200 meter) en gifwolkaandachtsgebied (1.500 meter) van het spoor. Daarbinnen moeten, in overleg met de gemeente en Veiligheidsregio, maatregelen worden getroffen om voldoende beschermingsniveau te bereiken. Denk daarbij aan de toepassing van scherfvrij glas binnen het explosieaandachtsgebied.

Bodem

De Tramkade is in het verleden opgehoogd met schoon zand. Wel is er sprake van enkele plaatselijke verontreinigingen als gevolg van bedrijfsactiviteiten die hier plaatsvonden. Wordt er gebouwd, dan is nader bodemonderzoek nodig. Het wordt druk in de ondergrond en die wordt daarom geordend. Onderzoek moet uitwijzen of het aanwezige riool toereikend is.

Daarnaast wordt er gekeken hoe de bodemkwaliteit verbeterd kan worden, zodat die weer meer als een spons werkt.

Archeologie

De Tramkade heeft een lage archeologische verwachting met uitzondering van het Molengebouw en directe omgeving waar sporen van een minder bekend Ravelijn aanwezig zouden kunnen zijn. Dat is echter nog niet nauwkeurig onderzocht.

Natuur en stikstof

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

Uitwerking

Bereikbaarheid

De Tramkade wordt een autovrij dwaalmilieu voor voetgangers en fietsers, waar het om kunst, sport en ontspanning draait. Daar wil iedereen van kunnen genieten. De openbare ruimte moet daarom toegankelijk zijn voor mensen met een beperking. Dat vraagt om de nodige creativiteit, zeker bij de vormgeving van het 3D-Park dat zich op hoogte door het gebied slingert. Daarnaast wordt ruimte gereserveerd voor de aanlegplaats van een self-driving ferry die het wandelrondje tussen de oevers van de Dieze

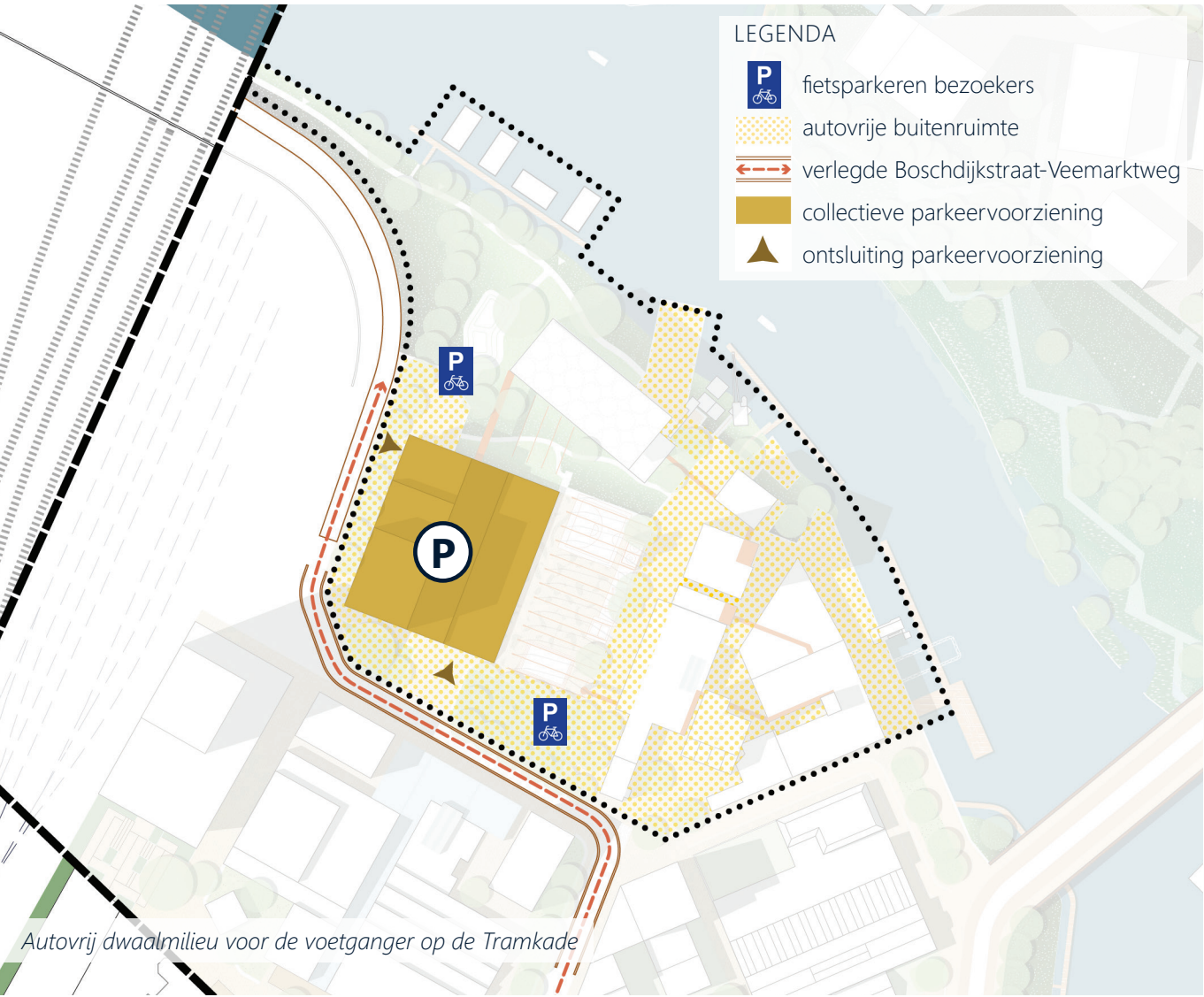
completeert. Zo'n ferry is een ambitie waar partijen op de noord- en zuidoever samen de schouders onder moeten zetten.

Doorgaand fietsverkeer en autoverkeer rijden om de Tramkade heen, over de route Bosschdijkstraat-Veemarktweg die tussen de Tramkade en Verkadefabriek komt te liggen. Deze route wordt ingericht als veilige, goed oversteekbare 30km/u weg die het huidige verkeer aankan. Valt in het kader van de Verkeersstudie Brede Binnenstad de keuze op een inprikkersysteem, dan wordt de weg afgesloten voor doorgaand autoverkeer. Bestemmingsverkeer en hulpdiensten blijven er dan nog wel gebruik van maken.

Bewoners en medewerkers stallen hun fietsen inpandig. Voor bezoekers worden er openbare stallingen aan de rand van de Tramkade aangelegd. Het autoparkeren voor bewoners en werknemers van de Tramkade concentreert zich in een collectieve parkeervoorziening op kavel 9 | Expeditiehallen die rechtstreeks vanaf de Boschdijkstraat-Veemarktweg ontsloten wordt. De capaciteit van 150 tot 175 plekken is gebaseerd op de gereduceerde parkeernorm met deelmobiliteit. In de Tramkade Alliantie worden afspraken gemaakt om het deelconcept in langjarige contracten te borgen.

Bezoekers parkeren in de transferia aan de rand van de stad of in de mobiliteitshub van het Innovatie Kwartier Den Bosch op loopafstand van de Tramkade. De verbinding over het spoor is echter nog niet klaar. De bezoekers van en naar de mobiliteitshub gebruiken tot die tijd de route onder de spoorbruggen.

Bij de inrichting van de openbare ruimte moet rekening worden gehouden met een rijloper voor bevoorrading en hulpdiensten, ook tijdens evenementen. De bevoorrading op de Tramkade vindt plaats binnen venstertijden waarover in de Tramkade Alliantie afspraken worden gemaakt.



Uitwerking

Hoogbouw

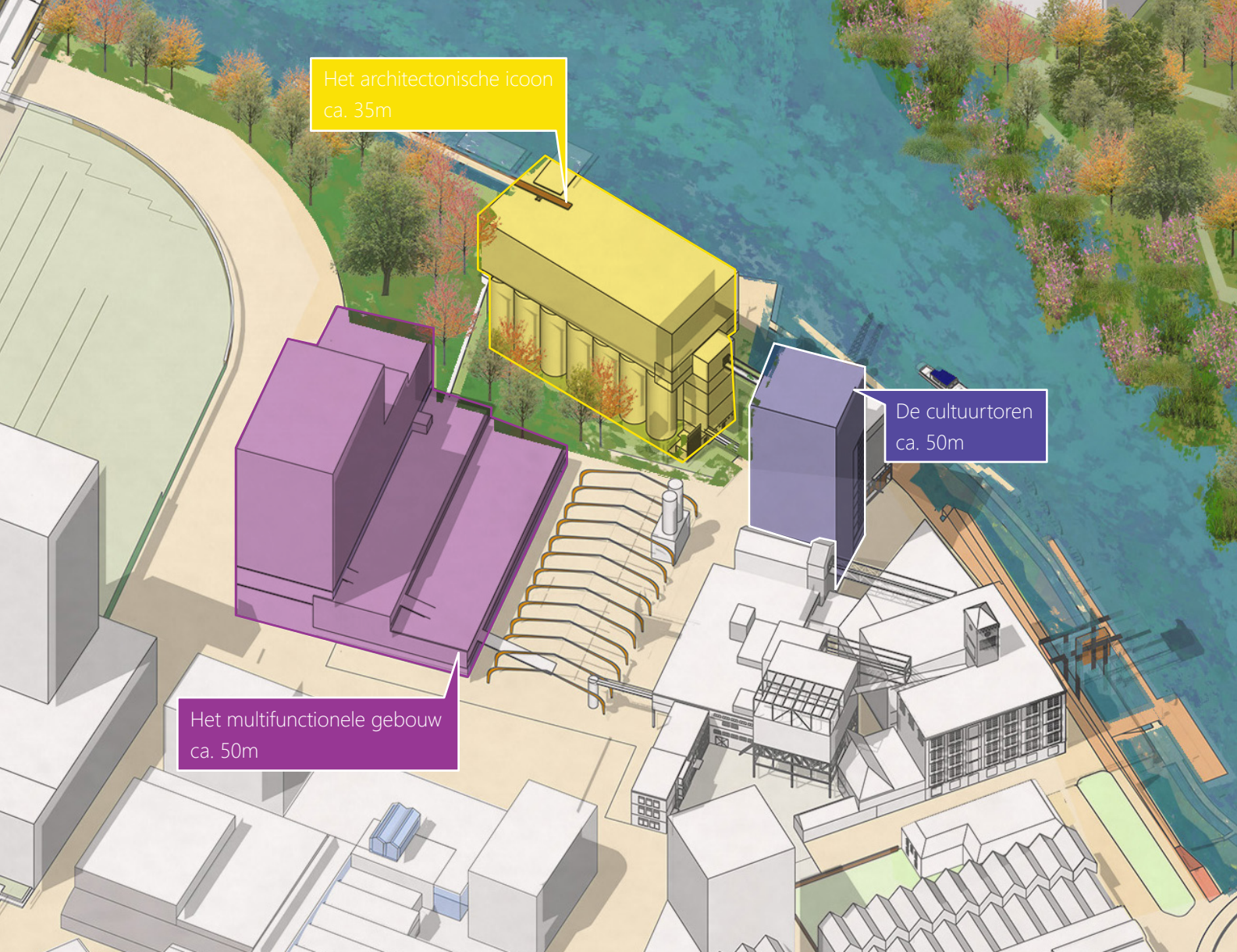
De Tramkade wordt een compositie van bestaande en nieuwe gebouwen die in hoogte variëren. Is een gebouw hoger dan 25 meter, dan is het hoogbouw. Er is ruimte voor drie hoge gebouwen die, gezien vanaf de Wilhelminabrug, Orthenbrug en Lage Diezebrug, achter of naast het Molengebouw staan. Het zicht op het kenmerkende torentje blijft zo intact. Daarbij is het belangrijk dat de hoogbouw ten opzichte van elkaar verspringt, zodat bestaande fabrieksgebouwen, luchtbruggen en silo's zichtbaar blijven en er een gelaagd beeld ontstaat.

De drie hoge gebouwen hebben elk een eigen thema, vorm en expressie.

De cultuurtoren

kavel 6 | Fifties Silo en Meeldoseerinstallatie
bouwhoogte circa 50 meter

Deze toren staat in het hart van de Tramkade. De begane grond is open en verbindt de twee straatjes die naar de Dieze lopen. Daarboven is ruimte voor een woon- en werkprogramma dat het vrije, experimentele karakter van de Tramkade uitdrukt, bijvoorbeeld in de vorm van gestapelde zelfbouwkavels.



Het architectonische icoon
kavel 8 | Grondstoffensilo's
bouwhoogte circa 35 meter

De bestaande silo's zijn zo'n 18 meter hoog en vormen, mede dankzij de graffiti, het beeldmerk van de Bossche Stadsdelta. De buitenste silo's worden in ieder geval behouden. Daarboven mag een vrije vorm worden toegevoegd waarover men in en buiten onze stad niet uitgepraat raakt.

Het multifunctionele gebouw
Kavel 9 | Expeditiehallen
bouwhoogte circa 50 meter

De nieuwbouw loopt van het centrale plein op naar de Veemarktweg. Daar loopt het van de Grondstoffensilo's op naar de Kunstfabriek / Cultuurplein. Dit getrapte volume schermt af richting het spoor en creëert zicht op de Dieze. De hoogbouw kijkt op deze manier immers langs de silo's.

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

1. De slankheidsbepaling

De slankheidcoëfficiënt is de hoogte gedeeld door de grootste breedte van de toren. Die moet minimaal 2,2 en bij voorkeur 2,6 of meer bedragen. De cultuurtoren heeft een slankheidcoëfficiënt van 2,5 en voldoet aan het uitgangspunt. Bij het multifunctionele gebouw wordt deze vereiste, conform de aanbeveling uit het Ontwikkelplan Bossche Stadsdelta, vanaf 25 meter hoogte toegepast.

De Nota Hoogbouw is ooit voor nieuwe torens opgesteld. Het architectonische icoon, de spectaculaire combinatie van bestaand én nieuw, voldoet daardoor niet aan de vereiste slankheid. Het cultuurhistorische argument weegt nu zwaarder.

2. Maatwerk

In de cultuurhistorische verkenning uit 2023 is het originele industriële weefsel van de Tramkade in kaart gebracht. Dat weefsel vormt de onderlegger van de stedenbouwkundige plankaart en de hoogbouwlocaties daarbinnen.

3. Silhouet

De hoogbouw op de Tramkade heeft geen invloed op de visuele 'schaduw' (zichtzone) van de Sint Jan. De situering van de torens vormt geen belemmering voor het zicht op het Molengebouw, gezien vanuit de binnenstad en vanaf de Lage Diezebrug.

4. Architectuur

Het Ontwikkelplan Bossche Stadsdelta waarschuwt tegen generieke torens. De situering binnen het originele weefsel, de inpassing van industriële elementen en het experimentele programma maken de hoogbouw op de Tramkade hyper-specifiek.

5. De begane grond of 'plint'

Dat hyper-specifieke karakter zie je het beste terug in de plint van de hoogbouw:

De plint van de cultuurtoren is een hoge, industriële onderdoorgang die de twee straatjes van de Tramkade met elkaar verbindt.

De plint van het architectonisch icoon bestaat uit de buitenste rijen stoere, stalen silo's die het beeld blijven bepalen.

De plint van het multifunctionele gebouw loopt over in het centrale plein onder de spanten en herbergt de Street Scene.

6. De beëindiging van het gebouw

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

7. De omgevingskwaliteit

Het parkeren van de cultuurtoren en het architectonische icoon bevindt zich in de collectieve parkeervoorziening, zodat het de overgang tussen deze gebouwen en

de openbare ruimte niet belast. Deze voorziening bevindt zich ondergronds of op de verdieping van het multifunctionele gebouw. Dat is wezenlijk, want alleen zo kan de begane grond een open en levendige uitstraling krijgen.

8. Milieu-aspecten

Het architectonische icoon en het multifunctionele gebouw schermen de Tramkade af van het spoor (zie 'Duurzaamheid en milieu').

9. Bezonningsaspecten

De hoogbouw op de Tramkade heeft invloed op de bezonning in de omgeving. Het voldoet evenwel aan de stelregel in de Nota Hoogbouw van ten minste 2 mogelijke bezonningsuren in de periode 19 februari-21 november (gedurende 9 maanden) bij een zonnestand van meer dan 10. Dit is een strengere norm dan de veelgebruikte TNO norm.

10. Windklimaat

Het windklimaat is getoetst en blijkt in het grootste deel van de Tramkade goed. De locatie tussen het multifunctionele gebouw en de Kunstfabriek / Cultuurplein (in de nieuwe bocht tussen Veemarktweg en verlegde Boschdijkstraat) verdient aandacht. Daar zou een windslurf tussen twee torens kunnen ontstaan en dat is ongewenst. Ook de vorm van de opbouw op de Grondstoffensilo's verdient aandacht. Die bepaalt namelijk niet alleen de expresie van dit architectonische icoon, maar ook het windklimaat in de directe omgeving van het gebouw.

De initiatiefnemer moet het voorlopige en definitieve architectonische ontwerp toetsen aan alle hoogbouwaspecten en de resultaten met de gemeente delen. Die bepaalt vervolgens of er aanpassingen in het ontwerp nodig zijn.



Uitwerking

Beeldkwaliteit

De Tramkade is het archetype van een fabriek: een stoer ongepolijst 'organisme' met een eigen raadselachtige logica die voortkomt uit de industriële veevoederproductie. In het Ontwikkelplan Bossche Stadsdelta staan de belangrijkste uitgangspunten voor behoud en hergebruik:

We behouden wat goed is

Onderzoeksbureau Crimson heeft de Tramkade cultuurhistorisch gewaardeerd (Cultuurhistorische Verkenning Fabriekscomplex Koudijs, 2023). Onderzoeksbureau Kroes heeft de Tramkade bouwtechnisch beoordeeld. Conclusie: de kracht van deze fabriek zit niet zozeer in de losse onderdelen, maar juist in het ensemble als geheel. Het is daarom de ambitie om niet alleen de gebouwen, maar ook de silo's, luchtbruggen en andere verbindende artefacten te behouden en opnieuw te gebruiken.

3D-Park

De luchtbruggen en functioneel technische verbindingen tussen de gebouwen zijn beeldbepalende onderdelen en herkenbare herinneringen aan het productieproces. Deze en andere verbindingen tussen gebouwdelen boven de plinten vormen tezamen een 3D-park, historische verbindingen tussen de gebouwen, deels als een historisch artefact en deels als een fysieke verbinding. De verbindingen vormen als het ware een ketting die letterlijk de gebouwen met elkaar verbindt. Op maaiveldniveau is de pergola tussen de bergplaats en de meeldoseerinstallatie een herkenbare en te behouden structuur. Daarnaast vormen de staalconstructies tussen de kaaihallen en de grondstoffensilo een te behouden structuur. Eventueel kunnen deze constructies tijdelijk worden weggenomen ter conservering. De industriële relictten in het openbaar gebied vertellen samen met de gebouwen het verhaal van deze plek en zijn geschiedenis. Deze fysieke relictten bepalen samen met de verhalen de identiteit en zijn daarom van belang om te behouden. Hieronder vallen onder andere bestratingsmaterialen zoals stelconplaten met gebruikssporen maar ook objecten langs de Binnendieze zoals de laadkraan, trechterbeker, meerpalen en een brandweershuisje. Het geheel, gebouwen uit verschillende bouwfasen en installaties met de openbare ruimte met relictten vormt een belangrijk ensemble. De onderlinge samenhang en kwaliteit is de kracht van het geheel!



De Tramkade blijft groeien

De Tramkade is het resultaat van bouwen, moderniseren, herbestemmen, slopen en uitbreiden. En dat al meer dan 100 jaar! Deze traditie wordt voortgezet, maar dan wel met respect voor de waardevolle fabrieksonderdelen. Eén standaardrecept voldoet niet. Integendeel, er is behoefte aan een ontwerphouding die inspeelt op het eigene van dat ene onderdeel.

5 ontwerphoudingen

Er zijn vijf ontwerphoudingen geformuleerd en toegewezen aan de verschillende gebouwen. Restauratie, Kleine Transformatie, Medium Transformatie, Grote Transformatie en Erfgoed als Inspiratie. Wat er mogelijk is wordt bepaald door de kenmerken van elk los fabrieksonderdeel, maar ook door de plek en balans binnen het ensemble. Belangrijk is dat de Tramkade herkenbaar blijft als een ensemble en ruimte biedt aan de nieuwe gebruikers.

De openbare ruimte verrast je

Tussen de fabriekgebouwen blijft een grillig gevormde buitenruimte over. Het resultaat is een fascinerend labrynt met dwaalroutes, doorsteekjes en verrassingen. De mengelmoe van bestratingen versterkt het informele, doenerige gevoel. We koesteren dat. Alleen waar nodig wordt de bestrating gerepareerd. Oude leidingen, spanten, ketels, rails en graffiti worden zoveel mogelijk behouden.



Overgang binnen-buiten

De plint als overgang naar de labyrintische openbare ruimte verdient extra aandacht. Het pragmatische karakter van de fabrieksgebouwen heeft een reeks dichte plinten opgeleverd. Het zorgvuldig kiezen van plekken om het nieuwe gebruik te laten zien en het gebouw te openen is daarom cruciaal. Maar juist op deze plek vraagt dit om een zorgvuldige dans van open en dicht om de verrassing en het rauwe karakter van het oorspronkelijke fabriekscomplex te behouden. Nieuwe gebouwen krijgen een open en uitnodigende plint. De begane grond van nieuwe gebouwen is transparant, minimaal 3,5 meter hoog en flexibel indeelbaar.

Uit Ontwikkelplan Bossche Stadsdelta (2024)

Het Molengebouw en Ketelhuis groeiden uit van meelfabriek tot veevoederfabriek. Het is het oudste complex op de Tramkade en rijksmonument.	Welstandscriteria Het Molengebouw is het icoon van het gebied. De restauratie is gebaseerd op een diegravende cultuurhistorische analyse die resulteert in een respectvolle architectuurbenadering voor het exterieur en het interieur. De grote uitdaging bevindt zich in het westelijke deel van het gebouw, waar zich de oorspronkelijke silo's bevinden. Die mogen voor een ander gebruik geschikt worden gemaakt. De silo's moeten daarbij als silo's herkenbaar blijven.
Ontwerphouding Restauratie	
Bergplaats en Voorgebouw zijn beeldondersteunend. Ze danken dat vooral aan hun prominente ligging aan het water en als vooruitgeschoven post bij de entree.	Welstandscriteria De beide gebouwen worden behouden en gerenoveerd voor het huidige of een nieuw gebruik. Dat gebeurt op een terughoudende manier met subtiële architectonische interventies binnen het huidige volume. De Bergplaats concurreert niet met het naastgelegen Molengebouw; het blijft z'n eenvoudige zelf. De grote uitdaging in het Voorgebouw zit in de functie. Hier bevonden zich ooit de portierswoningen en hoe mooi zou het zijn als die weer terugkomen!
Ontwerphouding Kleine transformatie	
Pakhuis, Schrotensilo en Bulk- of korrelsilo's zijn beeldondersteunend. Ze waren een cruciaal onderdeel van de fabriek en zijn daarom onmisbaar in het verhaal.	Welstandscriteria De gebouwen en silo's worden behouden en gerenoveerd voor het huidige of een nieuw gebruik. De basis van het bouwwerk ('de tafel') is stoer, authentiek en kan wat aan. Daar bovenop mag een object of volume worden geplaatst. Dat moet meer zijn dan een praktische toevoeging. Het nieuwe object onderstreept het experimentele en duurzame karakter van de Tramkade, zonder het industrieel erfgoed te verdringen. Sterker nog, industrieel en experimenteel versterken elkaar.
Ontwerphouding Medium transformatie	
De Grondstoffsilo's zijn beeldbepalend. De Fifties Silo en Meeldoseerinstallatie zijn beeldondersteunend.	Welstandscriteria De Grondstoffsilo's worden behouden. Ze vormen nu reeds het beeldmerk van de Bossche Stadsdelta: ('Voor eeuwig jong') en groeien uit tot een icoon in het kwadraat. De bestaande constructie heeft echter zijn beperkingen. Daarom mag er een nieuwe tijdlaag worden toegevoegd, een nieuwe mega-structuur die op en over de silo's wordt geplaatst. De Fifties Silo en Meeldoseerinstallatie vragen om een soortgelijke aanpak. Dat is een hoogbouwlocatie op een deels bestaand onderstel.
Ontwerphouding Grote transformatie	
De Expeditiehallen hebben een lage waardering. De spanten van de oostelijke hal krijgen een rol in de openbare ruimte.	Welstandscriteria De Tramkade kent twee dominante richtingen: het Molengebouw en het Pakhuis aan de Spoorhaven. De nieuwbouw volgt die laatste. Het grote multifunctionele gebouw introduceert een nieuwe, grote maat en schaal in het gebied, iets dat in het verleden ook gebeurde. De architectuur is stoer, experimenteel en duurzaam. Het mag best brutalistisch zijn, mits de plint een open en uitnodigend karakter heeft.
Ontwerphouding Erfgoed als inspiratie	



5 ontwerphoudingen van de Tramkade



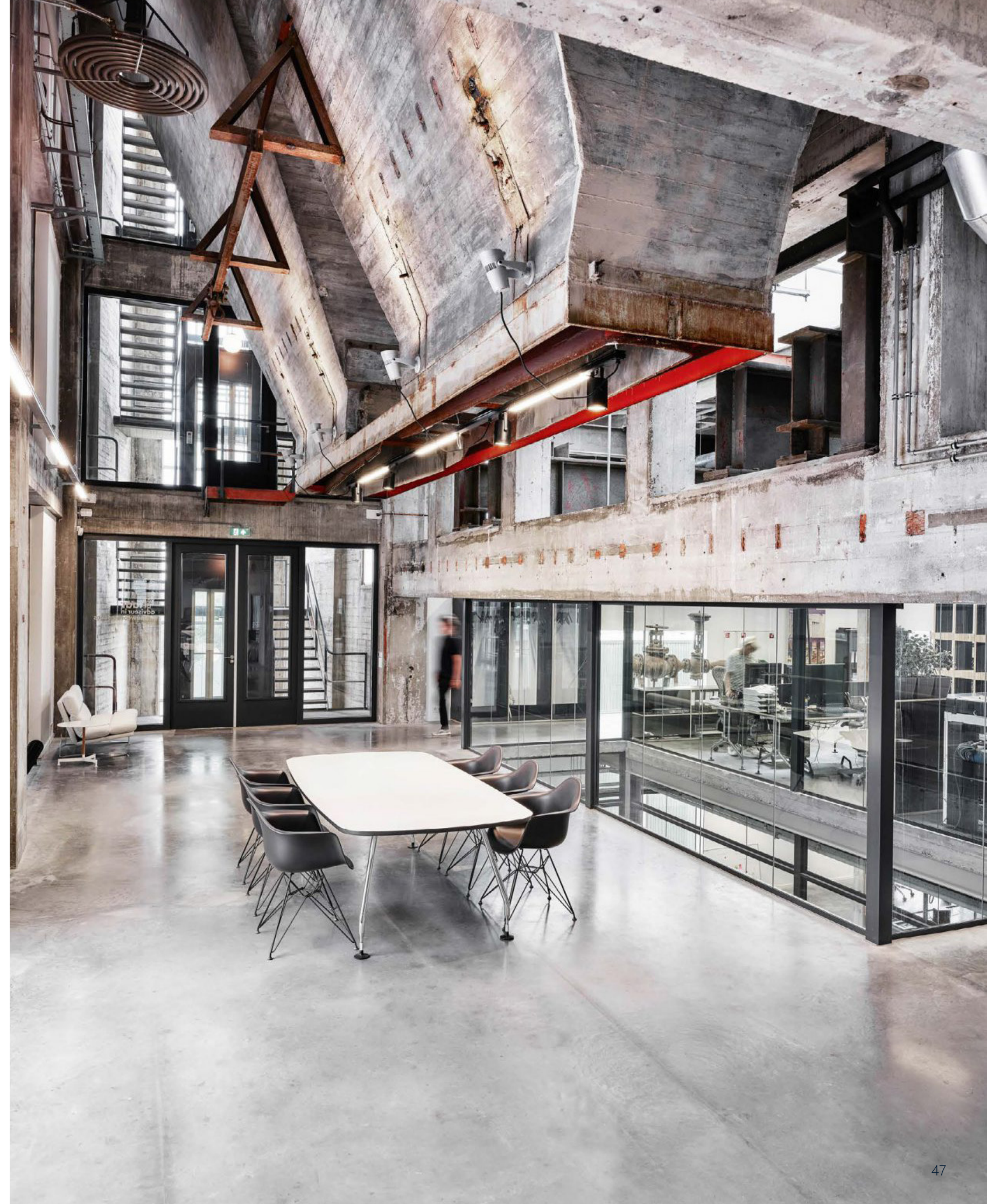
kavel 1 Molengebouw

Jong van geest in een historisch jasje

Van het eerste multifunctionele gebouw op de Tramkade naar een monument dat klaar is voor een nieuwe toekomst. Oud ontmoet nieuw elkaar op het scherpst van de snede. Dit is het thuis van 'Jong van geest'. Als vlaggenschip van de Tramkade laat dit gebouw zien hoe betaalbaarheid een plek krijgt in het hart. Het ademt geschiedenis en nodigt een nieuwe generatie uit om te dwalen en geïnspireerd te worden.

waardering	rijksmonument uit 1909
bouwkundige staat	redelijk
aanpak	restauratie

Het Molengebouw bestaat uit vijf bouwlagen en dat was best bijzonder in die tijd. De plattegrond is een U. In de ene poot van de U bevinden zich betonnen silo's. De andere poot bestaat uit dragend metselwerk met in het midden een staalconstructie en vrij indeelbare



verdiepingsvloeren van hout. De hefinstallatie aan de voorzijde legt de relatie met het water. De interne logistiek verliep via het trappenhuis met torentje en piramidedak in de oksel van de U.

Kernwaarden en transformatiekansen
Het Molengebouw is het oudste onderdeel van de Tramkade en vormt, samen met het Ketelhuis, een beschermd rijksmonument. Het gebouw moet nodig opgeknapt worden. Voor het nieuwe gebruik als innovatief werkgebouw zijn waarschijnlijk extra stijgpunten en maatregelen op het gebied van duurzaamheid en veiligheid nodig. Dergelijke ingrepen zijn mogelijk, mits ze een restauratieve insteek hebben met behoud van historisch materiaal en respect voor de historische gelaagdheid, bouwfasen en patina. Een nieuwe tijdslaag met eigen materialen kan toegevoegd worden, maar dient zich te voegen en in balans zijn met de historische context.

kavel 2 Ketelhuis

Briljant van binnen naar buiten
Klein, met een prachtige ligging aan zowel de straat, als een intiem pleintje. Dit gebouw opent haar deuren naar alle kanten. Van opstelplaats van kolenketels naar een briljante invulling. Het interieur straalt je tegemoet.

waardering	rijksmonument
bouwkundige staat	redelijk
aanpak	restauratie



In het Ketelhuis stonden de kolenketels op een stevige, betonnen strokenfundering. De gevels zijn opgetrokken uit metselwerk. Een aantal elementen, zoals de oorspronkelijke fabrieksschoorsteen, is in de loop van de tijd verdwenen. Het trafohuisje is iets later gebouw en hoort ook bij het kavel.

Kernwaarden en transformatiekansen
Het Ketelhuis is onderdeel van het beschermde rijksmonument. Het is een klein gebouw met zware gebruikssporen. Wat ervan over is dient met zorg te worden bewaard. Het nieuwe is subtiel, speels en zit vooral aan de binnenkant. Een transformatie heeft een restauratieve insteek met behoud van historisch materiaal en respect voor de historische gelaagdheid, bouwfasen en patina.

kavel 3 Bergplaats

Grandioze eenvoud
Deze betonconstructie heeft in het verleden al bewezen van alle markten thuis te zijn. Door eenvoudige, maar doeltreffende ingrepen ontstaat een pure schoonheid. Poor but sexy. Het interessant maken van no nonsense is hier tot ware kunst verheven. Zo ontstaat een ingetogen canvas dat door de nieuwe gebruikers steeds weer anders opgevuld kan worden. Zowel in het gebouw als erop is ruimte voor objecten die hun stempel drukken en steeds kunnen veranderen, maar altijd ondergeschikt zijn aan de grandioze eenvoud van het totale gebouw.

waardering	beeldondersteunend
bouwkundige staat	redelijk
aanpak	kleine transformatie

De Bergplaats was de eerste echte uitbreiding van het Molengebouw en is in alles ondergeschikt aan het

moederschap. Het bestaat uit twee bouwlagen. De constructie is van gewapend beton dat behoorlijk veel aankan. De buitengevel is uitgevoerd in geel metselwerk met stalen kozijnen, waarvan de meeste door kunststof exemplaren zijn vervangen. De fundering lijkt in goede staat en bestaat uit balken en poeren met een gestorte kelderbak daaroverheen.

Kernwaarden en transformatiekansen
De Bergplaats is zo'n gewoon, stoer en ingetogen gebouw dat met enkele basic ingrepen weer jaren vooruit kan. Denk aan het verhelpen van lekkages, herstel van enkele betonelementen, het verwijderen van roest op inwendig staal en het terugbrengen van de oorspronkelijke kozijnen. Architectonische interventies zijn hier subtiel binnen het huidige bakstenen volume. Het gebouw zelf blijft ingetogen en blijft zijn ondergeschikte rol behouden ten opzichte van het Molengebouw. Het platte dak leent zich voor een speels object of 'parasite' dat het gebouw als geheel net dat





beetje extra's geeft. Dat wordt niet te groot, te zwaar of te opdringerig. Het Molengebouw is het onbetwiste moederschap en de Bergplaats blijft daar ondergeschikt aan.

kavel 4 Voorgebouw

Ik zie jou, zie jij mij?

Nieuwe opzichters gezocht! Het wonen komt terug met een plus. De menselijke maat staat centraal. Op de begane grond is iedereen welkom in de buurtkamer waar je gastvrij ontvangen wordt. De plint is vriendelijk en de vroegere balkons kunnen teruggebracht worden. Op het dak kan een klein kunstobject met een klein gebruik geplaatst worden. Het Voorgebouw is het uithangbord dat laat zien dat hier gewoond wordt en een voorbode van het gebruik in het naastgelegen Pakhuis.

waardering	beeldondersteunend
bouwkundige staat	redelijk
aanpak	kleine transformatie

Het Voorgebouw was oorspronkelijk een portiersloge met woningen daarboven. De stalen constructie is op



staal gefundeerd. De buitengevel bestaat uit roodbruin metselwerk. De stalen strookvensters en fraaie, gemetselde balkons annex erkers zijn inmiddels van kunststof.

Kernwaarden en transformatiekansen

Het Voorgebouw krijgt zijn oorspronkelijke functie en uitstraling terug. Het 'terugrenoveren' bestaat uit het verhelpen van praktische problemen (windverbanden, vloerbelasting e.d.) en herstellen van de jaren 50 architectuur. Architectonische interventies zijn hier subtiel binnen het huidige bakstenen volume. Die inzet mag met een kunstzinnig object op het dak worden bekroond.

kavel 5 Pakhuis

Welkom bij de club

Het clubhuis dat 's ochtends, 's middags, s' avonds en 's nachts bruist en door iedereen op duizend-en-een manieren te gebruiken is. Er gebeurt van alles in deze culturele ontmoetingsplek. De ultraflexibele inrichting maakt het mogelijk om dit gebouw volop te gebruiken.

De deuren staan letterlijk en figuurlijk altijd open. Om plek te maken voor iedereen is er ruimte voor extra volume op het dak. Een rauw en sterk architectonisch gebaar dat samen met het huidige Pakhuis een eenheid vormt. Maar als je dichterbij komt of 's avonds kijkt dan ben je onder de indruk van de prachtige details.

waardering	beeldondersteunend
bouwkundige staat	redelijk
aanpak	medium transformatie

Het Pakhuis wordt vooral gekenmerkt door de overkraging waar eerst de trein en later de vrachtwagen onder reed om geladen te worden. Het oogt als een bakstenen gebouw, maar heeft een stalen constructie en houten vloeren met een dak dat uit BIMsbeton vloerelementen bestaat.

Kernwaarden en transformatiekansen

De kracht van het Pakhuis zit in de grote open ruimte die op uiteenlopende manieren in te richten en te gebruiken is. De karakteristieke overkraging geeft tegenwoordig rugdekking aan het terras. De kracht en rauwheid van





Een nieuwe tijdslaag bovenop de oudbouw.

het hoofdvolume worden gekoesterd. Maatregelen op het gebied van bijvoorbeeld brandcompartimentering en geluidsisolatie, die het gebouw toekomstbestendig maken, mogen daar geen afbreuk aan doen. Daarboven mag een extra laag annex tijdslaag worden toegevoegd dat in architectuur en kleurtoon samen opgaat met het stoere en oorspronkelijke karakter van de te behouden onderbouw. Kom je dichterbij, dan zie je de verfijning in het detail en besef je dat er een nieuwe tijd is aangebroken.

kavel 6 Fifties Silo en Meeldoseerinstallatie

No guts no glory

Is het een gebouw, openbare ruimte of infrastructuur? Of een combinatie van alle drie? Deze plek vraagt in ieder geval om een bijzondere ingreep. De woontoren krijgt een duidelijke en pragmatische opbouw. Het wordt een tafel met daarop een simpele en doelmatige constructie.

Binnen dit frame is er ruimte voor de expressie van de individuele woning: zelfbouwkavels in de lucht! Alles, dus ook eventuele balkons, liggen binnen de contour van de constructie.

waardering	beeldbepalende buitenruimte
bouwkundige staat	redelijk
aanpak	grote transformatie

De Fifties Silo en Meeldoseerinstallatie zijn twee objecten uit verschillende bouwperiodes. De Fifties Silo springt er in alle historische foto's uit. Het bestond uit stalen kolommen met daarboven stalen cilinders en een gemetselde opbouw met kap. De Fifties Silo is inmiddels grotendeels gesloopt, maar de oostgevel en kolommen staan er nog.

De Meeldoseerinstallatie oogt meer als infrastructuur dan als gebouw. Het is een stalen portaal waarop prefab silo's staan met daartussen stalen damwandprofielen. Het

prettige van de Fifties Silo en de Meeldoseerinstallatie is dat je er onderdoor kan lopen. Het vormt op die manier een, nu nog wat vieze, kortsluiting tussen de twee straatjes.

Kernwaarden en transformatiekansen

Het onderscheid tussen beide bouwdelen moet herkenbaar blijven. De Fifties Silo blijft ook in zijn nieuwe gedaante een overgangselement naar het naastgelegen Pakhuis. De nieuwbouw is geïnspireerd op de kleine schaal, horizontale geleding en typische jaren 50 vorm van wat hier ooit stond. De resterende oostgevel met de karakteristieke luchtbruggen naar het Molengebouw worden ingepast. Het zou mooi zijn als dat ook met de kolommen lukt.

Het eigene van de Meeldoseerinstallatie zit in het infrastructurele karakter. De nieuwe cultuurtoren bouwt daarop voort. Die bestaat uit een industrieel framework dat de bewoners invullen. Het framework met deze gestapelde doe-het-zelf kavels staat over het bestaande portaal met de kenmerkende vulmonden heen. De ruimte daaronder blijft vrij. Het portaal mag eventueel tijdelijk worden verplaatst. Is de toren klaar, dan wordt het portaal weer teruggezet.



De installaties tussen de Meeldoseerinstallatie en de Schrotensilo hebben geen hoge waarde en mogen worden verwijderd.

kavel 7 Brandweershuisje

Wie het kleine niet eert

Bosschenaren houden van kleine huisjes op markante plekken in de openbare ruimte en weten die op een creatieve manier te gebruiken, zodat de hele stad ervan geniet. Dit is er weer een.

waardering	neutraal artefact
bouwkundige staat	matig
aanpak	kleine transformatie

Het Brandweershuisje is een eenvoudig gebouwtje op een magnifieke plek dat vroeger een belangrijke, publieke taak had.

Kernwaarden en transformatiekansen

Het Brandweershuisje wordt behouden en krijgt een publieke invulling die bijdraagt aan de interactie en levendigheid op de oever.



kavel 8 Grondstoffensilo's

Het architectonische icoon

De combinatie van bestaand en nieuw, een showcase van inventiviteit als symbool voor de 'Voor eeuwig jong' gevoel op de Tramkade.

waardering	beeldbepalend gebouw
bouwkundige staat	matig
aanpak	grote transformatie

De Grondstoffensilo's bestaan uit 21 cilinders in drie rijen van zeven. Elke cilinder heeft een doorsnede van zo'n 6 meter en is ongeveer 18 meter hoog. Daarboven liggen drie beloopbare transportgangen. Naast de silo's staat een Elevatortoren. Dat is een staalconstructie met gevelbeplating, waarvan de begane grond in metselwerk is uitgevoerd.

Kernwaarden en transformatiekansen

De Grondstoffensilo's zijn het beeldmerk van de Tramkade. Dat is te danken aan hun prominente ligging aan het water, de repeterende vormen en energieke graffiti. Behoud is het uitgangspunt. Dat vraagt technisch nogal wat, zoals reparatie van de lasbreuken en de betonrand en het vervangen van de schadelijke verf. De doorsnede van de cilinders is groot genoeg om in te wonen. De middelste rij cilinders mag in dat geval eventueel verwijderd worden, mits de Elevatortoren blijft

staan. Ook mogen er perforaties in de wand worden aangebracht. De eventuele optopping is spectaculair, maar verdringt de cilinders niet uit beeld. Integendeel, oud en nieuw versterken elkaar en creëren een iconisch beeld waarvoor je naar 's-Hertogenbosch komt.

kavel 9 Expeditiehallen

Het podium, niet de toneelspeler

Het grootste gebouw op de Tramkade, niet het opvallendste. Want het zijn vooral de toekomstige gebruikers die het kleur geven.

waardering	neutraal
bouwkundige staat	redelijk
aanpak	erfgoed als inspiratie

De Expeditiehallen bestaan uit gelamineerde driescharnierspanten met grote overspanning en een stalen gevelbeplating.

Kernwaarden en transformatiekansen

De spanten van de oostelijke hal vormen een open dak over het centrale plein. Die van de westelijke hal mogen weg. Daar komt het multifunctionele gebouw met de Street Scene, parkeervoorziening en woningen. De plint met de Street Scene krijgt een open karakter die in het plein overgaat. De getrapte opbouw naar het spoor

maken het gebouw tot een vanzelfsprekend onderdeel van het 3D-Park. De veelheid aan functies en expressieve hoofdvorm mogen er niet toe leiden dat het gebouw in tal van verbijzonderingen en frivoliteiten uit elkaar valt. Het multifunctionele gebouw manifesteert zich als één stuk (‘Aus einem Guss’) en lijkt zo op al die andere robuuste, eerlijke en flexibel te gebruiken gebouwen op de Tramkade.

kavel 10 Schrotensilo

Industriële lantaarn aan de waterkant
Deze bescheiden ogende silo is groter dan je denkt. Het is tijd om die als een reusachtige lantaarn aan de Dieze te laten oplichten.

waardering	beeldondersteunend
bouwkundige staat	redelijk
aanpak	medium transformatie

De Schrotensilo is een staalconstructie waarop prefab silo's zijn geplaatst met daartussen stalen damwandprofielen. De fundering lijkt in orde. De gevel van de begane grond bestaat uit stalen kolommen met daartussen metselwerk en stalen ramen. Daarboven zit een damwandbekleding. Het dak bestaat uit stalen liggers met houten balklaag, GG-delen beschot en bitumnieuze dakbedekking.

Kernwaarden en transformatiekansen
De horizontale opbouw van de Schrotensilo en de

luchtbruggen naar de Grondstoffensilo's bepalen het beeld en zijn het behouden waard. De horizontaliteit van de Schrotensilo zit vooral in de hoge, bakstenen plint. De schil daarboven mag vervangen worden, bijvoorbeeld door transparante gevelbekleding die aan de huidige, horizontaal gelede damwandprofielen refereert. Het toevoegen van een kroon c.q. uitkijkpost op de silo behoort tot de mogelijkheden. De installaties in de silo hebben minder waarde en mogen eventueel weg. Dat geldt ook voor de installaties die tussen de Schrotensilo en Meeldoseerinstallatie hangen.

De luchtbruggen tussen de Schrotensilo en de Grondstoffensilo's zijn beeldbepalende onderdelen en blijven behouden. Deze en andere verbindingen tussen gebouwdelen boven de plinten vormen tezamen een 3D-park, historische verbindingen tussen de gebouwen, deels als historisch artefact en deels als een fysieke verbinding. De lage verbinding kan hierbij een functionele verbinding gaan vormen.

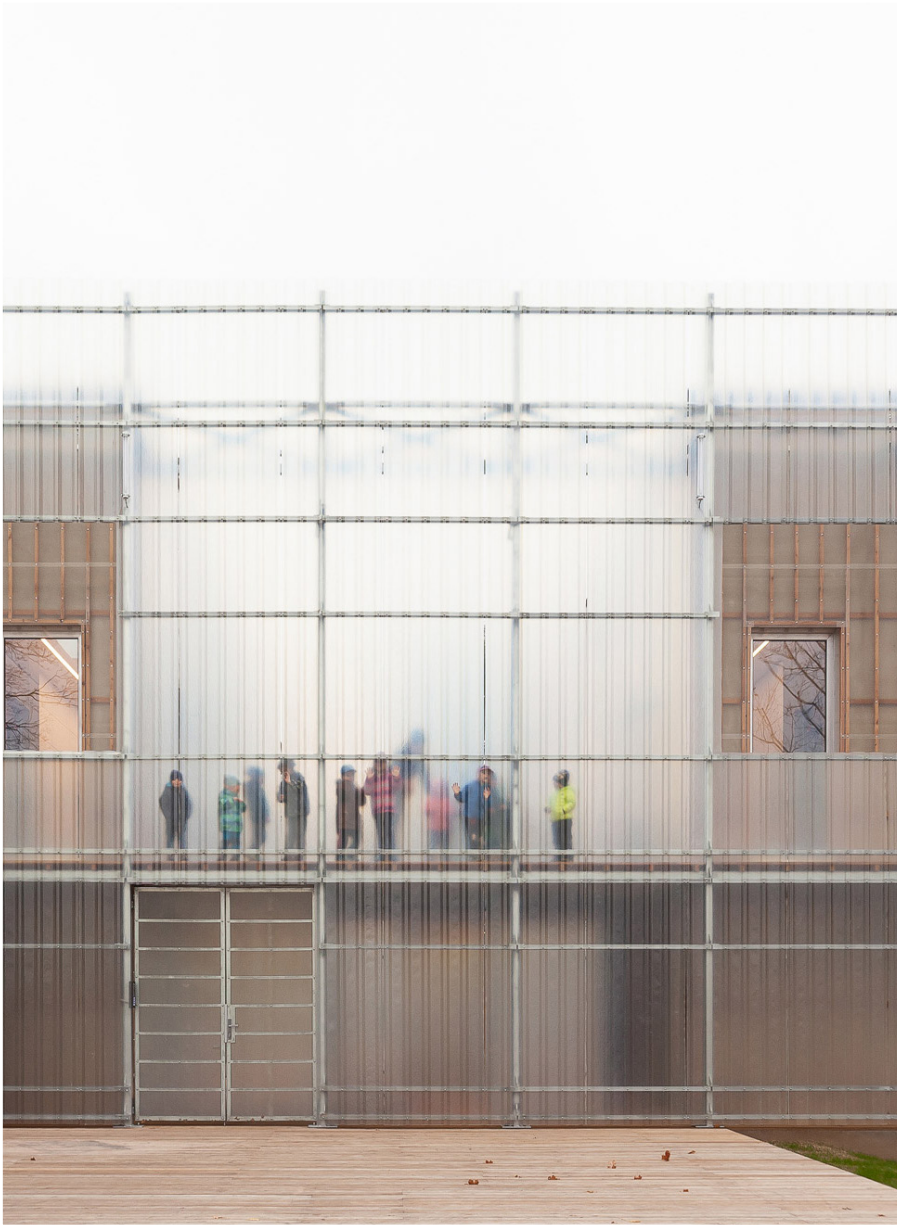
kavel 11 Bulk- of korrelsilo

De poort die nieuwgierig maakt
De poëzie van staal die toegang tot de Tramkade verschaft. En waar, als je omhoog de constructie inkijkt, de toekomst lonkt.

waardering	beeldbepalende buitenruimte
bouwkundige staat	redelijk
aanpak	medium transformatie

De Bulk- of korrelsilo bestaat als het ware uit drie stalen tafels die tegen elkaar geschoven zijn. Elke tafel is gemaakt van staanders, liggers en vulmonden waar je onderdoor kunt lopen en rijden. De silo's staan daar bovenop en worden met grove damwanden tegen weer en wind afgeschermd. De dakopbouw bestaat uit verschillende staalprofielen met windverbanden en is deels opengewerkt. Dat heeft op een aantal plekken tot corrosie geleid.

Kernwaarden en transformatiekansen
Het bijzondere van de Bulk- of korrelsilo zit vooral in de imposante onderdoorgang die je toegang tot de fabriek verschaft. Je wordt daar overdonderd door een woud van stalen staanders, liggers, vulmonden en andere installaties en het is juist die industriële ervaring die behouden dient te worden. De silo's daarboven hebben minder waarde en mogen eventueel weg. Die ruimte kan worden benut voor combinaties van werken en wonen, mits eventuele perforaties het gesloten, industriële karakter van de schil niet aantasten. De installaties op de Bulk- of korrelsilo vormen een beeldmerk en worden behouden. De realisering van een entree op de begane grond is mogelijk, maar alleen als de doorloop en het doorzicht onder de silo openblijft.





DEEL III

VERVOLGSTAPPEN RICHTING REALISATIE

Beoogde planning

De gemeente kiest voor kavelgewijze ontwikkeling. De doelstelling is om voor elk kavel een plan met de beste prijs/kwaliteit verhouding uit de markt te halen. Om die doelstelling te realiseren, wordt in de komende maanden een selectieprocedure voorbereid. Naar verwachting start de uitvraag in het tweede kwartaal van 2025. Ook zal op dat moment een eerste informatiebijeenkomst hierover worden gehouden.

Na de start van de uitvraag krijgen kavelontwikkelaars ruim de tijd om als zelfstandige eindgebruiker of in nauwe samenwerking met eindgebruikers een projectvoorstel met bieding voor te bereiden. Na de selectie, die naar verwachting in het vierde kwartaal van 2025 plaatsvindt, worden met geselecteerde partijen contractuele afspraken over het vervolgtraject gemaakt. Dat vervolgtraject omvat zowel de ontwikkeling van het eigen kavel als de samenwerking met de overige partijen in het gebied. De eventuele oprichting van een Tramkade Alliantie krijgt in die periode vorm.

1 Voorbereiding selectieprocedure
Q4 2024 - Q1 2025

2 Start eerste uitvraag
Q2 2025



3 Indienen eerste projectvoorstellen
Q3 2025



4 Eerste selectie
Q4 2025



5 Start Tramkade Alliantie
2026



6 Start realisatiefase en uitvoering
2027



7 Beheer en exploitatie
vanaf 2030

Omgevingsplan

Het omgevingsplan voor de Tramkade heeft zijn basis in het bestemmingsplan Tramkade dat in 2005 is vastgesteld met het doel een levendig en veelzijdig gebied te creëren waar (tijdelijk) diverse activiteiten kunnen plaatsvinden. Kunst, cultuur, recreatie en commerciële bedrijvigheid zijn enkele van de functies die worden aangemoedigd binnen dit plan. Deze benadering van het omgevingsplan streeft naar een organische ontwikkeling, zonder een vastgesteld eindplan. Hierdoor worden de toegestane functies bewust ruim omschreven om flexibiliteit bij de invulling van het gebied te bieden.

Binnen het huidige omgevingsplan zijn verschillende functies toegestaan, waaronder kunst en cultuur, sociale en maatschappelijke voorzieningen, recreatieve en sportfaciliteiten, kleinschalige bedrijvigheid, zakelijke dienstverlening en horeca. Om de bestaande stadsstructuur te behouden en mogelijke overlast te voorkomen, zijn detailhandel en horeca gereguleerd. Dit houdt in dat de detailhandel ondergeschikt moet zijn aan de hoofdfunctie. Daarnaast zijn er beperkingen op het aantal horecagelegenheden en de totale oppervlakte ervan.

Naast de toegestane functies biedt het omgevingsplan ruimte voor diverse evenementen, zoals culturele, educatieve en recreatieve activiteiten. Om overlast te minimaliseren moeten deze evenementen echter voldoen aan specifieke regels, zoals beperkingen op het aantal bezoekers, geluidsniveaus en de duur van het evenement. Hierbij is rekening gehouden met het woon- en leefklimaat in de omgeving om verstoringen te voorkomen. Echter, het omgevingsplan staat momenteel geen wonen toe op het terrein.

Na het vaststellen van het Gebiedspaspoort Tramkade kunnen bouwplannen worden uitgewerkt die leiden tot het indienen van aanvragen voor een omgevingsvergunning. Indien een aanvraag niet past binnen het omgevingsplan, dient het te passen binnen de kaders van het Ontwikkelplan Bossche Stadsdelta en de uitgangspunten/uitwerking van het Gebiedspaspoort

Tramkade. Bovendien dient de aanvraag in overeenstemming te zijn met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wat moet worden aangetoond in een motivering. Vervolgens kan de gemeente medewerking verlenen aan de ontwikkeling door het afwijken van het omgevingsplan via een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) op basis van de motivering BOPA.

Grondexploitatie

De grondexploitatie Tramkade is een financiële vertaling van de gewenste toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van de Tramkade zoals toegelicht in dit Gebiedspaspoort Tramkade. In de grondexploitatie Tramkade zijn onder meer ramingen gemaakt voor het bouw- en woonrijp maken van dit deelgebied. Bijvoorbeeld plankosten en kosten van inrichting openbare ruimte zijn begroot en opbrengsten zijn geraamd (verkoop bestaande gebouwen en verkoop gronden voor nieuwbouw). Uitgangspunt is dat de meeste kavels (gebouwen en installaties), zoals omschreven in het Gebiedspaspoort, worden verkocht in huidige staat, maar wel vrij van huur of andere gebruiksrechten.

De grondexploitatie Tramkade is een van de deexploitaties van de Gebiedsexploitatie Bossche Stadsdelta, die wordt geopend bij de vaststelling van het Ontwikkelplan Bossche Stadsdelta (reg.nr. 16836032). De grondexploitatie Tramkade heeft een financieel tekort op eindwaarde per 1-1-2034 van € 2,5 miljoen. Het financieel tekort van de grondexploitatie Tramkade is onderdeel van de Gebiedsexploitatie Bossche Stadsdelta. Het tekort van deze grondexploitatie Tramkade zal dan ook gedekt worden binnen deze Gebiedsexploitatie Bossche Stadsdelta. Op dit moment is er nog geen sprake van een financieel sluitende gebiedsexploitatie Bossche Stadsdelta en is uw raad voorgesteld het verwachte tekort af te dekken uit het Structuurfonds, waarbij wij op dit moment deze bijdrage voorzichtigheidshalve hebben geraamd op maximaal €12 miljoen. Dit tekort proberen wij te verlagen door kansen te benutten en in te zetten op subsidies en bijdragen.

Binnen de totale gebiedsontwikkeling Bossche Stadsdelta hebben we te maken met verschillende soorten kosten: kosten binnen een deelgebied, kosten voor investeringen die de deelgebieden overstijgen en kosten voor investeringen die buiten de gebiedsexploitatie vallen, maar waar vanuit de deelgebieden wel een bijdrage aan dient plaats te vinden. De verbinding over het spoor is daar een voorbeeld van. De financiële dekking van deze kosten bestaat uit subsidies (waaronder de NOVEX en BOL-gelden), exploitatiebijdragen en inzet van gemeentelijke middelen. Daarnaast worden er ook naar rato bijdragen verwacht vanuit de diverse deelgebieden, wanneer deze deelgebieden in bepaalde mate profijt hebben van deze investeringen. Kosten worden zowel toebedeeld aan deelgebieden die de gemeente zelf actief oppakt (gemeentelijke grondexploitatie), als aan deelgebieden die door ontwikkelende partijen worden uitgevoerd (kostenverhaalsprojecten). De systematiek van kostentoedeling en voorts kostenverhaal wordt beschreven in het Financieel Beleidskader Bossche Stadsdelta, zoals opgenomen in bijlage 2 bij het raadsvoorstel Vaststelling Ontwikkelplan Bossche Stadsdelta (reg.nr. 16836032).

De inrichting van de kade langs de Dieze, het park en de ontwikkeling aan de waterkant, zoals in dit gebiedspaspoort beschreven, zijn ambities. Deze ambities zijn meegewogen bij het bepalen van de omvang van de verwachte bijdrage vanuit het Structuurfonds zoals omschreven in het raadsvoorstel Vaststelling Ontwikkelplan Bossche Stadsdelta (reg.nr. 16836032).

De toekomstige ontwikkelpartners c.q. mede-eigenaren zijn verantwoordelijk voor hun eigen kavel en bijbehorende business case en voor hun rol in de beoogde Tramkade Alliantie die zich onder andere richt op de invulling en het beheer van de buitenruimte.

In het deelgebied Tramkade zal een bovengrondse parkeergarage gebouwd gaan worden om te voldoen aan de gestelde parkeernormen. In het vervolgetraject zullen nadere afspraken worden gemaakt met betrokken partijen over realisering, eigendom, beheer en onderhoud van die parkeergarage, inclusief de

bijbehorende kostentoedeling.

Kavelpaspoorten

Het uitvraag- en selectieproces voor de kavels vereist zorgvuldige voorbereiding. Een belangrijke vraag is of, en zo ja welke, kavels in eigendom van de gemeente blijven. Die keuze kan invloed op de aard van de ontwikkeling en de betrokkenheid van verschillende partijen hebben. Daarnaast is het belangrijk om, gezien de complexiteit en de impact op de gebiedsontwikkeling, het BOPA-proces ('buitenplanse omgevingsplanactiviteit') nauwkeurig te coördineren. Het doel daarbij is om een balans te vinden tussen enerzijds het inspelen op de wensen en belangen van alle betrokkenen en anderzijds het garanderen van een efficiënt en transparant proces met voldoende vaart.

De gemeente maakt Kavelpaspoorten voor de kavels die aan de markt worden aangeboden. Kavelpaspoorten bevatten richtlijnen en voorwaarden voor de ontwikkeling van de kavels, inclusief bouwvoorschriften, duurzaamheidseisen en programmatische randvoorwaarden die passen binnen het Gebiedspaspoort Tramkade.

Communicatie en participatie

Om te komen tot een goede en interessante nieuwe invulling van het gebied Tramkade, wordt op verschillende manieren en op verschillende momenten participatie ingericht. In het verleden is op het niveau van de Bossche Stadsdelta reeds sprake geweest van interactieve sessies waarbij iedereen kon dromen en vertellen over hoe zij de toekomst van de Tramkade voor zich zagen. Door de jaren heen zijn deze ideeën steeds concreter gemaakt. In begin 2023 is het plan Tramkade van dat moment gepresenteerd aan de omgeving. Zowel georganiseerde stakeholders als omwonenden en gebruikers van de Tramkade hebben kennis kunnen nemen van de plannen en men heeft aan kunnen geven

wat zij graag terug zien komen in de buitenruimte. Deze opbrengst is ter inspiratie meegenomen in het verder uitwerken van het gebiedspaspoort. Daarnaast zijn talloze gesprekken gevoerd met de huidige huurders van de Tramkade en potentieel geïnteresseerde organisatie in de toekomstige Tramkade. Ook deze inspiraties en ideeën zijn meegenomen in het opstellen van het gebiedspaspoort.

In de vervolgstappen zullen voor de verdere concretisering van de plannen opnieuw gesprekken worden gevoerd zowel met partijen op de Tramkade (huidig en in de toekomst) als ook met omwonenden, de culturele sector, ondernemers uit de stad en andere belanghebbenden.

Ontwikkelpartners op de Tramkade worden geacht te participeren in de Tramkade Alliantie. In deze Alliantie worden zaken afgesproken zoals de inrichting van de buitenruimte en de manier waarop het gebied vormgegeven wordt.

