

# **Samenvatting Rapport de IJzeren Vrouw: Een impact analyse van een residentieel ontwikkelingsplan in een stadspark**

## **Inleiding**

Dit rapport is het resultaat van een onderzoek uitgevoerd door acht studenten van de opleiding Built Environment (internationaal) aan de Breda University of Applied Sciences. Het doel van de studie is om de effecten van de bebouwing die nu ontwikkeld wordt binnen een stadspark te onderzoeken vanuit een stedenbouwkundig en planologisch perspectief. De waarde van stedelijke groene ruimte en de gevolgen van privatisering voor de openbare ruimte staan centraal. Het geeft een analyse van de huidige situatie en de impact van de torens. Het doel van het rapport is ook om een betere dialoog tussen publieke en private belanghebbenden te bevorderen.

## **Belang stedelijke groene ruimten in een stad**

Stedelijke groene ruimten, zoals parken, bieden de stad vele voordelen, zoals het tegengaan van stedelijke hitte, het compenseren van de uitstoot van broeikasgassen en het verminderen van de gevolgen van wateroverlast. Daarnaast hebben parken een economische impact op een stad door het aantrekken van investeringen. Een goed ontworpen park kan een succesvol marketinginstrument worden voor bedrijven, winkels, diensten, en de woningmarkt. Mensen zijn bereid meer te betalen om in de buurt van stedelijk groen te wonen. Ten slotte zijn er effecten op de fysieke en mentale gezondheid van volwassenen en kinderen, aangezien parken een ruimte bieden voor mensen van alle leeftijden om buitenactiviteiten te verrichten, sociale interactie aan te gaan, en mentaal te ontspannen in een natuurlijke omgeving. Voor kinderen is de nabijheid van de natuur essentieel voor hun ontwikkeling.

De wereldwijde COVID-19 pandemie heeft het belang van stadsparken en groene ruimten benadrukt. Lockdowns spoorden de mensen aan om de open publieke ruimte optimaal te gebruiken. De pandemie heeft een verschuiving teweeggebracht in het collectieve denken over en de waarde van onze manier van leven, en dus moeten ook steden deze verschuiving weerspiegelen.

## **Dilemma voor de stad**

Naast het belang van groene ruimte heeft de stad 's-Hertogenbosch ook te maken met een huisvestingscrisis. Nederland heeft op dit moment veel minder woningen dan nodig zijn. Slechts een derde van de totale woningvoorraad is betaalbaar voor lagere en middeninkomens. De huisvestingscrisis plaatst de nationale en gemeentelijke overheden in een moeilijke positie om de crisis en de daaruit voortvloeiende sociaal-economische gevolgen te verlichten.

De stad 's-Hertogenbosch schat dat het aantal huishoudens zal groeien van 64.395 in 2013 naar 74.375 in 2030. Om deze bevolkingsgroei te faciliteren, moet er voldoende woningcapaciteit in de stad zijn. Dit betekent dat de woningvoorraad tot 2030 met ongeveer 10.000 woningen moet toenemen. De vraag naar woningen zal zich grotendeels richten op huurwoningen, huurflats, seniorenwoningen en kleinere koopwoningen met een scherpe prijs-kwaliteitverhouding

De huidige en toekomstige (her)ontwikkelingsplannen in de stad zullen rekening moeten houden met beide problemen en gebruik moeten maken van nieuwe stedenbouwkundige benaderingen om de

bijdrage aan en de gevolgen van de klimaatverandering te verminderen en tegelijkertijd betaalbaarheid te bieden voor lagere en middeninkomens.

### *Aanpassen aan klimaatverandering*

In 2021 bracht de gemeente een beleidsnota uit over de toekomst van de groene en blauwe ruimte in relatie tot de stad en het veranderende klimaat. "Zoals nu duidelijk te zien is, zijn overstromingen, droogtes, bosbranden en afname van biodiversiteit allemaal het gevolg van klimaatverandering, ook hier in Nederland. Het is daarom belangrijk en noodzakelijk om Den Bosch klimaatbestendig, groener en biodiverser te maken", aldus Mike van der Geld, wethouder Klimaat. Den Bosch moet volgens deze regels drastisch veranderen om in 2050 klimaatneutraal te zijn. Het Deltaplan ruimtelijke aanpassing is gemaakt om steden ten goede te veranderen en de bewoners te integreren met de natuur. Nieuwe plekken om overtollig water te bergen moeten worden gerealiseerd. Een van deze plekken is de IJzeren vrouw, het enige grote waterlichaam midden in de stad. Dit toont aan hoe belangrijk het is voor de toekomst van de stad.

Het Prins Hendrik park heeft ook een andere vitale functie in deze context. In de zomer worden gebouwen en bebouwde ruimten erg warm, en kan de warmte nauwelijks ontsnappen. Dit effect, dat "hitte-eiland" wordt genoemd, is niet aanwezig in onbebouwde ruimtes, zoals parken, waardoor ze koeler zijn dan de omgeving. Momenteel is het Prins Hendrikpark, de enige niet-bebouwde ruimte in het gebied ten noorden van het stadscentrum, waardoor dit park erg belangrijk is. Geen plaats hebben om af te koelen kan een groot effect hebben op de gezondheid van de burgers. Dit, in combinatie met de schaduw van de bomen en de verfrissing van het water, maakt het Prins Hendrikpark de perfecte plek om af te koelen in de zomer. Met de nieuwe torens zal een deel van deze functie worden weggenomen.

Binnen het park is de ruimtelijke uitstraling naturalistisch. Het park is bijna volledig omzoomd door bomen, waardoor je het gevoel krijgt dat je in de natuur bent en niet in een stadscentrum. De IJzeren Vrouw is zichtbaar vanaf het merendeel van de wandelpaden en is een adembenemend kenmerk van het park. Het patroon van de open en gesloten ruimte maakt het park interessant voor de gebruikers; om elke hoek is er een ander natuurlandschap.

Het rapport presenteert de aanleg van het Spoorpark in Tilburg als een goed voorbeeld hoe in dialoog met de omwonenden een fraai park tot stand is gekomen.

### **De Impact van de torens**

De belangrijkste argumenten voor de bouw van de drie woontorens op de locatie van het Prins Hendrikpark is dat er een nationale woningcrisis is en dat de ruimte in de steden voor nieuwe woningen beperkt is. Dit rapport schetst echter verschillende argumenten tegen de torens. Uit de analyse van de huidige context blijkt dat de ruimte een belangrijke rol speelt in de stad als centrale en grote openbare groene ruimte, en dat de BAD-locatie sociale, culturele en historische betekenis heeft als recreatieve ruimte. Hoewel de torens een kleinere voetafdruk hebben dan het huidige bestemmingsplan zijn de torens 2 a 3 keer zo hoog en wordt door hun plaatsing de openbaarheid van de ruimte tussen de waterkant en de gebouwen verstoord.

### *Ruimtelijke verschijning*

De hoogte en het uiterlijk van de torens passen niet in de context van hun omgeving. Bovendien heeft het uiterlijk geen architectonische of esthetische relatie met de andere gebouwen. Dit scheidt een breuk tussen de verschillende stijlen van de omliggende wijken, terwijl het park juist fungeert als verbindende schakel tussen de aangrenzende wijken. Daarnaast ondermijnen de moderne torens de historische betekenis van het park en de omringende gebouwen, in plaats van die identiteit te behouden en erop voort te bouwen; het creëren van een visuele samenhangende ruimte. (zie foto pagina 28)

#### *Schaduwwerking in het park*

De schaduwen van de gebouwen hebben een aanzienlijke invloed op de omgeving. Dit is vooral te zien in de winter, wanneer de avonddaduwen op de buurt aan de oostkant van het park vallen. In datzelfde seizoen zal de schaduw over een groot deel van het park en de IJzeren Vrouw draaien. In de lente- en herfstperiode blijft de schaduw binnen de grenzen van het park en heeft daardoor een kleine invloed op de omgeving. (zie foto pagina 29)

#### *Inperking openbare ruimte*

De ruimte rond de torens is minder openbaar dan de ruimte die er verder vanaf ligt. Hoewel de ruimte rond de torens "openbaar" mag zijn, zullen deze gebouwen voor de gebruikers van het park betekenen dat deze ruimte aan iemand toebehoort. Dit verandert de wijze waarop mensen de ruimte waarnemen. Dit proces van privatisering heeft inherent invloed op de manier waarop de ruimte wordt gebruikt. De essentie van dit deel van het park zou verschuiven van een openbare groene ruimte naar iemands achtertuin, en de eens zo open ruimte waar verschillende vormen van activiteiten plaatsvonden zou verdwijnen. (zie foto pagina 30)

#### *Conclusie*

De voorgestelde torens hebben een relatief kleine voetafdruk in het park. Wanneer echter rekening wordt gehouden met de effecten van de schaduw van de torens en met de privatiserende effecten van het gebouw, dan is de ruimte die door de torens wordt beïnvloed veel groter dan de voetafdruk van het gebouw. Door de hoogte en de plaatsing van de torens wordt een groter deel van de parkruimte beïnvloed dan wanneer de torens lager zouden zijn en rond de buitenrand van het park zouden zijn geplaatst.

#### **Lering van de Amazones**

De openbare ruimte tussen de Amazones torens is ook een punt van aandacht. Onder deze ruimte bevindt zich de half verdiepte parkeergarage van het gebouw. Deze ruimte was bedoeld om een omgeving voor interactie te creëren en de kwaliteit van de stedelijke omgeving te verbeteren. De ruimte wordt echter zelden gebruikt om te wandelen of te socialiseren. In plaats daarvan is het een ongebruikte ruimte tussen drie hoge torens. Bovendien hebben de torens een negatief windtunneleffect gecreëerd dat van invloed is op het gebruik van de ruimte rond de gebouwen en dat bij veel wind een verhoogd gevaar kan opleveren voor de fietsers en voetgangers langs de Monseigneur Diepenstraat.

#### **Alternatieven**

Het rapport schets tot slot nog enkele alternatieve kleinschaligere woonscenario's .Gepresenteerd worden een ontwerp met verschillende niveaus van woningen, een semi-mix van woningen met een openbaar binnenplein en een gemeng gebruik van woon-en werkruimte. Ook is er een toekomstig voorstel voor het tankstation en zijn omgeving. Tot slot schets het rapport een aantal scenario's voor de openbare ruimte zoals een speels park, een sport spot en een scenario gericht op het versterken van de beleving van het park als achtertuin van de buurt.