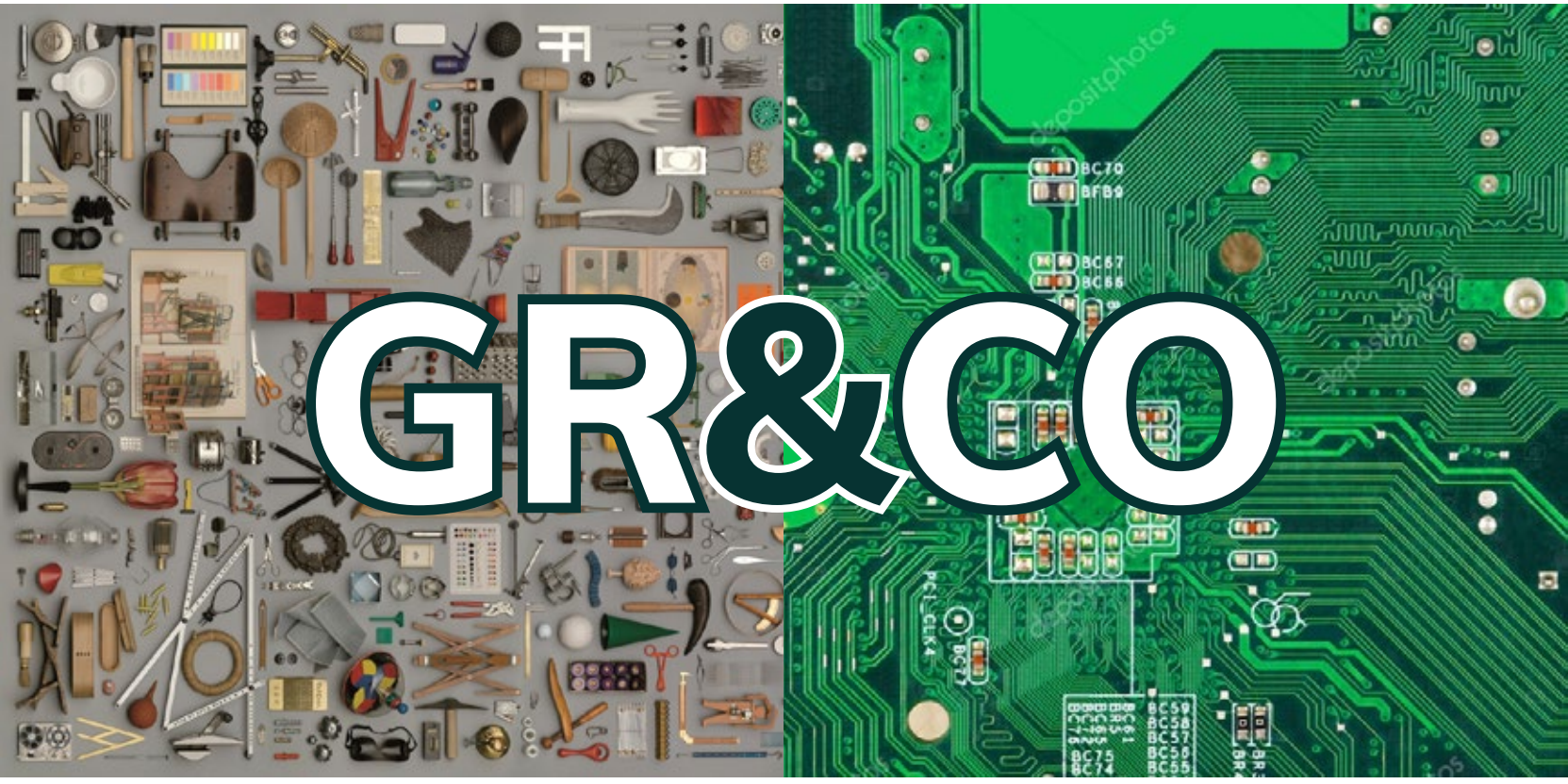


TRANSFORMATIEVISIE GRENCO-TERREIN

‘S HERTOGENBOSCH

AUGUSTUS 2020

’s-Hertogenbosch

tarra
architectuur & stedenbouw













INHOUD

introductie	5
een volgende eeuw	9
huidige situatie	13
onderscheidend potentieel	17
hallenstructuur = raamwerk	21
stedenbouwkundige structuur	23
stroken als drager	25
lijnen en verbindingen	27
industrieel dwaalmilieu	29
bestaand en nieuw	33
functies in de plint	37
mobiliteit	39
duurzaamheid	41
ruimte voor experiment	43
gefaseerd raamwerk	47
plot 1 | GEA hallen	51
plot 2 | grasso ict	53
plot 3 | mix van bestaand en nieuw	55
plot 4 | fase 1 BAC comakers	57
plot 4 | fase 2 BAC community	61
plot 5 | veilinghal	65
plot 6 | de hooge donken	67
GR&CO	69
colofon	71

INTRODUCTIE



Ten westen van het Bossche spoor bevindt zich de wijk Boschveld. De wijk wordt gekenmerkt als een woonwerkgebied met een van oorsprong industrieel karakter. De verbinding met het spoor en de locatie dicht bij de binnenstad van ‘s-Hertogenbosch waren destijds aantrekkelijke vestigingsfactoren voor bedrijven. De tijd heeft niet stil gestaan en de industrie is grotendeels uit het gebied vertrokken. Vele industriële complexen en kantoorpanden hebben plaats gemaakt voor nieuwe woningbouw. De aantrekkelijke positie ten opzichte van het spoor en de stad is echter niet veranderd. Dit biedt nieuwe kansen voor de laatste industriële gebieden in Boschveld om het werken in de wijk nieuw leven in te blazen.

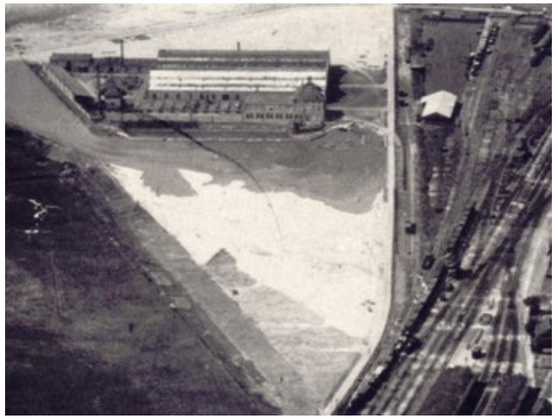
Het voormalige Grasso-complex is het allereerste (pionier) en allerlaatste industriële gebied in de wijk. Nog steeds wordt er (door GEA, de nieuwe eigenaar van Grasso) geproduceerd in de oude monumentale GrassoHallen. Voorheen bestond de productiefabriek uit een serie hallen, opgespannen tussen de Parallelweg en de Paardskerkhofweg. Vandaag de dag worden veel van de hallen verhuurd aan kleine en grote bedrijven. Met de vele veranderingen rondom het complex ontstaan nieuwe kansen voor de huidige gebruikers en potentiele nieuwe gebruikers om het Grasso complex nieuw leven in te blazen en te komen tot een nieuw dynamisch stedelijk gebied.

Onderdeel van het Grasso-ensemble is het Grencocomplex. Het doet momenteel dienst als bedrijfsverzamelgebouw voor verschillende ambachten. Met de hernieuwde aandacht voor de ontwikkelingen van Spoorzone en Boschveld orienteert gemeente ’s-Hertogenbosch zich als eigenaar op de toekomst van gebied, gebouw en gebruiker. De gemeente heeft Tarra architectuur en stedenbouw gevraagd een studie te doen naar het ontwikkelprofiel en -mogelijkheden. Bijgaand boekwerk laat zien op welke wijze dit complex kan worden getransformeerd naar een nieuw onderscheidend stedelijk gebied. Het gaat hierbij om een ontwikkelaanpak, met flexibiliteit in de tijd, niet zozeer een stedenbouwkundig eindplan. Met de werktitel Gr&Co krijgt het werken een nieuwe actuele en stedelijke impuls. Een nieuw gebied waar naast de huidige ambachten ook ruimte is voor innovatie en nieuwe initiatieven. Waar naast gewerkt ook gewoon wordt gewoond. Een plek waar het industriële karakter van Boschveld nog altijd goed te voelen is; in de gebruiker, in de bebouwing en in de openbare ruimte.

Legenda

1. Grenco-terrein
2. station ‘s-Hertogenbsoch
3. EKP-terrein
4. Verkadefabriek
5. Kop van het Zand
6. stadscentrum ‘s-Hertogenbosch
7. Brabanthallen
8. centrum Boschveld
9. Paleiskwartier

Gr&Co staat voor pioniers.
Grasso was de allereerste fabriek die zich vestigde aan de westkant van het Bossche spoor. Daarmee vormde ze de brug naar een westelijke uitbreiding van ‘s-Hertogenbosch. Gr&Co vormt een nieuwe brug, maar nu tussen verschillende initiatieven in en rond de stad.


1914


1926


1937


1970


1976


1988

EEN VOLGENDE EEUW

Grasso is opgericht in 1858 door Willem Grasso als smederij-werkplaats. De eerste locatie van Grasso is aan het Hinthamerheinde te ‘s-Hertogenbosch. In 1912 begon men met de bouw van een nieuwe fabriek aan de Parallelweg te ‘s-Hertogenbosch. Het Grasso complex werd gerealiseerd aan de, toen nog onbebouwde, westzijde van de spoorlijn naar ontwerp van de Tilburgse architect F.C. de Beer. Het complex aan de Parallelweg wordt in 1913 opgeleverd. Het complex ondergaat naar verloop van tijd diverse veranderingen. Tijdens de Tweede Wereldoorlog raakt het complex zwaar beschadigd, hetgeen na de oorlog weer in ere wordt hersteld. Bij de laatste modernisatie in 1984 is het interieur ingrijpend verbouwd. Hierdoor zijn vooroorlogse interieurafwerkingen niet meer zichtbaar.

GEA-Grenco

Het bedrijf Grenco is onderdeel van GEA Group. In ‘s-Hertogenbosch is het hoofdkantoor in Nederland gevestigd. GEA levert wereldwijd op maat gemaakte koeling systemen. De voormalige vestiging aan de Parallelweg is nu in gebruik als verzamelgebouw voor kleine bedrijven en voor opslag. Het complex is eigendom van de gemeente ‘s-Hertogenbosch en wordt door NV BIM beheerd.

De gebouwen liggen naast de Grasso fabriek, maar vallen buiten de rijks- of gemeentebescherming en maken geen onderdeel uit van rijksmonumentale complex. Een heroriëntatie op de bestaande gebouwen is gewenst voor een toekomstbestendige locatie.

Grasso-Grenco

In 1960 werd het Grasso complex naar het zuiden toe uitgebreid. Los van de fabriek werden twee hallen met een showroom gebouwd. In het oorspronkelijke ontwerp was in aanvang nog geen rekening gehouden met een showroom aan de kopse gevel. Pas een half jaar na de eerste goedgekeurde tekeningen is deze wijziging doorgevoerd. Ten tijde van de bouw werd in het plan al rekening gehouden met een tweede hal en kantoren aan de Parallelweg. Een jaar na de realisatie is er in de showroom een tussenvloer ingebouwd. Aan het einde van de jaren zestig verliest de showroom haar functie en wordt de ruimte in gebruik genomen als de Grasso vakschool.

De voormalige showroom is zorgvuldig vormgegeven en heeft vanwege de stalen ramen en deur met betonnen kader een markante architectuur. De aansluitende hallen zijn architectonisch niet erg bijzonder. De hallen hebben een vrijstaande constructie met stalen kolommen waarop Engelse spanten rusten.

Het oudste gebouw op het voormalige terrein van Grenco is de veilinghal (hal 15). De hal is gebouwd in de vroege jaren dertig. In de beginjaren werd de hal gebruikt voor de veiling van groente en fruit, in de jaren zestig en zeventig werd het gebouw gebruikt door expeditiebedrijf Gebroeders Sars. In de jaren vijftig zijn de naastliggende gebouwen hal 16 en hal 17 neergezet.



de showroom





De veilinghal. Links de gesloopte en vervangen grenco hal



Interieur van de veilinghal



Interieur van de showroom

In 1965 werd er ter plaatse van hal 7 een losse loods gebouwd. In 1975 werd deze hal vervangen door een nieuwe hal met kantoren. De hal is in gebruik geweest als montageafdeling. Tegelijk met hal 7 werden ook de kantoren, aangeduid met nr. 19 gebouwd. De laatst gebouwde hal is hal 14. Deze werd in de jaren tachtig aan hal 7 gebouwd. De hal werd gebruikt als magazijn, expeditie en werkplaats.

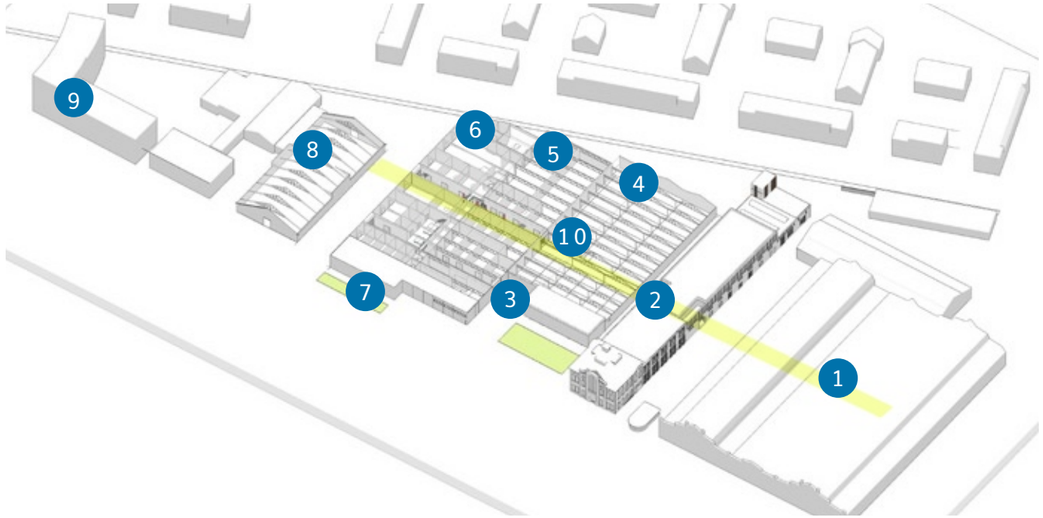
Grenco

Het huidige grenco-complex is verdeeld in verschillende kleinere werkplaatsen en bedrijfsruimtes. In de oude kantoorruimtes aan de parallelweg zijn sinds een tweetal jaren een aantal ICT bedrijven gevestigd. Dit als eerste stap in de doorontwikkeling van het gebied als aantrekkelijke locatie voor ICT- en databedrijven. De hallen bieden een verscheidenheid aan werkruimtes. De oude centrale gang, welke altijd een belangrijke rol heeft gespeeld in de logistiek van het Grasso complex, vormt nu de centrale as voor kleine bedrijven in de maakindustrie. De bedrijven, verenigd onder het Boschveld Ambacht Centrum, gebruiken ateliers variërend van 50 tot 400 vierkante meters. Onlangs is Spark als nieuwe gebruiker ingetrokken in de grote ruimte aan de Paardskerkhofweg.

Industrieel erfgoed

Waar het Grasso-complex een officiële monumentale status kent zijn er op het terrein vele elementen welke bijdragen aan het industriele karakter. De stalen spanten, verschillend in vorm en uitstraling per hal, de stelconplaten en de industriële metselswerk facades zijn representatief voor de historie van het grenco-complex. Hoewel de elementen los geen bijzondere status hebben, vormt het ensemble de drager van het industrieël erfgoed voor het visieplan GR&CO.

HUIDIGE SITUATIE



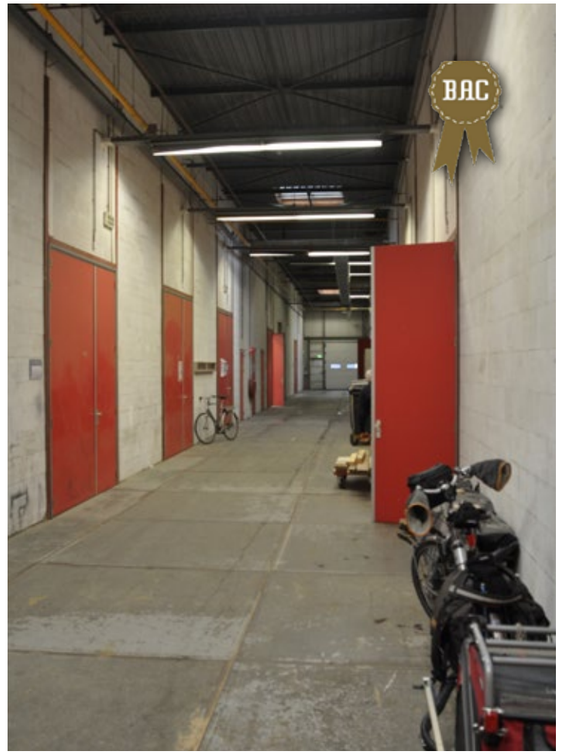
1: GEA hallen | 2: Grasso monument | 3: Grenco showroom | 4: Grenco hal 5&6 | 5: Grenco hal 7 | 6: Grenco hal 14
7: Grenco kantoor | 8: Veilinghal | 9: Laurusgebouw - de hooge donken | 10: corridor Grasso complex



parkeren | werken - kantoor | werken - industrie kleinschalig | werken - industrie grootschalig
gemengd - educatief en kantoor | wonen











ONDERSCHEIDEND POTENTIEEL

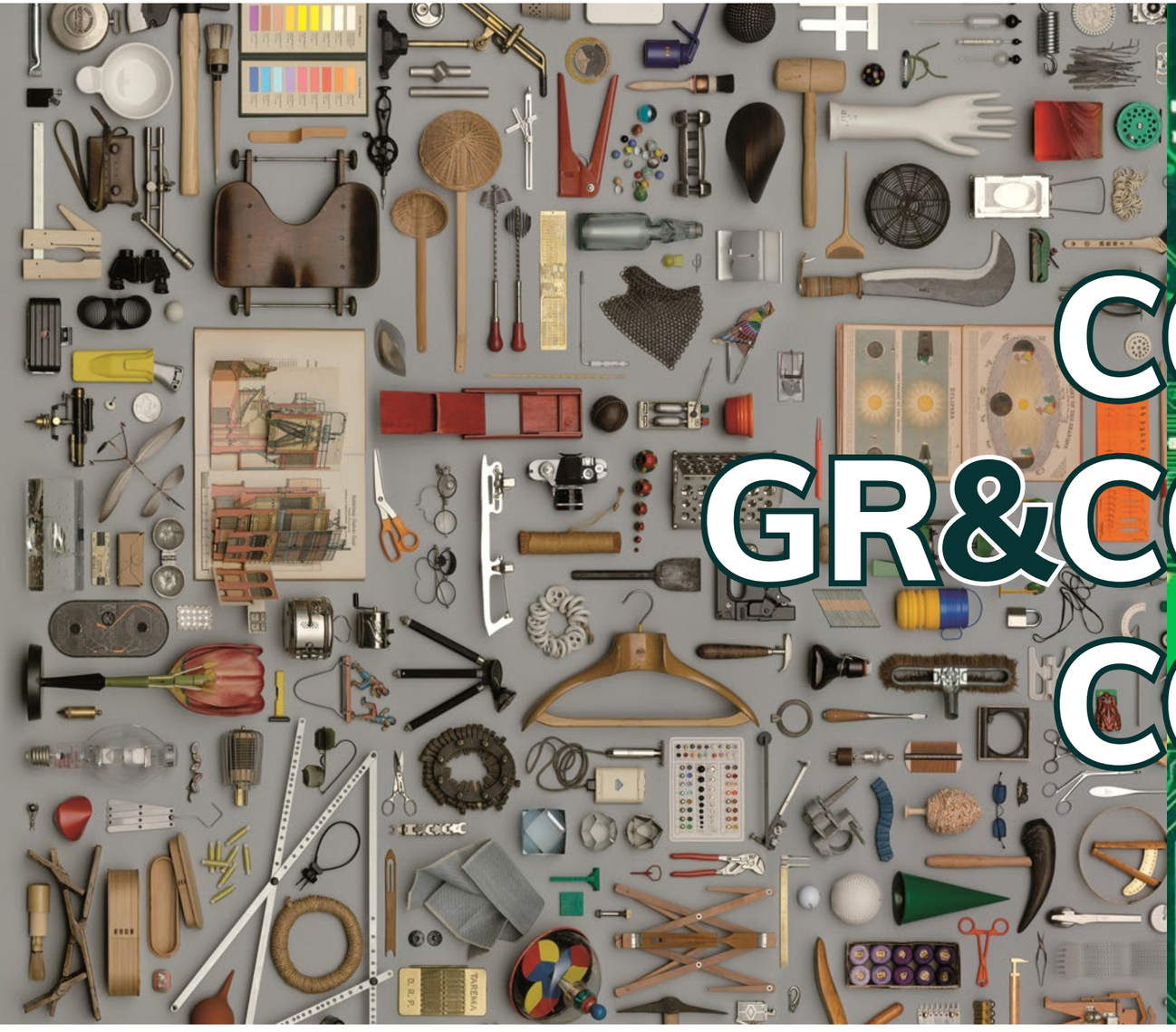


De wijk Boschveld ondergaat een flinke transformatie. De bedrijvigheid heeft het gebied grotendeels verlaten en maakt plaats voor nieuwe woningbouw. Op andere locaties in de Bossche spoorzone, waaronder het EKP terrein en de Kop van het Zand wordt het industriële erfgoed juist ingezet als huisvesting voor de creatieve industrie en als locaties voor leisure. Het Grenco terrein bevindt zich tussen deze transformaties en kan een rol gaan spelen in het verbinden van deze entiteiten met het achterliggende woongebied.

De aanwezigheid van de huidige bedrijvigheid op het Grenco en Grasso terrein biedt een aanleiding om op voort te bouwen. Het werken vormt het uitgangspunt in de transitie van het terrein en bouwt verder op de bestaande aanwezigheid van ict en ambacht. Over de tijd vormen wonen, groen, verblijven en leisure een aanvulling tot het vormen van een aantrekkelijk stedelijk gebied met een focus op ICT en databedrijvigheid.

In het vormen van een nieuwe mix staat de gefaseerde ontwikkeling centraal, dit biedt de kans om de bestaande identiteit van het gebied te versterken en te behouden. De historie en het industriële karakter vormen het uitgangspunt voor het eindbeeld.

Op het Grenco terrein zijn een aantal elementen van cultuurhistorische waarde aanwezig. Deze kunnen een basis vormen voor een gebied waar oud en nieuw samen gaan.



GR&CO COMMUNITY COMAKERS

Gr&Co staat voor samenwerken
De Grenco hallen worden steeds meer een plaats waar verschillende industrieën en nieuwe initiatieven elkaar ontmoeten; een stedelijke plek waar ambacht en ICT samen gaan. Deze verschillende disciplines versterken elkaar en leiden zo tot innovaties en nieuwe inzichten.

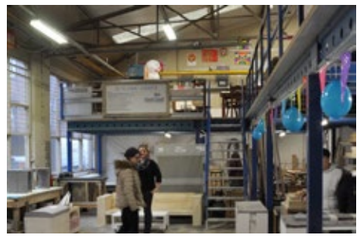
HALLENSTRUCTUUR = RAAMWERK



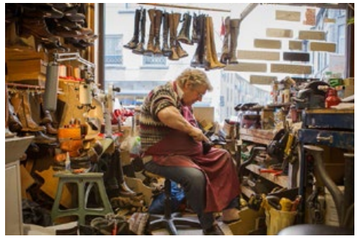




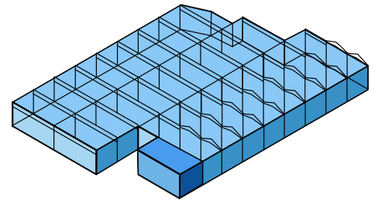
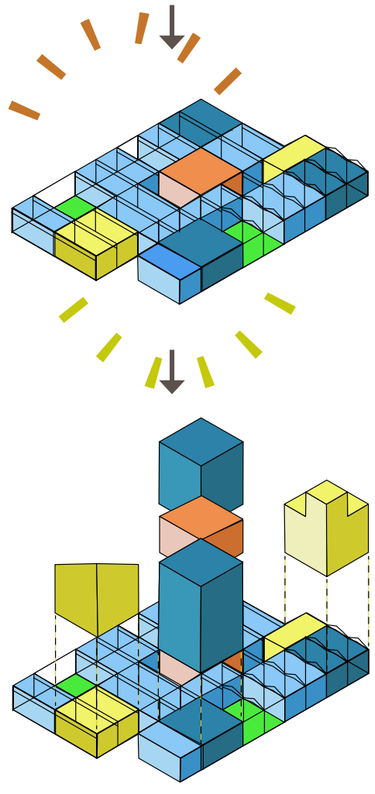










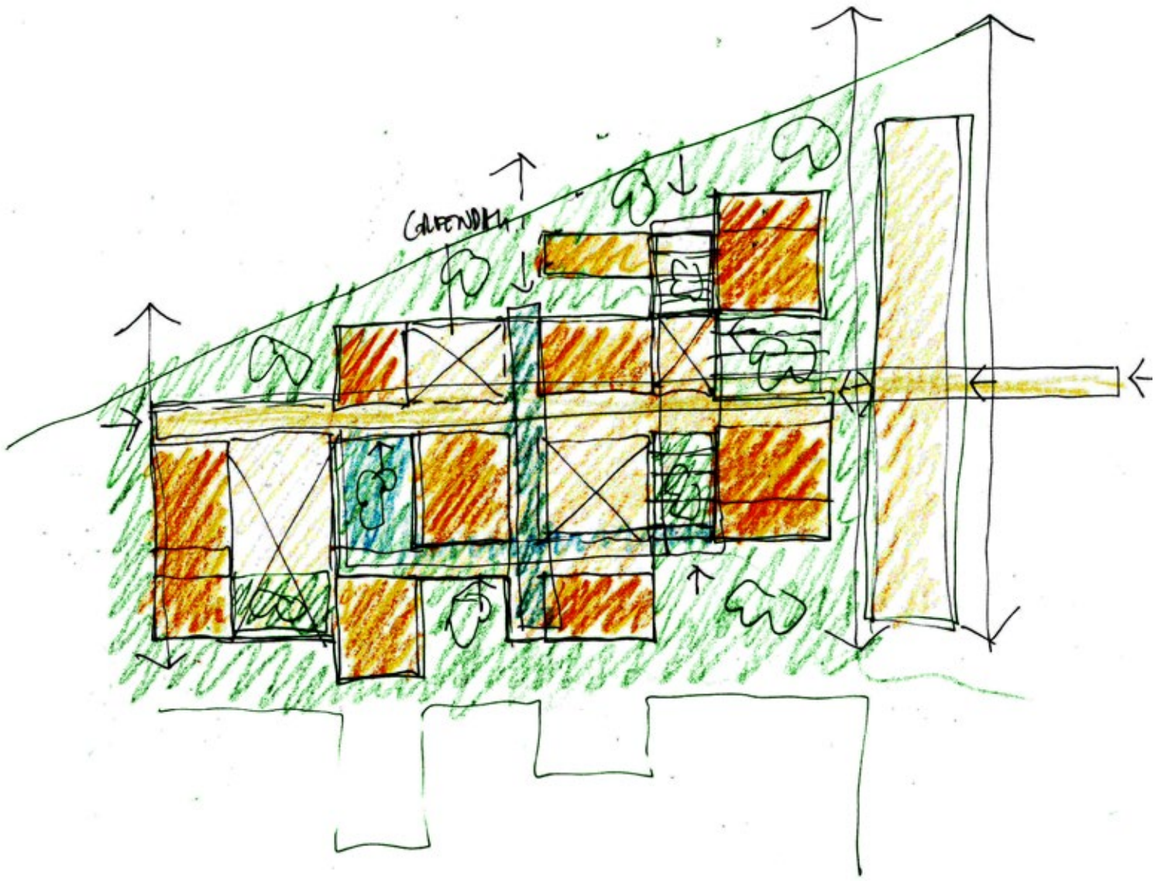
Het transformatieproces van Gr&Co volgt de eenduidige constructieve structurele opzet van de bestaande hallen. Alle hallen zijn uitgevoerd in een rastergrid van 5 x 14 meter. De spanten zijn steeds per bouwperiode verschillend. Ze vertellen het verhaal van groei en industriele efficientie. De hallenstructuur vormt het uitgangspunt voor het ritme van de nieuwe structuur en transformatie van het Grenco complex.

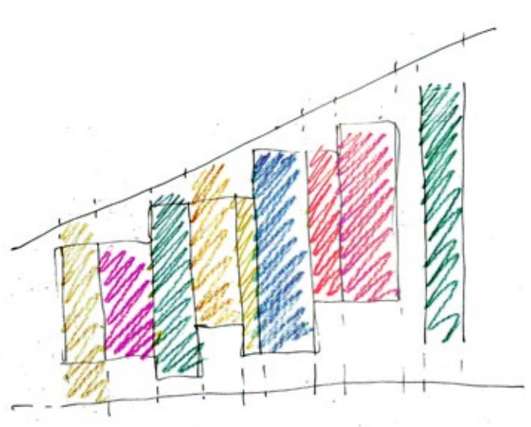
Door de hallen open te breken komt er licht en lucht in het gebied.
Kenmerkende elementen van de bestaande hallen vormen de drager van het industriële karakter van het Grenco terrein. Zo krijgt de bestaande spantenstructuur een nieuwe betekenis voor de bebouwing en de openbare ruimte.

Door de combinatie van verschillende vormen van werken in het Grenco complex ontstaat er een dambord van verschillende kleuren en sferen.

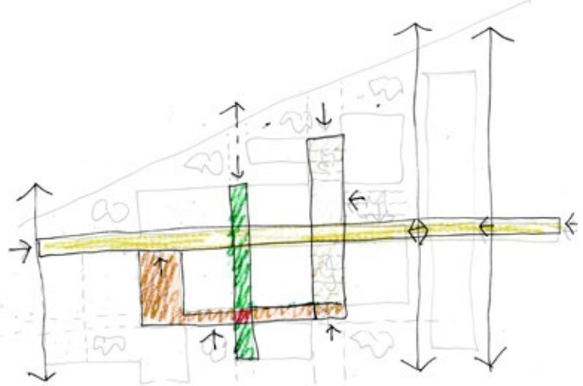
Door het toevoegen van nieuwe volumes, met een variatie in hoogte en beeldkwaliteit, ontstaat meer ruimte voor een variatie aan nieuwe initiatieven. Ook wonen krijgt een belangrijke rol in het gebied. Immers wonen in combinatie met werken brengt 24/7 ‘ogen, oren en (be)leven’ in het gebied.

STEDENBOUWKUNDIGE STRUCTUUR





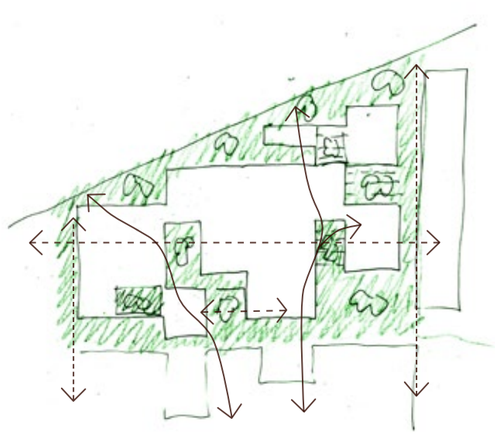
stroken als drager



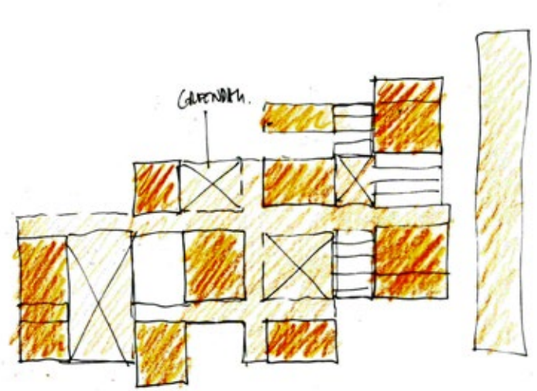
lijnen en verbindingen

Het stedenbouwkundig plan wordt gevormd door een overlap van vier stedenbouwkundige lagen, welke samen een lappendeken vormen voor het gebied. ‘Stroken’ herinneren aan de gefaseerde ontwikkeling van de naast elkaar geplaatste hallenstructuur. ‘Verbindingen’ leggen de (historische) relaties vast tussen de hallen (noordzuidrichting) en de verschillende gebieden (oostwestrichting). ‘Diagonalen’ representeren de labyrintische kwaliteit van het zoeken en dwalen in de generieke fabriekshallen structuur van 5x15 m1. ‘Dambord’ laat in een grid patroon het maximale verschil op minimale afstand zien.

De structuur haakt aan op de ontwikkelingen in de omgeving, waaronder de nieuwe bebouwing aan de Paardskerkhofweg en de plannen aan de Parallelweg. Zo ontstaat een rafelige structuur met zaagtand (Paardskerkhofweg) en ritsrand (Parallelweg).

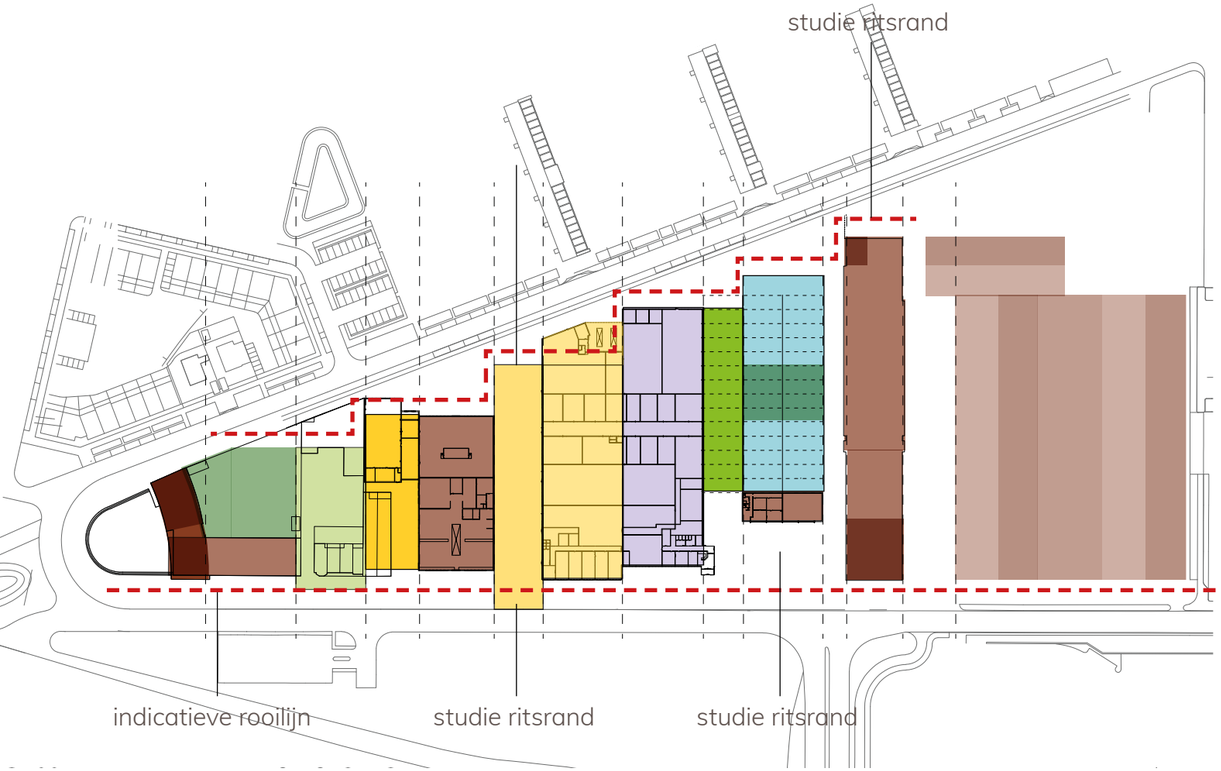


industrieel dwaalmillieu



mix van bestaand en nieuw

STROKEN ALS DRAGER





verspringende rooilijn

De eenvoudige en efficiente structuur van het bestaande hallencomplex, een grid van 5x15 m1, vormt de eerste laag van het stedenbouwkundig plan. In de loop van de tijd zijn de hallen toegevoegd aan het strokenpatroon waardoor iedere strook ook een eigen karakter heeft, met een eigen spant-type en een eigen materiaal. Dit principe vormt ook de basis voor het beeldkwaliteitsplan, waarbij de stroken ieder een onderscheidende kleuring en architectonisch karakter hebben.

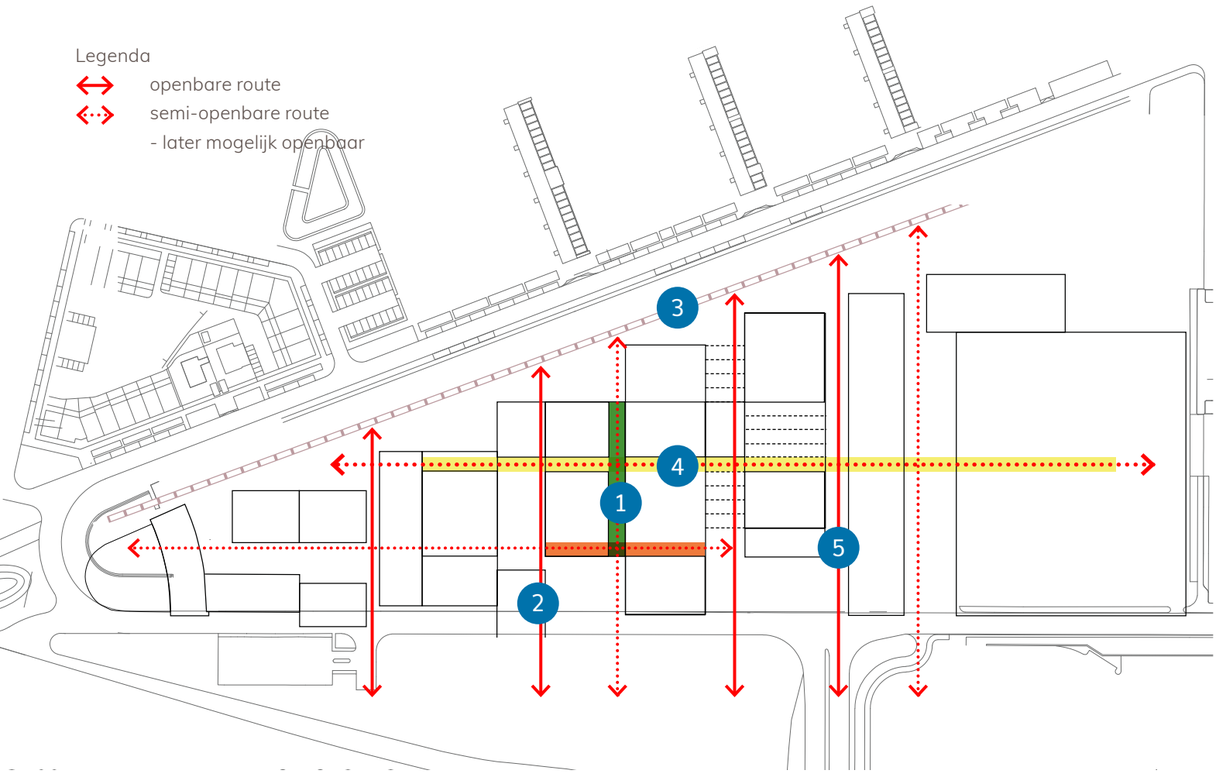
Aan de Paardskerkhofweg vormen de hallen nu een zaagtand structuur, waardoor de serie van stroken duidelijk te herkennen is vanaf deze kant. Dit zaagtand-patroon is overgenomen in de nieuwe stedenbouwkundige structuur en vormt de rooilijn aan de Paardskerkhofweg.

De bebouwing aan de Parallelweg reageert op de visie voor de ontwikkeling van EKP noord en zuid. Door het verspringen van de rooilijnen ontstaat een samenspel van bebouwing met een ritssluiting aan bebouwing langs de Parallelweg. De exacte invulling van deze verspringing is nader te onderzoeken in samenspel met de ontwikkeling van EKP zuid. De openbare ruimte is gericht op langzaam verkeer waar de auto te gast is en kent een afwisseling van hoven en pleinen. Parallelweg wordt Parallel-boulevard. Behalve dat de auto te gast is, wordt het parkeren opgevangen in het te realiseren mobiliteitshuis op EKP-Zuid. Dit wordt de parkeervoorziening voor het gehele gebied,



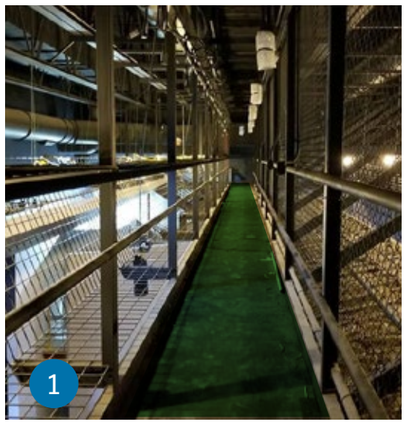
verspringende daklijn

LIJNEN EN VERBINDINGEN

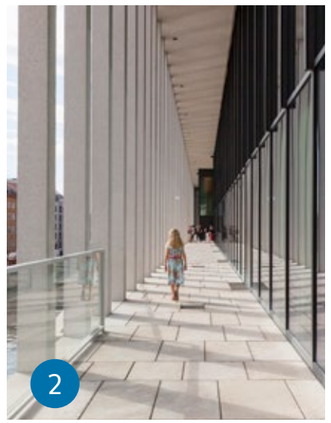


De voormalige centrale logistieke as van het Grasso complex vormt nog altijd een belangrijke verbinding in noord-zuidrichting over het terrein. De route verbindt de verschillende hallen en vormt in het stedenbouwkundige model nog altijd een belangrijke drager van de verbindingen in het gebied. Door een heldere kleuring en materialisatie blijft de lijn een sterke verbinder tussen de stroken.

De verbindingen in oost-westrichting zijn verschillend van elkaar, grotendeels beïnvloed door het karakter en de invulling van de stroken. De verbindingen vormen niet altijd de meest directe lijn van A naar B en zijn niet per definitie buiten. Er is onderscheid tussen openbare routes en semi-openbare verbindingen. De verbindingen takken steeds aan op de inhammen van de zaagtand aan de Paardskerkhofweg en de hoven aan de ritsrand aan de Parallelweg.



verhoogde corridorverbinding.



een openbare ruimte onder de gebouwen.



historische spoorbaan leesbaar in straatbekleding.



transformatie logistieke route voormalige grasso fabriek.

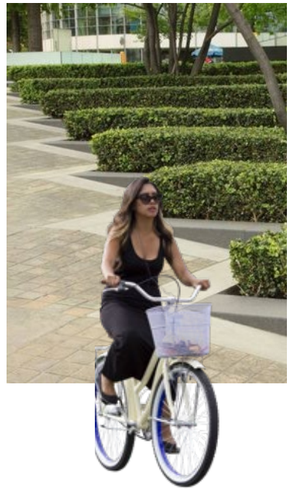


bestaande verbindingen opnemen.

INDUSTRIEEL DWAALMILIEU









De lijnen en verbindingen beschrijven een gridpatroon van bouwblokken, groene openbare pleinen en hoven, welke zorgen voor programma en meer licht en lucht in het plangebied. Behoud van de spanten in de openbare ruimte herinneren aan het voormalige industriele gebruik en beschrijven het oorspronkelijke patroon van 5x15 m1. De verbindingen oost-west en noord-zuid nodigen uit tot diagonale routes en kris-kras verbindingen. Zo ontstaat een industrieel dwaalmilieu. De dwaalroutes verbinden de vergroende pleinen en hoven.

Inrichting en beeldkwaliteit van de openbare ruimte is gebaseerd op hergebruik van bestaande materialen; een combinatie van rode klinkers en stelconplaten. Door het verplaatsen van de stelconplaten ontstaat ruimte voor nieuwe groen op de stenige pleinen.



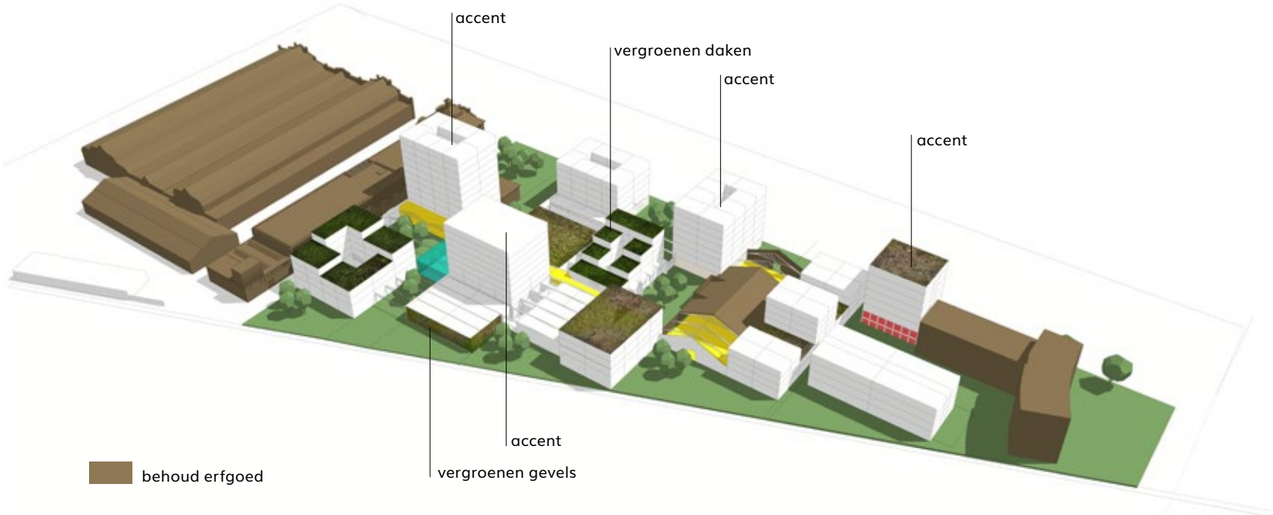




hergebruik van stelconplaten en spantenstructuur in de openbare ruimte.

BESTAAND EN NIEUW







Het bebouwingsplan volgt het dambord patroon van de verbindingen en de onderliggende spantenstructuur. Nieuwe bouwblokken worden gecombineerd met bestaande gebouwen.

De architectuur en beeldwaarde van de gebouwen is contextueel, bijzonder, onderscheidend en van een hoog kwaliteitsniveau. Per ensemble (strook) dient in afstemming met het gehele Gr&Co-gebied, voorafgaand aan de transformatieplannen, een beeldkwaliteitsplan te worden opgesteld. De vergroening van het terrein speelt niet enkel in de openbare ruimte, maar de vergroening speelt ook een belangrijke rol in de gevels en daken van de bebouwing.

De transformatie volgt een faseringsplan volgens de bestaande strokenstructuur. In iedere strook wordt gezocht naar een mix van bestaand en nieuw.

De bouwhoogte volgt een opbouw met trappen van twee bouwlagen. Verschillen in hoogte maken verrassende ruimteprofielen en doorzichten. De basis wordt gevormd door de bestaande hallen met een hoogte van 6 meter. Aan de Paardskerkhofweg is de basishoogte van de nieuwbouw gemiddeld 4 bouwlagen, aan de Parallelweg is dit 6 bouwlagen. In iedere strook is er ruimte voor een accent met een hoogte van 8 tot 12 lagen. De lagen zijn indicatief en vormen een bandbreedte.



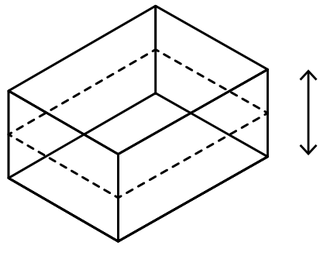
Gr&Co combineerd bestaand en nieuw

In de oude Grasso hallen zijn het tijdsverloop, de verschillende bouwperiodes en de reeks aan uitbreidingen goed leesbaar. Ze representeren de jaarringen van het gebouw. De nieuwe transformatie van het complex voegt een volgende jaarring toe aan de architectuur van het gebied.

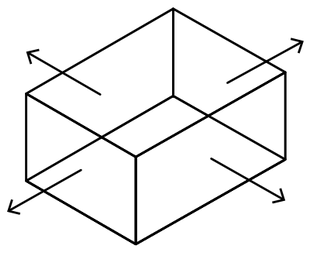
FUNCTIES IN DE PLINT

Mogelijke invulling plint - dambord van functies

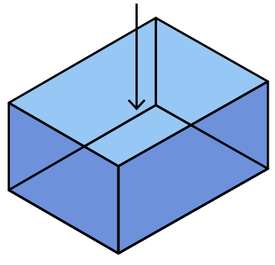




dubbel hoge plint biedt
meer flexibiliteit



alzijdige plint geeft
levendigheid aan het gebied



horizontale functiemix zorgt
voor variëteit in de plint

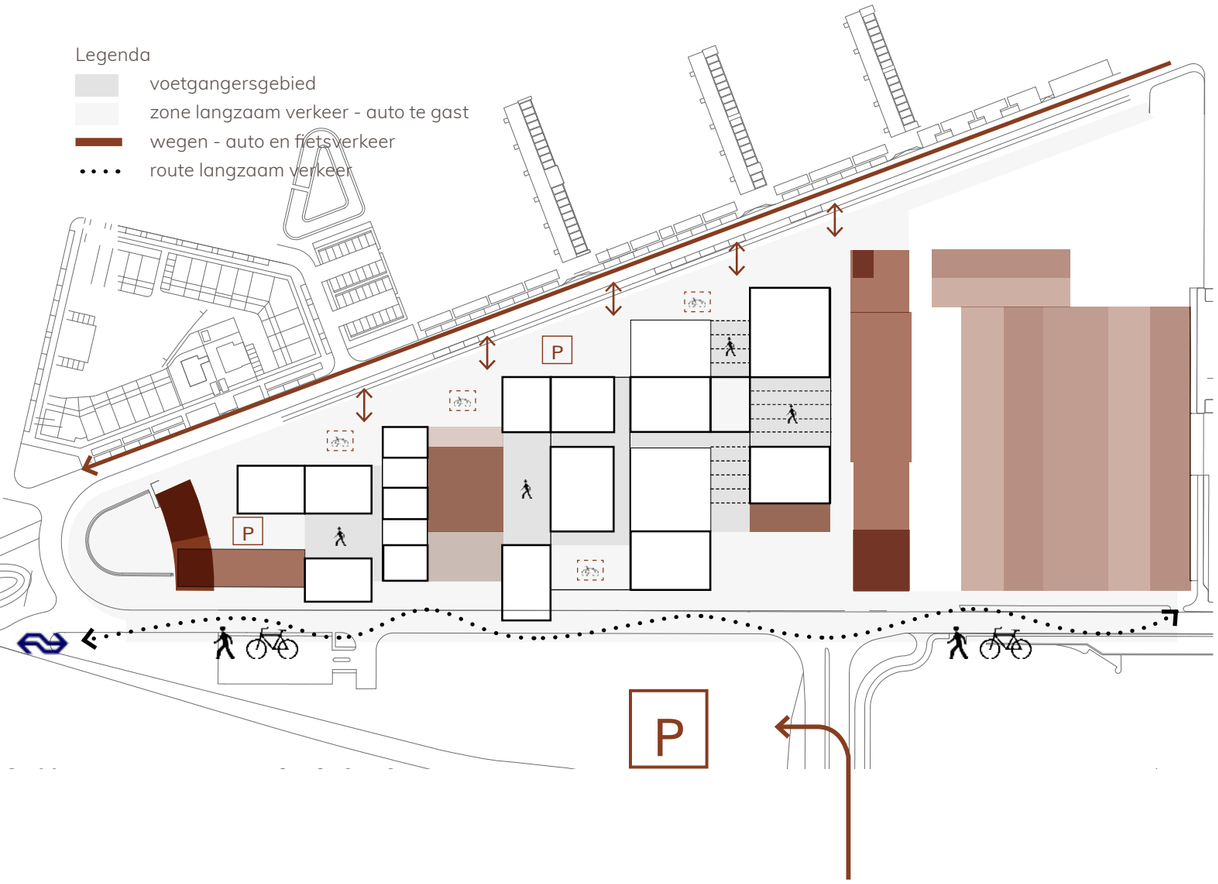
Plinten op het Gr&Co-terrein zijn afgestemd op de hoogte van de bestaande Grenco hallen. De hallen en plinten variëren in hoogte tussen de 5 en 6 meter en bieden hierin ruimte voor verschillende functies en veel flexibiliteit in gebruik.

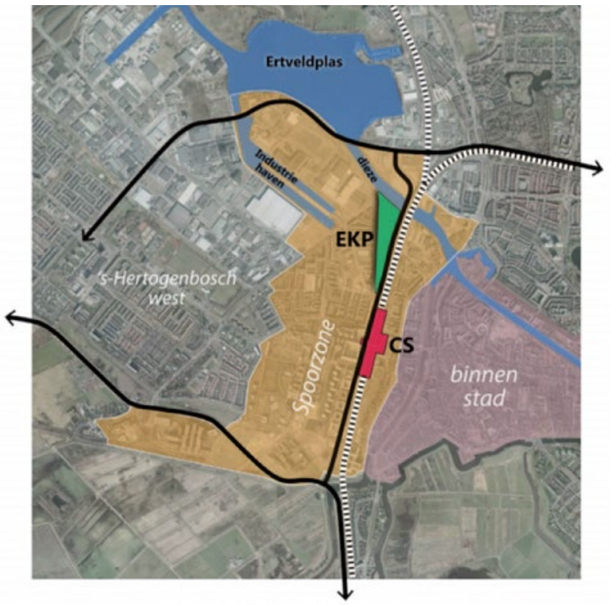
De plinten hebben een alzijdige presentatie naar en een wisselwerking met het openbaar gebied. De architectuur kent een hoge beeldkwaliteit, gesloten en anonieme wanden passen niet bij de gewenste communicatieve waarde. Entrees richten zich expliciet op de verschillende openbare ruimtes om het gebouw en zijn niet alleen gericht op de Parallelweg en de Paardskerkhofweg. Opslag en bergingen worden uit het zicht in de bouwblokken opgelost.

Er is sprake van een horizontale functiemix. Dit betekent dat de functie van plint en opbouw een directe relatie met elkaar hebben. Zo ontstaan diverse en afwisselende kwaliteiten naast elkaar. Het dambordpatroon van verschillende vormen van werken, verblijven en wonen geven 24/7 levendigheid op het GR&CO terrein.



MOBILITEIT



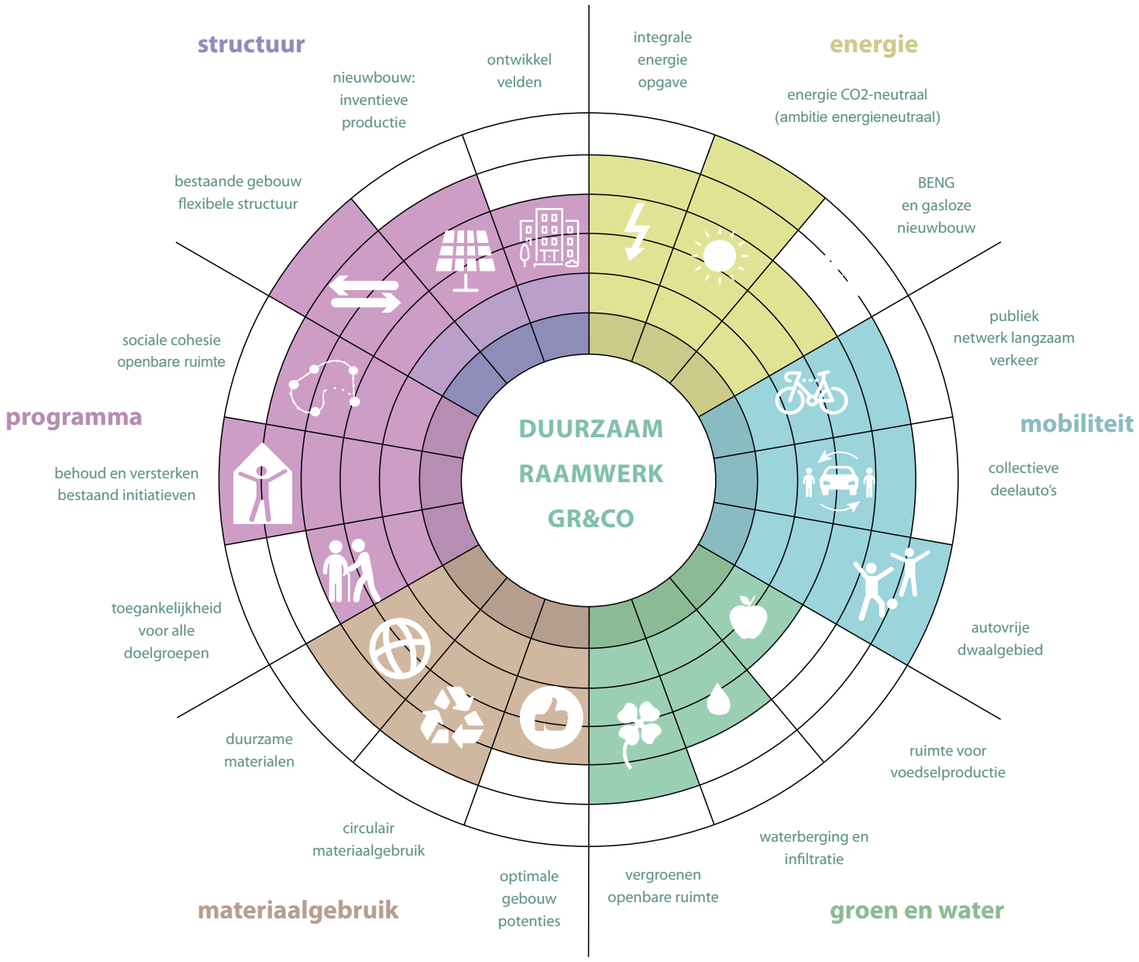


Gr&Co bevind zich aan de Bossche spoorzone. De kracht van het gebied is de directe verbinding met het station, welke op 5 minuten loopafstand ligt. De positie van het terrein nabij deze mobiliteitsknoop biedt kansen om opnieuw na te denken over mobiliteit.

Het Gr&Co terrein heeft zelf geen grootschalige parkeervoorziening. De parkeervraag voor het Gr&Co terrein kan worden ingelost door het te realiseren mobiliteitshuis; een gebiedsbrede parkeervoorziening welke gepland staat voor EKP Zuid.

Het dwaalgebied van het Gr&Co terrein is gericht op voetgangers. Fietsers zijn hier te gast en de auto kan het gebied niet in. De zaagtand aan de Paardskerkhofweg vormt aanlandplekken waar fietsers en auto´s kunnen parkeren. Deze aanlandplekken zijn gericht op kort verblijf en laden lossen. Het mobiliteitshuis voorziet in de vraag voor bewoners en woon-werk verkeer.

De huidige parkeervoorzieningen op het terrein voorzien de parkeervraag in het gebied van de eerste fases. Gedurende de ontwikkeling van het mobiliteitshuis worden de huidige parkeerplaatsen van het Gr&Co terrein uitgefaseerd en getransformeerd.



DUURZAAMHEID

De ambitie van het GR&CO terrein is een duurzame transitie naar een nieuw hoofdstuk voor het voormalige industriële complex. Fasering, flexibiliteit en experiment staan centraal in de transitie. De mogelijke middelen op in te spelen op duurzaamheid ontwikkelen snel. Daarnaast zijn de uitdagingen per plot anders. De precieze invulling van de duurzame ontwikkeling wordt daarop getoetst per plot en per fase. De duurzaamheid-ambitie blijft innovatief en up-to-date.

Raamwerk

De onderverdeling van het GR&CO terrein in verschillende bouwvelden biedt flexibiliteit voor de transitie. De bouwvelden kunnen zo aangepast worden naar de actuele vragen en wensen. De bestaande bedrijfshallen bieden een hoge mate van flexibiliteit waardoor deze voor verschillende doeleinde kunnen worden gebruikt. De nieuwbouw wordt gekenmerkt door een flexibel en open plintprogramma. Door in te zetten op het toepassen van innovatieve productie en bouwmethodiek draagt de nieuwbouw bij aan het innovatieve en experimentele karakter van GR&CO.

Sociale impact

Een prettige en duurzame werk en woonomgeving, dat is waar we naar streven. Door bewust met bestaande initiatieven om te gaan. Door het introduceren van nieuwe vormen van werken, wonen en verblijven ontstaat een nieuwe dynamiek in het gebied. Werken en wonen zorgen voor 24-7 activiteit in het gebied. Het voortbouwen op bestaande gebruikers van het gebied zorgt voor een community gevoel en biedt kansen voor nieuwe samenwerkingen en initiatieven.

Materialen

De bestaande bebouwing op het GR&CO terrein biedt de kans tot transformatie en hergebruik van materialen. Bestaande gevels, de spantenstructuren, maar ook het materiaal in de openbare ruimte wordt hergebruikt om zo min mogelijk sloopafval te genereren. Nieuwe bebouwing maakt gebruik van innovatieve en duurzame materialiseren. Zowel passief (CO2 neutraal) als actief (energieproductie). Per strook wordt getoetst op het hergebruik en toepassen van materialen.

Gezondheid en comfort

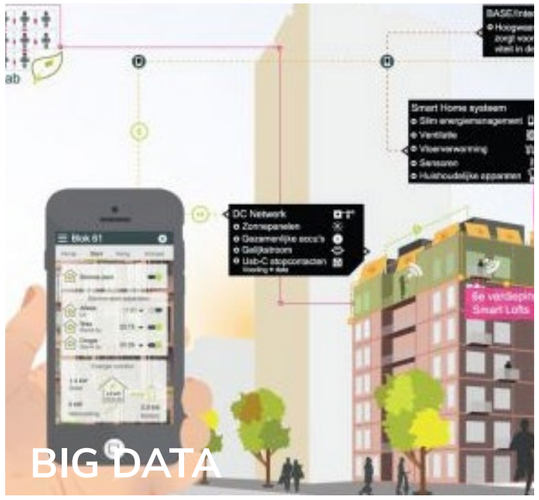
Groene werk- en woonmilieus zijn geliefd bij bewoners en gebruikers en hebben een positief imago. Door licht en lucht te brengen in het gebied ontstaat meer ruimte voor groen. De stenige openbare ruimtes worden opengebroken voor groene hoven tussen de gebouwen. De hoven zijn essentieel in het voorzien in voldoende daglicht en het voorkomen van hittestress.
De bestaande hallen hebben een lage isolerende waarde. Op dit moment zijn met een kleine upgrade geschikt als locatie voor maakbedrijven. In de nieuwbouw wordt gestreefd naar een hoger comfortniveau, waarin gebruikt wordt gemaakt van verschillende innovatieve warmte en energieoplossingen. Streven is BENG en gasloze nieuwbouw.

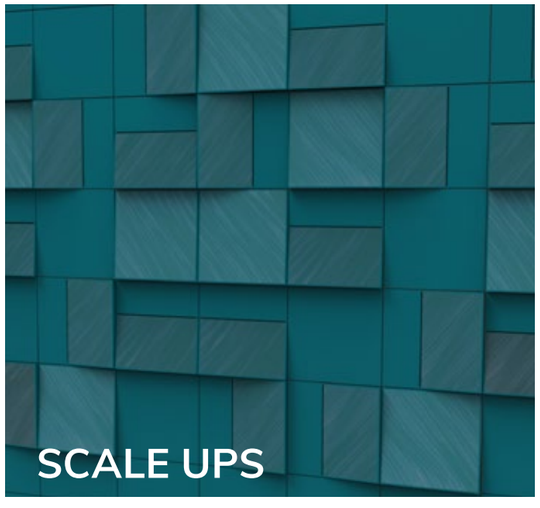
Mobiliteit

De schaal en omvang van de ontwikkeling in de Bossche spoorzone leent zich uitstekend voor inzet en gebruik van collectieve voorzieningen. GR&CO bevindt zich nabij het station als grote mobiliteit hub en ook de nieuwe hub op EKP Zuid biedt nieuwe kansen voor collectief en flexibel gebruik van mobiliteit.
De deeleconomie verandert mobiliteit. Met het delen van auto's, fietsen en parkeerplaatsen besparen we veel ruimte. We zetten elektrische deelauto's en deelfietsen in. Autodelen vermindert de parkeerdruk, het verlaagt de kosten van gebruik, en het verkleint de CO2 voetafdruk drastisch. Er is minder parkeerruimte nodig. Door de deelmobiliteit te integreren in deze gebiedsontwikkeling wordt de werkomgeving van GR&CO duurzamer, efficiënter en leefbaarder.
Nog belangrijker vinden wij het stimuleren van beweging. Het werken en wonen aan de spoorzone, nabij station en binnenstad, stimuleert tot lopen en fietsen.

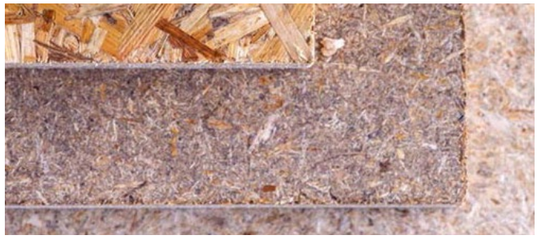
RUIMTE VOOR EXPERIMENT















De aanwezigheid van bedrijvigheid en onderzoek uit zowel de maakindustrie als de ICT-sector maken van het Grenco terrein een ideale proeftuin voor onderzoek en experiment. In het gebied kan het experiment op verschillende manieren geproefd worden, zowel fysiek als digitaal.

Er is ruimte voor het toepassen van nieuwe materialen, prototypes en producten, maar ook voor het verzamelen van anonieme data over het gebruik van en de beweging door de openbare ruimte. De informatie verzameld door het experimenteren kan toegepast worden op de verdere transformatie van het Grenco-terrein. De bezoekers van het Grenco terrein komen zo niet alleen in contact met de bedrijvigheid in het gebied, maar worden onderdeel van het experiment en de ontwikkeling van het Grenco terrein zelf.

Het toepassen van nieuwe experimentele materialen, proefopstellingen en living labs volgt de stedenbouwkundige structuur van de lijnen en velden. Binnen deze structuur biedt een bouwveld ruimte voor een experiment. Deze aanpak geeft een eigen identiteit voor de bouwvelden en voorkomt een rommelig beeld.



GEFASEERD RAAMWERK



Een gefaseerde aanpak maakt het mogelijk om de huidige bedrijvigheid zich door te laten ontwikkelen en ruimte te bieden voor nieuwe bedrijvigheid voor met name data en ICT. Er zijn in totaal 6 plandelen te onderscheiden. De 6 plandelen vormen een eigen ensemble en hebben ieder een eigen karakter en invulling. In elk ensemble speelt de omgang met de (monumentale) bestaande bebouwing een belangrijke rol voor de uitgangspunten van transformatie.

Ieder plandeel dient als een compleet project te worden gezien binnen het grotere raamwerk. Binnen ieder project worden zowel de bebouwing als openbare ruimte meegenomen in de ontwikkeling. Het is mogelijk dat een plandeel meerdere transities kent, waarbij tijdelijke functies plaats maken voor meer permanente invullingen.

Legenda - nummering staat niet voor de transformatievolgorde

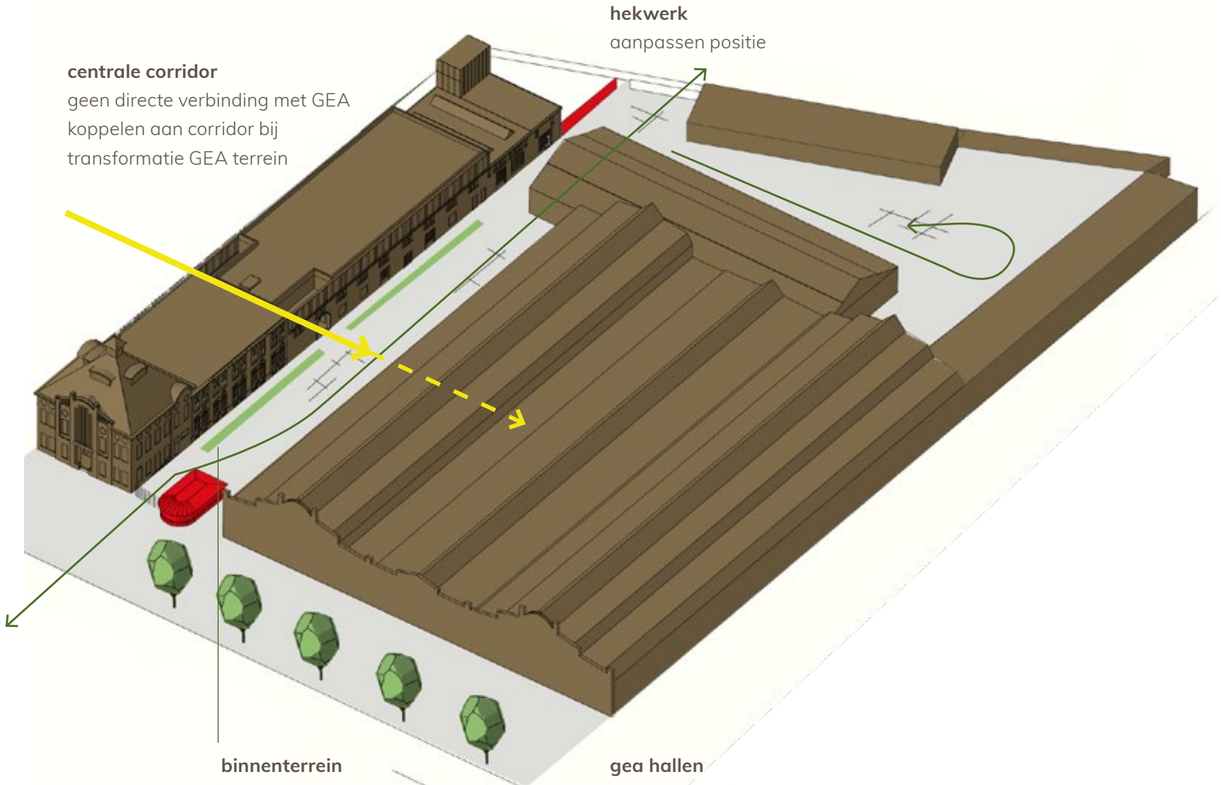
1. GEA hallen
2. Grasso-ICT
3. hallen 5 & 6
4. hallen 7 & 14
5. Veilinghal
6. De Hooge Donken

GR&CO

MOGELIJKE UITWERKING

De getoonde invulling van de plots, op de volgende pagina's, vormen eerste suggesties/ideeën die als input kunnen dienen voor concrete planvorming.

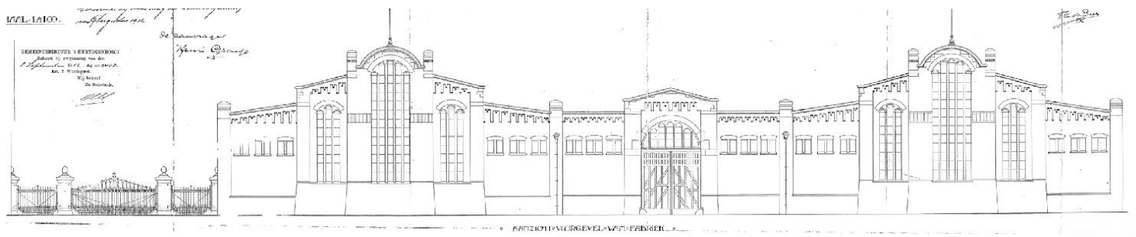
PLOT 1 | GEA HALLEN

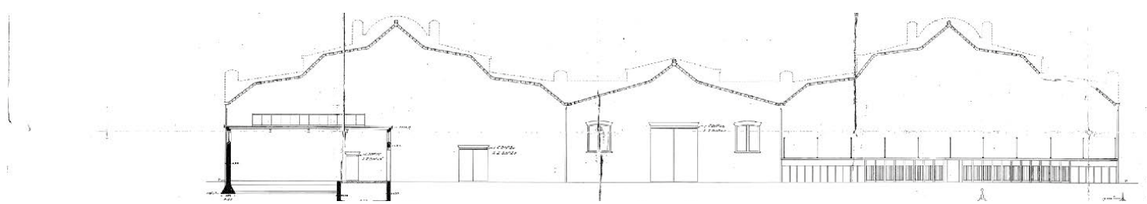




De hallen van de huidige GEA fabriek worden nog altijd als fabrieksruimte benut. De werkzaamheden vragen om een goede infrastructuur voor de logistiek in het gebied, zeker nu het accent meer zal verschuiven richting primair gebruik voor fietser en voetganger. Met name de strook tussen GEA en Grasso speelt hierin een belangrijke rol. De ruimte vervult zowel logistieke taken voor het productieproces en is ook een verblijfsruimte voor personeel.

In een latere fase kan de GEA hal een rol spelen in de transformatie. De structuur van noord-zuid en oost-west verbindingen en een combinatie van bestaand en nieuw zijn belangrijke randvoorwaarden voor de transformatie van het grootste plot van het Gr&Co gebied.



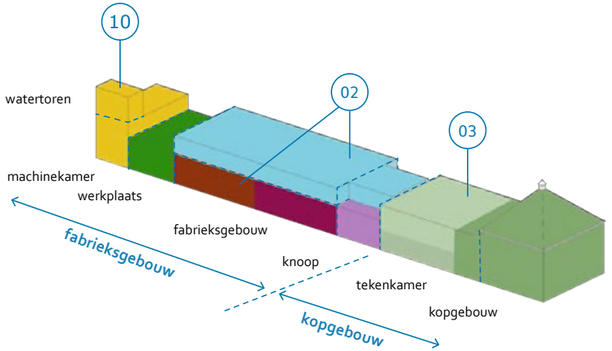


programma

bestaande hallen:	10300 m²
oppervlak terrein:	15700 m²
bij transformatie	
verhouding werken/wonen (m²)	2/1

GEA hallen gezien vanaf de Parallelweg

PLOT 2 | GRASSO ICT

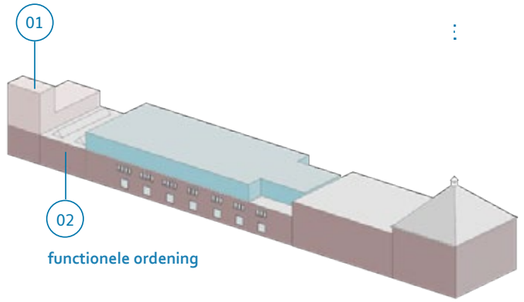


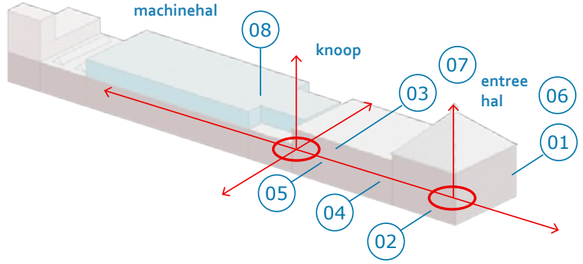
STRUCTUUR

1. Opbouw tpv historisch waterreservoir
2. herindeling verdiepingen fabrieksgebouw
3. verlaagde plafonds verwijderen, oude balkstructuur in het zicht

GEVEL EN SILHOUETTE

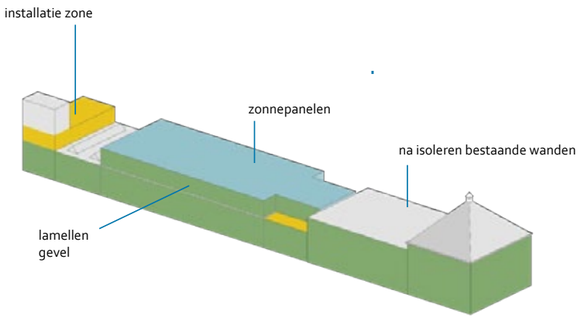
1. Opbouw tpv historisch waterreservoir
2. Gevel herstel en veranderingen





ROUTE ARCHITECTURALE

1. vloerhoogte voormalige personeelsingang herstellen
2. trappenhuis herstellen en versterken
3. trappenhuis weer koppelen aan de oude kantine
4. herstel middenstructuur door dichtzetten arcade
5. oude balkstructuur in het zicht
6. doorgaande lijst als thema in het kopgebouw
7. zolder ontsluiten door nieuwe trap
8. knoop kopgebouw en fabrieksgebouw



FLEXIBILITEIT | VERDUURZAMEN
TOEKOMSTBESTENDIG | MODULARITEIT

programma

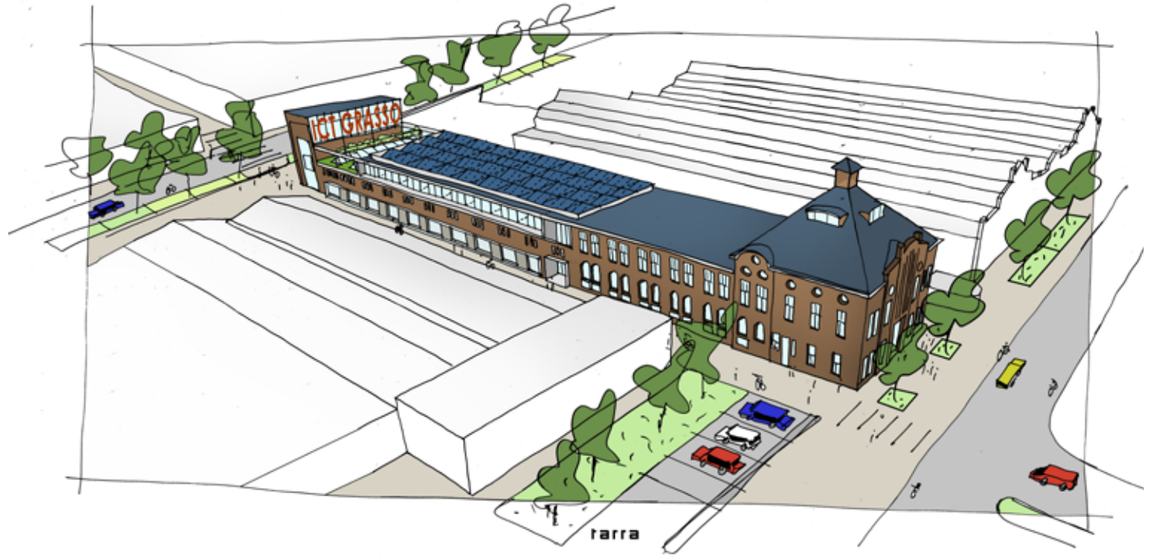
oppervlak:	6600 m²
verhouding werken/wonen (m²)	100% werken

uitgangspunten transformatie Grasso-monument



Door de nieuwe stedenbouwkundige ontwikkelingen is het gebouw van Grasso nog meer prominent in beeld gekomen. Het Grassogebouw en de twee grote productiehallen zijn rijksmonumentaal. Het bedrijf is nog steeds gevestigd in Boschveld. De twee grote industriële hallen doen dienst als productieruimten en kantoorruimten.

Voor het oude Kantoorgebouw, tevens ook de oorspronkelijke eerste werkplaats, is een nieuwe functie voorzien als ICT-community. Grasso wordt daarmee het eerste centrale punt in de doorontwikkeling van het groetere gebied in dit deel van de Spoorzone tot innovatiedistrict. De wens is om deze te vertalen in een kantoorconcept met flexibele eenheden. Naast een grondige gevelrestauratie wordt ook het interieur hersteld. De entreehal vormt een route architecturale en een bijzonder entree moment. De bestaande dakopbouw wordt vervangen voor een nieuwe kantoortuin.



PLOT 3
MIX VAN BESTAAND EN NIEUW

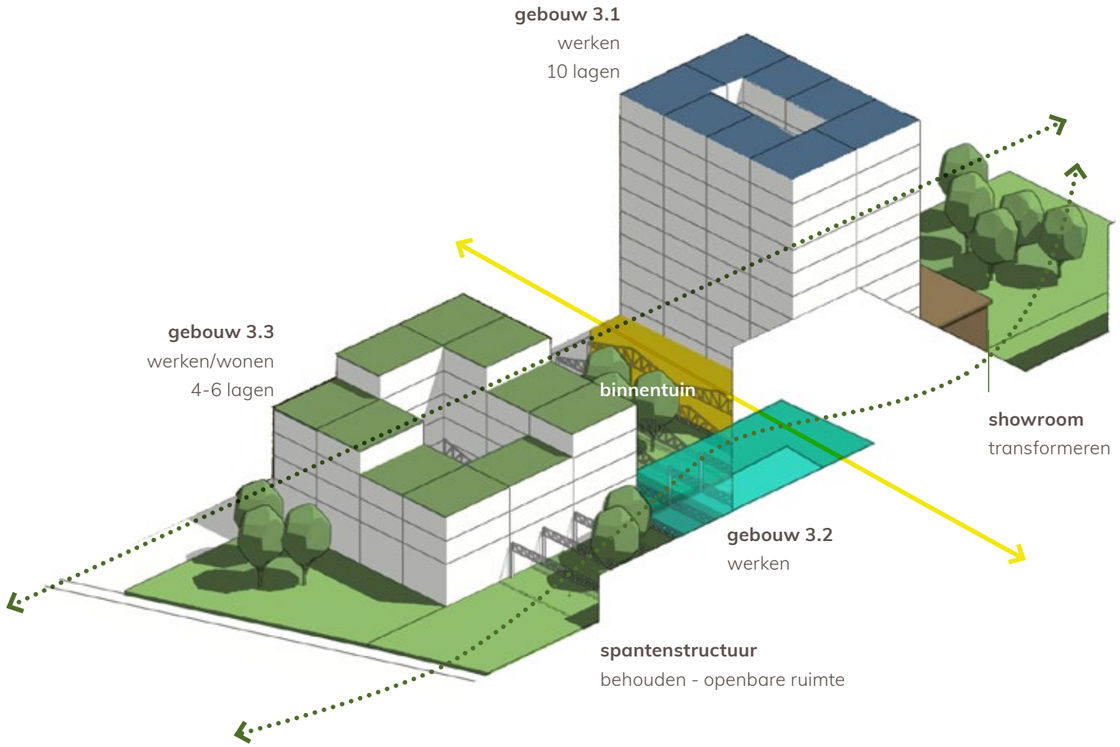
Het voormalige Grasso showroom gebouw heeft monumentale waarde. Het ligt terug uit de rooilijn van de Parallelweg waardoor een hofruimte cq stedenbouwkundig ontvangstgebied ontstaat. De hofruimte geeft extra zicht op het Rijksmonumentale kantoorgebouw van Grasso. De showroom heeft een markante open gevel en kan in de transformatieplannen worden behouden en een bijzondere (semi)openbare functie krijgen, zoals een horecagelegenheid.

Hallen 5 en 6 achter de showroom zijn in slechte technische staat, maar hebben een hele bijzondere spantenstructuur op een grid van 14 bij 5 meter. Een ‘afgepelde’ spantenstructuur vormt de basis voor een nieuwe ontwikkeling in het gebied. De spanten dienen in de transformatieplannen zo veel als mogelijk te worden opgenomen.

Achter de voormalige showroom is ruimte voor een drietal nieuwe bouwwerken, opgenomen tussen het ritme van de spanten. De nieuwe gebouwen combineren werken met nieuwe invullingen, waaronder bijvoorbeeld wonen aan de Paardskerkhofweg. Ter plaatse van de Parallelweg direct achter de showroom is ruimte voor het hoogste accent van het gebied. Dit gebouw heeft 10 tot 12 bouwlagen en is bestemd voor bedrijvigheid.

programma

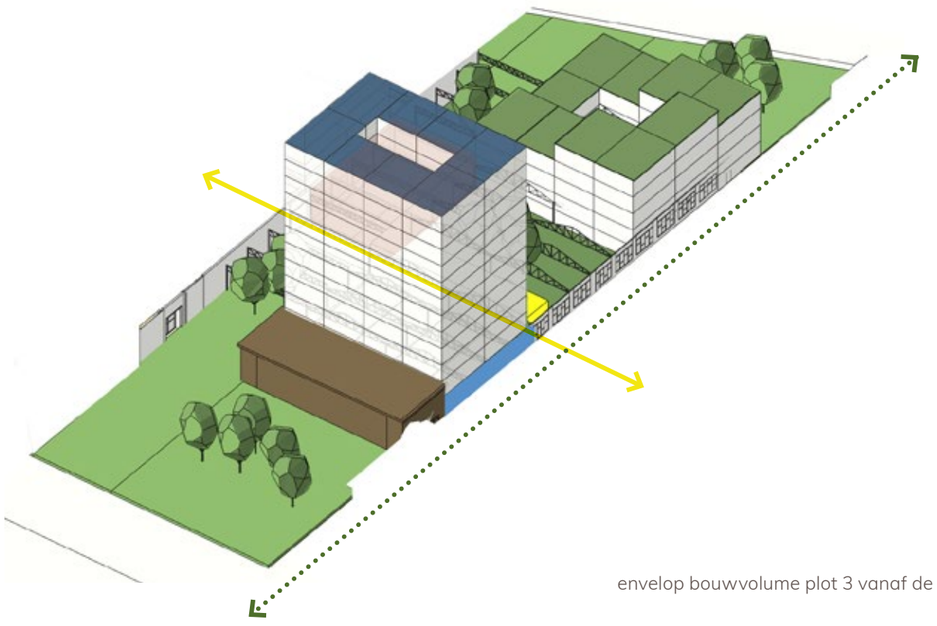
bestaande hallen:	450 m²
footprint nieuwbouw:	1450 m²
totaal oppervlak nieuwbouw:	9000 m²
totaal oppervlak plandeel 3:	9450 m²
verhouding werken/wonen (m²)	2/1



envelop bouwvolume plot 3 vanaf de Paardskerkhofweg



Referentiebeeld nieuwe invulling Showroom.



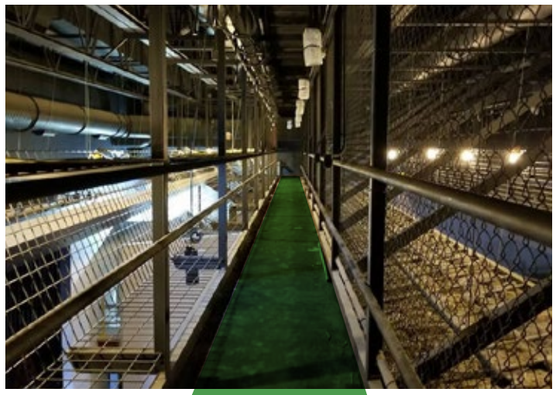
envelop bouwvolume plot 3 vanaf de Parallelweg

PLOT 4 | FASE 1
BAC COMAKERS

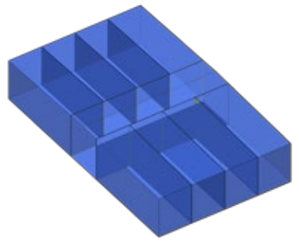




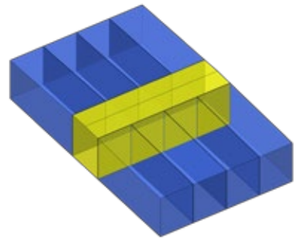




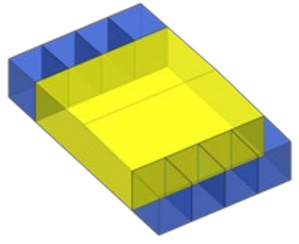




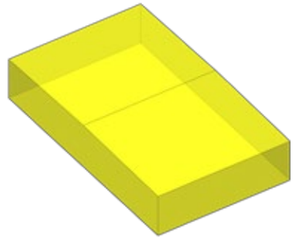
office-space



BAC-expo



workspace



make space

Hallen 7 en 14 worden in twee stappen getransformeerd. De eerste transformatie richt zich op het doorontwikkelen van de huidige bedrijvigheid in het gebied. De bestaande hallen zullen worden geüpgraded en geven ruimte aan een combinatie van verschillende werksferen; workspace, expo, makespace en officespace. Doel van de samenvoeging is een economische en inhoudelijke voedingsbodem te ontwikkelen voor innovatie op het mengvlak van ICT, ambacht en maakindustrie (serie-van-1, prototyping, nieuwe producten en materialen, duurzaamheid).

In de bestaande kantoren aan de Parallelweg worden ruimtes voor ICT bedrijven gefaciliteerd. Deze OfficeSpaces variëren in afmeting en bieden werkruimte met gemeenschappelijke faciliteiten voor zowel kleine als grotere kantoorbedrijven. WorkSpace en BAC-Expo richten zich op een variatie aan ambachtsbedrijven vanuit de creatieve maakindustrie. Er zijn eigen atelierruimtes en ruimtes met gedeelde faciliteiten. Door de gangen op te nemen in het gridstelsel van stedenbouwkundige verbindingen en open te stellen voor publiek wordt de relatie tussen de aanwezige maakindustrie en de stad sterker.

MakeSpace richt zich meer op de stad en biedt ruimte en apparatuur voor nieuwe initiatieven uit de omgeving. Recent heeft Spark de deuren geopend in Gr&Co.

De transformatie van deze hallen bestaat uit relatief eenvoudige ingrepen. Er worden nieuwe studio's toegevoegd, de gangen worden meer opengesteld voor publiek en gekoppeld aan presentatiemogelijkheden (EXPO). Een nieuwe corridor op plusniveau met gemeenschappelijke faciliteiten verbindt de verschillende werkomgevingen in het gebouw.



MAKE-SPACE



MEETING SPOT

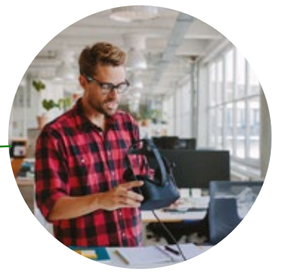


GROENE LOPER



LICHTSTRATEN | BAC EXPO

LICHTHOF | WORKSPACE

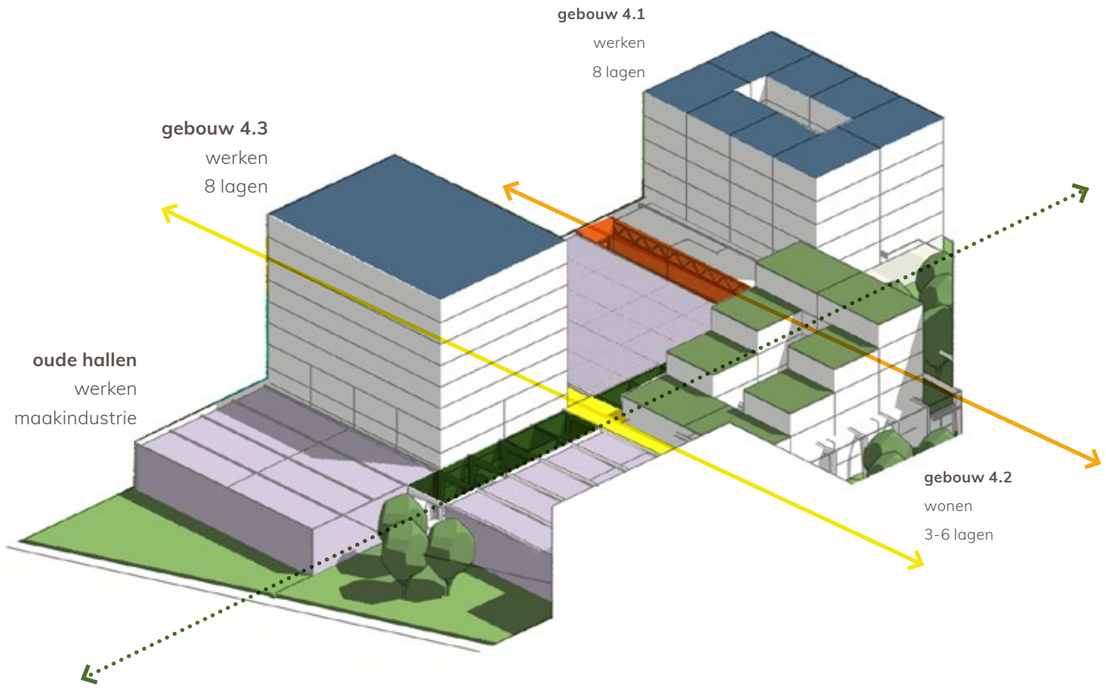


OFFICE-SPACE

programma

bestaande hallen:	5100 m²
oppervlak na transformatie:	5350 m²
vloeroppervlak BAC	3000 m²
oppervlak ICT - office	2200 m²

PLOT 4 | FASE 2
BAC COMMUNITY



envelop bouwvolume plot 4 vanaf de Paardskerkhofweg



de nieuwe verbinding tussen plot 3 en 4.

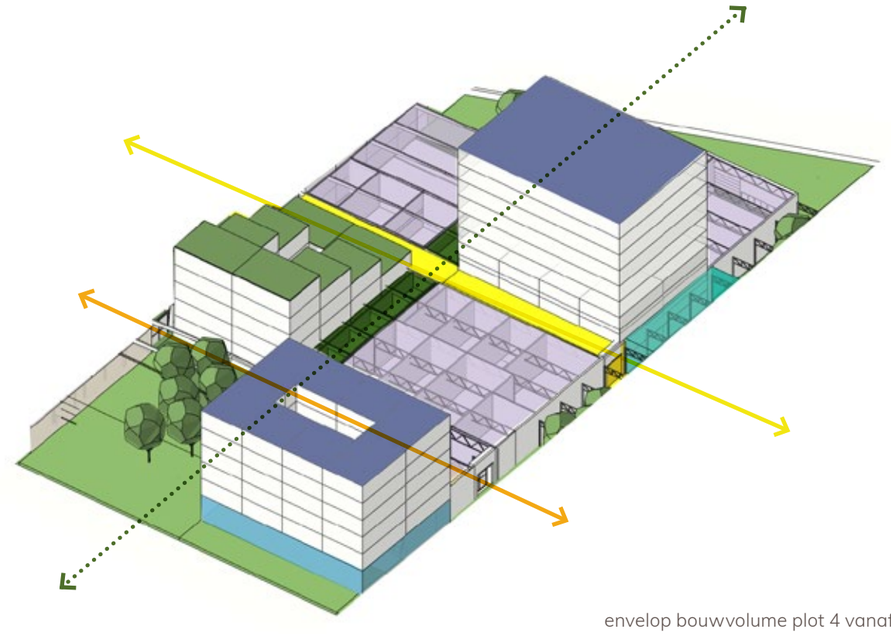
programma

bestaande hallen:	1900 m²
footprint nieuwbouw:	1700 m²
vloeroppervlak nieuwbouw	9700 m²
totaal oppervlak plandeel 4.2	11600 m²
verhouding werken/wonen (m²)	2/1



In de tweede fase van de hallen ontstaat ruimte voor nieuwe invullingen en aanvullingen in het gebied.
Een combinatie van de bestaande hallen met nieuwe gebouwen behoudt de ruimtes voor de bestaande bedrijvigheid, maar biedt ook de kans om nieuwe bedrijven en wonen toe te voegen.

De gangenstructuur uit de eerste fase van plot 4 vormen nog essentiële verbindingen door de hallenstructuur. De eerst semi-openbare gangen worden geopend en vormen zo nieuwe openbare routes.

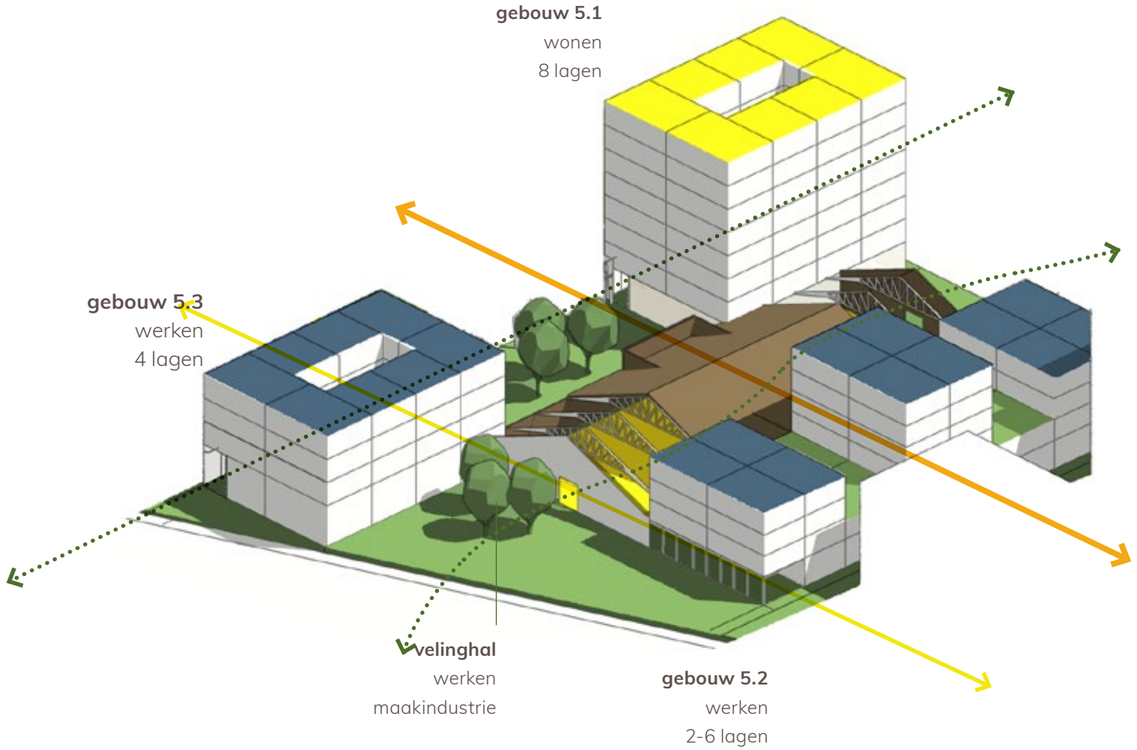


envelop bouwvolume plot 4 vanaf de Parallelweg



mix van bestaand en nieuw wordt zichtbaar in de doorsteken door het gebied.

PLOT 5 | VEILINGHAL



envelop bouwvolume plot 5 vanaf de Paardskerkhofweg



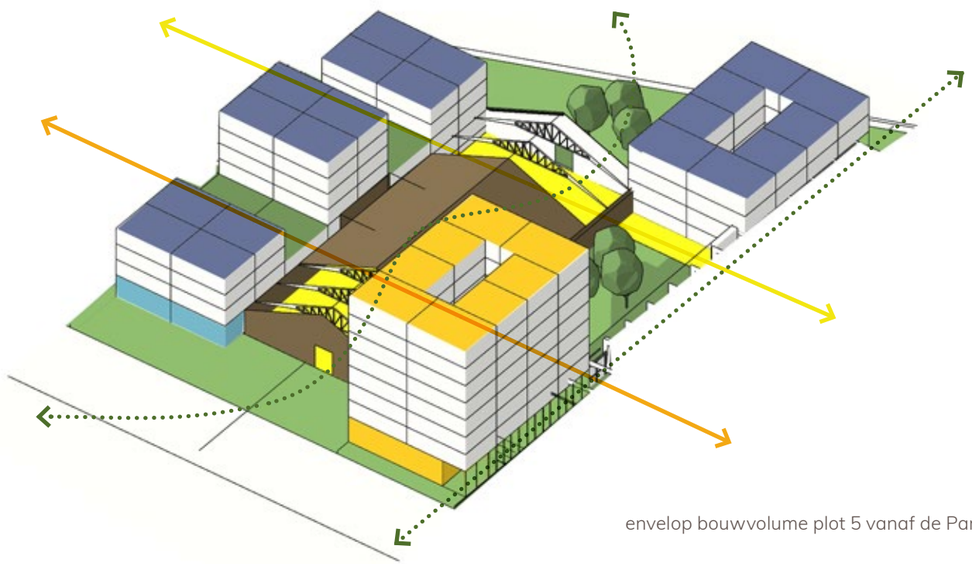
De Veilinghal is een van de oudere gebouwen in het Grencocomplex en heeft een positieve monumentale waarde. Door de hal open te stellen en deels te transformeren tot openbaar gebied wordt deze waarde zichtbaar. De hal wordt als het ware binnenste buiten gekeerd en vormt de toegang tot de aanliggende nieuwe gebouwen. De spanten van de hal dragen bij aan het industriële karakter van het gebied. De oude binnengevels van de Veilinghal worden de buitengevels van de nieuwe bouwblokken die eraan grenzen. Het behoud van de Veilinghal biedt kansen voor de maakbedrijven op het Gr&Co terrein.



Referentie voor de veilinghal als buitenruimte.

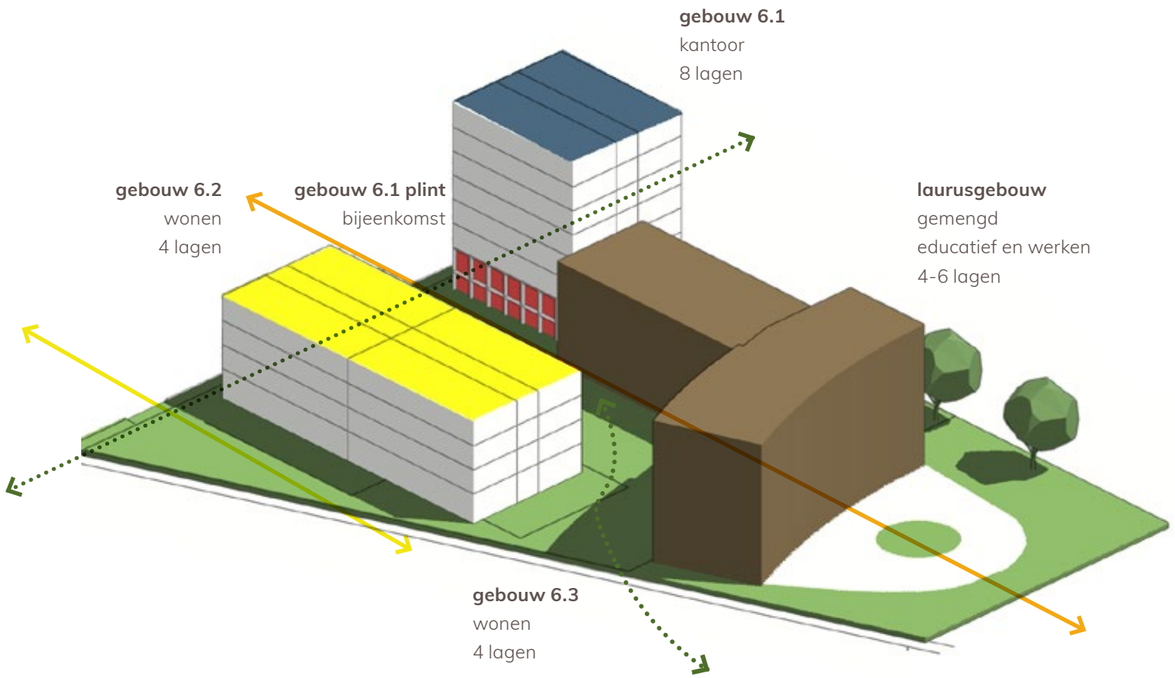
programma

veilinghal totaal:	1450 m^2
footprint nieuwbouw:	1530 m^2
vloeroppervlak nieuwbouw	8600 m^2
totaal oppervlak plandeel 5	9400-10250 m^2
verhouding werken/wonen (m^2)	2/1



envelop bouwvolume plot 5 vanaf de Parallelweg

PLOT 6
DE HOOGE DONKEN



envelop bouwvolume plot 6 vanaf de Paardskerkhofweg



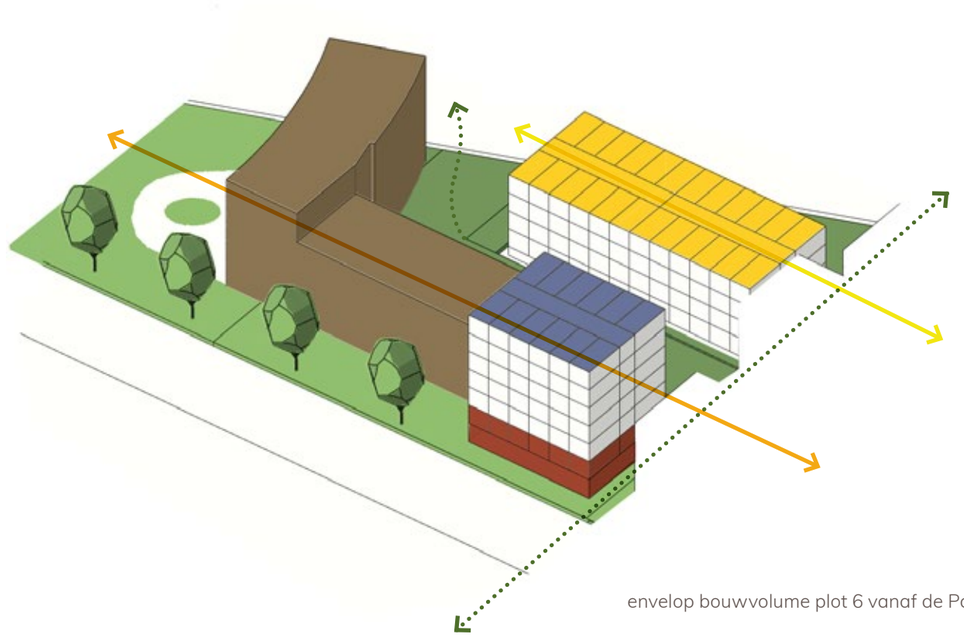
programma

oppervlak laurus gebouw	4800 m²
footprint nieuwbouw:	1000 m²
vloeroppervlak nieuwbouw	5300 m²
totaal oppervlak plandeel 6	10100 m²
verhouding werken/wonen (m²)	2/1

Rechts: de Hoge Donken vanaf de Parallelweg



Het voormalige Laurusgebouw op de Hooge Donken biedt nu ruimte aan onderwijsinstellingen en een aantal bedrijven. Het Laurusgebouw is het kopstation van het terrein en is een belangrijke schakel in de verbinding tot de rest van de stad. De transformatie van het achterterrein van het Laurusgebouw vormt de koppeling tussen het kopstation en de rest van het plangebied. Een groene binnentuin vormt het hart van het gebied en vormt een schakel binnen het industriële dwaalmillieu. De nieuwe bebouwing is gericht op werken en wonen rondom de groene binnentuin.



envelop bouwvolume plot 6 vanaf de Parallelweg

GR&CO



eerste indicatieve programma

PLOT 1	gea hallen	10300 m²
PLOT 2	grasso ICT	6600 m²
PLOT 3	showroom	9450 m²
PLOT 4	BAC hallen	11600 m²
PLOT 5	veilinghal	10250 m²
PLOT 6	de hooge donken	10100 m²
TOTAAL	BVO	60.000 m²
	plangebied	44000 m²



mix van bestaand en nieuw vanaf de parallelweg

COLOFON

dit visieboekwerk is geproduceerd in opdracht van

gemeente ´s-Hertogenbosch
Wolvenhoek 1
5211 HH ´s-Hertogenbosch
+ 31 (0)73 615 51 55
www.s-hertogenbsoch.nl

Tarra architectuur en stedenbouw
Postelstraat 60
5211 EB 's-Hertogenbosch
+31 (0)73 684 1448
www.tarra.nl

mei 2020

GR&CO