

Raadsvoorstel

Agendanr. :
Reg.nr. : 07.0594
B&W verg.. : 22 mei 2007
Cie_verg. : 13 juni 2007
Raadsverg.. : 26 juni 2007

Onderwerp: Visie Hoogbouw in Willemspoort en het zuidelijk deel van Paleiskwartier

1) Status

Op basis van uw bevoegdheid om ruimtelijk beleid voor een bepaald gebied vast te stellen, bieden wij u aan dit besluit tot vaststelling van de ruimtelijke kaders voor hoogbouw in Willemspoort/het zuidelijk deel van Paleiskwartier. De kaders zullen bij de uitvoering (waaronder begrepen de te voeren planologisch-juridische procedures) als uitgangspunt worden gebruikt. In de bijlage is het integrale advies Hoogbouw in Willemspoort van prof.dr. H.L.L.M. Asselbergs opgenomen.

2) Samenvatting

Op 5 september 2006 heeft u de Visie Willemspoort als kader voor de ruimtelijke ontwikkeling van het gebied Willemspoort vastgesteld. Daarbij heeft u een voorbehoud gemaakt ten aanzien van de voorgestelde hoogbouw en de uitwerking van de stadsentree. Op uw verzoek heeft ons college een supervisor aangesteld om te adviseren over de hoogbouw in Willemspoort. De supervisor heeft advies uitgebracht waarin hij het volgende voorstelt:

- In Willemspoort en het zuidelijk deel van Paleiskwartier is hoogbouw mogelijk en gewenst.
- Een geschikte locatie voor een landmark is de hoek van de Vlijmenseweg/Onderwijsboulevard ten oosten van de nieuw aan te leggen rotonde bij het Koning Willem 1 College, op de huidige locatie van de "BBA"-remise.
- Het landmark op deze locatie kan een hoogte van circa 90m krijgen.
- De stadsentree, het gebied tussen de Randweg, de spoorlijn en de toekomstige bebouwing van Paleiskwartier (Ponte Palazzo en Belvédère), kan een groene inrichting krijgen waarbinnen de infrastructuur wordt gesitueerd.

Het college heeft dit advies overgenomen en vertaald in aangepaste ruimtelijke kaders voor hoogbouw in Willemspoort en het zuidelijk deel van Paleiskwartier.

3) Inleiding

Op 5 september 2006 heeft uw raad de Visie Willemspoort als kader voor de ruimtelijke ontwikkeling van het gebied Willemspoort vastgesteld behoudens:

1. de uitgangspunten en kaarten betreffende de voorgenomen hoogbouw
2. de verdere uitwerking van de stadsentree, inclusief de definitieve locatie van het hoogste gebouw

Door een meerderheid van de raad is een amendement aangenomen waarin uw raad aan ons college vraagt een supervisor aan te stellen die zijn visie geeft op de geschikte hoogbouwlocaties in Willemspoort en in het bijzonder op een mogelijke locatie voor een XXL-toren.

Uw raad heeft aan deze opdracht volgende voorwaarden verbonden:

1. De supervisor moet onafhankelijk zijn en algemeen erkend op het gebied van stedelijke ontwikkeling en hoogbouw in relatie tot natuur en cultuurhistorie
2. De supervisor gaat bij zijn werkzaamheden uit van de nota Hoogbouw, het gemeentelijke beleid betreffende natuur, landschap en cultuurhistorie en de relevante wetgeving en jurisprudentie
3. De supervisor heeft de vrijheid naar eigen inzicht, creativiteit en deskundigheid en met inachtneming van bovengenoemde randvoorwaarden, het zoekproces verder vorm te geven en te adviseren
4. De supervisor geeft een antwoord op de volgende vragen:
 - of en zo ja waar in het zoekgebied hoogbouw en in het bijzonder een XXL-toren en met welke hoogten mogelijk is;
 - welke alternatieven er zijn om in het zoekgebied de stadsentree op een passende manier te markeren

Op 7 maart 2007 heeft de prof. drs. A.L.L.M. Asselbergs de opdracht gekregen zijn visie op de hoogbouw in Willemspoort te geven. De leden van de commissie ROB hebben de opdrachtverlening aan de supervisor ter informatie ontvangen. De heer Asselbergs is ondermeer werkzaam als Rijksadviseur voor het cultureel erfgoed binnen het College van Rijksadviseurs onder voorzitterschap van de Rijksbouwmeester. De heer Asselbergs brengt zijn advies uit op persoonlijke titel. De supervisor heeft alle relevante beleidsstukken ontvangen. Op zijn verzoek is een aantal visualisaties, om de ruimtelijke consequenties van zijn advies in beeld te brengen, uitgevoerd door de sector Stadsontwikkeling. De heer Asselbergs heeft gesproken met de heer Khandekar, de supervisor van Paleiskwartier, en de heer P. de Bruijn, de stedenbouwkundige van het Middengebied van Willemspoort. De belangenorganisaties die een inspraakreactie op de Visie Willemspoort betreffende de hoogbouw hebben ingediend zijn door de gemeente geïnformeerd over het aanstellen van de supervisor. Aan de organisaties is de mogelijkheid geboden hun mening schriftelijk nader toe te lichten aan de supervisor. De Kring Vrienden heeft schriftelijk gereageerd. Van de natuur- en milieu-organisaties heeft de supervisor geen nadere reactie ontvangen.

De heer Asselbergs heeft op 5 mei 2007 advies uitgebracht. Wij nemen dit advies van de supervisor over. Het advies geeft antwoord op de door u gestelde vragen. Het advies ondersteunt het gemeentelijke beleid ten aanzien van stedelijkheid en hoogbouw in Paleiskwartier en Willemspoort. Maar de supervisor is kritisch ten aanzien van de in de visie Willemspoort geschetste mogelijke invulling van de stadsentree met een landmark. Het advies geeft concrete voorstellen voor een alternatieve locatie voor het landmark en de vormgeving van de stadsentree.

4) Inhoud

▪ **Probleemstelling**

Met de Visie Willemspoort wordt ondermeer gestreefd de zuidelijke groene stadsrand te complementeren tot een nieuw stedelijk en samenhangend stadsilhouet. Een silhouet dat is opgebouwd uit een groene voet, de bestaande Langstraatspoordijk, en daarachter een reeks van hogere bestaande en nieuwe torens. Een silhouet dat de vitaliteit en economische kracht van dit stadsdeel zichtbaar maakt en de kwaliteiten van de binnenstad en buitengebied respecteert

In deze Visie Willemspoort is een indicatief zoekgebied voorgesteld voor een gebouw met een hoogte groter dan 60m. Hiermee wordt uitvoering gegeven aan de Nota Hoogbouw. Een gebouw hoger dan 60m, de zogenaamde XXL of landmark, zal de nieuwe entree van de stad aan de

Randweg markeren. De toren zal met de aanwezige en toekomstige hoogbouw tot 60m een nieuwe compositie vormen.

De supervisor heeft de verschillende argumenten voor en tegen hoogbouw in zijn advies afgewogen. Aan de hand van de gestelde vragen in het amendement is het advies van de supervisor in onderstaande paragraaf samengevat.

- **Samenvatting van de visie van de supervisor tav hoogbouw in Willemspoort en het zuidelijk deel van Paleiskwartier**

Is in het zoekgebied hoogbouw mogelijk?

In het zoekgebied is hoogbouw mogelijk en gewenst. De bestaande hoogbouw in Paleiskwartier en de toekomstige bebouwing van het Jeroen Bosch Ziekenhuis en het Middengebied zullen met een robuust accent gecomplementeerd kunnen worden tot een evenwichtig stadssilhouet passend bij de stad 's Hertogenbosch. In dit gebied zijn of worden belangrijke functies met een regionale betekenis, zoals het ziekenhuis, het zorgpark en onderwijsinstellingen, gehuisvest. Deze functies mogen van verre gezien worden. Silhouetvervuiling of zichtasverrommeling is hier niet aan de orde. Het zicht op de St. Jan wordt niet nadelig beïnvloed. In het verlengde van het uitgevoerde onderzoek (in het kader van de Natuurbeschermingswet en de Flora- en Faunawet) voor de nieuwbouw van het Jeroen Bosch Ziekenhuis kunnen redelijkerwijs geen nadelige effecten op de natuur verwacht worden.

Op welke locatie en tot welke hoogte is een XXL toren mogelijk?

In de Visie Willemspoort is een toren van 100m hoog aan de stadsentree geschetst als een mogelijke locatie voor het landmark. Dit hoge gebouw aan de stadsentree wordt door de supervisor negatief beoordeeld. Het staat als een vooruitgeschoven post te direct in de invloedssfeer van het natuurgebied en heeft onvoldoende verankering in de stedelijke structuur. Het zoekgebied voor een landmark kan beter ten noorden van de Vlijmenseweg als onderdeel van het stedelijk complex in Paleiskwartier worden gesitueerd. Op de hoek van de Vlijmenseweg/Onderwijsboulevard ten oosten van de nieuw aan te leggen rotonde bij het Koning Willem 1 College kan het gebouw als onderdeel van bouwblok G en H worden vormgegeven. Het landmark zal dan onderdeel uitmaken van een hogere toengroep van 60 tot 90 meter rond de Hofvijver in Paleiskwartier. Het gebouw staat dan in de zichtlijn van de Ponte Palazzo en in de as van de Randweg, stadinwaarts ten noorden van het Ziekenhuis. Het hoogste gebouw op deze locatie zal met een hoogte van circa 90m een verbindende schakel vormen tussen de drie clusters van hoogbouw (rond het station, rond de Hofvijver en in het Middengebied) binnen dit zuidwestelijke stadssilhouet.

Het silhouet van de zuidwestflank van de stad komt met een accent van circa 90m. in evenwicht met die van de zuidoostflank, waar de woontorens van Zuid en het Provinciehuis gesitueerd staan.

Welke alternatieven zijn er om in het zoekgebied de stadsentree te markeren?

Met de situering van het hoogste gebouw op de locatie in Paleiskwartier ontstaat een stedelijk silhouet dat meer stadinwaarts is gelegen. Dit silhouet kan de bezoeker die 's Hertogenbosch via de Randweg benadert ook een oriënterend panorama verschaffen.

De stadsentree kan een groene en landschappelijk inrichting krijgen als onderdeel van de groene contramal en als voorpost van de natuur. Met een meer groene herinrichting van het Heetmanplein levert dit twee markante natuurlijke entreegebieden op.

Nadere aanbevelingen

Het beleidskader uit de Nota Hoogbouw geeft voldoende handvatten om in de uitwerking te komen tot een goede beeldkwaliteit en hoge belevingskwaliteit van deze hoogbouw. De tien uitgangspunten die genoemd zijn voor het benodigde ruimtelijke onderzoek moeten serieus gehandhaafd blijven. Deze uitgangspunten hebben betrekking op ondermeer de slankheidsbepaling, de stedenbouwkundige inpassing, de architectuur, windhinder, bezonnings- en milieu-aspecten. De hoogbouw moet goed verankerd worden in het stedelijke weefsel door de realisatie van een dubbele laag van circa 5m hoog die geschikt is voor het huisvesten van publiekstoegankelijke functies.

In de uitwerking dient aandacht besteed te worden aan een goede aansluiting op de Ponte Palazzo. Het gebouw kan een oriëntatiefunctie vervullen voor de aanlooproutes van Willemspoort en omgeving naar de Ponte Palazzo. De ruimtelijke relatie tussen Willemspoort en Paleiskwartier kan verder versterkt worden door in het bouwblok onder, door of langs het hoogste gebouw een rechtstreekse langzaam verkeersroute aan te leggen in de richting van de Ponte Palazzo, de bijzondere passerelle over het spoor. Aan u zal te zijner tijd gevraagd worden beleidskaders voor de Ponte Palazzo vast te stellen.

▪ **Kaders t.a.v. hoogbouw in Willemspoort en het zuidelijk deel van Paleiskwartier:**

Indachtig uw wens om te komen tot wijzigingsmogelijkheid van door de Raad vast te stellen stukken en onze wens om uw besluitvorming over de hoofdlijnen van het gemeentelijke beleid goed te faciliteren, is gekozen voor een raadsvoorstel waarin de visie van de supervisor scherp en helder zijn samengevat in aantal uitgangspunten. Het stuk zal hierdoor als een duidelijk en door de Raad vastgesteld kader kunnen functioneren.

Aanvullend op de eerder vastgestelde kaders van de Visie Willemspoort, raadsbesluit 5 september 2006, worden voor de ontwikkeling van hoogbouw in Willemspoort en het zuidelijk deel van Paleiskwartier de volgende uitgangspunten gesteld:

Bouwhoogtes

1. de bouwhoogtes zoals aangegeven op de in de bijlage opgenomen kaart "Zonering van bouwhoogtes" ;

Hoogste gebouw

2. het landmark onderdeel te laten uitmaken van een hogere toengroep van 60 tot 90 meter rond de Hofvijver in Paleiskwartier;
3. het landmark te situeren op de hoek Vlijmenseweg/Onderwijsboulevard als onderdeel van bouwblok G en H in Paleiskwartier;
4. het landmark een hoogte te geven van circa 90 meter;
5. bij de stedenbouwkundige uitwerking van bouwblok G en H de tien uitgangspunten van de nota Hoogbouw te hanteren;

Stadsentree

6. de stadsentree op een groene en landschappelijke wijze vorm te geven als de groene contramal van het stedelijk gebied;
7. dit thema van groene en landschappelijke vormgeving ook te hanteren bij de herinrichting van het Heetmanplein.

- **Financiële paragraaf:**

Dit voorstel heeft geen financiële consequenties. In de volgende fase van de planontwikkeling zal binnen de kaders van de visie Willemspoort moeten worden gekomen tot uitwerking van het plan, waarbij de verschillende deexploitaties nader worden uitgewerkt en geoptimaliseerd.

- **Communicatie**

De belangenorganisaties hebben dit raadsvoorstel en het integrale advies van de supervisor schriftelijk ontvangen na vaststelling door ons College, met het verzoek eventuele reacties schriftelijk kenbaar te maken. De ingekomen reacties van de belangenorganisaties zullen na 8 juni ter inzage worden gelegd in de leeskamer zodat deze kunnen worden meegewogen in de besluitvorming.

5) Voorstel

Wij stellen u voor om bijgaand ontwerpbesluit vast te stellen.

Burgemeester en wethouders van 's-Hertogenbosch,
De secretaris, De burgemeester,

mr. drs. I.A.M. Woestenberg mr. dr. A.G.J.M. Rombouts

Bijlagen:

Advies Hoogbouw in Willemspoort dd 5 mei 2007, prof. drs. A.L.L.M. Asselbergs
Kaart "Zonering van bouwhoogtes", dd mei 2007

Ter inzage:

De schriftelijke reacties van de belangenorganisaties op dit raadsvoorstel en het advies van de supervisor (na 8 juni 2007).
De Visie Willemspoort 2006 en bijbehorend raadsvoorstel en amendement

Steller : Poot
Tel. : 5630
E-mail : anpo@s-hertogenbosch.nl

De gemeenteraad van 's-Hertogenbosch in zijn openbare vergadering van 26 juni 2007;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 22 mei 2007, regnr. 07.0594;

gelet op de Gemeentewet;

Besluit

Vaststellen van de onderstaande uitgangspunten, zoals geformuleerd in de paragraaf “Kaders t.a.v. hoogbouw in Willemspoort en het zuidelijk deel van Paleiskwartier” :

Bouwhoogtes

1. de bouwhoogtes zoals aangegeven op de in de bijlage opgenomen kaart “Zonering van bouwhoogtes” ;

Hoogste gebouw

2. het landmark onderdeel te laten uitmaken van een hogere toengroep van 60 tot 90 meter rond de Hofvijver in Paleiskwartier;
3. het landmark te situeren op de hoek Vlijmenseweg/Onderwijsboulevard als onderdeel van bouwblok G en H in Paleiskwartier;
4. het landmark een hoogte te geven van circa 90 meter;
5. bij de stedenbouwkundige uitwerking van bouwblok G en H de tien uitgangspunten van de nota Hoogbouw te hanteren;

Stadsentree

6. de stadsentree op een groene en landschappelijke wijze vorm te geven als de groene contramal van het stedelijk gebied;
7. dit thema van groene en landschappelijke vormgeving ook te hanteren bij de herinrichting van het Heetmanplein.

's-Hertogenbosch,
De gemeenteraad voornoemd,
De griffier,

De voorzitter,

drs. A. van der Jagt

mr. dr. A.G.J.M. Rombouts