

Raadsvoorstel

Agendanr. :
Reg.nr. : 3446240
B&W verg. : 29 oktober 2013
Commissie : ROB
Cie_verg. : 26 november 2013
Raadsverg. : 10 december 2013

Onderwerp: Ruimtelijk kader Middengebied Willemspoort

1) Status

Op grond van uw bevoegdheid kaders voor beleid op hoofdlijnen te stellen, bieden wij u ter vaststelling deze nota over een gewijzigd ruimtelijk kader voor het middengebied van Willemspoort aan.

2) Samenvatting

Onder invloed van een stagnerende woningmarkt, bezuinigingen in de gezondheidszorg en een teruglopende vraag naar kantoor- en bedrijfsruimte zijn de eerder door uw raad vastgestelde uitgangspunten voor de ontwikkeling van het gebied Willempoort onder druk komen te staan.

Voorgesteld wordt het ten zuiden van de randweg gelegen deel van het middengebied primair gereserveerd te houden voor commerciële- en zorgvoorzieningen, en de realisering daarvan gelijk op te laten lopen met de concrete vraag naar werk- en zorgruimte vanuit de markt

Als ondergrens voor het programma commerciële- en zorgvoorzieningen wordt de omvang van 18.000m² bvo aangehouden, waarbij nabij de zuidrand nog de nodige ruimte gelaten kan worden voor inpassing van bijzondere woningbouw met zicht op het natuurgebied de Gement.

Maar bij onvoldoende vraag naar woningbouw aan de zuidrand kan de beschikbare ruimte ook ingezet worden voor vergroting van het nieuwbouwwolume aan commerciële- en zorgvoorzieningen tot ca. 38.000 m² bvo

Voor het noordelijk gedeelte van het middengebied wordt aangestuurd op een stedelijke woningbouwinvulling met 300 tot 350 gestapelde woningen in een zevental blokken in een groene setting, met bouwhoogten tussen 18 en 50 meter en een verschijningsvorm die recht doet aan de ligging aan een belangrijke stadsentree.

Om de (plan)ontwikkeling van de gebiedsdelen aan weerszijden van de Randweg in het middengebied onafhankelijk van elkaar te maken en goed te kunnen faseren, wordt voorgesteld af te zien van overkluizing van de randweg en de verplichting (uitsluitend) ongevoelige functies te projecteren in de zones langs de Randweg. Tenslotte wordt de eis van het onttrekken aan het zicht vanuit het verblijfsgebied van de parkeervoorzieningen geschrapt.

De hoofduitgangspunten voor het gebied voor wat betreft het verbinden van stad en buitengebied (en stadsdelen onderling) en vorming van een harde stadsrand naar de Gement blijven volledig overeind.

Beoogd wordt in het eerste kwartaal van 2014 zowel het woningbouwinitiatief, het voor het betrokken gebied te ontwikkelen beeldkwaliteitsplan, als het programma van eisen voor de nieuwbouw van het transferium in het kader van inspraakprocedures naar buiten te brengen.

3) Voorstel

Bijgaand concept - raadsbesluit vaststellen waarin wordt gevraagd het ruimtelijk kader voor de invulling van het middengebied van Willemspoort te wijzigen in die zin dat:

- het nieuwbouwprogramma voor commerciële en zorgvoorzieningen bijgesteld wordt van 28.000 naar 18.000 tot 38.000 m² bvo, gefaseerd te realiseren in het ten zuiden van de Randweg gelegen middengebied in Willemspoort;
- het nieuwbouwprogramma voor woningen bijgesteld wordt van tenminste 640 naar 300 tot 500 woningen, te realiseren in het gehele middengebied van Willemspoort;
- de (plan)ontwikkeling van de gebiedsdelen aan weerszijden van de Randweg in het middengebied van Willemspoort onafhankelijk van elkaar wordt gemaakt en afgezien wordt van overkluizing van de randweg en de verplichting ongevoelige functies te projecteren in de zones langs de Randweg;
- het vereiste van het aan het zicht vanuit het verblijfsgebied onttrokken blijven van de parkeervoorzieningen komt te vervallen.

Steller : Damen

Tel. : (073) 615 56 23

E-mail : m.damen@s-hertogenbosch.nl

4) Aanleiding/besluitengeschiedenis

Het bestaande ruimtelijk kader voor Willemspoort wordt gevormd door de besluitvorming van uw raad van 5 september 2006 met betrekking tot de Visie Willemspoort (nr. 06.0577), de daaruit voortvloeiende besluitvorming van 26 juni 2007 (Visie Hoogbouw in Willemspoort en het zuidelijk deel van Paleiskwartier, nr. 07.0594), de herijking van de Visie Willemspoort voor wat betreft de uiteindelijke situering van het transferium voor het westelijk stadsdeel (raadsbesluit 14 juli 2009, nr. 09.0627) en het bestemmingsplan Paleiskwartier, Willemspoort, Station (vastgesteld 25 juni 2013, nr. 162824) voor het beheer van de nog te ontwikkelen gronden in Willemspoort.

Voor wat betreft de financieel-economische aspecten vormt de besluitvorming inzake de deelneming - met Heijmans (voorheen Proper Stok), Brabant Wonen en het JBZ - in de CV/BV Willemspoort (raad 25 mei 2010, nr. 10.0405) en de in dat verband gesloten samenwerkings-overeenkomst het referentiekader.

Onder invloed van een stagnerende woningmarkt, bezuinigingen in de gezondheidszorg en een teruglopende vraag naar kantoor- en bedrijfsruimte zijn deze eerder door uw raad vastgestelde uitgangspunten voor ontwikkeling van het gebied Willemspoort deels onder druk komen te staan.

De directie van de vennootschap heeft vorig jaar aangegeven dat vanwege deze gewijzigde marktomstandigheden aanpassing van het huidige ruimtelijk kader noodzakelijk is. Uw raad is over het voornemen om het kader aan te passen geïnformeerd in de reguliere toelichting op de gemeentelijke deelnemingen bij de begroting 2013 en 2014, jaarrekening 2012 en in de aparte jaarlijkse raadsinformatiebrief inzake de deelnemingen.

Plannen om in Willemspoort in het noordelijk deel van het middengebied met de samenwerkingspartners een stedelijke stadsentree met gestapelde woningbouw te realiseren vormen thans de directe aanleiding om het bestaande ruimtelijk (en functioneel) kader voor de ontwikkeling van Willemspoort bij te stellen.

5) Inhoud

Nadere toelichting op het onderwerp:

In de Visie Willemspoort uit 2006 is voorzien in ontwikkeling van het gebied rondom de Randweg tot een hoogwaardig stedelijk gebied in het verlengde van Paleiskwartier, met extra ruimte voor de bestaande functies zorg en onderwijs en toevoeging van bouwmogelijkheden voor de functies wonen en werken.

Specifiek voor het middengebied tussen Jeroen Bosch Ziekenhuis en Koning Willem I-college zijn daarbij harde randvoorwaarden geformuleerd ten aanzien van het nieuwbouwprogramma en de ruimtelijke structuur.

Voor wat betreft het bouwprogramma werd aangestuurd op realisering van 28.000 m² b.v.o. zorg-, kantoor-, en bedrijfsruimte, en tenminste 640 woningen. Ruimtelijk werd daarbij voor de gebiedsdelen aan weerszijden van de Randweg voorgeschreven één samenhangend ontwerp te maken met (gedeeltelijke) overkluizing van de randweg, afscherpende geluidsongevoelige bebouwing langs de randweg, en vanuit het verblijfsgebied aan het zicht onttrokken parkeervoorzieningen.

Deze specifieke randvoorwaarden voor het middengebied zijn in de huidige omstandigheden niet goed meer in te vullen. Eerdere studies ten aanzien van de invulling van het middengebied geven vanaf 2010 onveranderlijk onvoldoende economisch draagvlak te zien voor een programma met een zwaar aandeel aan commerciële- en/of zorgvoorzieningen én een aanzienlijk woningbouwprogramma.

Ook de komende jaren is er naar verwachting onvoldoende marktvraag om het oorspronkelijk beoogde nieuwbouwprogramma te realiseren. Voorts geven de gestelde ruimtelijke randvoorwaarden te veel belemmeringen voor het gefaseerd invullen van het middengebied.

Wijze van aanpak/oplossingsrichting:

Overwogen dient dan ook te worden de eerder voor het middengebied vastgelegde randvoorwaarden voor wat betreft de omvang van het nieuwbouwprogramma los te laten, en ook de eerder vastgelegde specifieke ruimtelijke randvoorwaarden die beperkingen geven ten aanzien van een gefaseerde invulling van het middengebied te laten vervallen. Een hoogwaardige kwalitatieve invulling passend bij deze locatie in de stad blijft daarbij voorop staan.

Voorgesteld wordt het ten zuiden van de randweg gelegen deel van het middengebied primair gereserveerd te houden voor commerciële- en zorgvoorzieningen, en de realisering daarvan gelijk op te laten lopen met de concrete vraag naar werk- en zorgruimte vanuit de markt. Als ondergrens voor het programma commerciële- en zorgvoorzieningen wordt, mede gelet op eerder gemaakt afspraken met het Jeroen Bosch Ziekenhuis, de omvang van 18.000m² bvo aangehouden. Bij deze omvang kan nabij de zuidrand nog de nodige ruimte gelaten worden voor inpassing van bijzondere woningbouw met zicht op het natuurgebied de Gement. Maar bij onvoldoende vraag naar woningbouw aan de zuidrand kan de beschikbare ruimte ook ingezet worden voor vergroting van het nieuwbouwwolume aan commerciële- en zorgvoorzieningen tot ca. 38.000 m² bvo. De vraag vanuit de markt zal daarbij bepalend blijven en rekening dient gehouden te worden met de kans dat (volledige) invulling van dit deelgebied nog geruime tijd op zich zal laten wachten.

Voor het noordelijk gedeelte van het middengebied liggen er evenwel mogelijkheden om door te kiezen op een samenhangende stedelijke wooninvulling met appartementenblokken in een groene setting, en een verschijningsvorm die recht doet aan de ligging aan een belangrijke stadsentree.

Door het woongebied te omzomen met een parkeerrand met groen kan ook zonder afschermende geluidsongevoelige bebouwing voldoende afstand genomen worden van de drukke wegen (Randweg, Vlijmenseweg en Henri Dunantstraat) om in samenhang met aanvullende maatregelen een voldoende akoestisch woonklimaat veilig te stellen. Akoestisch onderzoek wijst uit dat de planontwikkeling voor de woningen in het noordelijk deel van het middengebied voldoet aan de wettelijk bepaalde bovengrens voor het verlenen van ontheffing van de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaai, en met maatwerk in de planuitwerking zal worden gestreefd naar een optimale inpassing van de nieuwbouw binnen het gemeentelijke geluidsbeleid.

Met het loslaten van de overkluizing en het toevoegen van een aanvullende verkeersaansluiting vanaf de Vlijmenseweg wordt de invulling van de noordelijke lob verder onafhankelijk gemaakt van de (latere) vraaggerichte ontwikkeling aan de zuidzijde van de Randweg, en is de opzet goed te faseren.

Binnen het samenwerkingsverband Willemspoort zijn al de nodige studies verricht naar een invulling met woonblokken, waarbij Brabant Wonen in beeld is als afnemer van de eerste te realiseren woonblokken.

Het huidige initiatief van het samenwerkingsverband Willemspoort voorziet in de bouw van 300 tot 350 gestapelde woningen in een zevental blokken met hoogten variërend van 18 tot 50 meter. Met deze bouwhoogten blijft het bouwinitiatief binnen de uitgangspunten van de hoogbouwvisie voor Willemspoort, en wordt recht gedaan aan het streven naar een herkenbare stedelijke invulling aan de zuidwestelijke stadsentree.

Het beoogde samenstel van in een groene omgeving gelegen woongebouwen met wisselende bouwhoogten geeft een eigen kleur aan de woonbuurt, en geeft in samenhang met de variabele plattegronden en prijzen van de appartementen voorts een goede diversiteit in het woningaanbod ter plaatse met voldoende aandacht voor goedkopere huur en koop. De woningbouw in deze noordelijke lob kan daarbij deels al aangevangen worden voordat het transferium Vlijmenseweg volledig verplaatst is naar de westzijde van het Jeroen Bosch Ziekenhuis.



Ruimtelijke opzet deelgebied Noord



Impressie woongebouwen vanaf kruispunt Vlijmenseweg/Randweg

Functioneel sluit deze opzet goed aan op de Visie Willemspoort uit 2006, en blijft de nodige ruimte beschikbaar voor zorg(gerelateerde) functies in het middengebied. Voorts blijven de hoofduitgangspunten voor het gebied voor wat betreft het verbinden van stad en buitengebied (en stadsdelen onderling) en vorming van een harde stadsrand naar de Gement volledig overeind.

Maar na de relatief extensieve invulling van de noordelijk lob (met veel groen en parkeren op maaiveld) resteert er in het middengebied te weinig ruimte om het oorspronkelijk beoogde omvangrijke nieuwbouwprogramma van 28.000 m² voorzieningen én tenminste 640 woningen volledig te realiseren.

In de gewijzigde opzet zal het totale middengebied ruimte bieden aan tenminste 18.000 bvo werk- en zorgruimte en tenminste 300 woningen, en blijft voor de zuidrand van het middengebied nog ruimte beschikbaar voor woningen (150 tot 200) óf commerciële- en zorgvoorzieningen (max. 20.000 m² bvo), danwel een mengvorm van beide.

Communicatie/vervolgprocedure:

Het voorgestelde bijgestelde beleidskader voor het middengebied van Willemspoort is ingepast in het document 'Visie Willemspoort 2013; nieuwe kansen voor het middengebied' waarmee de samenhang met het bestaande ruimtelijk kader voor de overige gebiedsdelen van Willemspoort zichtbaar is gemaakt. In deze (ontwerp)visie is de in opdracht van het samenwerkingsverband Willemspoort opgestelde stedenbouwkundige studie voor het noordelijk deel van het middengebied meegenomen. De 'Visie Willemspoort 2013' is op de gebruikelijk wijze ter inzage gelegd voor uw raad.

Om (het noordelijk deel van) het middengebied (volledig) in te kunnen vullen overeenkomstig het bijgestelde ruimtelijk kader c.q. de stedenbouwkundige studie, dient het bestaande transferium op het terrein uitgeplaatst te worden.

Overeenkomstig de eerdere herijking in 2009 van de Visie Willemspoort zijn ontwerp-uitgangspunten opgesteld voor de bouw van een bebouwd transferium nabij de personeelsgarage van het Jeroen Bosch Ziekenhuis aan de westzijde van het ziekenhuisterrein. In het verlengde van de ontwerpuitgangspunten wordt thans gewerkt aan een programma van eisen dat de grondslag zal vormen voor een openbare inschrijving op de nieuwbouw van het transferium. Beoogd wordt in het eerste kwartaal van 2014 naast de plannen voor woningbouw, ook de voor het betrokken gebied benodigde welstandscriteria, alsmede het programma van eisen voor de nieuwbouw van het transferium in het kader van inspraakprocedures naar buiten te brengen.

De resultaten van de inspraakprocedures zullen vervolgens op de gebruikelijke wijzeteruggekoppeld worden naar uw raad ten behoeve van (nadere) besluitvorming.

6) Financiële paragraaf

Het middengebied van Willemspoort wordt ontwikkeld door de BV/CV Willemspoort (samenwerkingsverband tussen gemeente, Heijmans en Brabant Wonen). Tussen deze partijen is een samenwerkingsovereenkomst gesloten en is een BV opgericht. Met inachtneming van de door de raad vast te stellen gewijzigde kaders zal de samenwerkingsovereenkomst aangepast worden.

Partijen binnen de CV/BV Willemspoort hebben afgesproken dat alle partijen in gelijke verhouding de financiële gevolgen moeten dragen van de neerwaartse bijstelling van de grond- en opstalexplotatie. Voor de gemeente betekent dit het volgende:

In de jaarrekening 2013 zal een verliesvoorziening ter hoogte van € 4.000.000,-- moeten worden getroffen ten laste van de algemene reserve van het grondbedrijf.

De aanleiding daartoe is tweeledig:

- Aanpassing van het programma leidt voor de gemeente tot een tekort van twee miljoen euro;
- Partijen zullen naar verwachting het reeds gestorte eigen vermogen van twee miljoen euro per aandeelhouder niet terugverdienen.

Het risicoprofiel blijft bij deze ontwikkeling voor alle partijen hoog. Met de aanpassing van de ruimtelijke kaders wordt mede beoogd een meer marktconforme situatie te creëren.

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

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

Bijlagen:

- (ontwerp)-Visie Willemspoort 2013; nieuwe kansen voor het middengebied'

Ter inzage:

,

De gemeenteraad van 's-Hertogenbosch in zijn openbare vergadering van 10 december 2013;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 29 oktober 2013,
reg.nr. 3446240;

gelet op de Gemeentewet;

Besluit

het ruimtelijk kader voor de invulling van het middengebied van Willemspoort te wijzigen in die zin dat:

- het nieuwbouwprogramma voor commerciële en zorgvoorzieningen bijgesteld wordt van 28.000 naar 18.000 tot 38.000 m² bvo, gefaseerd te realiseren in het ten zuiden van de Randweg gelegen middengebied in Willemspoort;
- het nieuwbouwprogramma voor woningen bijgesteld wordt van tenminste 640 naar 300 tot 500 woningen, te realiseren in het gehele middengebied van Willemspoort;
- de (plan)ontwikkeling van de gebiedsdelen aan weerszijden van de Randweg in het middengebied van Willemspoort onafhankelijk van elkaar wordt gemaakt en afgezien wordt van overkluizing van de randweg en de verplichting ongevoelige functies te projecteren in de zones langs de Randweg;
- het vereiste van het aan het zicht vanuit het verblijfsgebied onttrokken blijven van de parkeervoorzieningen komt te vervallen.

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

De voorzitter,

drs. A. van der Jagt

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