

Raadsvoorstel

Agendanr. :
Reg.nr. : 06.0577
B&W verg.. : 30 mei 2006
Cie_verg. : 23 augustus 2006
Raadsverg.. : 5 september 2006

Onderwerp: Vaststellen Visie Willemspoort

1) Status

Op basis van uw bevoegdheid om ruimtelijk beleid voor een bepaald gebied vast te leggen in een visie, bieden wij aan dit besluit tot vaststelling van de Visie Willemspoort. De Visie zal bij de uitvoering (waaronder begrepen de te voeren planologisch-juridische procedures) door het ambtelijk apparaat en het gemeentelijk bestuur als leidraad worden gebruikt. Van de inhoud van de Visie kan enkel bij raadsbesluit worden afgeweken.

2) Samenvatting

Willemspoort heeft door zijn centrale ligging in de stad en door de (toekomstige) goede bereikbaarheid via de Randweg de potentie zich te ontwikkelen tot een hoogwaardig, stedelijk gebied aansluitend bij het Paleiskwartier met de functies wonen, zorg, onderwijs en een transferium. De onderwijsfunctie en de voorgenomen uitbreiding van het ziekenhuis fungeren als katalysator voor de gebiedsontwikkeling. De ontwikkeling van het Jeroen Bosch Ziekenhuis is grotendeels al uitgewerkt in een bouwplan. Voor het Koning Willem 1 College is sprake van een bestaande situatie die met de aanleg van de Randweg en de ontwikkeling van Willemspoort in een nieuwe context komt te liggen. Het meest cruciale onderdeel van de visie is daarmee de ontwikkeling van het Middengebied. Die bepaalt uiteindelijk de samenhang tussen de functies in Willemspoort en legt de relatie tussen de verschillende enclaves en de stad.

Willemspoort dreigt te versnipperen door de autonome ontwikkeling van de verschillende deelgebieden, Jeroen Bosch Ziekenhuis, Koning Willem1 College en de aanleg van de Randweg. De opgave is deze verschillende en diverse planonderdelen te bundelen tot een hecht onderdeel van de stad en tot een vanzelfsprekende afronding van de stad. Samenhang in deze lappendeken van Willemspoort wordt gemaakt met drie thema's:

- een groene contramal als samenbindend element vorm geven
- goede en aantrekkelijke verbindingen, langzaam verkeerroutes tussen stad, Willemspoort en buitengebied
- met hoogbouw accenten samenhang creëren op stedelijk- en wijkniveau.

Groen en water zijn de samenbindende elementen voor de verschillende deelgebieden in Willemspoort. Zij zijn onderdeel van de groenstructuur van het stadsdeel West en vervullen een ecologische functie als verbinding tussen het buitengebied en de stedelijke groenstructuur. De belangrijkste elementen in de groenstructuur van Willemspoort zijn het Weidonkpark, de stadsrand (de Groene Zoom), de landschappelijke inpassing van de Randweg en het groen rond de Deutersestraat.

De ontwikkeling van langzaam verkeersroutes in Willemspoort maakt het waardevolle buitengebied, de May en de Gement, meer voelbaar en beleefbaar in de omgeving. Om

Willemspoort een hecht onderdeel uit te laten maken van de bestaande stad sluiten routes voor langzaam verkeer en openbaar vervoer naadloos aan op de routes in de omgeving.

De scherpe overgang tussen stad en land, groen of rood, is een grote kwaliteit van onze stad. Het unieke beeld van de St. Jan in het silhouet van de stad in contrast tot de open Bossche Broek is hier een historisch voorbeeld van. Het stadssilhouet van het provinciehuis en de hoogbouw aan de Maasboulevard zijn moderne en markante nieuwe invullingen.

Door de ligging aan de Gement ontstaat de unieke mogelijkheid een nieuwe stadsrand te ontwikkelen, die het open landschap van de Gement respecteert en de stad een heldere en herkenbare afbakening geeft. Met de ontwikkeling van Willemspoort kan deze stadrand gecompliceerd worden tot een nieuw stedelijk en samenhangend stadssilhouet. Een silhouet dat de vitaliteit en economische kracht van dit stadsdeel zichtbaar maakt. Hoogbouw wordt hiermee ingezet als middel om samenhang te maken op stedelijk niveau en op wijkniveau. Op stedelijk niveau: een nieuwe stadsentree geïnspireerd op de bestaande en nieuw te ontwikkelen stadsentrees zoals het provinciehuis in het zuiden, het kantoorgebouw aan de Graafsebaan in het Oosten, en het knooppunt A2 en Bolduc in het noorden. Op wijkniveau: een compositie van hoogbouw in Paleiskwartier en Willemspoort .

Een scherpe, groene stadsrand ontstaat door het introduceren van de Groene Zoom: een groene stadsrand bestaande uit een afschermende bestaande dijk, de Langstraatspoordijk, met dichte begroeiing en een stedelijke stadsrand aan de binnenzijde.

Het gebied rond de Deutersestraat wordt geconsolideerd. De ontwikkeling van de 'buurman' het Jeroen Bosch Ziekenhuis wordt afgestemd op de kleinschaligheid van Deutersestraat e.o.. Grenzend aan het buurtschap worden de kleinschalige, medische functies gevestigd.

Programmatisch biedt de visie ruimte voor de al in gang gezette uitbreiding van het Jeroen Bosch Ziekenhuis en de ontwikkeling van het Zorgpark, de ontwikkeling van het leerdorp van het Koning Willem 1 College, een transferium ten behoeve van de binnenstad en de ontwikkeling van een nieuwe woonbuurt die een belangrijke bijdrage levert aan de woningbouwtaakstelling. Uitgangspunt bij de woningbouw is een gedifferentieerd programma waarin in ieder geval 20% sociale huurwoningen en 10% betaalbare starterswoningen zijn opgenomen. De woningbouwcapaciteit van Willemspoort wordt door het toepassen van hoogbouwaccenten, met name in het Middengebied, vergroot.

De voorlopige Visie heeft ter inzage gelegen ingevolge de Inspraakverordening van de gemeente en is voorgelegd aan relevante instanties ter beoordeling en overleg.

De Visie Willemspoort roept vele reacties op die zeer divers van inhoud zijn. De belangrijkste onderwerpen zijn: de locatie van het geprojecteerde landmark, de vrees voor onvoldoende parkeervoorzieningen als gevolg van de sterk verkeersaantrekkende voorzieningen in het gebied, de zorg omtrent de invloed van de verstedelijking op de Gement én Oud-Deuteren, en de wenselijkheid van een goede (ongelijkvloerse) langzaam verkeersverbinding tussen de woonwijk en de Gement/Moerputten.

Als gevolg van opmerkingen van de commissie ROB en naar aanleiding van de reacties uit het vooroverleg en de inspraak is de Visie op onderdelen aangepast. Ten aanzien van de situering van het landmark heeft dit tot het inzicht geleid dat een nadere studie naar de locatie en de stedenbouwkundige inpassing van dit hoogste gebouw gewenst is. Een studie waarbij de inpassing ervan in een bredere context van Paleiskwartier en Willemspoort nader bekeken wordt. De andere opmerkingen hebben niet geleid tot aanpassing van de wezenlijke onderdelen van de Visie voor wat betreft de ruimtelijke en functionele uitgangspunten en het gewenste integratiekader van de deelprojecten. Veeleer is sprake van verdieping en aanscherping van de uitgangspunten.

3) Inleiding

De gemeentelijke intentie is het gebied te ontwikkelen tot een stedelijk gebied met een compacte en duurzame bebouwing. Een goede aanhaking op de stad en op het buitengebied en het maken van samenhang tussen de fragmentarische ontwikkelingen in het gebied is de belangrijkste opgave. Alleen met een duidelijke ambitie voor Willemspoort kan in gezamenlijkheid gewerkt worden aan integrale oplossingen voor een duurzame ontwikkeling van Willemspoort. Zonder inventieve oplossingen zal Willemspoort geen hecht onderdeel van de stad uit kunnen maken en dreigt het gebied uiteen te vallen in een aantal enclaves voor ziekenhuiszorg, onderwijs en parkeren.

Na jaren van onzekerheid over het tracé van de Randweg is na vaststelling door de gemeenteraad en goedkeuring door Gedeputeerde Staten van het bestemmingsplan voor de Randweg 's-Hertogenbosch – Vught, helderheid ontstaan over de effecten van de weg op het plangebied Willemspoort. De voorgenomen aanleg van de Randweg heeft er (mede) toe geleid dat het Jeroen Bosch Ziekenhuis (JBZ) alle ziekenhuiszorg in de stad wil gaan concentreren op de locatie van het huidige Willem-Alexander Ziekenhuis. De locatie biedt ruimte voor uitbreiding en wordt in de toekomst goed ontsloten. Ook het Koning Willem 1 College (KW1C) heeft ideeën over ontwikkeling van hun onderwijsinstellingen in Willemspoort. In het gebied tussen KW1C en het JBZ is een ontwikkeling tot zorgpark geprojecteerd. Het betreft een clustering van zorg, zorggerelateerde en (zorg)ondersteunende functies.

De locatie zal een belangrijke rol vervullen in de woningbouwtaakstelling van onze gemeente. Willemspoort, met name het Middengebied, is een van de binnenstedelijke locaties waar een aanzienlijk woningbouwprogramma gerealiseerd kan worden. De Visie biedt het integratiekader voor genoemde ontwikkelingen. De Visie zal in het vervolg van de planvorming voor Willemspoort als kader voor de diverse deelprojecten gehanteerd worden. Voor de inhoud van de Visie wordt kortheidshalve verwezen naar het ter inzage liggende exemplaar.

4) Inhoud

De Visie is zoals aangehaald een integratiekader voor een aantal ontwikkelingen binnen het plangebied. Bij een aantal deelprojecten hebben intussen diverse ontwikkelingen met verschillende snelheden plaatsgevonden. Vooruitlopend op de vaststelling van deze Visie worden voor de Randweg, het KW1C en JBZ al (planologische) procedures gevoerd of zijn al afgerond. Uw raad is hierover al geïnformeerd of zelfs betrokken bij de besluitvoering. Genoemde ontwikkelingen voegen zich echter binnen de kaders van onderliggende Visie en daarom wordt hieronder een overzicht gegeven van de belangrijkste momenten die hebben geleid tot de huidige stand van zaken, zonder alle gevoerde procedures uitvoerig te belichten.

4.1. Chronologie

Al in 1997 is een ontwerpbestemmingsplan Willemspoort opgesteld waarin ook al een aanzienlijke woningbouwopgave (ongeveer 800 woningen) was opgenomen. De Raad van State heeft het bestemmingsplan voor de aanleg van de Zuidweststructuur (Gementweg) op 4 februari 1999 vernietigd. Het draagvlak voor het toenmalige plan Willemspoort is door voornoemde vernietiging weggenomen en de bestemmingsplanprocedure is derhalve niet afgerond. De ontwikkelingen ten aanzien van het nieuwe tracé en van de al aanwezige grote spelers in het gebied, het KW1C en het JBZ, hebben geleid tot het ontwikkelen van een ruimtelijke visie voor het plangebied.

tot 26 april 2005

Belangrijke momenten in de periode 1997 en tot 26 april 2005 zijn:

- 2002, principekeuze tracé Randweg n.a.v. de hiervoor uitgevoerde studie i.h.k.v. MER-procedure;
- in de raadsvergadering van 7 september 2002 wordt de intentieovereenkomst tussen gemeente en ziekenhuis t.b.v. de nieuwbouw op de locatie Willemspoort vastgesteld. Het betreft de levering van 4 ha. grond voor de ontwikkeling van een ziekenhuis met mediplaza;
- op 8 juli 2003 zijn wij een verkoopovereenkomst aangegaan met het KW1C voor de wederzijdse levering van gronden, waarbij is vastgelegd dat de gronden, slechts gebruikt mogen worden voor onderwijsdoeleinden;
- Ons college heeft op 29 maart 2005 ingestemd met het aangaan van een koopovereenkomst tussen gemeente en JBZ voor de levering van ca 4 ha. grond conform vorenstaande intentieovereenkomst;
- de tussenrapportage voor de commissie ROB op 8 september 2004 (weergave inhoud, stand van zaken en onzekerheden);
- het in januari 2005 in procedure brengen van de ZPP voor de concentratie van het ziekenhuis op de locatie Willem-Alexander Ziekenhuis;
- de beantwoording van de door VVD en PvdA gestelde vragen inzake de ZPP JBZ in de commissie ROB van 15 januari 2005;
- raadsvergadering februari 2005, vaststelling bestemmingsplan Randweg.

April 2005 - heden

Belangrijke momenten in de periode april 2005 tot heden zijn:

- op 26 april 2005 is door ons college de voorlopige Visie Willemspoort vastgesteld waarbij de Visie wordt vrijgegeven voor inspraak en overleg volgens de procedure die is beschreven in de eveneens in dat besluit vastgestelde Discussienotitie (tbv commissie ROB);
- in de vergadering d.d. 18 mei 2005 is in de commissie ROB voornoemde discussienota en de notitie van de VVD en PvdA Visieontwikkeling Willemspoort in relatie tot JBZ besproken.
- in de maand juni 2005 is gestart met de inspraakprocedure;
- in de maand juli is door ons college en het JBZ opgesteld Opdrachtformulering meervoudige ontwerp-opdracht voor het "Zorgpark en woonbuurt" in Willemspoort;
- bij raadsinformatiebrief 20 december 2005 is ons collegebesluit tot temporisering van de besluitvorming over de Visie nader onderbouwd. Met name de ontwikkelingen betreffende de gevolgen van de jurisprudentie en wetgeving inzake de luchtkwaliteit;
- op 7 februari 2006 is door ons vastgesteld de keuze uit de ingediende verkenningen voor bovenaangehaalde ontwerp-opdracht voor die van Architecten Cie, Pi de Bruijn.

4.2. Overleg en inspraak

In onze vergadering van 26 april 2005 hebben wij de voorlopige Visie Willemspoort vastgesteld en vrijgegeven voor overleg en inspraak volgens de procedure, zoals beschreven in de Discussienotitie (voorlopige) Visie Willemspoort ten behoeve van de Commissie ROB op 18 mei 2005. Aan de hand van 8 discussiepunten is de voorlopige visie besproken.

Nadat genoemde Discussienotitie was besproken in de Commissie ROB hebben wij in de maand juni overleg gevoerd met de Bossche bevolking en maatschappelijke organisaties. De voorlopige Visie heeft daarvoor vanaf maandag 6 juni 2005 vier weken ten behoeve van de inspraak voor eenieder ter inzage gelegen. In dat kader vond op 13 juni 2005 een openbare inspraakavond plaats waarvan verslag is opgemaakt. Tevens hebben wij de voorlopige Visie voor overleg naar de PPC, de VROM-inspectie Regio Zuid, Rijkswaterstaat en Waterschap gezonden.

In het kader van de gevoerde inspraak en overleg zijn 13 schriftelijke reacties ingekomen. Bij ons besluit van 23 mei jl. is het eindverslag inspraak vastgesteld waarin de openstaande vragen van de commissie ROB zijn beantwoord en de inspraak- en overlegreacties zijn voorzien van gemeentelijk commentaar. Voor de inhoud van genoemd eindverslag wordt korthedshalve hierbij verwezen naar betreffende bijlage bij dit voorstel. In onderstaande paragraaf wordt kort ingegaan op de belangrijkste onderwerpen. Ook wordt bij verschillende onderwerpen de laatste stand van zaken toegelicht.

4.3. Belangrijke thema's in de Visie Willemspoort

Hieronder volgt in beknopte vorm een overzicht van de zwaarwegende reacties uit het inspraak- en vooroverlegtraject en de behandeling van de voorlopige visie in de commissievergadering ROB van 18 mei 2005. Aangegeven wordt of sprake is van wijziging van de Visie, al dan niet in combinatie met een aanduiding van de laatste stand van zaken indien dat wenselijk wordt geacht.

4.3.1. Luchtkwaliteit

Bij het opstellen van de voorlopige Visie was nog geen onderzoek voorhanden met betrekking tot onderhavig onderwerp. Mede naar aanleiding van de opmerkingen van de PPC en die uit de inspraak- en vooroverlegfase is besloten om op het niveau van de Visie onderzoek te doen.

Reactie college van B&W

Uit onderzoek is gebleken dat de ontwikkeling van Willemspoort voldoet, voor het jaar 2015, aan de grenswaarden zoals die zijn opgenomen in het Besluit luchtkwaliteit 2005. Wanneer Willemspoort in zijn geheel eerder ontwikkeld wordt (en dus eerder extra verkeersbewegingen genereert), kunnen voor PM_{10} de normen overschreden worden. Het is dan ook van belang dat de luchtkwaliteit voor elke ontwikkelingsfase onderzocht wordt. Voor de verslechtering van de luchtkwaliteit nabij de tunnelmonden zal een meer gedetailleerdere studie tijdens het verdere planproces uitkomst moeten bieden. Bij de functietoekenning van de bebouwing aan weerszijde van de Randweg, westelijk van de overkluizing, zal rekening gehouden moeten worden met de aanwezige luchtkwaliteit. Gevoelige functies zoals woningen, ziekenhuizen, bejaardenhuizen, scholen enzovoort, mogen hier niet worden geprojecteerd.

4.3.2. Ziekenhuis

Voor het ziekenhuis is een bouwplan ingekomen dat past binnen de nu voorliggende Visie Willemspoort. Voor het Jeroen Bosch Ziekenhuis is een Zelfstandige Projectprocedure (ZPP) opgestart. In dat kader is ook een inspraakprocedure gevoerd.

Inspraakreacties

Belangrijkste inspraakreacties waren, zowel in de ZPP als voor de voorlopige Visie, de volgende opmerkingen. Er is vrees voor extra parkeerdruk in de aangrenzende wijken (Deuteren en Schutskamp), een toename van milieuhinder door de groei van het aantal verkeersbewegingen en zorg om de –stedelijke– uitstraling van het bouwvolume op de Gement en Deutersestraat e.o..

Reactie college van B&W

Het ziekenhuis zal voorzien in de eigen parkeerbehoefte. Daarvoor worden in gebouwde parkeervoorzieningen en op een maaiveld parkeerterrein voldoende parkeerplaatsen aangelegd. De entree van het ziekenhuis is ten opzichte van de parkeervoorzieningen zodanig geprojecteerd dat het voor de bezoekers onaantrekkelijk wordt in de wijk te parkeren en te voet naar het ziekenhuis te gaan.

Milieuonderzoeken tonen aan dat de wettelijke normen niet overschreden worden, ook al is er een toename van verkeersbewegingen op de Vlijmenseweg ten gevolge van de ontwikkeling van het ziekenhuis. Dit komt bijvoorbeeld door het aanbrengen van een nieuwe –stillere- verharding op de Vlijmenseweg.

In Willemspoort zal een stedelijke stadsrand ontstaan. Een bewuste keuze wordt in de visie gemaakt voor Willemspoort een scherpe stadsrand met een groene voet (Langstraatspoordijk) na te streven. Het nieuwe bouwvolume van het ziekenhuis past hierin. In aansluiting op de Deutersestraat en de Langstraatspoordijk is een lagere maximale bouwhoogte aangegeven.

Stand van zaken

Het JBZ heeft mede naar aanleiding van de reacties uit het vooroverleg en de inspraak besloten tot het wijzigen van het bouwplan. Het aangepaste bouwplan past binnen de grenzen van het geldende bestemmingsplan. Met toepassing van vrijstelling van de bouwverordening, kan bouwvergunning worden verleend. Dat betekent dat de ZPP die hiervoor wordt gevolgd, niet hoeft te worden afgerond. De insprekers in de ZPP worden hierover geïnformeerd.

4.3.3. Middengebied (Ontwikkeling zorgpark/woongebied)

De voorlopige Visie voorziet voor het Middengebied van Willemspoort in een ontwikkeling tot zorgpark (een clustering van zorg, zorggerelateerde en (zorg)ondersteunende functies) en een woongebied. Dit middengebied wordt doorsneden door de Randweg, waardoor twee deelgebieden dreigen te ontstaan. Speciaal aandachtspunt is de fysieke koppelingsmogelijkheden van beide deelgebieden door bijvoorbeeld een overkluizing van de Randweg.

Opmerkingen commissievergadering

Uit de discussie in de Raadscommissie bestonden vraagtekens bij de financiële haalbaarheid van dit ambitieuze plan. Ook waren er vragen over de haalbaarheid t.a.v. milieuaspecten, specifiek ten aanzien van de toets aan de Richtlijn Luchtkwaliteit.

Inspraakreacties

Ten aanzien van het parkeren, het transferium en de mogelijke hoogbouwaccenten zijn opmerkingen geplaatst.

Reactie college van B&W

Deze zorgpunten worden gedeeld door het JBZ, de door hen ingeschakelde ontwikkelaar (Proper Stok), en door ons college. De behoefte bestond om meer inzicht te krijgen in de uiteenlopende ontwerpoplossingen en financiële haalbaarheid voor de ontwikkeling van het Middengebied. Daarom is aan een drietal stedenbouwkundige bureaus, in de vorm van een meervoudige opdracht, gevraagd om een stedenbouwkundige verkenning voor het plangebied te maken. De opdracht was het maken van een nadere uitwerking van de fysieke koppelingsmogelijkheden van zorgpark en woongebied, de ontwikkeling van specifieke parkeeroplossingen, waaronder het gemeentelijke transferium, alsmede de ontsluiting van de gedachte parkeeroplossingen én de inpassing van de groenstructuur en bebouwing binnen een aantrekkelijk silhouet vanuit de Gement.

Ons college heeft gekozen voor het schetsontwerp van de Architecten Cie, Pi de Bruijn. Deze verkenning is in de Visie Willemspoort opgenomen als nadere uitwerking en onderbouwing van

de gepresenteerde Visie op de ontwikkeling van het Middengebied. De opdrachtformulering evenals een samenvatting, beoordeling en voorstel architectenkeuzen, liggen eveneens ter inzage. Bij nadere planuitwerking is het noodzakelijk om onder meer de financiële haalbaarheid concreet te kunnen bepalen. Uit de studie op het niveau van deze Visie blijkt dat deze nieuwe ontwikkeling financieel en stedenbouwkundig haalbaar lijkt. Een stevig programma draagt bij aan de haalbaarheid. In de studie van de ArchitectenCie wordt uitgegaan van een omvangrijker programma dan in de Voorlopige Visie. Met name het woningbouwprogramma is aanzienlijk verruimd. In het plan zijn hoogbouwaccenten langs de Randweg opgenomen. De Visie is aangepast door in het middengebied de bouwhoogte aan te passen ten behoeve van hoogbouwaccenten tot maximaal 60 meter. De argumentatie voor de hiervoor aangehaalde hoogteaccenten, gebaseerd op de Nota Hoogbouw, is opgenomen in de Visie. Voor wat betreft de opmerkingen over de luchtkwaliteit binnen dit gebied wordt hierbij kortheidshalve verwezen naar de reactie van ons college onder paragraaf 4.3.1 van dit voorstel. Het stedenbouwkundig plan voor het Middengebied zal te zijner tijd aan uw raad worden voorgelegd.

4.3.4. Groenvisie

In de voorlopige Visie is opgenomen een Groenvisie opgenomen voor het plangebied zelf en zijn directe omgeving. Het groene raamwerk voor de ontwikkeling in Willemspoort bestaat uit twee delen: één deel zorgt voor inpassing in het omringende landschap en één deel voor de aansluiting op de stedelijke groenstructuur.

Inspraakreacties en vooroverleg

Uit de ingekomen inspraakreacties blijkt de behoefte aan een nader uitgewerkte visie op de landschappelijke inpassing. Reacties zijn ingegeven vanuit de ligging aan de Gement en het Westerpark, het ontstaan van een nieuwe stadrand en vanuit de ligging van het grootschalige ziekenhuis naast de kleinschalige lintbebouwing van de Deutersestraat e.o.

Reactie college van B&W

Als nadere uitwerking van de Visie Willemspoort is in de Visie een Groenvisie voor het gebied opgenomen. De Groenvisie geeft de uitgangspunten weer voor de nog op te stellen inrichtingsplannen voor onder meer het groen aan de Weidonklaan, de (her)inrichting rond de Deutersestraat, voor het ziekenhuisterrein en de herinrichting van de Langstraatspoorlijn. De Groenvisie wordt in het vervolgproces in nauw overleg met de klankbordgroep uitgewerkt. In de klankbordgroep zijn de belangrijkste natuur en landschapsorganisaties vertegenwoordigd. De Stichting Werkgroep Deuteren neemt op werkvloerniveau deel aan de uitwerking van de Groenvisie.

4.3.5. Het landmark

In de Visie Willemspoort is een hoogste gebouw opgenomen om op stedelijke schaal de stadsentree te markeren. De hoogte is afgestemd op de hoogbouwaccenten in Paleiskwartier en Willemspoort en vormt daarmee een cluster. Van dit cluster zal de geprojecteerde toren het hoogste gebouw worden, gezien de belangrijke positie aan de stadsentree.

Opmerkingen commissievergadering

Een aantal partijen heeft aangegeven op de geprojecteerde plek moeite te hebben met een dergelijke hoge woontoren. Een scherpe discussie is gevoerd over de wenselijkheid van het voorgestelde hoogste gebouw in het plangebied. Gevraagd is om een nadere onderbouwing van zo'n gebouw en om visualisaties waarin het effect ervan op de directe omgeving in beeld wordt gebracht. Toegezegd is door de wethouder de 10 punten van de Nota Hoogbouw als uitwerking in de Visie op te nemen.

Inspraakreacties en vooroverleg

De PPC heeft met een “categorie 2 opmerking” gevraagd naar een nadere onderbouwing van het landmark. Een dergelijke opmerking houdt in dat in een voor zo'n bouwwerk te voeren planologische procedure, medewerking wordt verleend als een nadere onderbouwing wordt gegeven.

De gemeentelijke visie op het hoogste gebouw wordt niet gedeeld door de natuur- en landschapsorganisaties en de Kring Vrienden van 's Hertogenbosch. Deze organisaties hebben grote moeite met het veranderende stadssilhouet aan de Gement en May en nabij de binnenstad. De stedelijke verdichting wordt al zichtbaar met de bouw van Paleiskwartier. Het plaatsen van een zeer hoge toren direct grenzend aan het buitengebied vinden zij een te grote impact hebben op de landschappelijke beleving van het buitengebied. Daarnaast bestaat bij genoemde organisaties bezorgdheid over de effecten van lichtuitstraling op het buitengebied.

Reactie college van B&W

Door ons college is het standpunt ingenomen, dat Willemspoort binnen het stedelijke gebied ligt. Een duidelijke markering van het verschil tussen De Gement (groen en rustig) en Willemspoort (rood en stedelijk) acht het college, in tegenstelling tot de milieu- en natuurorganisaties en de Kring Vrienden, juist gewenst. De scherpe overgang tussen stad en land, groen en stenig, is immers een grote kwaliteit van onze stad. De realisatie van hoogbouw in het betreffende gebied is naar onze mening van belang om vanuit het stedelijk schaalniveau geredeneerd en beleefbaar vanaf de Randweg te laten zien dat 'hier de stad begint'.

Gehoorgevend aan de kritiek is het zoekgebied voor de situering van de hoogbouw vergroot. Dat betekent dat de gevraagde toets aan de nota Hoogbouw pas in de nadere uitwerking hieromtrent aan de orde is. Met deze Visie wordt uitsluitend het kader gesteld dat een scherpe groene stadsrand met een compositie van hoogbouw wenselijk is. Hierbij hoort een grote variatie in bouwhoogtes.

Het gevolg van deze gewijzigde opvatting is dat de locatie van het hoogste gebouw van de stadsentree, zoals eerder door ons voorgesteld, niet de enige mogelijke is. Daarom wordt voorgesteld om door middel van een studie voor de totale Stadsentree, waarin ook Paleiskwartier en Willemspoort worden betrokken, te bepalen wat de meest logische plek is voor het hoogste gebouw: de door ons in de voorlopige Visie voorgestelde locatie, of een locatie die dieper in de stad ligt, bijvoorbeeld in het Paleiskwartier.

4.3.6. Transferium

Een gebouwd transferium is voorzien in het middengebied ter vervanging van het bestaande maaiveld transferium. Het transferium is in de eindsituatie gedacht aan weerszijden van de Randweg in het middengebied, locatie zorgpark/woongebied. Met het ziekenhuis is bij de levering van 4 ha. grond, contractueel zekerheid ingebouwd met betrekking tot de ontwikkelingsmogelijkheden van een transferium.

Opmerkingen commissievergadering

Over de (financiële) haalbaarheid van de gebouwde voorziening en de gewenste ontsluiting ervan zijn opmerkingen gemaakt.

Inspraakreacties

Om parkeeroverlast in de buurt te voorkomen/beperken wordt grote waarde gehecht –ondermeer door de Wijkraad West- aan inpassing van de transferiumfunctie op deze locatie.

Reactie college van B&W

Uit eerste ruimtelijke verkenningen –meervoudige opdracht Middengebied- blijkt, dat de ontwikkeling van een transferium in Willemspoort, te alle tijden tot de mogelijkheden behoort. In

de tijdelijke situatie, oftewel gedurende de periode dat de Randweg wordt aangelegd, is een situering in het toekomstige middengebied mogelijk. Wat betreft de eindsituatie is de fasering van de ontwikkeling van het middengebied (zorgpark én woongebied) afhankelijk gesteld van behoud van de 500 transferiumparkeerplaatsen. Tevens wordt de ambitie uitgesproken op de locatie meer dan 500 parkeerplaatsen voor het transferium te kunnen realiseren. De Visie voorziet in de realisering van een transferium in Willemspoort van 500 tot 800 parkeerplaatsen. In de uitwerking van het middengebied zal de capaciteit nader worden bepaald. Het transferium kent haar eigen exploitatie en wordt gefinancierd vanuit het Structuurfonds, waarin ook een bijdrage van de Provincie is verwerkt.

Op basis van de huidige financiële gegevens en de fase waarin het plan zich thans bevindt, kan worden gesteld dat er zicht is op financiële haalbaarheid van de nieuwe ontwikkelingen.

In de volgende fase van de planontwikkeling zal binnen de kaders van de visie moeten worden gekomen tot uitwerking van het plan, waarbij de verschillende deeexploitaties nader worden uitgewerkt en geoptimaliseerd.

4.3.7. Koning Willem 1 College

Het KW1C heeft de ambitie uitgesproken zich te ontwikkelen tot een leerdorp. In een leerdorp krijgen de nieuwste inzichten op het gebied van onderwijs nader vorm en inhoud. Het KW1C de beschikking over verschillende locaties in de stad. In 2003 is door de gemeente voor de ontwikkeling van de leerdorpgedachte, de noodzakelijke hoeveelheid grond geleverd voor de locatie Vlijmenseweg. Op dit moment wordt gestudeerd hoe het leerdorp in ruimtelijk en functioneel opzicht uit te werken. Ad hoc zijn en worden deelprojecten via ZPP's mogelijk gemaakt.

4.3.8 Langzaam verkeerroutes

In de voorlopige visie was voorzien in een aangepast netwerk voor fiets- en wandelpaden. De routestructuur is gericht op het ontkoppelen van het langzaam verkeer van de Randweg. De langzaam verkeersroutes worden in of langs de woonwijken (sociaal veilig) gesitueerd, of aan de rand van het buitengebied (recreatief aantrekkelijk). De bereikbaarheid van het buitengebied vanuit de wijken wordt in stand gehouden en op onderdelen verbeterd.

Inspraakreacties en vooroverleg

De PPC heeft opmerkingen geplaatst over visuele assen met het Paleiskwartier en de langzaamverkeerroutes.

Vanuit de wijkraad West en de Stichting Werkgroep Deuteren wordt sterk gepleit voor het gelijktijdig met de Randweg aanleggen van de noodzakelijke fiets- en wandelvoorzieningen en garanties te bieden voor de financiële haalbaarheid van de gewenste fietstunnel Oude Vlijmenseweg.

Gemeentelijke reactie

De opmerkingen van de PPC betreffen met name zaken die zijn gelegen buiten het plangebied van de Visie maar desondanks zijn waar mogelijk relaties aangegeven en heeft verdieping plaatsgevonden.

De idee van een fietstunnel is door het gemeentebestuur omarmd en al in de grondexploitatie opgenomen. De tunnel zal gelijktijdig met de Randweg worden gerealiseerd. De visie is hierop aangepast. Voor de tunnel is al een aanvraag om bouwvergunning ingediend.

4.3.9 Bescherming Cultuurhistorische waarde van Deutersestraat e.o.

In de voorlopige visie wordt als uitgangspunt voor het buurtschap Deutersestraat consolidatie en versterking van de cultuurhistorische waarde nagestreefd.

Inspraakreacties

Vanuit de SWD wordt gevraagd om een nadere uitwerking van de cultuurhistorische waarde voor deze omgeving. Ook wordt gevraagd door de Stichting en door de heer Bruurmijn de bouwgrenzen rond het perceel voormalige kerk aan te passen.

Reactie college van B&W

In de Visie is een hoofdstuk opgenomen over de analyse, uitgangspunten en ontwikkelingsrichting van Deutersestraat e.o. De bouwgrenzen op de locatie voormalige kerk zijn aangepast.

4.3.10 Redactie van de visie

In de visie wordt met woord en beeld de gewenste ontwikkelingsrichting voor Willemspoort geschetst.

Inspraakreacties

De gekozen manier van presenteren wordt niet als inzichtelijke ervaren. Plangrenzen en duidelijke kaders ontbreken bijvoorbeeld.

Gemeentelijke reactie

De manier van presenteren is aangepast. Een hoofdstuk kaders is toegevoegd, waarin een beknopt overzicht is opgenomen van de door de gemeenteraad vast te stellen kaders. De tekenwijze is aangepast en enkele verduidelijkende kaarten zijn toegevoegd. Ook wordt in de Visie met fotomontages en 3D visualisaties de gewenste stedenbouwkundige ontwikkeling van Willemspoort geïllustreerd.

Conclusie

De Visie Willemspoort roept vele reacties op die zeer divers van inhoud zijn. De belangrijkste onderwerpen zijn: het geprojecteerde hoogste gebouw, de vrees voor onvoldoende parkeervoorzieningen als gevolg van de sterk verkeersaantrekkende voorzieningen in het gebied, de zorg over de invloed van de verstedelijking op de Gement én Oud-Deuteren, en de wenselijkheid van een goede (ongelijkvloerse) langzaam verkeersverbinding tussen de woonwijk en de Gement/Moerputten. Als gevolg van opmerkingen van de commissie ROB en naar aanleiding van de reacties uit het vooroverleg en de inspraak is de Visie op onderdelen aangepast. Belangrijke wijziging van opvatting is dat nadere studie wordt verricht voor het hoogste gebouw van de stadsentree als het gaat om de situering en de hoogte ervan. Voor het overige heeft dit niet geleid tot aanpassing van de wezenlijke onderdelen van de Visie voor wat betreft de ruimtelijke en functionele uitgangspunten en het gewenste integratiekader van de deelprojecten. Veeleer is sprake van verdieping en aanscherping van de uitgangspunten.

4.4. Overzicht belangrijke wijzigingen Visie

Zoals hiervoor is aangehaald is de Visie Willemspoort mede op basis van de reacties uit genoemde commissievergadering, het vooroverleg en de inspraak op onderdelen aangepast. Daarnaast zijn aanpassingen ontstaan door andere invloeden dan de reacties uit het vooroverleg en inspraak. Hieronder volgt een weergave van de wijzigingen/aanpassingen en aanvullingen:

- opnemen hoofdstuk Kaders;
- inhoudelijk verdiepte motivering die heeft geleid tot de conclusie dat het zoekgebied voor de situering van hoogbouw wordt verruimd;
- de kaders voor de situering van hoogbouw bieden meer flexibiliteit voor de situering van de hoogbouw aan de zuidelijke stadsrand;
- opnemen paragraaf Luchtkwaliteit;
- verduidelijking financiële haalbaarheid;

- toezegging aanleg ongelijkvloerse fietstunnel, verzoek tot bouwvergunning is al ingediend;
- de Visie is aangescherpt op het onderdeel planbegrenzing en beschrijving om eventuele onduidelijkheid te voorkomen;
- cultuurhistorie Deutersestraat e.o. en het opnemen binnen het plangebied van de Visie;
- opnemen 3D weergaves voor verheldering aantal situaties;
- aanscherping hoofdstuk Groenvisie.

5) Overzicht communicatie

Vanaf april 2004 wordt gestructureerd overleg gevoerd met de Stichting Werkgroep Deuteren, de Brabantse Milieufederatie, Natuurmonumenten, Staatsbosbeheer, de milieugroep 's-Hertogenbosch, de Groene Ring en het Waterschap Aa en Maas. Deze groepen zijn verenigd in een klankbordgroep. Het overleg is niet alleen gericht op de Visie maar ook op de nog uit te werken deeltrajecten. Daarnaast is overleg gevoerd met de commissie Welstand, de provincie en de Wijkraad West. Met het Jeroen Bosch Ziekenhuis en het Koning Willem 1 College wordt overleg gevoerd in het kader van concrete bouwplanontwikkelingen en grondonderhandelingen.

Met uw raad is gecommuniceerd op een aantal momenten zoals beschreven in paragraaf 4. De, naar aanleiding van het gevoerde overleg aangepaste versie, is nog een keer voorgelegd aan de belangrijkste partijen in het gebied. De als gevolg daarvan schriftelijk ingediende reactie is meegenomen als inspraakreactie in het eindverslag inspraak van de Visie. De klankbordgroep is nog in de gelegenheid gesteld om bij de Visie zoals deze door ons college aan uw raad wordt aangeboden, ter informatie aan uw raad een schriftelijke reactie te voegen.

De gemeenteraadsverkiezingen van maart jl. hebben ertoe geleid dat de samenstelling van het college, de raad en de commissie zijn veranderd. Het voor de stad belangrijke project, dat voorziet in de toevoeging van een hoogwaardig nieuw stadsdeel, kent een langdurige en bewogen voorgeschiedenis, dat wordt gekenmerkt door een veelvoud van ontwikkelingen. Om alle betrokken partijen de gelegenheid te geven het dossier voldoende eigen te maken is ervoor gekozen uw raad eerst in september hierover te laten beslissen, waarbij wordt opgemerkt dat de verschuiving van de besluitvorming géén bestuurlijk/politieke of maatschappelijke consequenties heeft. Door ons college is hiervoor het volgende op besluitvorming gericht, extra communicatietraject opgesteld.

Planning en communicatieactiviteiten voor vaststelling Visie Willemspoort:

- Op 22 juni: informatie/presentatie Visie aan commissie ROB, eventueel een veldbezoek;
- 23 augustus (regulier) behandeling Visie door commissie ROB;
- 5 september vaststelling Visie door Gemeenteraad.

Communicatie-instrumenten:

- persgesprek n.a.v. ons besluit op 30 mei;
- presentatie op Internet, gemeentelijke pagina;
- presentatie van de Visie aan de aangrenzende wijk, na behandeling in de commissie ROB.

Na vaststelling Visie

Uw raad zal over het vervolg van de uitwerkingen geregeld worden geïnformeerd.

Per deelproject zal omdat het maatwerk betreft de wijze van communicatie en participatie van de betrokken partijen worden bepaald.

Met de klankbordgroep worden nadere afspraken gemaakt over hun betrokkenheid in het verdere traject.

6) Rol van uw Raad

Uw raad wordt gevraagd onderliggende Visie vast te stellen en daarmee voor het plangebied te voeren ruimtelijk en functionele beleid te bepalen. De aard van de Visie richt zich op het handelen van het ambtelijk apparaat en het bestuur.

6.1. Amendeerbaarheid raadsvoorstel

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

Wij moeten hierbij echter aantekenen dat een ruimtelijk plan als dit uitgaat van een integrale visie op de ontwikkeling van het gebied en dat de verschillende uitgangspunten een onderlinge samenhang vertonen. Voor zover amendering het hart van het voorstel (de visie) raakt, of amendering op een uitgangspunt leidt tot onoverkomelijke problemen voor de uitvoerbaarheid van een ander belangrijk uitgangspunt, is amendering problematisch. We kunnen niet op voorhand aangeven in welke gevallen er sprake is van amendementen die het plan in zijn kern aantasten of leiden tot onuitvoerbaarheid, dat hangt geheel van de aard van eventuele wijzigingsvoorstellen af.

Een lijst van uitgangspunten is opgesteld die zoveel mogelijk aansluit bij de inhoud van het hoofdstuk 11 De Kaders van de Visie Willemspoort. Gevraagd wordt om in te stemmen met genoemde uitgangspunten en de daarbij behorende vervolgcacties.

6.2. Lijst van uitgangspunten:

Algemene uitgangspunten

1. In Willemspoort wordt een hoogwaardige en duurzame ontwikkeling gerealiseerd, met de twee al aanwezige en voor de stad cruciale stedelijke functies (ziekenhuis en onderwijs) als 'aanjagers' en met een substantieel, gedifferentieerd woningbouwprogramma als belangrijke onderlegger. De randweg wordt hierin zorgvuldig ingepast.
2. De ontwikkeling van woningbouw is van belang voor de stedelijke woningbouwproductie, maar ook om de samenhang met de omringende wijken te vergroten en de sociale veiligheid in Willemspoort te bevorderen:
 - het betreft een omvangrijk en gedifferentieerd woningbouwprogramma:
 - 640 a 900 woningen;
 - een substantieel aandeel daarvan (ongeveer 30%) is goedkopere huur en koop, onder andere voor starters;
 - vergroting van het woningbouwprogramma wordt onder meer mogelijk gemaakt door een compositie van hoogbouwaccenten (bekeken op het schaalniveau van Willemspoort en Paleiskwartier, alsmede de stad in totaliteit).
3. De ontwikkeling van een nieuwe, aantrekkelijke stadsrand in de vorm van een Groene Zoom, een samenspel van de groene dijk met daarachter een afwisselende reeks van kleinschalige en grootschalige bebouwing;
 - Langstraatspoordijk als heldere overgang tussen stad en land;

- het profiel van de Langstraatspoordijk (tot de doorsnijding ervan door de Randweg) wordt in zijn oorspronkelijke breedte ingepast in de nieuwe stedelijke omgeving; de beplanting wordt vanuit het buitengebied gezien op deze dijk ononderbroken en continu doorgezet;
- de bouwhoogtes zoals aangegeven op de kaart “zonering van bouwhoogtes” zijn kaderstellend, waarbij de exacte locatie en massaopbouw van de hoogbouwaccenten in een nadere studie wordt uitgewerkt;
- de ontwikkeling van een stevig groen raamwerk, zoals aangegeven op de kaarten groenstructuur en waterstructuur, als verbindende schakel tussen de enclaves en bestaande omgeving.

Deze uitgangspunten zijn vertaald in de volgende ruimtelijke structuur (zie bijlage voor de kaartbeelden):

- functionele opbouw volgens de kaart “Functionele opbouw”;
- de bouwhoogtes zoals aangegeven op de kaart “Zonering van bouwhoogtes”;
- de verkeersstructuur zoals aangegeven op de kaarten “Auto-ontsluiting”, “Langzaam verkeersontsluiting”, “Routes openbaar vervoer”, waarbij een gebouwde parkeervoorziening ten behoeve van ondermeer een transferium rechtstreeks ontsloten wordt vanaf de Randweg, en de langzaam verkeersroutes de Randweg ongelijkvloers kruisen;
- de groenstructuur zoals aangegeven op de kaart “Groenstructuur”;
- de waterstructuur zoals aangegeven op de kaart “Watersysteem”;
- het programma zoals aangegeven in de tabel “Programma”.

Uitgangspunten per deelgebied

Het Middengebied

Het Middengebied, met een zorgpark en een woningbouwlocatie, moet de ruimtelijke en functionele schakel vormen tussen de belangrijke functies in Willemspoort, de stad en het buitengebied. Naast de eerder genoemde algemene uitgangspunten wordt erop ingezet:

- het zorgpark en de woningbouwlocatie als één geheel te ontwerpen, met eigen identiteit en uitstraling;
- de ruimtelijke structuur aan te sluiten op de entree van het ziekenhuis (Zorgboulevard) en de entree van het Koning Willem 1 College en op de routes in de omgeving: Onderwijsboulevard, Weidonklaan / 't Schaapsveldje (Deuteren) en de fietsroutes op de Langstraatspoordijk en in de Gement;
- de zorgfuncties te concentreren rond een centrale route in het gebied, de ‘Zorgboulevard’ aansluitend op de entree van het ziekenhuis;
- de noodzakelijke woningbouwproductie ondermeer te realiseren in een aantal hoogbouwaccenten van 60 meter;
- een autoluw karakter voor het verblijfsgebied in de buurt te creëren;
- de parkeervoorzieningen zo te situeren dat zij vanuit het verblijfsgebied (Zorgboulevard, Verlengde onderwijsboulevard, de woonstraten en bouwblokken) aan het zicht onttrokken zijn;
- een overkluizing over de Randweg te maken met comfortabele routes voor het langzaam verkeer en het openbaar vervoer;
- de functionele zonering van ongevoelige functies (kantoren, bedrijven, parkeren) langs de Randweg in het niet overkluide deel te situeren;

- een met de stedelijke functies (wonen, zorgpark) geïntegreerd transferium (met 500 tot 800 parkeerplaatsen) te bouwen:
 - o ook tijdens de aanleg en ontwikkeling van Willemspoort zal binnen het plangebied voorzien worden in een tijdelijk transferium van minimaal 500 parkeerplaatsen;
 - o de benodigde parkeervoorzieningen voor het middengebied en het transferium worden zoveel mogelijk geïntegreerd behoeve van dubbelgebruik en een maximale bezetting van de aanwezige plaatsen.

Het Jeroen Bosch Ziekenhuis

Naast de eerder genoemde algemene uitgangspunten wordt erop ingezet:

- de bebouwing op voldoende afstand van de Randweg te situeren ten behoeve van de landschappelijke inpassing van de Randweg;
- als volgt te zoneren: rustige verblijfsfuncties aan de Gementzijde en hardere, medisch / technische functies aan de Randweg zijde;
- het voorplein als ruimtelijke en functioneel schakelstuk te ontwikkelen tussen ziekenhuis en zorgpark;
- grenzend aan de Deutersestraat en de Langstraatspoordijk e.o. kleinschaliger bebouwing te situeren.

Het Koning Willem 1 College

Naast de eerder genoemde algemene uitgangspunten wordt erop ingezet:

- de campus met onderwijsfuncties te versterken door het terrein te verdichten en voort te bouwen op de gesloten karakteristiek van de campus;
- aan te sluiten met bebouwing en functies op het gewenste stedelijke karakter van de Verlengde Onderwijsboulevard;
- langs de Verlengde Onderwijsboulevard een functionele verruiming aan te brengen met andere stedelijke functies, zoals kantoren, bedrijven of woonfuncties;
- de hoofdentree van het College te situeren aan de Verlengde Onderwijsboulevard;
- een groene afscherming te realiseren tussen de Randweg en het campusterrein.

Deutersestraat e.o.

Naast de eerder genoemde algemene uitgangspunten wordt erop ingezet:

- een bufferzone te ontwikkelen tussen de Deutersestraat e.o. en het Jeroen Bosch Ziekenhuis, met beperkte stedelijke ontwikkelingsmogelijkheden in de vorm van groene en extensieve functies;
- de cultuurhistorische waarden te herstellen door:
 - o routes te herstellen op de oude dijk naar de Reut;
 - o het bouwvlak te verschuiven op de locatie 'voormalige kerk' om de ruimtelijke samenhang tussen de vier voormalige boerderijen te herstellen;
- de groenstructuur te herstellen.

De Stadsentree

Naast de eerder genoemde algemene uitgangspunten wordt erop ingezet:

- het stadssilhouet te completeren met een compositie van hoogbouw van in hoogte variërende torens binnen Paleiskwartier en Willemspoort, achter een scherpe groene stadsrand;
- de stadsentree te markeren door middel van een hoogste gebouw dat tegelijkertijd in de juiste verhouding staat tot de andere hoogbouw in Paleiskwartier / Willemspoort en in de stad in totaliteit;

- het landschap in de vorm van de stadsentree diep de stad te laten binnen dringen en een groene samenhangende inrichting te maken.

In het te nemen besluit omtrent de Visie zal uw raad worden gevraagd in te stemmen met voornoemde uitgangspunten.

6.3. Rol raad bij uitwerking Visie

De Visie zal in het vervolg van de planvorming voor Willemspoort als kader voor de diverse deelprojecten en de daarmee samenhangende beleidsvelden gehanteerd worden, waarbij wij het initiatief nemen en gebruik maken van onze uitvoeringsbevoegdheid. De volgende producten worden ter besluitvorming aan uw raad voorgelegd.

- De studie inzake het stadsilhouet en hoogbouw In deze studie zullen ondermeer de volgende aspecten aan de orde komen: maatschappelijke haalbaarheid, stedenbouwkundige uitwerking, parkeren en bereikbaarheid, functionele invulling, financiële aspecten en risicoanalyse. Bij deze nadere invulling zal worden aangegeven, op welke wijze bewoners, doelgroepen en de raad in het proces worden betrokken in termen van communicatie en besluitvorming.
- Kredietverstrekking waarvoor uw raad bevoegd is en in ieder geval via de besluitvorming over de begroting/het investeringsplan).
- Uw raad zal na de totale uitwerking van het gebied, als planologisch slotakkoord, een bestemmingsplan vaststellen dat zal fungeren als beheersplan voor het gebied.
- Vooruitlopend op de vaststelling van het bestemmingsplan zullen de noodzakelijke en gewenste ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt door het voeren van een ZPP-procedure. De Visie Willemspoort zal onderdeel uitmaken van de benodigde ruimtelijke onderbouwing. Uw raad kan daarbij een eventueel benodigd voorbereidingsbesluit nemen ten behoeve van de afronding van een ZPP of het geïnformeerd worden over een ZPP waarvoor geen voorbereidingsbesluit nodig is.

Uw raad zal over de voortgang van het project door middel van raadsinformatiebrieven worden geïnformeerd.

7) Financiën

Het gebied waarop de visie betrekking heeft, omvat qua grondexploitatie een flink aantal deelgebieden. Binnen het gebied zijn er drie grondeigenaren: het KW1C, het JBZ en de gemeente. Voor het gebied Willemspoort is een globale financiële doorrekening opgesteld. De exploitatie Willemspoort kan worden geschetst als een financiële legpuzzel.

Vanuit financiën kan grofweg een driedeling worden gemaakt:

1. Deelprojecten die middels een particuliere exploitatie worden gerealiseerd, zoals de ontwikkelingen op het terrein van het KW1C en de nieuwbouw van het JBZ
2. Deelprojecten die met een zelfstandige grondexploitatie worden gerealiseerd zoals het Middengebied, de Verlengde Onderwijsboulevard en de stadsentree. Uitgangspunt hierbij is realisatie met marktconforme grondprijzen.
3. Deelprojecten die een bovenplans karakter hebben en hierdoor opgenomen zijn op het investeringsplan, zoals de Randweg, de fietstunnel ter hoogte van Deutersestraat e.o en Deuteren, de herinrichting van de Vlijmenseweg, het viaduct over de Randweg, de Weidonkiaan en het transferium. Het transferium kent haar eigen exploitatie en wordt onder

meer gefinancierd vanuit het Structuurfonds, waarin ook een bijdrage van de Provincie is verwerkt.

De ontwikkeling van een dergelijk veelzijdig programma in hoge dichtheid (vooral in het middengebied) brengt grote (financiële) risico's met zich mee. De belangrijkste zijn planologische risico's (luchtkwaliteit en geluid), de kosten voor het gebouwd parkeren en de faseerbaarheid van het middengebied.

Op basis van de huidige financiële gegevens en de fase waarin het plan zich thans bevindt, kan worden gesteld dat er zicht is op financiële haalbaarheid van de nieuwe ontwikkelingen. In de volgende fase van de planontwikkeling zal binnen de kaders van de visie moeten worden gekomen tot uitwerking van het plan, waarbij de verschillende deexploitaties nader worden uitgewerkt en geoptimaliseerd. Met name de parkeerexploitatie is hierin van groot belang.

De financiële paragraaf is t.o.v. de voorlopige visie aangepast naar aanleiding van reacties op verdere ontwikkelingen. De belangrijkste aanpassingen zijn:

- de fietstunnel is opgenomen in de Visie. De aanlegkosten van deze fietstunnel zijn opgenomen op het Investeringsplan;
- Deutersestraat e.o. is opgenomen binnen het plangebied van de Visie. Voor investeringen in dit deelgebied is nog geen dekking;
- ontwikkelingsperspectief Middengebied; de financiële haalbaarheid van dit gebied zal nog nader worden uitgewerkt en geoptimaliseerd;
- verantwoording transferium.

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:

1. Eindverslag inspraak
2. Visie Willemspoort

Ter inzage:

1. Voorlopige Visie Willemspoort
2. inspraak- en overlegreacties
3. Documenten genoemd onder kopje chronologie
4. Rapportage luchtkwaliteit
5. documenten meervoudige opdracht zorgpark/woonbuurt

Steller : Libregts/Poot

Tel. : 073-6155627/073-615 5630

E-mail : flib@s-hertogenbosch.nl

De gemeenteraad van 's-Hertogenbosch in zijn openbare vergadering van 5 september 2006;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 30 mei 2006, regnr. 06.0577;

gelet op de toepasselijke bepalingen van de Gemeentewet;

Besluit

1. te verklaren kennis te nemen van het eindverslag inspraak dat als bijlage hierbij gaat;
2. tot het vaststellen van de Visie Willemspoort, en derhalve in te stemmen met:
 - a. de uitgangspunten en kaarten zoals genoemd in paragraaf 6.2. van het raadsvoorstel;
 - b. de vervolgacties zoals ze in paragraaf 6.3 zijn aangegeven en in het bijzonder de verdere uitwerking van de stadsentree, inclusief de definitieve locatie van het hoogste gebouw, dat aan de raad zal worden voorgelegd.

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

De voorzitter,

drs. A. van der Jagt

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