



's-Hertogenbosch



**Visie Willemspoor 2013**  
Nieuwe kansen voor het Middengebied



's-Hertogenbosch

**Visie Willemspoort 2013**  
Nieuwe kansen voor het Middengebied

Oktober 2013



## **Inhoud**

<b>1.</b>	<b>Samenvatting</b>	pag. 2
<b>2.</b>	<b>Inleiding</b>	pag. 5
<b>2.1.</b>	<b>Voorgeschiedenis</b>	pag. 5
<b>2.2.</b>	<b>Nieuwe ambities</b>	pag. 5
<b>3.1.</b>	<b>Terugblik op Visie Willemspoort 2006</b>	pag. 6
<b>3.2.</b>	<b>Terugblik uitwerking middengebied 2010</b>	pag. 9
<b>4.1.</b>	<b>Huidige situatie</b>	pag. 11
<b>4.2.</b>	<b>Huidige economische en maatschappelijke ontwikkelingen</b>	pag. 11
<b>5.</b>	<b>Visie middengebied 2013</b>	pag. 13
<b>5.1.</b>	<b>Maakbare ambities</b>	pag. 13
<b>5.2.</b>	<b>Ontsluiting verkeer</b>	pag. 15
<b>5.3.</b>	<b>Ruimtelijke en landschappelijke context</b>	pag. 16
<b>5.4.</b>	<b>Bouwhoogten</b>	pag. 18
<b>5.5.</b>	<b>Beleving vanaf de randweg</b>	pag. 19
<b>6.</b>	<b>Uitwerking deelgebied noord</b>	pag. 21
<b>6.1.</b>	<b>Programma</b>	pag. 21
<b>6.2.</b>	<b>Ruimtelijke en landschappelijke opzet</b>	pag. 23
<b>6.3.</b>	<b>Verkeer en parkeren</b>	pag. 24
<b>6.4.</b>	<b>Beeldkwaliteit</b>	pag. 25
<b>6.5.</b>	<b>Nota Hoogbouw</b>	pag. 25
<b>6.6.</b>	<b>Geluid –en luchtkwaliteit</b>	pag. 26
<b>6.7.</b>	<b>Flora en Fauna</b>	pag. 27
<b>7.</b>	<b>Procedure</b>	pag. 27

## 1. Samenvatting

### Visie Willemspoort 2013: nieuwe kansen voor het middengebied.

Willemspoort ligt in een gebied dat de afgelopen jaren een flinke doorontwikkeling heeft meegemaakt. De randweg is aangelegd, Paleiskwartier ontwikkelt zich gestaag richting Willemspoort, het onderwijs heeft een flinke groei doorgemaakt en natuurlijk is het Jeroen Bosch Ziekenhuis nu volop in werking. In 2006 is dit in een visie weergegeven. Deze visie betrof het hele gebied tussen de Vlijmenseweg en de Gement van het Koning Willem I College tot en met het oude, historische bebouwingslint aan de Deuterestraat, waarbij nader werd ingezoomd op het middengebied. In 2009 is door de raad een herijking van deze visie vastgesteld waarin besloten is het transferium naar de westzijde van het Jeroen Bosch Ziekenhuis te verplaatsen.

Eind 2010 is tussen het Jeroen Bosch Ziekenhuis (JBZ), Proper-Stok Groep (PSG), de gemeente 's-Hertogenbosch en BrabantWonen (BW) de samenwerkingsovereenkomst voor het middengebied van Willemspoort ondertekend.

Basis daarvoor was een plan met een compacte stedenbouwkundige opzet waarin een overkluizing van de randweg en een ondergrondse parkeergarage onder het hele gebied werd voorgesteld. De afgelopen periode is de economische situatie zodanig veranderd dat het kunnen realiseren van dit stedenbouwkundig plan zodanig twijfelachtig is, dat besloten is om tot een nieuwe stedenbouwkundige opzet te komen, waarin de specifieke kwaliteiten van de locatie tot zijn recht komen.

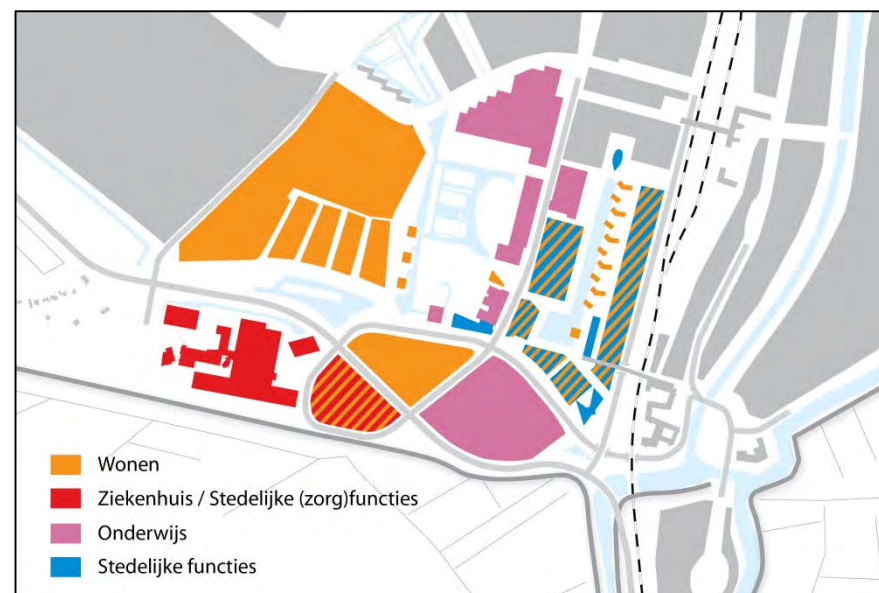
In deze nieuwe visie voor het middengebied worden de oude doelstellingen niet uit het oog verloren maar wordt wel ingespeeld op de huidige maatschappelijke en economische ontwikkelingen. Om in deze tijd een slag te maken in de upgradering van het middengebied wordt gekozen voor een flexibel en beter te faseren plan. De ontwikkeling van de twee gebieden aan weerszijden van de randweg hoeft niet tegelijkertijd plaats te vinden, omdat wordt afgezien van de overkluizing en realisering van een gro-

te ondergrondse parkeergarage. De te ontwikkelen gebieden worden daardoor kleiner en zijn eenvoudiger te faseren.

Aan de noordzijde wordt gekozen voor een hoogwaardig woonmilieu waarbij uitzicht op het groen en de stad en de inbedding in een parkachtige omgeving uitgangspunt is. Dit woongebied vormt een schakel tussen de woongebieden van Deuteren en het Westerpark, de zuidzijde van de randweg, het Jeroen Bosch Ziekenhuis en Paleiskwartier.

Ten zuiden van de randweg wordt ingezet op het creëren van een hoogwaardig woon –en werkmilieu waarbij de ontwikkelingen gericht zullen zijn op zorgfuncties gelieerd aan het ziekenhuis. Deze zorggerelateerde functies zullen meer liggen in het verlengde van het voorplein van het Jeroen Boschziekenhuis en aan de randweg. De ruimte aan de Gement is een perfecte locatie voor een woonmilieu met zicht op dit natuurgebied.

De gebieden zijn eenvoudig te ontsluiten via de Vlijmenseweg en de Henri Dunantstraat. Het zuidelijk gebied is voor langzaam verkeer ook nog via de tunnel onder de randweg te door te bereiken.



Visie Willemspoort 2013: functionele opbouw

Het noordelijk deelgebied kan een uniek woongebied worden nabij de stad en de natuur met een sterke eigen identiteit.

Er wordt uitgegaan van 300 à 350 appartementen, die zijn verdeeld over een aantal compacte woongebouwen. De woongebouwen variëren in hoogte van ongeveer 6 tot 15 bouwlagen en worden ingebed in een landschapspark dat alleen toegankelijk is voor langzaam verkeer. Het bestaande kazernegebouw kan in dit plan wellicht geheel of gedeeltelijk worden opgenomen. De gebouwen zijn zo geïntegreerd dat er een optimaal zicht is vanuit de woningen op de binnenstad en de Gement.

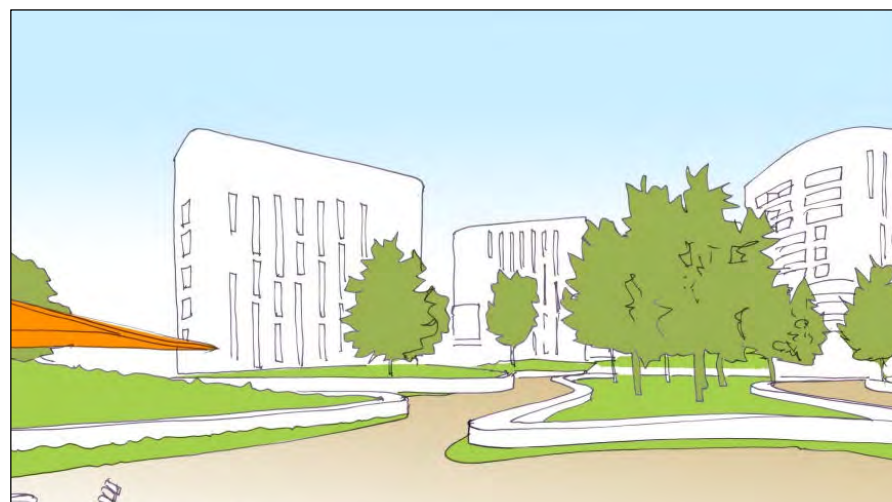
Het parkeren ligt verdiept aan de randen van het gebied achter een groen talud. De woningen zijn deels bedoeld voor de sociale huur, deels markthuur en deels marktkoop. De gebouwen worden in een groene parkachtige ruimte ingebed. Middels kleine taluds worden mooie overgangen gecreëerd tussen gebouw en park.



Ruimtelijke opzet deelgebied Noord

Daarnaast biedt het plan mogelijkheden voor gemeenschappelijke activiteiten met andere bewoners. Dit kan zowel in de buitenruimte gefaciliteerd worden als bijvoorbeeld in het bestaande kazernegebouw of in de plint van de woongebouwen. In deze ruimten kunnen bijvoorbeeld horeca, fitness of gemeenschapsruimten gecreëerd worden. Maar wellicht ontstaan er functies die nu minder voor de hand liggen maar die een welkome aanvulling kunnen zijn op het wonen op deze plek.

De parkachtige openbare ruimte biedt volop mogelijkheden voor gezamenlijk gebruik door de bewoners en zorgt voor een unieke woonkwaliteit.



Impressie parkachtige ruimte tussen de woongebouwen



Bestaande situatie. (luchtfoto 2013)

## **2. Inleiding.**

### **2.1 Voorgeschiedenis.**

In 2006 is de Visie Willemspoort door de raad vastgesteld. Deze visie betrof het hele gebied tussen de Vlijmenseweg en de Gement van het Koning Willem I College tot en met het oude, historische bebouwingslint aan de Deutersestraat.

In 2009 is een herijking van deze visie aan de raad voorgelegd. In deze herijking is het voorstel om het transferium naar de westzijde van het Jeroen Bosch Ziekenhuis te verplaatsen daarin vastgesteld.

Eind 2010 is tussen het Jeroen Bosch Ziekenhuis (JBZ), Proper-Stok Groep (PSG), de gemeente 's-Hertogenbosch en BrabantWonen (BW) de samenwerkingsovereenkomst voor Willemspoort ondertekend.

Basis daarvoor was het stedenbouwkundig plan dat stamt uit 2007. Een tijd waarin er nog geen sprake was van een financiële crisis en er nog veel mogelijk was.

De afgelopen periode is de economische situatie zodanig veranderd dat het kunnen realiseren van het stedenbouwkundig plan zodanig twijfelachtig is, dat besloten is om tot een nieuwe stedenbouwkundige opzet te komen.

### **2.2 Nieuwe ambities**

In onderstaand document wordt ingegaan op deze nieuwe stedenbouwkundige opzet.

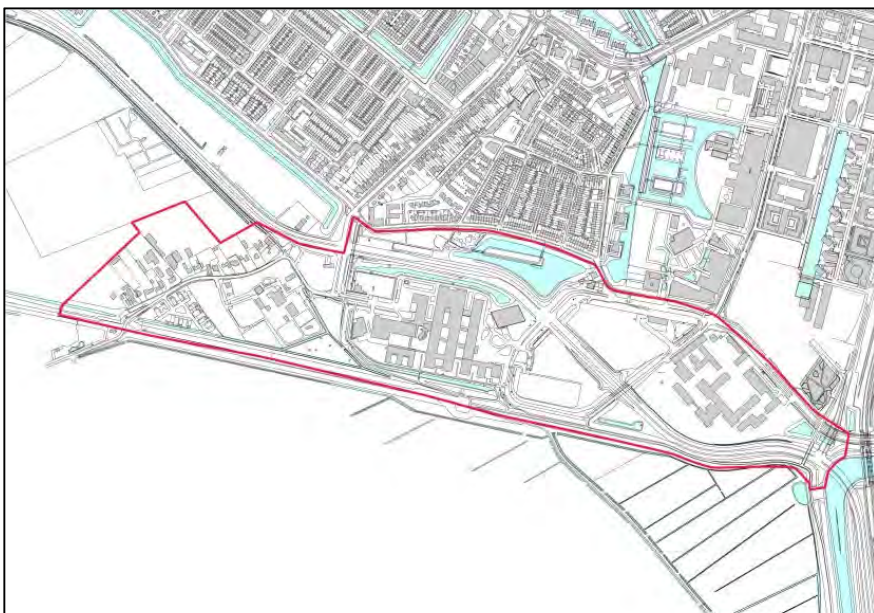
Allereerst volgt een korte terugblik op de Visie in 2006 en de huidige situatie. Daarna wordt ingezoomd op het middengebied tussen het Jeroen Bosch ziekenhuis en het Koning Willem I College.

Voor dit middengebied worden in dit document de ambities en de globale kaders aangegeven op basis waarvan de stedenbouwkundige plannen, de beeldkwaliteit, de ruimtelijke onderbouwingen voor de uiteindelijke plannen verder ontwikkeld kunnen worden. Daarbij wordt eerst ingegaan op het totale middengebied. Daarna wordt verder ingegaan op de plannen voor het noordelijk deelgebied welke al meer concreet zijn.



### 3.1 Terugblik op de Visie Willemspoort 2006

De Visie in 2006 spreekt over de hele zuidelijke strook van Koning Willem I College tot en met het oude, historische bebouwingslint aan de Deutersestraat. Op dat moment was de planvorming van het Jeroen Bosch ziekenhuis en de randweg nog volop in ontwikkeling.

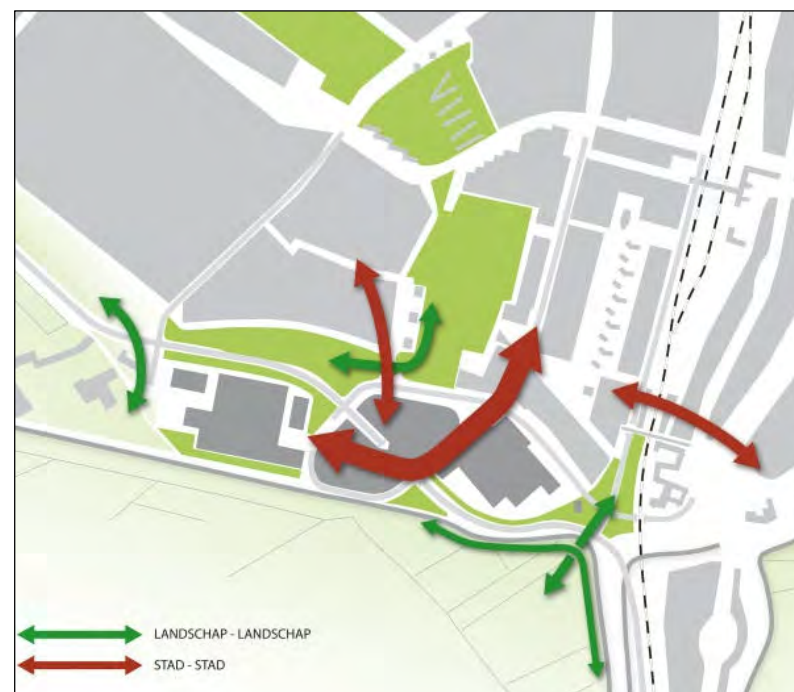


Begrenzing Visie Willemspoort 2006

Kort samengevat bestaan de doelstellingen in 2006 voor de gehele zone uit:

- De ontwikkeling van een hoogwaardig stedelijk gebied
- De locatie als een hecht onderdeel van de Westelijke spoorzone
- Het stadsdeel West op groene wijze te laten grenzen aan de Gemeent en zo het buitengebied beter bereikbaar en voelbaar maken

- Vanuit buitengebied gezien een nieuwe stadsrand met een samenhangend stedelijk silhouet.
- De opgave is om de verschillende planonderdelen (Jeroen Bosch Ziekenhuis, Koning Willem I College, middengebied, Paleiskwartier) te bundelen tot een hecht onderdeel van de stad en tot een vanzelfsprekende afronding van de stad.
- Dit door elkaar versterkende functies welke een aanvulling en verbetering vormen voor stadsdeel West.
- Centraal staat daarbij het ontmoeten in een sociaal veilige aantrekkelijke omgeving onder andere door toevoeging van een omvangrijk woningbouwprogramma.

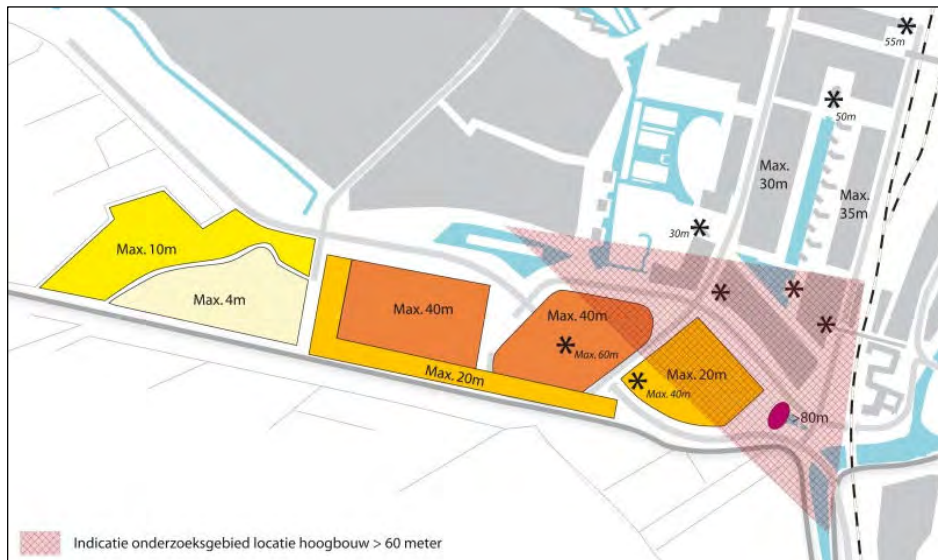


Visie 2006: goede verbindingen tussen stad-stad en stad-buitengebied

De ruimtelijke uitgangspunten in de visie 2006 bestaan uit:

- De ontwikkeling van een nieuwe stadsrand tussen de Vlijmenseweg en de Gement middels een scherpe overgang zoals de bestaande overgang aan zuidkant van Den Bosch.
- De Langstraatspoordijk vormt met de dichte begroeiing een scherpe, groene overgang tussen stad en land.
- Achter deze coulisse verschijnt de hoogbouw van Paleiskwartier.
- Met stedelijk en landschappelijk groen wordt samenhang gebracht tussen de verschillende enclaves (Jeroen Bosch Ziekenhuis, Deutersetraat e.o., middengebied, Koning Willem I College) en wordt afstand gecreëerd tussen de gebouwencomplexen en woonbuurten die in schaal te sterk verschillen.

- Tussen de stad, Willemspoort en buitengebied goede en aantrekkelijke verbindingen en langzaam verkeerroutes maken.
- Met hoogbouwaccenten samenhang creëren op stedelijk en wijk-niveau



Visie Willemspoort 2006: bouwhoogtes

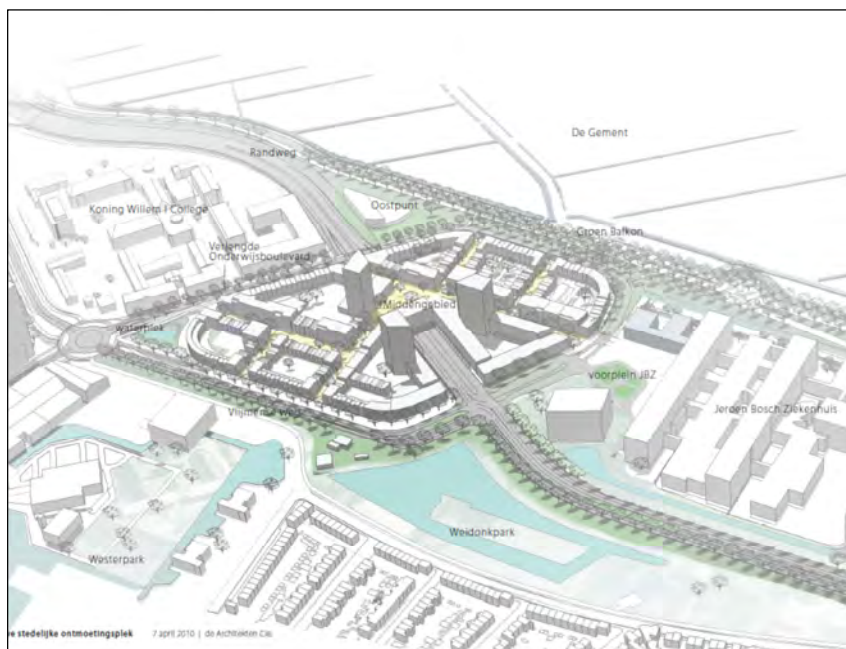


Visie Willemspoort 2006: functionele opbouw



### 3.2 Terugblik op uitwerking middengebied 2010

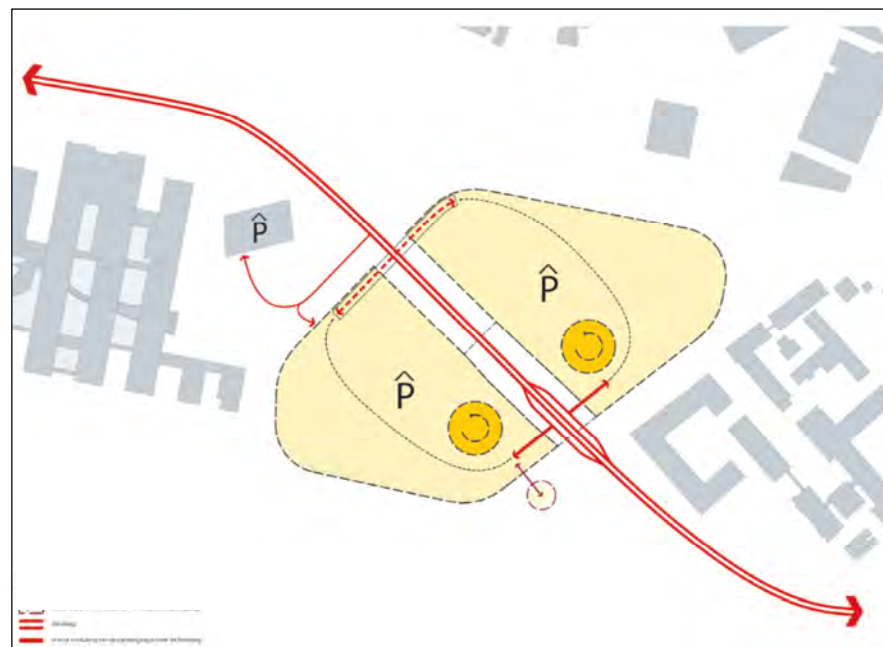
In het plan dat ten grondslag ligt aan de samenwerkingsovereenkomst wordt het middengebied als 1 van de parels aan de zuidrand gekenmerkt. Dit plan heeft een zeer compact en hoog stedelijk karakter. Het programma is erg omvangrijk. De buurt bestaat uit gesloten bouwblokken met een strakke bebouwingsrand met grondgebonden woningen langs de Henri Dunantstraat en de Vlijmenseweg. Centraal in het gebied is ruimte voor hoogbouw met zowel wonen als kantoren. Met een gedeeltelijke overkluizing over de randweg wordt middels een aantal informele straten de verbinding tussen Paleiskwartier, Onderwijsboulevard en ziekenhuis gelegd. Onder deze hele buurt ligt aan weerszijden van de randweg een parkeergarage die vanaf de randweg ontsloten is en onder de randweg verbonden is.



Uitwerking middengebied 2010: ruimtelijke opzet

### Het plan blijkt om diverse redeneren niet haalbaar

Het omvangrijke programma op een relatief klein gebied zorgt voor een weliswaar interessante maar complexe stedenbouwkundige opzet. De compactheid en het sterke concept van dit plan kunnen heel goed werken als in een keer alles gebouwd kan worden. Met name de overkluizing en de aanleg van de parkeergarage zijn duur en lastig te faseren. In deze tijden is deze integrale gebiedsontwikkeling moeilijk uit te voeren. Het plan moet in kleinere deelprojecten kunnen worden opgeleverd en kunnen wijzigen naar inzichten van de markt. Daar is dit plan niet geschikt voor.



Uitwerking middengebied 2010: verkeer en parkeren



Zicht op Jeroen Bosch ziekenhuis en zuidelijk deel Middengebied



Zicht op entree Jeroen Bosch ziekenhuis



Zicht op de ZLTO aan de Onderwijsboulevard



Zicht vanaf kruising Vlijmenseweg- Henri Dunantstraat op noordelijk deel middengebied

#### **4.1 Huidige situatie.**

Inmiddels is de randweg aangelegd, het ziekenhuis functioneert in haar volle omvang, de wegen er naar toe zijn aangelegd en de noordzijde van het middengebied wordt gebruikt als een tijdelijk transferium. Ook de nieuwbouw van de ZLTO en de Helicon is gerealiseerd en in Paleiskwartier-zuid wordt gestaag voortgebouwd.

Daarmee is al voor een groot deel invulling gegeven aan de visie uit 2006. Een passende invulling van het middengebied en het realiseren van een duurzame parkeervoorziening zijn de laatste belangrijke doelstellingen van Willemspoor.

#### **4.2 Huidige economische en maatschappelijke ontwikkelingen.**

Het middengebied zoekt vooral en nog steeds aansluiting bij zijn directe omgeving. De aan het ziekenhuis gerelateerde (zorg)voorzieningen en wonen aan de rand van de binnenstad blijven de belangrijkste pijlers. Nader invulling hiervan vraagt echter om een actualisering van de ruimtelijke kaders.

De economische hoogtijdagen zijn voorbij en ook op maatschappelijk vlak zijn er veel ontwikkelingen. Werkvormen veranderen en er ontstaan andere samenwerkingsverbanden binnen en tussen bedrijven. De digitalisering zorgt voor andere manier van werken, van meer flexibele werkplekken en meer ruimte voor thuiswerken.

De verantwoordelijkheid voor de samenleving wordt steeds meer vanuit de overheid bij de burger zelf gelegd. De zorg voor ouderen is meer en meer gericht op langere zelfstandigheid, De woningmarkt is zoekende en steeds meer gericht op diversiteit en flexibiliteit.

Dit alles heeft ook gevolgen voor de wijze waarop met het middengebied moet worden omgegaan.

Deze herijking biedt nieuwe kansen om de planontwikkeling op een goede manier aan te sluiten bij de huidige vraag en deze unieke locatie.



Luchtfoto 2011: laatste afronding van de Randweg



Visie 2013: goede verbindingen tussen stad-stad en stad-buitengebied



Visie Willemspoort 2013: functionele opbouw

## 5 Visie middengebied 2013.

### 5.1 Maakbare ambities met houvast aan de doelstellingen.

Om in deze tijd een slag te maken in de upgrading van het middengebied, wordt er gekozen voor een eenvoudiger en flexibeler plan dat makkelijk te faseren is.

De ontwikkeling van de twee gebieden aan weerszijden van de randweg hoeft niet tegelijkertijd plaats te vinden, omdat wordt afgezien van de overkluizing en realisering van een grote ondergrondse parkeergarage. De te ontwikkelen gebieden worden daardoor kleiner en zijn eenvoudiger te faseren. De plandelen kunnen onafhankelijk van elkaar ontwikkeld worden. Zo kunnen de plannen goed afgestemd worden op de markt, en gestaag doorontwikkeld worden.

Daarbij worden de doelstellingen van 2006 niet uit het oog verloren.

Aan de noordzijde wordt gekozen voor een hoogwaardig stedelijk woonmilieu waarbij uitzicht op het groen en de stad en de inbedding in een parkachtige omgeving uitgangspunt is. Dit woongebied vormt een schakel tussen de woongebieden van Deuteren en het Westerpark, de zuidzijde van de randweg, het Jeroen Bosch Ziekenhuis en Paleiskwartier.

Aan de zuidzijde van de randweg wordt ingezet op het creëren van een hoogwaardig woon –en werkmilieu waarbij de ontwikkelingen gericht zullen zijn op zorgfuncties gelieerd aan het ziekenhuis. Deze zorggerelateerde functies zullen meer liggen in het verlengde van het voorplein van het Jeroen Boschziekenhuis en aan de randweg. De ruimte aan de Gement is een perfecte locatie voor een woonmilieu met zicht op en beleving van dit natuurgebied.

Zo krijgen de uitgangspunten uit 2006 om de gebieden middels stedelijk en landschappelijk groen als schakels te laten aansluiten op de stedelijke omgeving op een goede wijze gestalte. De verwachting is dat het programma voor het middengebied lager zal uitvallen dan de Visie in 2006 beoogde.







Visie Willemspoor 2013: auto ontsluiting



Visie Willemspoor 2013: routes langzaam verkeer

## 5.2 Ontsluiting verkeer.

In de Koersnota HoofdInfrastructuur staat het verkeer- en vervoersbeleid van de gemeente 's-Hertogenbosch. Hierin heeft de Randweg een functie van doorstroomas waarbij deze weg het verkeer van en naar de stad bundelt en verbindt met de snelwegen A2 en A59. De Randweg is bereikbaar via de Vlijmenseweg. Daarnaast is de Vlijmenseweg een onderdeel van de Hoogwaardig Openbaar Vervoer route met speciale doorstromingsmaatregelen voor OV en onderdeel van het hoofdfietsnet van 's-Hertogenbosch. Het plangebied ligt dus gunstig ten opzichte van de belangrijke assen voor zowel auto, fiets als openbaar vervoer.

Het noordelijk gebied wordt voor het autoverkeer ontsloten via de Henri Dunantstraat. Dit komt overeen met de huidige verkeersafwikkeling van en naar het transferium Vlijmenseweg. Vanaf de Vlijmenseweg kun je rechtsaf het gebied in en weer uit. Een geheel nieuw kruispunt is op die plek niet mogelijk. Dat zal de doorstroming op de Vlijmenseweg teveel belemmeren, de kruispunten volgen elkaar te snel op.

In de Henri Dunantstraat zit een knip ter hoogte van het voorplein van het Jeroen Bosch Ziekenhuis. Enkel het openbaar busvervoer maakt gebruik van de gehele ontsluiting rondom Willemspoort.

Bezoekers van het zuidelijk gedeelte kunnen via het kruispunt Vlijmenseweg-randweg het gebied in rijden. Ook is het mogelijk om via de andere zijde via de Henri Dunantstraat het gebied te ontsluiten.

Op deze wijze kan er een goede, autovrije openbare ruimte gemaakt worden aan het voorplein van het ziekenhuis welke doorloopt naar een aantrekkelijke verblijfsruimte in het zuidelijk deel van het middengebied.

Voor de voetganger en fietser is het noordelijk gebied te bereiken via de Vlijmenseweg en de Henri Dunantstraat. Het zuidelijk gebied is ook via de tunnel onder de randweg te bereiken.



Zicht op entree Jeroen Bosch Ziekenhuis



Impressie voor de noordzijde met compacte, hoge gebouwen in een groene setting



Impressie voor de zuidzijde waarbij een plein een verbindend element vormt met het Jeroen Bosch Ziekenhuis.



Impressie voor de zuidzijde waarbij een straat een verbindend element vormt met het Jeroen Bosch Ziekenhuis.

### 5.3 Ruimtelijke en landschappelijke context.

Aan de zijde van de Gement vormt de Langstraatspoordijk met de dichte begroeiing een heldere, groene overgang tussen stad en land.

Daarachter kan aan de zuidzijde van de randweg de bebouwing in het verlengde van het Jeroen Bosch Ziekenhuis een stedelijke vorm aannemen met aandacht voor hoogwaardige, openbare groene ruimten.

Belangrijk is aan de zijde van het Jeroen Bosch ziekenhuis een goede verbinding te maken vanaf het voorplein van het ziekenhuis naar dit gebied.

Belangrijke aanknopingspunten zijn daarbij: een goede relatie tussen het wonen en de Gement, en een goede ruimtelijke en functionele verbinding met het Jeroen Bosch Ziekenhuis. Daarnaast zal er aandacht moeten zijn voor de herkenbaarheid en eigenheid van de deelgebieden vanaf de randweg. Een nadere uitwerking voor het zuidelijk deelgebied zal in een later stadium volgen.

Aan de noordzijde worden compacte, hoge gebouwen in een groene setting ingebed. Het groen van het Weidonpark vloeit als het ware door in dit gebied. Wel is er sprake van een eigen specifiek woonmilieu. De gebouwen worden zo gepositioneerd dat er vanuit de woningen een divers uitzicht is op de Gement, het Weidonpark, Paleiskwartier etc. De verschillende gebouwen hebben diverse hoogten. Zo ontstaat er een interessant en afwisselend beeld van gebouwen die boven de bomen uitsteken. Deze noordzijde wordt verderop in dit document wat meer uitgewerkt.



Visie Willemspoort 2013: ruimtelijke en landschappelijke context



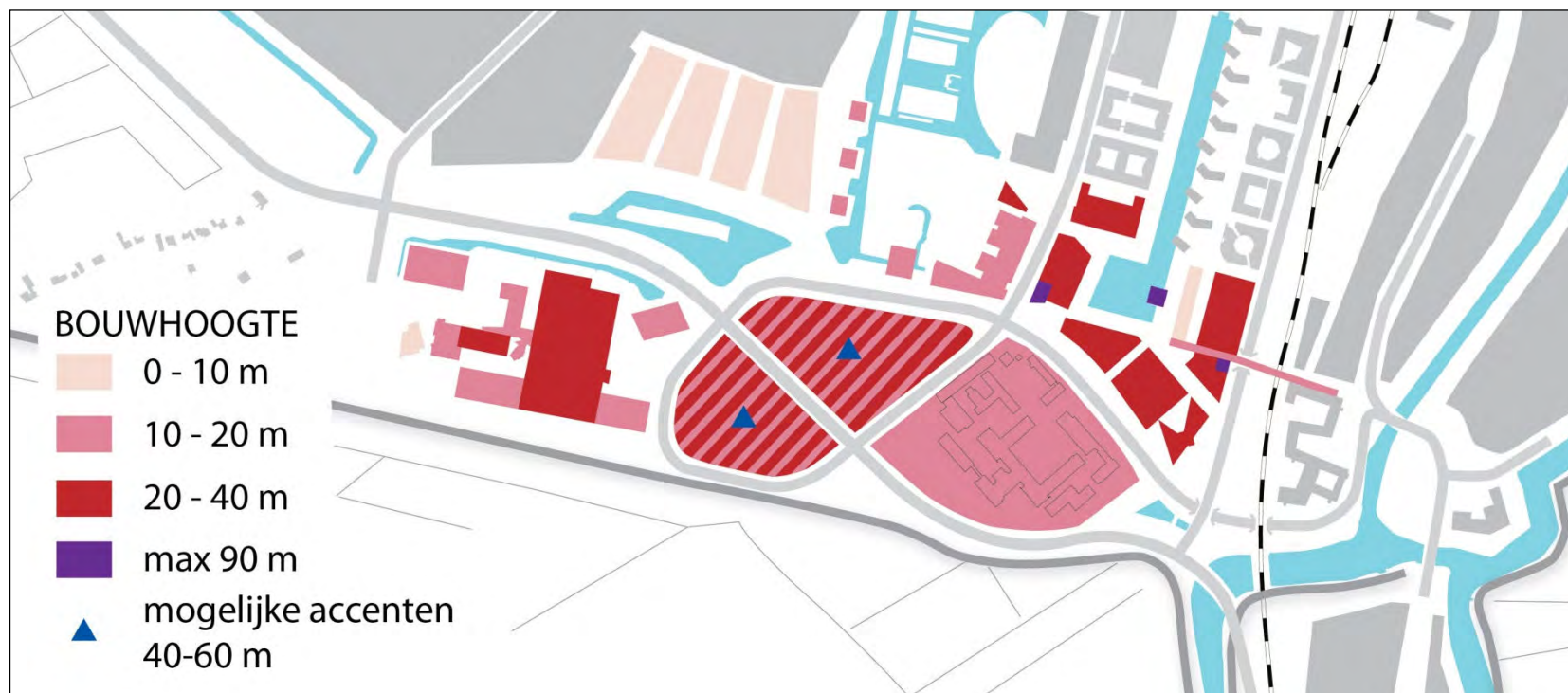
Heldere groene overgang vanaf de Gement

#### 5.4 Bouwhoogten.

Het variëren in de bouwhoogte aan de noordzijde levert een interessant samenspel op met de aanwezige hoogten van Jeroen Boschziekenhuis en Paleiskwartier. De meeste woongebouwen zijn even hoog of lager dan de hoogte van de bouwblokken van het Jeroen Boschziekenhuis en Paleiskwartier en variëren van 20 tot 35 m. Een enkele uitschieter sluit aan op de hogere torens in Paleiskwartier en zal ongeveer 50 m. zijn. Aan de zuidzijde kan hierop worden aangesloten. De wijze waarop dat gebeurt is natuurlijk ook sterk afhankelijk van het beoogde programma, zowel in functie als in omvang en in de ruimtelijke structuur die wordt gekozen.

#### Nota Hoogbouw.

In 2003 is de Nota Hoogbouw vastgesteld. In de Nota Hoogbouw is een methodiek ontwikkeld om te bepalen *of, waar en onder welke voorwaarden* hoogbouwinitiatieven een vervolg kunnen krijgen. Bij gebouwen boven de 25 m. wordt van hoogbouw gesproken. Bij de uitwerking van het noordelijk deelgebied wordt nader ingegaan op de Nota Hoogbouw.



Visie Willemspoort 2013: bouwhoogten

### 5.5 Beleving vanaf de randweg.

De herkenbaarheid van het gebied wordt mede bepaald door de beleving vanaf de randweg. Bij de doorontwikkeling van dit middengebied ontstaat er aan deze rand van de stad een schakering van buurten die herkenbaar zijn vanuit hun eigen identiteit. Zij bepalen de wijze waarop de entree van de stad in beeld komt.

Rijdend vanaf de A59 over de Vlijmenseweg verschijnen eerst aan de noordzijde de nieuwe en gerenoveerde appartementengebouwen in de Kruiskamp achter een groene zoom, dan komt het ruigere park aan de Hoeflaan in beeld welke overgaat in het Weidonkpark. Aan de zuidzijde van de randweg is er eerst zicht op de Gement. Dan verschijnt achter de bomen aan de Deutersestraat de stedelijke bebouwing van het ziekenhuis. Al snel is door de draaiing in de weg er eerst zicht op het noordelijk deel van het middengebied. Achter de bomen is een glimp op te vangen van de woongebouwen waarachter de Jheronimustoren verschijnt. Bij het kruispunt met de Vlijmenseweg is aan de zuidzijde de dynamiek van het ziekenhuis en aanverwante functies zichtbaar. Verder de randweg volgend komen deze gebouwen boven een groen talud uit. Na het viaduct verschijnen de onderwijsgebouwen van het Koning Willem I College.

Bij de afslag naar de Magistratenlaan is een blik te werpen op de Gement en het Paleiskwartier.

Komend vanaf Vught is eerst de bebouwing van Paleiskwartier in beeld. Daarna bij het kruispunt met de Magistratenlaan het Koning Willem I College. Al snel zullen de gebouwen van Willemspoort verschijnen, waarna het ziekenhuis en het Weidonkpark in beeld komen.



Vanaf de A59 is er eerst zicht op het Jeroen Bosch Ziekenhuis



Impressie van de woongebouwen vanaf kruispunt Randweg-Vlijmenseweg



Impressie met zicht vanuit kazernegebouw op de woongebouwen



Impressie van activiteiten bij kazernegebouw



Een gezamenlijk moestuin met inbedding van een bestaand gebouw



Een eenvoudige, heldere, invulling tussen de woongebouwen

## 6 Uitwerking deelgebied noord

Hieronder volgt een eerste aanzet voor het stedenbouwkundig plan dat in het noordelijk gebied tot ontwikkeling kan komen. Deze uitwerking geeft inzicht in de wijze waarop hier gewoond kan worden en welke aspecten van belang zijn bij de verdere doorontwikkeling.

### 6.1 Wonen in de stad en de natuur

In deze opzet wordt uitgegaan van ongeveer 320 appartementen. De woningen zijn deels bedoeld voor de sociale huur, deels markthuur en deels marktkoop. Zowel de locatie als de ruimtelijke setting biedt ruimte voor bewoners die op zoek zijn naar een locatie dichtbij de natuur en dichtbij de stad. Vanuit hun woning hebben de bewoners zicht op de binnenstad danwel de Gement. Daarnaast biedt het plan ruimte voor meer gemeenschappelijke activiteiten met andere bewoners. Dit kan zowel in de buitenruimte gefaciliteerd worden als bijvoorbeeld in het bestaande gebouw of in de plint van de woongebouwen. In deze ruimten kunnen bijvoorbeeld horeca, fitness of gemeenschapsruimten gecreëerd worden. Maar wellicht ontstaan er functies die nu minder voor de hand liggen maar die een welkome aanvulling kunnen zijn op het wonen op deze plek. De parkachtige openbare ruimte biedt volop mogelijkheden voor gezamenlijk gebruik.



Spelen en ontmoeten of....



Een groene speelplek tussen de woongebouwen



rustig lezen





Ruimtelijke opzet deelgebied Noord



Hoogteverschillen tussen de woongebouwen



Zicht op parkachtige ruimte tussen de woongebouwen

## 6.2 Ruimtelijke opzet.

In deze opzet wordt uitgegaan van 7 woongebouwen. Deze gebouwen van verschillende hoogten worden ingebed in een landschapspark. De hoogten variëren van ongeveer 6 tot en met 15 woonlagen. (ongeveer 20 tot en met 50 m.)

De gebouwen zijn zo gepositioneerd dat er een optimaal zicht is vanuit de woningen op de omgeving.

Het parkeren ligt verdiept aan de randen van het gebied achter een groen talud. Hierin zijn ook de meeste bergingen voor de woningen opgenomen. Het talud zorgt tevens voor een geluid afschermende werking ten behoeve van het openbaar gebied.

De gebouwen worden in een groen kader ingebed middels kleine taluds en in deze parkachtige zone komen geen auto's. Aan de Vlijmenseweg liggen de gebouwen achter de groene zone waarin de dubbele rij bomen staan. Deze groene omzooming kan ook aan de Henri Dunantstraat verder doorgezet worden.



Parkeren en bergingen achter een talud



Zicht vanaf kruispunt Vlijmenseweg - Onderwijsboulevard

### 6.3 Verkeer en parkeren.

Het noordelijk deelgebied wordt voor het autoverkeer ontsloten via de Henri Dunantstraat. Dit komt overeen met de huidige verkeersafwikkeling van en naar het transferium Vlijmenseweg. Vanaf de Vlijmenseweg kun je ook nog rechtsaf het gebied in en weer uit. Een geheel nieuw kruispunt is op die plek niet mogelijk. Dat zal de doorstroming op de Vlijmenseweg teveel belemmeren, de kruispunten volgen elkaar te snel op.



Auto ontsluiting

#### Parkeren.

In deze ruimtelijke opzet is ervoor gekozen om minimaal één parkeerplaats per woning op eigen terrein in de rand van het gebied te faciliteren. Bezoekers van het noordelijk deelgebied dienen op een andere locatie te parkeren. Dit wordt zoveel mogelijk geregeld via dubbelgebruik van de omliggende parkeerfaciliteiten zonder daarbij parkeeroverlast te veroorzaken in het gebied. In de omgeving is gereguleerd parkeren ingesteld.

Voor bezoekers kan gedacht worden aan de parkeergarage van het Paleiskwartier en andere omliggende parkeerfaciliteiten.

Op dit moment is er nog ruimte in het zuidelijk deelgebied. Bij de verdere doorontwikkeling van het zuidelijk deelgebied wordt met de bezoekersparkeerfaciliteiten voor het noordelijk deelgebied rekening gehouden. Dan volgt een optimale afstemming in dubbel gebruik met de toekomstige functies in de zuidelijk deelgebied en de extra parkeerplaatsen voor bezoekers van het Jeroen Bosch Ziekenhuis.

#### **6.4 Beeldkwaliteit.**

De omgeving van het middengebied wordt gekenmerkt door een afwisselend beeld van gebouwen met een formele baksteenarchitectuur en gebouwen met een speelsere uitstraling. De meeste gebouwen staan in strakke gevelrooilijnen en hebben weinig uitkragingen.

Het beeldkwaliteitplan Paleiskwartier gaat uit van donkere baksteen aan de randen van het gebied waaronder de Vlijmenseweg. Kenmerkend in dit plan is de wijze waarop de dakopbouwen bijzonder vormgegeven moeten worden. De woningbouw aan de rand van Deuteren, het Helicongebouw en de parkeergarage van het JBZ vormen een uitzondering op de baksteenarchitectuur. Hier worden houten gevels en stalen plaatmaterialen gebruikt.

Bij de woongebouwen die omgeven worden door bomen is een bepaalde mate van rust en eenvoud een belangrijk uitgangspunt. Ook de herkenbaarheid van het wonen zal tot uitdrukking moeten komen. Daarnaast zorgt een subtiel onderscheid tussen de verschillende woongebouwen voor een herkenbaarheid voor de bewoner.

Bij de verdere uitwerking zal ingespeeld worden op het unieke karakter van de plek in samenspraak met de manier waarop er gewoond kan worden. Een duurzame kwaliteit van materialen en uitvoering zijn van groot belang. In een beeldkwaliteitplan zal later verder op de uitstraling van de gebouwen en de omgeving worden ingegaan.

#### **6.5 Nota Hoogbouw.**

In 2003 is de Nota Hoogbouw vastgesteld. In de Nota Hoogbouw is een methodiek ontwikkeld om te bepalen *of, waar en onder welke voorwaarden* hoogbouwinitiatieven een vervolg kunnen krijgen. Bij gebouwen boven de 25 m. wordt van hoogbouw gesproken.

Bij de uitwerking van de hoogbouw is een ruimtelijk onderzoek vereist waarbij de inpasbaarheid in de omgeving en in het stadssilhouet worden nagegaan.

Een eerste toets van deze ontwikkeling aan de Nota geeft aan dat deze ontwikkeling in hoofdlijnen aansluit op de toetsingscriteria die bij het ruimtelijk onderzoek worden benoemd. De locatie van de gebouwen en de

wijze waarop deze zijn gesitueerd zijn passend. Met betrekking tot het parkeren wordt er hiervoor gekozen om het parkeren op maaiveld te voorzien en niet ondergronds. Het parkeren wordt wel verdiept aangelegd in de randen van het gebied. Op deze wijze is het parkeren deels verscholen van het gemeenschappelijke openbare gebied maar ook deels zichtbaar vanuit de woningen. Die zichtbaarheid leidt juist ook tot meer levendigheid in het gebied.

In de verdere uitwerking van deze opzet zal aandacht zijn voor de architectuur van de gebouwen waarbij de aandachtspunten benoemd in deze Nota worden meegenomen.

Ditzelfde geldt voor de milieuaspecten.

Voor wat betreft de bezonning blijkt dat de verschillende gebouwen slechts beperkt invloed op elkaar hebben. Op de noordelijke gevels van de gebouwen valt natuurlijk geen zon. Ten behoeve van een goed woonklimaat is de ambitie dat de woningen aan de noordzijde ook georiënteerd zijn op een gevel met meer bezonningsuren.

Bij een eerste quickscan ten behoeve van het windklimaat is het windklimaat op de meeste plaatsen goed te noemen. Er is geen rekening gehouden met mogelijke bebouwing aan de zuidzijde van de randweg. Die is wel van invloed daar de wind meestal van die zijde komt. Het windklimaat kan in de verdere uitwerking van de plannen nog verder verbeterd worden door de langdurige verblijfsgebieden in een rustig windklimaat te plaatsen.

Daarnaast kunnen bij de ontwerpen van de gebouwen en de openbare ruimte ingrepen gedaan worden die voor luwe ruimten zorgen.

## **6.6 Geluid en luchtkwaliteit.**

Doordat dit gebied wordt omringd door wegen is het onderzoek naar de lucht en geluidsaspecten ten behoeve van de woonkwaliteit van groot belang.

### *Geluid.*

Voor geluid geven de eerste verkenningen aan dat ondanks het vele wegverkeer aan de maximaal toelaatbare geluidbelasting wordt voldaan. Maar de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder wordt vaak op twee of meer gevels wel overschreden, waardoor niet altijd overal een geluidluwe gevel kan worden gerealiseerd. Hiervoor zal bij de verdere uitwerking van de plannen een ontheffing moeten worden aangevraagd. Bij die ontheffing zullen de redelijkheid van de maatregelen moeten worden afgewogen. Het gebied is in zijn totaliteit als een zgn. stromingszone aan te merken, waarvoor hogere geluidsbelastingen worden geaccepteerd tot maximaal "la-waaiig". Maatregelen qua verkeersintensiteit zijn niet aan de orde. De Randweg is waar mogelijk al uitgevoerd met een stil type wegdek, voor de Vlijmenseweg is dit later mogelijk aan de orde. Zodoende ligt de opgave in een optimale keuze van afscherming (al dan niet met een extra geluidsscherm op de aarden wal met een differentiatie naar hoogten), ontwerp van de woning naar indeling en afscherming van de buitenruimte. Dat geldt ook voor het ontwerp van het openbare binnengebied.

### *Lucht*

De luchtbelasting in 's-Hertogenbosch wordt, bovenop de achtergrond, vooral veroorzaakt door het verkeer. Dat is hier ook het geval met de Randweg, Vlijmenseweg en Henri Dunantstraat.

Berekend is dat voor het planjaar 2015 ruimschoots aan de wettelijke normen voor stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>- 40 microgram) en fijn stof (PM<sub>10</sub> – 40 microgram) kan worden voldaan. Op de standaard-afstand van 10m van de Randweg ontstaan per 2015 berekende waarden van 30 tot 32,5 microgram NO<sub>2</sub> en 23 tot 26 microgram PM<sub>10</sub>. Op de afstanden van 40 m' tot

de torens (zeker op grotere hoogten) en het binnengebied zullen deze waarden beter zijn, in de richting van de kruising met de Vlijmenseweg uiteraard iets minder. Ook voor het planjaar 2020 wordt berekend dat aan de normen zal worden voldaan, zelfs wordt een verdere verbetering berekend bij een volledige benutting van de Randweg. De berekeningen laten wel zien dat in verhouding tot de achtergrond de bijdrage van het verkeer bij drukke wegen voorlopig relatief groter wordt omdat aangenomen wordt dat de achtergrond sterk verbeterd.

Bezien wordt of in combinatie met de geluidsmaatregelen verbeteringen kunnen worden doorgevoerd ten aanzien van de luchtbelasting (schermen, afschermingen, groen).

### *Duurzaamheid*

Het intensieve ruimtegebruik in een groene setting met de hoofd oriëntatie op de Gement is een duurzaam uitgangspunt.

De nabijheid van de vele voorzieningen en m.n. het centraal station biedt goede kansen voor een zorgvuldig mobiliteitsgebruik.

In de bouw en aanleg en gebruik van de woontorens met omgeving staan het energieverbruik en integraal waterbeheer in combinatie met het groen centraal. Bezien wordt welke extra kansen hier liggen.

### **6.7 Flora en fauna.**

Het middengebied grenst aan het Natura 2000 gebied Vlijmens Ven, Bos-sche Broek en Moerputten. In het kader daarvan zal onderzocht worden of en in hoeverre de ontwikkeling van invloed is op dit natuurgebied en of dat leidt tot aanvullende maatregelen.

Een eerste verkenning met betrekking tot de Flora-en Faunawet toont aan dat huiszwaluwen zich nestelen onder de dakgoot van het bestaande ge-bouw. Het is een bekende en belangrijke kolonie aangezien dit de laatste kolonie huiszwaluwen is van deze omvang binnen de gemeente grenzen. Omdat er geen ontheffing van de Flora en Faunawet mogelijk is voor het verstoren van huiszwaluwen en hun vaste rust- en verblijfplaats, zal er een mitigatieplan opgesteld worden met daarin mitigerende en compense-rende maatregelen ten aanzien van de huiszwaluwen.

In de omgeving zijn er al initiatieven die versterking van bescherming van de huiszwaluw voorstaan. De ambitie is om aan te haken op deze initiatie-ven en zo de bescherming van deze vogels naar een hoger plan te tillen.

### **7 Procedure**

Dit document vormt de leidraad op basis waarvan het gebied ontwikkeld kan worden.

Voor de ontwikkeling van het noordelijk gebied wordt hierna een steden-bouwkundig plan en een beeldkwaliteitsplan opgesteld welke samen met de benodigde onderbouwingen in het kader van de inspraakprocedures naar buiten zal worden gebracht.

Indien er meer duidelijkheid is over een haalbaar programma aan de zuid-zijde, kunnen ook aan die zijde de plannen verder uitgewerkt worden en in het kader van de inspraak naar buiten gebracht worden.

Daarbij vormen deze doelstellingen met de uitwerking van het noordelijk gebied het uitgangspunt.

