

Ruimtelijk plan
Paleiskwartier-Zuid
Scharnierpunt tussen Binnenstad en West

Ruimtelijk plan Paleiskwartier-Zuid

Scharnierpunt tussen Binnenstad en West



Inhoud

1. Inleiding	5
1.1 Aanleiding en doel	5
1.2 Begrenzing plangebied	7
1.3 Leeswijzer	8
2. Het plangebied	9
2.1 Beschrijving bestaande situatie	9
2.2 Relatie met de omgeving	9
3. Uitgangspunten van planontwikkeling	11
3.1 Nationaal beleid	11
3.2 Provinciaal beleid	12
3.3 Gemeentelijk beleid	14
3.4 Functionele uitgangspunten	26
3.5 Ruimtelijke uitgangspunten	30
4. Stedenbouwkundige opzet	33
4.1 Beschrijving masterplan	33
4.1.1 Ruimtelijke basisstructuur	33
4.1.2 Hoofdverkeersstructuur	34
4.1.3 Masterplan	41
4.1.4 Bouwhoogtes	43
4.2 Programma, functies en planning	44
4.3 Toetsing aan het vigerend beleid	46
4.4 Afwijking van het ontwerp-bestemmingsplan	46
4.5 Toetsing aan ruimtelijke criteria	47

5. Milieu en duurzaamheid	53
5.1 Bodem	53
5.2 Energie	55
5.3 Duurzaam bouwen	56
5.4 Geluid	56
5.5 Luchtkwaliteit	58
5.6 Externe veiligheid	59
5.7 Hinder bedrijvigheid	61
5.7.1 MER-aspecten bioscoop	61
5.8 Archeologie en cultuurhistorie	62
5.9 Water	63
5.10 Flora en fauna	64
6. Procedure	67
7. Financieel-economische uitvoerbaarheid	69
8. Planologische afweging/conclusie	73

Inleiding

1

1.1 Aanleiding en doel

In 1998 heeft de gemeente 's-Hertogenbosch voor het Paleiskwartier een ontwerp-bestemmingsplan vastgesteld, dat gebruikt is als planologisch kader voor de nieuwbouwwontwikkelingen in het gebied. Voor de invulling van het zuidelijk deel van het Paleiskwartier hebben zich de laatste jaren echter verschillende ontwikkelingen voorgedaan die het opstellen van een nieuw (ruimtelijk) kader noodzakelijk maken.

Deze aanleidingen tot het opstellen van een nieuw ruimtelijk kader zijn van zowel stedenbouwkundige als milieutechnische aard.

Stedenbouwkundige aanleiding

- De gemeente heeft een studie uit laten voeren naar hoogbouw. In de Hoogbouwnota van 2003 is aangegeven dat er in het Paleiskwartier hoogbouw mogelijk is. Vervolgens is in het kader van de Visie Willemspoort een concrete studie opgesteld naar hoogbouw in dit gebied. Hierin werd geconcludeerd dat de torens beter in het Paleiskwartier gesitueerd kunnen worden. Bij het opstellen van het ontwerp-bestemmingsplan uit 1998 was hier nog geen sprake van, waardoor het nieuwe masterplan zal afwijken van het ontwerp-bestemmingsplan.
- Om de verbinding van het Paleiskwartier naar het historische stadscentrum te verbeteren, is de Ponte Palazzo gepland. Dit is een langzaamverkeersverbinding over het spoor, die in het ontwerp-bestemmingsplan uit 1998 nog niet was geprojecteerd.
- Inmiddels heeft de gemeente het plan om Willemspoort te herontwikkelen en is Westerpark reeds gereed. Dit vraagt om een integrale benadering van het zuidelijke plandeel waarbij



afbeelding 1. luchtfoto 2006 bestaande situatie met globale aanduiding plangebied



afbeelding 2. het zuidelijk plandeel is het scharnierpunt tussen de Binnenstad en de aangrenzende ontwikkelingsgebieden

het gebied de relatie legt met de omliggende gebieden. Het zuidelijk plandeel vormt de schakel. Dit brengt veranderingen mee in de oorspronkelijk geplande verkaveling.

- Voor het geplande cluster van publieksfuncties aan de Magistratenlaan is het programma zodanig groot geworden, dat meer bouwmassa nodig is dan gepland.

Milieutechnische aanleiding

- Het destijds opgestelde ontwerp-bestemmingsplan schiet thans voorts tekort met betrekking tot het aspect milieu. Aspecten, zoals luchtkwaliteit, geluid en externe veiligheid, zijn in het ontwerp-bestemmingsplan behandeld op basis van de milieunormen van 1998. De thans beoogde gewijzigde invulling van het gebied dient echter beoordeeld te worden aan de hand van de huidige milieunormen.

Onderhavig ruimtelijk plan heeft betrekking op het gehele zuidelijke plandeel van het Paleiskwartier. Dit document behandelt de nieuwe verkaveling en stedenbouwkundige en milieutechnische aspecten. Dit ruimtelijk plan vormt de basis voor de procedures voor de latere bouwplannen.

1.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied is het zuidelijk deel van het Paleiskwartier. Het plangebied wordt begrensd door:

- aan de noordzijde de Jonkerstraat en de Spiegeltuin;
- aan de oostzijde de Koningsweg en het verlengde van de Magistratenlaan;
- aan de zuidzijde de Vlijmenseweg;
- aan de westzijde de Onderwijsboulevard.

De Ponte Palazzo behoort tot het plangebied. De bebouwing aan de oostzijde van het spoor maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan 'Het Zand'. In dit ruimtelijk plan is deze bebouwing ter indicatie meegenomen.

Het studiegebied is het gebied in relatie waarmee het plangebied wordt beschouwd en gepland en waarmee het masterplan een relatie legt. Het studiegebied bestaat uit:

- het Paleiskwartier, voor zover gerealiseerd of in ontwikkeling;
- de Binnenstad;
- Willemspoort ten zuidwesten van het plangebied;
- Onderwijsboulevard – Westerpark ten westen van het plangebied;
- De Gement.

1.3 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van de huidige situatie van het plangebied en de ligging ervan in de omgeving. Vervolgens komt in hoofdstuk 3 het beleidskader aan bod, welke vervolgens vertaald is naar functionele en ruimtelijke uitgangspunten. Deze uitgangspunten vormen de basis voor het masterplan. Hoofdstuk 4 beschrijft de stedenbouwkundige opzet van het project die verder uitgewerkt is in het masterplan. Het masterplan en het programma komen in dit hoofdstuk aan de orde met een toetsing aan het vigerende beleid en de ruimtelijke criteria. Ook de afwijking van het bestemmingsplan uit 1998 wordt toegelicht. Hoofdstuk 5 behandelt de toetsing van het masterplan aan de diverse milieuaspecten. De te doorlopen procedure komt aan de orde in hoofdstuk 6. Vervolgens geeft hoofdstuk 7 de economische uitvoerbaarheid van het project. Een planologische afweging/conclusie vormt de afsluiting van dit ruimtelijk plan in hoofdstuk 8.



afbeelding 3. situatie 2007 van het plangebied met het BBA-terrein en de sheddaken

Het plangebied

2

2.1 Beschrijving bestaande situatie

Aan de westkant van het station wordt het vroegere bedrijventerrein Wolfsdonken omgebouwd tot het Paleiskwartier. Het plangebied beslaat het zuidelijk deel van het Paleiskwartier. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 4,6 hectare. Het noordelijk deel van het Paleiskwartier is reeds grotendeels gerealiseerd.

In het zuidelijk deel van het Paleiskwartier, het plangebied, zijn reeds de meeste gebouwen gesloopt. Dit deel van het terrein ligt dus braak. Het gebouw met de sheddaken, blijft in de nieuwe situatie bewaard. Daarnaast is het BBA-terrein op dit moment nog bebouwd.

2.2 Relatie met de omgeving

Zoals vermeld in paragraaf 1.2 wordt het plangebied ook in zijn omgeving beschouwd. Allereerst gaat het hierbij om de relatie met het noordelijk deel van het Paleiskwartier. Op dit deel zal het zuidelijk deel aansluiten voor wat betreft de structuur, bebouwingstype, architectuur, inrichting van de openbare ruimte en invulling van de functies.

Daarnaast zal het plangebied een relatie hebben met de Binnenstad. Het zuidelijk plandeel van het Paleiskwartier heeft een centrale functie in de verbinding van het Paleiskwartier met het historische centrum. De Ponte Palazzo kan de verbindende factor worden tussen 's-Hertogenbosch-West (waaronder het

Paleiskwartier) en de Binnenstad. Voor wat betreft de voorzieningen in het plangebied, zullen deze voornamelijk complementair zijn ten opzichte van die in de Binnenstad.

Ten zuidwesten van het plangebied is het gebied Willemspoort in ontwikkeling. Hiermee ontstaat een nieuw stedelijk knooppunt ten zuidwesten van het Paleiskwartier, een stedelijke ontwikkeling waarmee het ontwerp-bestemmingsplan 1998 onvoldoende rekening hield. De visie van Willemspoort is het ontwikkelen van een stedelijk gebied met compacte en duurzame bebouwing, een goede inhaking op de stad en op het buitengebied en het maken van samenhang tussen de fragmentarische ontwikkelingen in het gebied. In Willemspoort komen meerdere voorzieningen. Het nieuwe masterplan voor het zuidelijk deel van het Paleiskwartier zal rekening houden met deze ontwikkeling.

Aan de westzijde van het Paleiskwartier liggen de Onderwijsboulevard met diverse onderwijsinstellingen en het waterrijke Westerpark met een stedelijke uitstraling. In en aan dit park staan stedelijke woningen. Het zuidelijk deel van het Paleiskwartier vormt mede een verbinding tussen het Westerpark en de historische Binnenstad.

Tenslotte dient het Paleiskwartier een relatie te leggen met De Gement, een weids graslandschap van 1.400 hectare groot ten zuiden en westen van 's-Hertogenbosch. Vanuit het Paleiskwartier wordt het zicht op dit gebied benadrukt.

Uitgangspunten van planontwikkeling

3

Dit hoofdstuk beschrijft het vigerende beleidskader dat betrekking heeft op het plangebied en de beoogde ontwikkeling. Het beschreven beleid is vertaald naar functionele en ruimtelijke uitgangspunten voor de ontwikkeling van het zuidelijk plandeel (paragraaf 3.4 en 3.5).

3.1 Nationaal beleid

Nota Ruimte

In de 'Nota Ruimte', in werking getreden in februari 2006, zijn de uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2020 vastgelegd. Op het gebied van verstedelijking zet de Nota Ruimte in op een voortzetting van het bundelingsprincipe. Dit betekent dat het Rijk streeft naar concentratie van onder andere huisvesting, werkgelegenheid en voorzieningen. Bundeling draagt bij aan economische schaalvoordelen en benutting van (overheids)investeringen in voorzieningen, versterkt het draagvlak voor diverse stedelijke voorzieningen en beperkt de druk op de landelijke gebieden. Provincies, WGR-plusregio's en gemeenten leggen deze bundelingsgebieden vast in hun plannen en werken het verstedelijkingsbeleid verder uit. Het is niet de bedoeling dat de bundelingsgebieden helemaal verstedelijken. Weliswaar ligt de nadruk op verstedelijking, maar er moet ook ruimte komen voor water, natuur, landschap, recreatie, sport en landbouw. In de bundelingsgebieden moeten stad en land in samenhang worden ontwikkeld.

De 'Nota Ruimte' kent zes nationale stedelijke netwerken, waaronder Brabantstad (Breda, Tilburg, 's-Hertogenbosch, Eindhoven en Helmond). Binnen elk nationaal stedelijk netwerk geeft

het Rijk indicatief een aantal gebieden aan waar de verstedelijking wordt gebundeld. 's-Hertogenbosch maakt onderdeel uit van een verstedelijkingsgebied.

In het Paleiskwartier is het beleid van de Nota Ruimte vertaald door toepassing van verdichting en concentratie van voorzieningen en wonen nabij het centrum van de stad.

Nota Mobiliteit

De Nota Mobiliteit (september 2005) is het nationale verkeers- en vervoersplan dat doelen en kaders beschrijft voor het verkeers- en vervoersbeleid voor de middellange termijn (2010) en de lange termijn (2020). Het motto van de Nota Mobiliteit is sneller, schoner en veiliger van deur tot deur. Centraal staat dat mobiliteit een noodzakelijke voorwaarde is voor economische en sociale ontwikkeling. Hiermee zegt de Nota Mobiliteit dat de overheid het verkeer geen beperkingen wil opleggen en dat de bereikbaarheid verbeterd dient te worden.

3.2 Provinciaal beleid

Streekplan 'Brabant in Balans'

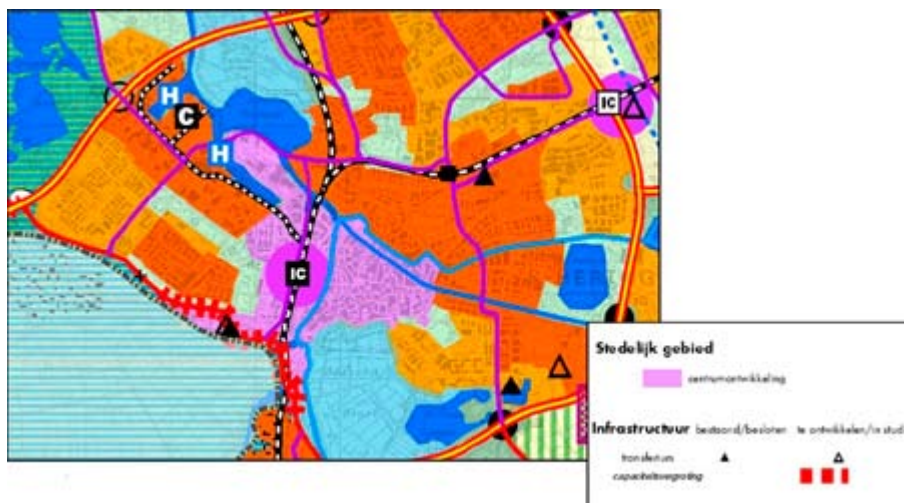
In het Streekplan 'Brabant in Balans' van de provincie Noord-Brabant (22 februari 2002, gedeeltelijk herzien in 2004) zijn de hoofdlijnen voor het provinciaal ruimtelijk beleid vastgelegd. Het beleid is gericht op de versterking van de stedelijke structuur en het open houden van het landelijke gebied. Daartoe zijn stedelijke en landelijke regio's aangewezen. De gemeente 's-Hertogenbosch is onderdeel van de stedelijke regio Waalboss (Waalwijk – 's-Hertogenbosch – Oss).

Het Streekplan kent vijf leidende principes: meer aandacht voor de onderste lagen (met name water), zuinig ruimtegebruik, concentratie van verstedelijking, zonering van het buitengebied en grensoverschrijdend denken en handelen. Het hoofddoel is een zorgvuldiger gebruik van de ruimte. Compacte bouwwijzen, zowel in hoogte als in diepte, bieden tal van mogelijkheden om het gebruik van de ruimte te intensiveren en nieuw ruimtebeslag te voorkomen en te beperken. In het Paleiskwartier wordt dit vertaald door stedelijke, intensieve bebouwing binnen het bestaande stedelijke gebied.

Uitwerkingsplan Waalboss

In het streekplan 'Brabant in Balans' is de opdracht verwoord tot het opstellen van uitwerkingsplannen voor zowel de stedelijke als landelijke regio's in Brabant. 's-Hertogenbosch is ingevolge het provinciaal Streekplan gelegen binnen de stedelijke regio Waalboss. Op 21 december 2004 is dit uitwerkingsplan vastgesteld.

Het plangebied is op de kaart aangemerkt als gebied voor centrumontwikkeling. Dat wil zeggen dat in dit gebied versterking en ontwikkeling van centrumfuncties wordt nagestreefd. Hier liggen kansen voor centrumondersteunende functies en stedelijk wonen. Vitale centrumgebieden zijn van grote betekenis omdat deze het hart vormen van de stad. Het Paleiskwartier is zowel functioneel als ruimtelijk ingericht als uitbreiding van het centrum. Ook in het zuidelijk deel komt dit tot uitdrukking.



afbeelding 4. uitsnede plankaart Uitwerkingsplan Waalbosch

Structuurvisie ‘Brabant in ontwikkeling’ en ‘paraplunota RO’

Naar verwachting treedt op 1 juli 2008 de nieuwe Wet ruimtelijke ordening in werking. Het instrument streekplan keert niet terug in de nieuwe wet. Ook het instrument goedkeuring van het bestemmingsplan door de provincie vervalt met de nieuwe wet. Daarvoor in de plaats komen andere instrumenten voor de provincie, zoals de structuurvisie, de proactieve en reactieve aanwijzing en de mogelijkheid tot naar voren brengen van zienswijzen en beroep tegen een bestemmingsplan en projectbesluit. Ook kan de provincie zelf een soort bestemmingsplan vaststellen (het zogenaamde ‘inpassingsplan’) en ook zelf een projectbesluit nemen. Met het oog hierop heeft de provincie Noord-Brabant de structuurvisie ‘Brabant in ontwikkeling’ en een ‘paraplunota RO’ opgesteld. De provincie geeft in deze documenten aan hoe zij om wil gaan met de rollen die ze kan innemen, en de nieuwe instrumenten die ze tot haar beschikking heeft. Deze documenten zijn nog niet vastgesteld. Eind 2007 is hierover inspraak gehouden.

In de structuurvisie zal Provinciale Staten de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid neerleggen. Inhoudelijk zijn er wijzigingen in het provinciale beleid. De provincie geeft voor bestaand beleid weer hoe ze met de nieuwe instrumenten om wil gaan. Nieuw hierbij is

onder andere dat de provincie expliciet de provinciale belangen noemt. Ook zal een uitvoeringsagenda deel uitmaken van de structuurvisie.

De paraplunota RO is bedoeld om een basis voor het dagelijks handelen van Gedeputeerde Staten te geven. Die basis is vervat in beleidsregels. In de paraplunota wordt concreter aangegeven wat het beleid van de provincie is. Het beleid uit de paraplunota put hiervoor uit verschillende bestaande plannen, zoals het vigerende streekplan, de uitwerkingsplannen, reconstructieplannen, en verschillende thematische nota's zoals de beleidsnota Ecologische bouwstenen en de beleidsnota 'Buitengebied in ontwikkeling'. Naast het overnemen van het bestaande beleid van deze plannen wordt op een achttal punten nieuw beleid voorgesteld. Deze hebben voor het grootste deel betrekking op het landelijk gebied.

Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan

In 2006 is het nationale beleid conform Nota Mobiliteit vertaald in het Provinciale Verkeers- en Vervoersplan (PVVP). Het PVVP gaat uit van de zogeheten 'van deur tot deur'-benadering. De mobiliteitsbehoeften van burgers en bedrijven zijn het uitgangspunt. Stond vroeger de infrastructuur centraal (wegen, fietspaden, busbanen, verkeersdrempels), nu is dat de reiziger. De Provincie wil burgers en bedrijven acceptabele, betrouwbare reistijden bieden, zodat ze weten waar ze aan toe zijn. Op basis daarvan kunnen gebruikers gerichte keuzes maken, bijvoorbeeld auto of openbaar vervoer.

3.3 Gemeentelijk beleid

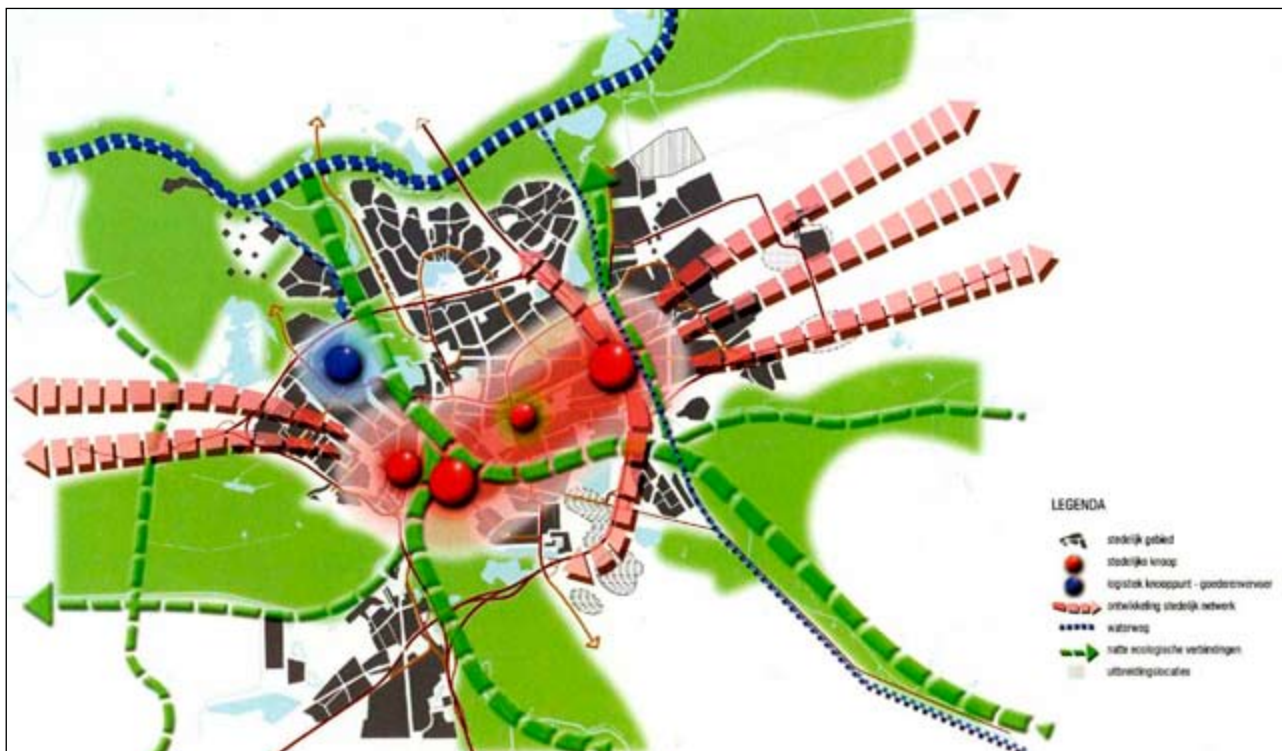
Ruimtelijke StructuurVisie 2003 'Stad tussen stromen'

In 2003 is de Ruimtelijke StructuurVisie 'Stad tussen stromen' vastgesteld. Deze visie kijkt vooruit naar ontwikkelingen over een periode van 15 à 20 jaar. De visie richt zich primair op het accommoderen van nieuwe ruimteclaims in samenhang met de bestaande stedelijke bebouwing, gecombineerd met zuinig en efficiënt ruimtegebruik en een intensivering in gebruik van bestaande (infra-)structuur. Behoud en versterking van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden in en om de stad is daarbij een belangrijk uitgangspunt.

Het streefbeeld van de visie is een ruimtelijke dynamiek van rood en groen met knooppunten in een stedelijk netwerk. Het Paleiskwartier is aangemerkt als een stedelijk knooppunt. Om de ruimtelijke dynamiek te bereiken worden drie doelstellingen genoemd: contrastrijk, compact en compleet.

Functies die niet langer passen in de schaal en maat van de historische driehoek krijgen een plek aan de westzijde van de Binnenstad in de spoorzone met hierin de nieuwe Binnenstad:

Het Zand en het Paleiskwartier. Dit gebied moet functioneel en qua beleving onderdeel uit gaan maken van het centrumklimaat. Om dit te bereiken zijn voorzieningen voor het Paleiskwartier gepland evenals een belangrijke tweede verbinding aan de zuidzijde (Ponte Palazzo) richting de Binnenstad. Het woonmilieu voor het Paleiskwartier is benoemd als hoogstedelijk.



afbeelding 5. ruimtelijke dynamiek van rood en groen, knooppunten in stedelijk netwerk

In de Ruimtelijke StructuurVisie is de laag van de infrastructuur sterk bepalend voor de stedelijke dynamiek. De belangrijke weginfrastructuur in de stad wordt uiteengelegd in drie netwerken: het nationale netwerk met de ruit van autowegen; het stedelijk netwerk en als derde netwerk het bestemmingsverkeer voor de Binnenstad met binnenstadsring en uitvalswegen. Als ontbrekende schakel in het nationale netwerk rondom de stad toont de Ruimtelijke StructuurVisie een alternatief tracé voor de Randweg. Deze variant, die grotendeels tegemoet komt aan de bezwaren van milieugroepen, voorkomt doorsnijding van De Gement en maakt deel uit van het stedelijk lichaam.

Bossche zones in beeld

In het document 'Bossche zones in beeld' uit 2005 is 's-Hertogenbosch in regionaal en nationaal verband gepositioneerd. De stad maakt deel uit van Brabantstad en is daarnaast onderdeel van 'Technologische Topregio Zuidoost-Nederland' (gelieerd aan Brainport Zuidoost-Brabant). In het verlengde hiervan tim-



afbeelding 6.
twee strategische zones

merkt de stad aan de weg als centrum van zakelijke, financiële en juridische dienstverlening. De gemeente zet daarom in op twee strategische zones, namelijk de Spoorzone en de A2-zone.

Het Paleiskwartier maakt onderdeel uit van de Spoorzone. Voor de voltooiing van het Paleiskwartier zijn drie belangrijke opgaven van belang, namelijk het toevoegen van meer publieksfuncties in het culturele hart, het beter ontsluiten van het gebied en het versterken van de verbinding met de Binnenstad. Het zuidelijk plandeel van het Paleiskwartier reageert hierop door de beoogde toevoeging van een bioscoop, hotel en andere publieksfuncties. Daarnaast is de verkeersstructuur opnieuw bezien en zal de Ponte Palazzo zorgen voor een rechtstreekse verbinding met de Binnenstad voor langzaam verkeer.

Nota Hoogbouw

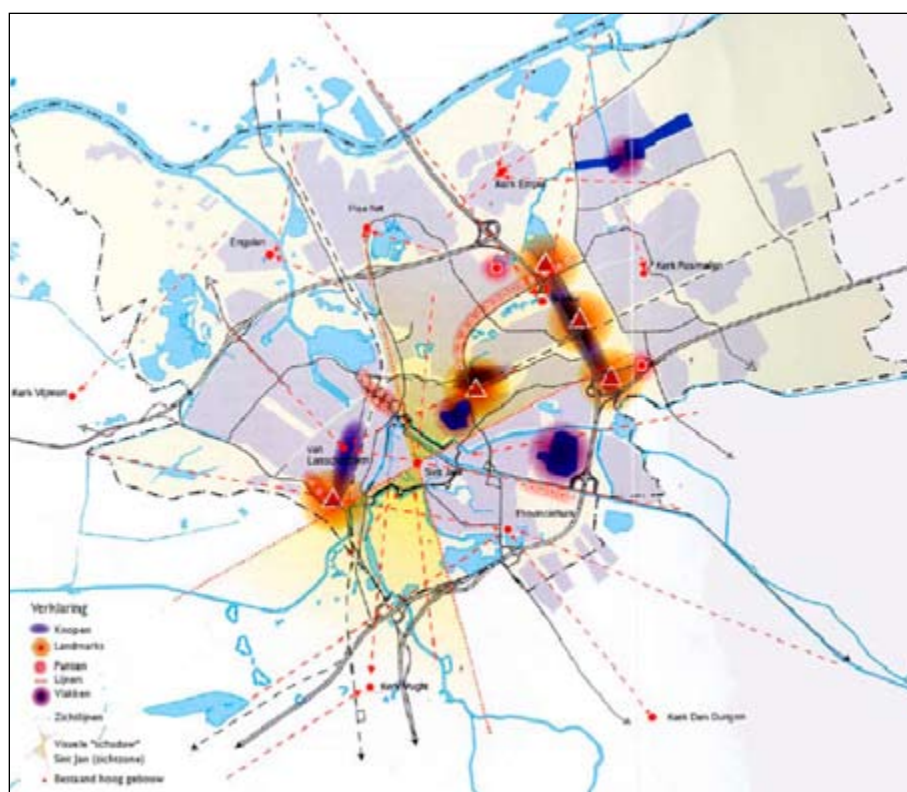
De 'Nota Hoogbouw' (2003) is een kadernota en vormt een brug tussen de Ruimtelijke StructuurVisie en concrete initiatieven. In de nota is een methodiek ontwikkeld om te bepalen of, waar en onder welke voorwaarden hoogbouwinitiatieven een vervolg kunnen krijgen. Bij de planning van hoogbouw dient ruimtelijk onderzoek plaats te vinden. Nieuwe hoogbouwinitiatieven dienen te voldoen aan de volgende tien uitgangspunten:

1. De slankheidsbepaling: deze wordt uitgedrukt in het quotiënt van de hoogte en de grootste breedtemaat van het grondvlak. Hierbij dienen landmarks een slankheidscoëfficiënt te hebben van minimaal 2,6.
2. Maatwerk: hoogbouw dient op de juiste plek in het stedelijk weefsel geplaatst te worden.
3. Silhouet: het zicht op de stad vanaf de hoofdwegen, bijzondere openruimten, vanuit het buitengebied en de relatie met de Sint-Jan is van belang.
4. Architectuur: het plan zal aansprekend moeten zijn, met aandacht voor gevelontwerp, afwerking, textuur en reliëf.
5. De beëindiging van het gebouw: bijzondere aandacht is vereist voor de top van het gebouw, waarbij ook aandacht moet worden besteed aan de bruikbaarheid van de buitenruimte op grotere hoogte.
6. De plint van het gebouw: deze bestaat uit één of meerdere lagen en dient waar mogelijk stedelijke functies te herbergen, waardoor de toegankelijkheid van de begane grond vergroot wordt. Ook de aansluiting van de hoogbouw op het maaiveld is zeer belangrijk.
7. De omgevingskwaliteit: de inrichting van de omgeving dient van hoge kwaliteit te zijn middels een apart plan voor de inrichting van het maaiveld.
8. Milieuaspecten: het plan dient rekening te houden met de duurzaamheidsaspecten die omschreven worden in het Nationaal pakket duurzame stedenbouw.

9. Bezonningsaspecten: de omgeving van de hoogbouw dient geen onevenredige hinder te ondervinden van de schaduwwerking van de hoogbouw.
10. Windhinder: beperking van valwinden en turbulentie, rekening houdend met de windstatistiek op locatie.

De hoogbouwinitiatieven in het zuidelijk plandeel van het Paleiskwartier bevinden zich in een dusdanig stadium dat ze louter zijn te toetsen ten aanzien van de uitgangspunten 2, 3 en 9. Paragraaf 4.5 'Toetsing aan ruimtelijke criteria' gaat hier nader op in. De beoordeling van de hoogbouwinitiatieven aan de hand van de overige uitgangspunten is pas mogelijk als de bouwplannen concreter vorm krijgen. Tijdens bouwplantoetsing dienen alle uitgangspunten aan de orde te komen.

Het Paleiskwartier is aangewezen als een hoogdynamisch gebied, een stedelijke knoop. De gemeente zet in op de versterking van dergelijke hoogdynamische gebieden met hoogbouw en landmarks, waarmee hier wordt bedoeld hoogbouw hoger dan 80 meter. In het Paleiskwartier zijn reeds onder meer het Carrefour (37 meter hoog), het Riva-gebouw (55 meter) en de Van Lanschot-toren (55 meter) gelegen.



afbeelding 7. totaaloverzicht van afwegingsaspecten en mogelijke locaties hoogbouw

Visie Willemspoort

De initiatieven voor de ontwikkeling van Willemspoort kennen diverse oorzaken. Ten eerste zal de komst van de Randweg het hele westelijke spoorgebied goed bereikbaar maken. Ten tweede breidt het Jeroen Bosch Ziekenhuis uit op de locatie van het huidige Willem-Alexander Ziekenhuis en ontwikkelt zich hier een zorgpark.

In Willemspoort moet een stedelijk gebied gaan ontstaan met compacte en duurzame bebouwing, een goede relatie met de stad, het Paleiskwartier en het buitengebied. Het maken van samenhang tussen de fragmentarische ontwikkelingen in het gebied zelf is een ander uitgangspunt.

Met de komst van de 'Visie Willemspoort' wordt een nieuw stedelijk knooppunt ten westen van het Paleiskwartier ontwikkeld. Dit is een stedelijke ontwikkeling waarmee het oorspronkelijke ontwerp voor het Paleiskwartier geen rekening hield. Het is dus belangrijk om dit in het nieuwe masterplan voor het zuidelijk plandeel en in dit ruimtelijk plan mee te nemen.

Afzonderlijke enclaves bepalen de ruimtelijke opbouw. Een hechte groenstructuur, goede langzaamverkeersroutes en een compositie van hoogbouw moeten deze enclaves met elkaar verbinden. Verschil in identiteit, karakter en de specifieke functies onderscheiden de enclaves van elkaar. "Uitgangspunt is dat de verschillende grote functies van ziekenhuis en onderwijs als zelfstandige gebouwcomplexen met hun eigen identiteit herkenbaar blijven in Willemspoort. Het middengebied vormt in schaal, functie, en ontsluiting de verbindende schakel tussen ziekenhuis, Koning Willem I College en de stad."

Visie hoogbouw in Willemspoort (advies prof. drs. A.L.L.M. Asselbergs)

De 'Visie Hoogbouw in Willemspoort' behandelt de vraag wat de beste plek is voor een landmark. Het resultaat is dat deze het best tot zijn recht komt in het zuidelijke deel van het Paleiskwartier, op het kruispunt van de Onderwijsboulevard met de Vlijmenseweg. In zijn advies ziet de heer Asselbergs twee aantrekkelijke kansen ontstaan door het landmark onderdeel te laten zijn van het zuidelijk plandeel van het Paleiskwartier.

Op de eerste plaats liggen in het Entreegebied kansen om een groene contramal te laten ontstaan, scherp aanleunend tegen de stedelijke begrenzing. De Stadsentree, een heringericht Heetmanplein en de borders van de Vlijmenseweg, de Randweg en de spoordijk bieden met een bijzondere landschappelijke inrichting een alternatief voor een gebouwd landmark.

De tweede kans die een situering van het landmark in het Paleiskwartier met zich meebrengt is dat deze toren een onderdeel gaat zijn van het stedelijke complex achter de rand. Een situering ten oosten van de rotonde op het kruispunt van de Onderwijsboulevard met de Vlijmenseweg heeft als voordeel dat de toren in de

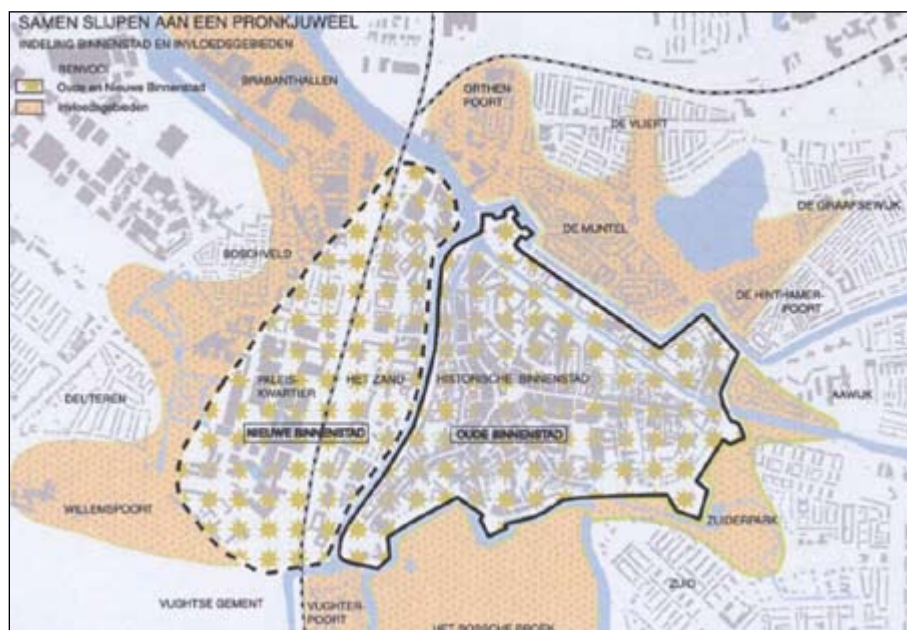
zichtlijn van de Ponte Palazzo komt te staan en in de as van de Randweg. De heer Asselbergs stelt in het zuidelijk plandeel van het Paleiskwartier een toengroep voor van 60 tot 90 meter. Deze toengroep moet als contrapunt gaan dienen van de toengroep in het middengebied (40 tot 60 meter) en als contrapunt van de Van Lanschot-toren en Riva (50 tot 55 meter). “Zo ontstaan er drie van elkaar verschillende hoogbouwgroepen: één aan de westzijde van het station, één bij de Hofvijver en één bij het middengebied...” Deze hoogbouwgroepen verhouden zich op een evenwichtige manier tot elkaar vanuit alle zichtlijnen.

Een hoge toren kan gebruikt worden om de ruimtelijke relatie tussen Willemspoort en het Paleiskwartier verder te versterken. De visie stelt voor dit te bereiken door in het bouwblok onder, door of langs het hoogste gebouw, een rechtstreekse langzaamverkeersroute aan te leggen in de richting van de Ponte Palazzo.

Ontwikkelingsvisie Stadscentrum

De ‘Ontwikkelingsvisie Stadscentrum’ (2003) heeft betrekking op het gebied dat de gemeente 's-Hertogenbosch beschouwt als het stadscentrum. Dit betreft niet alleen de oude Binnenstad binnen de vestingwerken, maar ook nieuwere delen waarvan in toenemende mate een bijdrage wordt verwacht om het hart van de stad vitaal te houden. Nieuwe stadscentrumdelen zijn de gebieden Het Zand en het Paleiskwartier, omdat hier belangrijke centrumfuncties zijn en in de toekomst nog kunnen worden ondergebracht. Deze ontwikkelingsgebieden met centrumfuncties moeten nauw met elkaar verweven blijven en de bijzondere sfeer van ‘stedelijkheid’ die het stadscentrum kenmerkt uitademmen. Deze schaalvergroting noopt tegelijkertijd tot waakzaamheid. Het is een groot goed dat de oude Binnenstad nog altijd het kloppend hart is van de stad. Toevoeging van nieuwe delen moet eraan bijdragen dat dit zo blijft.

Centrumfuncties die naar aard, schaal en omvang niet in de oude stad passen kunnen mogelijk een plek in het Paleiskwartier krijgen, mits zij daar bijdragen aan de gewenste synergie. Door het Paleiskwartier te ontwikkelen als onderdeel van het stadscentrum kunnen centrumfuncties die groeien in schaalgrootte voor het stadscentrum behouden blijven. De relatie met het stadscentrum komt mede tot uiting door goede verbindingen naar de oude Binnenstad en een mix van stedelijke voorzieningen. De stedelijke voorzieningen komen onder meer in kleinschalige vorm langs belangrijke looproutes, die er een levendig gebied van maken. Er dient sprake te zijn van een evenwichtige groei van inwoners, arbeidsplaatsen en bezoekersaantallen. In het Paleiskwartier is beperkt ruimte voor detailhandel en horeca waar die in synergie is met de daar bestaande woon- en werkclusters en de educatieve instellingen.



afbeelding 8. de oude en nieuwe Binnenstad

Nota Wonen

In oktober 2007 is een nieuwe 'Nota Wonen' vastgesteld. De ambitie in deze nota ligt in 'het creëren van een evenwichtige woningmarkt met een gedifferentieerd en aantrekkelijk aanbod van woningen en woonmilieus, zodanig dat mensen naar tevredenheid in 's-Hertogenbosch wonen en leven'. Het woonbeleid probeert hier invulling aan te geven door te streven naar een stad waar voldoende keuzemogelijkheden in het wonen zijn voor jong en oud, voor alleenstaanden, stellen en gezinnen, voor hogere en voor lagere inkomens, en niet alleen in de bestaande voorraad, maar ook in de nieuwbouw. Een stad ook die aantrekkelijk genoeg is om nieuwe inwoners aan te (blijven) trekken en een stad waarin de slaagkansen op de woningmarkt voor de verschillende groepen goed en bovendien zo gelijk mogelijk zijn. Om deze ambitie te bereiken moeten enerzijds de huidige knelpunten stevig en doelgericht worden aangepakt en moet anderzijds een duurzaam en gedifferentieerd woningbouwprogramma voor de toekomst worden opgesteld. Samenwerking met andere partijen is daarbij essentieel en dient op wijkniveau verder vormgegeven te worden.

De opgave voor de woningproductie luidt: "voldoende en gevarieerd bouwen". Dit vraagt onder meer om vergroting van de diversiteit in de nieuwbouw, zowel ten aanzien van prijsklassen, als ten aanzien van woningtypen. Zo schrijft de 'Nota Wonen' onder andere een minimaal percentage aan sociale woningbouw voor van 30%.

Ruimte voor Kantoren

In 2004 is de nota 'Ruimte voor Kantoren' vastgesteld. In de nota zijn de ontwikkelingen op de kantorenmarkt van 's-Hertogenbosch geanalyseerd en het beleid voor de toekomst opgesteld. De kantorenmarkt heeft zich tot de eeuwwisseling krachtig ontwikkeld. Sindsdien heeft de kantorenmarkt, als gevolg van de economische recessie, te maken met vraaguitval en een overaanbod van kantoorruimte. Het beleid is er op gericht om het evenwicht in de markt zo snel mogelijk te herstellen.

De belangrijkste beleidspunten uit de kantorenvisie zijn:

1. Tot 2015 zou er 255.000 m² nieuwe kantoorruimte moeten worden gebouwd om in de behoefte te voorzien: 130.000 m² in de periode 2004-2010 en 125.000 m² in de periode 2010-2015.
2. Het selectief vestigingsbeleid zet de gemeente voort. Dit houdt in dat voor grootschalige kantoren slechts één ontwikkelingsgebied binnen de stad tegelijkertijd wordt ontwikkeld. Het Paleiskwartier en omgeving hebben prioriteit, daarna volgt de ontwikkeling van Station Oost en Avenue2. Duidelijkheid voor marktpartijen staat centraal. Uitgangspunt is locaties waar de bouw gestart is, af te maken alvorens naar een nieuwe locatie over te stappen.
3. De ontwikkeling van kleinschalige kantoren (≤ 1.000 m²) krijgt meer ruimte. De beste mogelijkheden hiervoor liggen langs de stedelijke verbindingssassen en de vrijkomende VAB-terreinen (Voorzieningen ten Algemene nutte en Bijzondere doelen). Andere locaties, die aangewezen zijn voor de opvang van kleinschalige kantoren, zijn de Binnenstad (onder andere GZG-terrein), de Kom Rosmalen, Willemspoort en de Grote Vliet.
4. De gemeente stimuleert actief het vertrek van grote kantoren uit de Binnenstad. Deze kantoren kunnen zich daar door de schaarste aan ruimte minder goed ontwikkelen en ondervinden in toenemende mate problemen in de bereikbaarheid. Verplaatsing biedt kansen voor herstructurering en schept ruimte voor andere stedelijke functies.
5. De gemeente is proactief wat betreft het uit de markt nemen van verouderde incurante kantoren. Daartoe zet zij de middelen van ruimtelijke ordenings- en grondbeleid actief in. Op deze wijze krijgt de nieuwbouw in de kantorenparken een impuls en blijft de kwaliteit van de kantorenmarkt op peil.
6. De gemeente laat, zoals in de rest van het Paleiskwartier, de strenge parkeernormering voor kantoorlocaties uit het abc-locatiebeleid vervallen. Bij de berekening van de parkeerbehoefte is rekening gehouden met de parkeernormen conform de gemeentelijke Nota Parkeernormen (2003), aangevuld met de parkeernormen vanuit het bestaande ontwerp-bestemmingsplan Paleiskwartier. Daarbij stelt de gemeente bij de bouw van grote kantoren de eis van gebouwde parkeervoor-

zeningen. De ervaring in het Paleiskwartier leert, dat bedrijven zelf bereid zijn maatregelen te nemen om het autogebruik te beperken. De tarieven van gebouwde parkeervoorzieningen zijn een voldoende prikkel tot een actief vervoersmanagement.

De geringe vraag op de kantorenmarkt heeft ook zijn weerslag gehad op de kantoorontwikkeling in het Paleiskwartier. De kantoorontwikkeling gaat minder snel dan indertijd voorzien; uitgegaan werd van een ontwikkelperiode van 6 tot 10 jaar, met als aanvangsjaar 1999.

Nota Detailhandel 2006-2010

De gemeente heeft in 2006 de 'Nota Detailhandel 2006-2010' vastgesteld. In het zuidelijk deel van het Paleiskwartier kan alleen kleinschalige detailhandel komen ter ondersteuning van in het gebied aanwezige functies. Situering van detailhandel – en andere functies – in de plinten van de bebouwing is een uitstekend middel om de levendigheid in het gebied te verhogen. Het is niet de bedoeling dat er een zelfstandig winkelcentrum ontstaat. Er dient rekening gehouden te worden met andere winkelcentra, met name met het centrum Boschveld. Voor het Paleiskwartier is een winkelvoorziening opgenomen in de nota van 600 m² winkelvloeroppervlak (wvo).

Horeca

De gemeente baseert zich wat horeca betreft nog goeddeels op de horecanota van 1994. In de Ontwikkelingsvisie Stadscentrum is in het verlengde ervan aangegeven dat de horeca in het Paleiskwartier complementair moet zijn aan die in de Binnenstad. Als het gaat om grootschalige horeca worden in het Paleiskwartier gelegenheden gesitueerd waar in de Binnenstad geen plaats voor is of die daar niet wenselijk zijn vanwege hun schaal.

Daarnaast genereren de reeds aanwezige bewoners en gebruikers behoefte aan ondersteunende horeca. De horeca (restaurants, cafés en dergelijke) dient ondersteunend te zijn aan de functies in het gebied en/of zijn gericht op passanten, bewoners en gebruikers van het Paleiskwartier. Het gaat dan veelal om kleinschalige horeca. Er dient niet een horecaconcentratiegebied te ontstaan zoals in de Binnenstad.

Vrijtijds- en overige voorzieningen

Naast winkels en horeca is er een keur aan andere stedelijke voorzieningen. Enerzijds gaat het om relatief kleinschalige functies die kunnen worden gesitueerd in de plinten van de bebouwing om de levendigheid op straatniveau te verhogen. Anderzijds maakt de beoogde hoogwaardige stedelijke allure het zuidelijke deel van het Paleiskwartier zeer geschikt voor grootschalige stedelijke (vrijtijds-)voorzieningen (niet zijnde horeca) met een (boven-) regionale functie. Bereikbaarheid is een belangrijke

voorwaarde. De nabijheid van NS- en busstation, de Randweg en het transferium zullen daarin voor een belangrijk deel voorzien. Hoewel de loopafstand betrekkelijk groot is streeft de gemeente 's-Hertogenbosch een synergiewerking na tussen de functies in het Paleiskwartier en de Binnenstad. De Ponte Palazzo kan hierin een belangrijke functie vervullen.

's-Hertogenbosch Bereikbaar

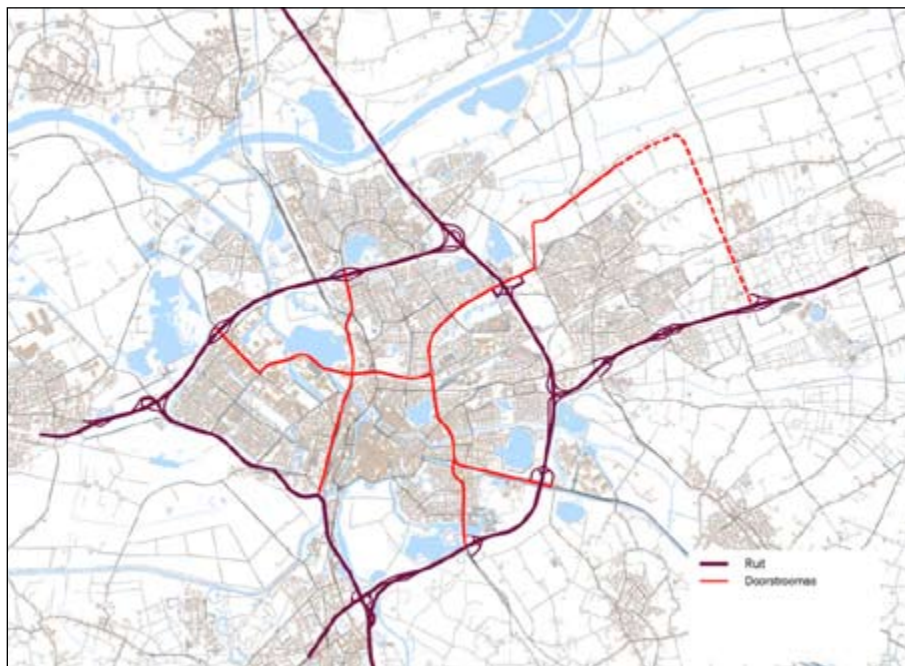
De nota "'s-Hertogenbosch Bereikbaar' van juni 2000 meldt dat bij nieuwe ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening verkeer en vervoer een steeds nadrukkelijker rol gaan spelen. Bereikbaarheid is van essentieel belang voor de stad. Zeker waar het gaat om (nieuwe) locaties voor wonen en/of werken.

In het westelijke stadsdeel zal de bereikbaarheid verbeteren door de Randweg en de doortrekking van de Magistratenlaan. Stimulering van openbaar vervoer en fietsgebruik en gelijktijdige beperking van het vermijdbaar autogebruik zal een belangrijke rol vervullen. In de nota "'s-Hertogenbosch Bereikbaar' zijn voor alle vervoersmodaliteiten (openbaar vervoer, fiets en auto) de lijnen uitgezet die moeten leiden tot een goede interne en externe bereikbaarheid van de stad.

Koersnota (concept)

Naar aanleiding van een motie van de gemeenteraad in 2005 is in 2006 gestart met de herijking van de hoofdinfrastructuur. Hierbij gaat het om de vraag in hoeverre de hoofdinfrastructuur van de stad binnen het totale integrale kader de noodzakelijke autobereikbaarheid kan (blijven) garanderen. Concreet luidt de doelstelling: "Het verder verbeteren van de autobereikbaarheid en luchtkwaliteit van de stad door het ontwikkelen en realiseren van een stedelijk verkeersnetwerk voor de auto dat een antwoord geeft op de mobiliteitsstromen (relaties), de ruimtelijke ontwikkelingen en de eisen ten aanzien van de luchtkwaliteit". De toekomstige verkeersstructuur wordt gevormd door de ruit rondom de stad (A2, A59 en nieuwe zuidwestelijke Randweg) en zogenaamde doorstroommassen.

De Magistratenlaan is in de koersnota aangegeven als één van de belangrijke doorstroommassen. Dat betekent dat de Magistratenlaan verschillende stadsdelen met elkaar verbindt en het interne verkeer in de stad bundelt. Als ontwerppuntgangspunten horen hierbij dat er geen directe ontsluiting van adressen is (langsparkeren) en dat er sprake is van een beperkt aantal aansluitingen. De doorstromingsfunctie heeft op de Magistratenlaan voorrang. Afbeelding 9 toont de toekomstige verkeersstructuur conform de Koersnota.



afbeelding 9. toekomstige verkeersstructuur

Economische effecten van verkeersmaatregelen in en rond de Binnenstad

De gemeente 's-Hertogenbosch heeft zich in augustus 2007 ten doel gesteld de verblijfskwaliteit en de bereikbaarheid van de Binnenstad te verbeteren. Op hoofdlijnen zijn twee soorten maatregelen voorgesteld:

1. het verkeersluwer maken van de binnenstadsring;
2. het overhevelen van parkeerplaatsen voor bezoekers vanuit de Binnenstad naar de rand van de Binnenstad en/of transferria.

De realisatie van bovenstaande maatregelen betekent dat het verkeersaanbod op de Vlijmenseweg in de toekomst zal afnemen en het verkeersaanbod op de Magistratenlaan zal toenemen.

Op dit moment werkt de gemeente 's-Hertogenbosch de maatregelen nog concreet uit en is er nog geen definitief besluit genomen.

Nota Parkeernormen 's-Hertogenbosch

In de 'Nota parkeernormen 's-Hertogenbosch' (december 2003) is door de gemeente 's-Hertogenbosch een aanzet gegeven voor flexibele parkeernormen die in de gehele gemeente kunnen worden toegepast. Hierbij is meer het accent komen te liggen op de erkenning van de auto dan uitsluitend op het terugdringen van de automobilititeit.

Fietsplan in uitvoering

De gemeente 's-Hertogenbosch heeft hoge ambities op het gebied van het fietsverkeer. Het doel van het 'Fietsplan in uitvoering' (oktober 2005) is het ontwikkelen van een maatregelenpakket dat het fietsklimaat in 's-Hertogenbosch extra verbetert.

In het fietsplan is aangegeven hoe het gewenste fietsnetwerk er uit zou moeten zien. Dit fietsnetwerk bestaat uit het sternetwerk, radiale routes en wijkverbindende routes. Tevens is in het fietsplan aandacht besteed aan goed bereikbare en voldoende stallingvoorzieningen. In de afgelopen jaren is een groot deel van de voorgestelde maatregelen uitgevoerd en de komende jaren staan een groot aantal maatregelen geprogrammeerd.

Milieubeleidsplan 2000-2003 – herijking 2005

Een duurzame, compacte en levendige stad staat voor ogen. Opruiming van erfenissen uit het verleden en een duurzaam ontwerp, uitvoering en beheer van nieuwe ontwikkelingen zijn van belang. Ambities zijn geformuleerd over een breed taakveld, van bedrijvigheid, bodem, water en lucht, tot energie, duurzaam bouwen, natuur en landschap et cetera.

Basispakket duurzame stedelijke ontwikkeling woon- en werkgebieden

Het 'Basispakket duurzame stedelijke ontwikkeling woon- en werkgebieden' uit 2004 kent drie niveaus voor een duurzaam ontwerp, inrichting en beheer (basis, plus en plus/plus). Voor hoogdynamische gebieden als het Paleiskwartier is intensief (meervoudig) en flexibel ruimtegebruik uitgangspunt, waarbij functiemenging de levendigheid dient te bevorderen. Naast intensief ruimtegebruik is het energieaspect voor gebieden als het Paleiskwartier een bijzondere randvoorwaarde.

Geluid – interimbeleid ontheffingen

In 2007 is binnen de gemeente 's-Hertogenbosch interimbeleid geformuleerd voor het milieuaspect geluid. Hoofduitgangspunt is door een goede ordening de geluidssituatie te optimaliseren en overlastsituaties te voorkomen. Gevoelige functies moeten zo veel als mogelijk worden afgeschermd. Ontheffingen komen slechts in beeld nadat opties voor functietoedeling en maatregelen (aan de bron, in de overdracht) onvoldoende soelaas bieden. In ieder geval moet in dergelijke situaties gezorgd worden voor een geluidluwe gevel waaraan zo veel mogelijk verblijfsruimten (maar minimaal één) moeten zijn geprojecteerd met zo mogelijk ook de buitenruimte.

Energievisie – herijking 2004 – discussienota 2007

Energiebesparing en de toepassing van duurzame energiebronnen zijn van belang voor de gemeente 's-Hertogenbosch. Het bestaande beleid is een minimale besparing van 25% CO₂ uitstoot ten opzichte van de wettelijke norm. De gemeenteraad heeft zeer onlangs uitgesproken een grote, extra slag te willen maken. Voor ogen staat om op de langere termijn energieneutraal te worden. Beperking van het autogebruik en andere aanpalende energiegerelateerde zaken (goed bereikbare parkeerplaats voor de fiets bijvoorbeeld) zal de gemeente stimuleren.

Waterplan 2003 – 2^e Waterplan 2008

Integraal waterbeheer betekent in de eerste plaats dat schoon (hemel-)water schoon blijft en een goede toepassing krijgt. Verder dient het vieze afvalwater zoveel mogelijk te worden beperkt en op de meest efficiënte manier te worden afgevoerd. Schoon (hemel-)water dient dus te worden afgekoppeld en op basis van een analyse daar te worden geborgen/toegepast waar dat het meest effectief is (voorkomen uitdroging, natuurbeheer, schoon oppervlaktewater, et cetera). Vanuit materiaalgebruik mag geen uitloging plaatsvinden.

Duurzaam Bouwen – evaluatie 2003

De speerpunten liggen op het vlak van energiebesparing, integraal waterbeheer en de toepassing van duurzaam hout. Gebiedsgewijs kan de gemeente extra ambities stellen vanuit het Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen, in ieder geval voor wat betreft de kostenneutrale maatregelen.

Leven met risico's

De gemeente 's-Hertogenbosch heeft in 2003 vastgelegd dat binnen plaatsgebonden risicocontouren (PR) nieuwe bebouwing niet is toegestaan. Voor wat betreft het groepsrisico (GR) is een afweging van het nut en de noodzaak van de ontwikkeling van belang wanneer dit risico de helft nadert van de oriënterende waarde. In principe geldt de oriënterende waarde als maximum. Bij overschrijding dient de gemeente een apart besluitvormings-traject via het bestuur te doorlopen.

3.4 Functionele uitgangspunten

Het in de vorige paragraaf beschreven gemeentelijk beleid is vertaald naar functionele en ruimtelijke uitgangspunten. Deze uitgangspunten hebben mede de basis gevormd voor het aangepaste masterplan en worden in de deze en de volgende paragraaf besproken.

Wonen

Voor de ontwikkeling van het Paleiskwartier zijn bij aanvang van het project, circa tien jaar geleden, de kaders vastgesteld. Om antwoord te geven op de veranderende woonvraag (meer vraag- en marktgestuurd) en om de aantrekkelijkheid van het gemeentelijk woningaanbod te versterken heeft de gemeente destijds ('Beleidsplan wonen 1997') gekozen voor een bredere differentiatie in woonmilieus en woningtypen. Naast de uitbreidingsgebieden, met een meer traditionele woningbouwopgave, zijn wijken met specifieke woonconcepten ontwikkeld, zoals Haverleij en het Paleiskwartier. In het Paleiskwartier is gekozen voor een specifiek hoogwaardig stedelijk woonmilieu, sterk gericht

op kwaliteit en een diversiteit aan appartementen. De thema's hierbij zijn bouwen voor de markt, verschuiving van huur naar koop, kwaliteitsambitie en doorstroming. Ten aanzien van de differentiatie zijn enkele randvoorwaarden opgesteld, waaronder het realiseren van minimaal 15% sociale woningbouw.

Ook wat betreft de gemeentelijke werkwijze is destijds een andere weg ingeslagen. De gemeente 's-Hertogenbosch heeft nadrukkelijk gekozen voor een hoofdoriëntatie waarbij de taak van de gemeente werd gezien als een kadergevende en (achteraf) toetsende instantie. De uitvoerende taken zouden meer bij de marktpartijen komen te liggen, met toetsing middels evaluaties achteraf. Om deze taken en bevoegdheden van de marktpartijen en gemeente vast te leggen, is gekozen voor samenwerkingsstrategieën door middel van convenanten en samenwerkingsovereenkomsten. Voor het Paleiskwartier is in dit kader gekozen voor een publiekprivate samenwerking (PPS), voor zowel de grondexploitatie als de woningbouwontwikkeling. De gemeentelijke uitgangspunten hiervoor (als bovengenoemd) zijn vastgelegd in een Samenwerkingsovereenkomst (december 1998). Dit document blijft ook bij wijziging van het ruimtelijk plan van kracht.

Voor de uitvoering van de gebiedsontwikkeling van het Paleiskwartier is gekozen voor een PPS-constructie, waarbij de woningbouw marktconform ontwikkeld wordt. Om slagvaardig op marktontwikkelingen te kunnen reageren is in het ontwerpbestemmingsplan destijds een grote flexibiliteit ingebouwd. Slechts op een beperkt aantal locaties is in het plan de functie eenduidig vastgelegd, bijvoorbeeld kantoren als afscherming van spoorgeluid, woningen waar sociale veiligheid dit vraagt en commerciële functies in de plint langs hoofdassen. De flexibiliteit van het ontwerpbestemmingsplan heeft samen met de gekozen publiekprivate samenwerkingsvorm waarmee het plan tot nu toe tot in uitvoering gebracht is, tot positieve resultaten geleid. Onderhavig ruimtelijk plan zet de flexibiliteit van het ontwerpbestemmingsplan daarom voort. Deze werkwijze is daarmee volledig in lijn met het advies van het onderzoeksrapport van de Rekenkamercommissie "woonbeleid, succes- en faalfactoren" (juni 2007). Hierin stelt de Rekenkamercommissie dat het college, door het opstellen van flexibele plannen, slagvaardiger kan optreden bij de ontwikkeling van een bepaald project en snel kan inspelen op veranderende omstandigheden.

Tot op heden zijn in het Paleiskwartier circa 1.100 woningen gerealiseerd in een mix van goedkoop, middelduur en duur. Door de duur van het project en de economische conjuncturen is een bredere differentiatie (van goedkoop tot duur) gerealiseerd dan vooraf overeengekomen. Hierdoor hebben met name kleine huishoudens in alle inkomenscategorieën en doelgroepen (jongeren, starters en ouderen) een woonplek kunnen vinden in het Paleiskwartier. De kleinere koopappartementen behoren tot het goedkope segment, circa 15% van het woningbouwprogramma tot nu

toe, en de sociale huurappartementen maken 14% van het programma uit, waarmee het totaal op dit moment op 29% uit komt voor het goedkope/sociale segment. Contractueel is voor geheel Paleiskwartier een percentage van 15% sociale woningbouw in de samenwerkingsovereenkomst vastgelegd. Het tot nu toe gerealiseerde percentage van 29% is, gezien de huidige lijn vanuit de 'Nota Wonen' en gezien de opgave van de stad, een prima resultaat. Het is wenselijk dat de reeds gerealiseerd prijsdifferentiatie in het Paleiskwartier ook als eindbeeld wordt gehaald. Tot nu toe zijn geen projecten voor bijzondere doelgroepen (mensen met een beperking die zijn aangewezen op een speciale vorm van huisvesting) gebouwd in het Paleiskwartier.

Gezien de ligging van het Paleiskwartier is bij aanvang van het project gekozen voor 'stedelijk wonen', waardoor het gestapeld bouwen (appartementen) het uitgangspunt is. De differentiatie naar woningtypologie heeft zich daardoor volledig binnen deze categorie afgespeeld, onder andere door variatie in grootte (van kleine tot zeer ruime appartementen). Het imago van de wijk is positief: modern stedelijk, verrassend, bijzonder en vernieuwend (imago-onderzoek, mei 2004).

In de 'Nota Wonen' staan duidelijke ambities gesteld om de woningmarktsituatie meer evenwichtig te maken en de slaagkansen voor alle doelgroepen in onze samenleving te vergroten en beter in balans te brengen. Die ambitie moet in elk geval tot op wijkniveau worden gebracht. Het Paleiskwartier maakt onderdeel uit van het Stadsdeel West. Zeer verscheiden woonbuurten kenmerken West, waar in totaal circa 8.900 huishoudens wonen. Om in West de buurten wat meer aansluiting op elkaar te laten vinden, ligt er een uitdaging om, op kleine schaal, in de verschillende buurten datgene aan woningbouw toe te voegen wat in feite ontbreekt, waardoor onder andere mogelijkheden voor een wooncarrière binnen de buurt gaan ontstaan.

Dat betekent voor het Paleiskwartier dat er via de huidige wijze van ontwikkeling een uitdaging ligt om het woningaanbod (woningtypologie of specifiek woningaanbod, bijvoorbeeld met zorg en/of begeleiding) zodanig te verbreden of op te rekken dat ook andere doelgroepen (bijzondere doelgroepen) de mogelijkheid krijgen hun woonplek in het Paleiskwartier te vinden (geschikt en aantrekkelijk woningaanbod). Daarbij zullen dan ook mogelijkheden ontstaan om de verschillende doelgroepen in het Paleiskwartier een wooncarrière te kunnen laten maken, bijvoorbeeld als zij in een andere levensfase terecht komen.

Kantoren

Het Paleiskwartier is met 120.000 m² uitgegroeid tot één van de belangrijkste kantorenparken van de stad. Er is nog ruimte voor circa 58.000 m², inclusief Het Kabinet 8.500 m² en de Croon 8.500 m² in het noordelijk deel van het Paleiskwartier.

De laatste twee jaar zijn er in het Paleiskwartier geen kantoren meer gebouwd. Door het aantrekken van economie ontstaat er

mogelijk geleidelijk aan weer ruimte voor nieuwbouw. In 2008 is gestart met de bouw van Het Kabinet. Voorts is een nieuwbouwkantoor gepland voor ZLTO op het terrein van de HAS.

Het nieuwbouwtempo voor kantoren zal afhangen van de marktsituatie. De verwachting is dat de aanleg van de Randweg een gunstig effect heeft op de vraag naar kantoren. Daarnaast zijn de goede bereikbaarheid voor het openbaar vervoer en de nabijheid van de voorzieningen gunstige vestigingsplaatsfactoren.

Differentiatie in de kantorennieuwbouw is gewenst. Te denken is daarbij aan meer verzamelkantoren. De vraag naar grote kantoren groter dan 10.000 m² is beperkt. Een deel van de kantoren kan in de koopsector worden aangeboden. Hiervoor bestaat bij de kantoorgebruikers veel belangstelling.

Detailhandel

Bij de eventuele vestiging van een supermarkt in het zuidelijk deel van het Paleiskwartier is de positie van winkelgebied Boschveld van belang. De gemeente staat de vestiging toe van een compacte supermarkt (gemak, service, vers, kwaliteit) met een maximale grootte van 600 m² winkelvloeroppervlak (wvo). Een (grotere) full service supermarkt zou te veel koopkrachtafvoeiing veroorzaken voor een vernieuwd winkelcentrum Boschveld. In de plinten is ruimte voor kleinschalige detailhandel, voornamelijk in het non food segment. De units zijn 150 m² groot, met de mogelijkheid om twee units aan elkaar te koppelen. De compacte supermarkt is daarop dus een uitzondering. Het is overigens alles behalve de bedoeling de plinten volledig met winkels te vullen.

Horeca

In de plint van gebouwen nabij de centrale ontmoetingsplaats in zuidelijk Paleiskwartier (Hofvijver) kunnen zich horecagelegenheden vestigen, waarbij het hoogwaardige karakter van dit gebied voorop staat. Een luxe broodjeszaak bijvoorbeeld is dan meer op zijn plek dan een cafetaria.

Vrijtijds- en overige voorzieningen

Kleine stedelijke voorzieningen in de, al dan niet commerciële, dienstverleningssfeer kunnen worden gehuisvest in de plinten. Dit zijn centrumfuncties die prima passen in Paleiskwartier-Zuid zoals een reisbureau, kapsalon, uitzendbureau, atelier/galerie, (para)medische voorzieningen, fitness en wellness.

De plintunits bieden tevens plaats voor spin off bedrijvigheid uit de naastliggende MBO- en HBO-onderwijsclusters en uit het zich ontwikkelende medisch cluster rond het Jeroen Bosch Ziekenhuis in Willemspoort.

De intentie is hier een clustering van recreatieve en cultuurfuncties te verwezenlijken, waardoor het Hofvijvergebied kan uitgroeien tot het levendige hart van het Paleiskwartier. Daarbij zijn zowel gemeentelijke als commerciële functies mogelijk. Inmiddels is een

ontwikkelingsovereenkomst gesloten voor vestiging van een viersterren hotel (circa 140 kamers) en een bioscoop met circa 1600 stoelen. Door dubbelgebruik van deze functies ontstaan hoogwaardige conferentie- en congresfaciliteiten, gelegen nabij de binnenstad en op een belangrijk openbaar vervoersknooppunt.

3.5 Ruimtelijke uitgangspunten

Naast de in de vorige paragraaf besproken functionele uitgangspunten, zijn er ook ruimtelijke uitgangspunten te formuleren, welke onder andere volgen uit het vigerende beleid en de ontwikkelingen welke geleid hebben tot dit nieuwe masterplan.

Uit het ruimtelijk beleid van de gemeente en de nieuwe ontwikkelingen komen, samenvattend, de volgende uitgangspunten voor de nieuwe stedenbouwkundige opzet van Paleiskwartier-Zuid:

- ruimtelijke en programmatische verdichting van Paleiskwartier-Zuid;
- een rechtstreekse langzaamverkeersroute over het spoor, de Ponte Palazzo, tussen de hoek Vlijmenseweg/Onderwijsboulevard en de Vughterstraat;
- een cluster van hoogbouw van 60 tot 90 meter rond de Hofvijver;
- het hoogste gebouw van circa 90 meter op de hoek Vlijmenseweg/Onderwijsboulevard in de zichtas van de Ponte Palazzo;
- ruimtelijke aansluiting op het aangrenzende gebied Willemspoort;
- de inrichting van de stadsentree, het gebied rond de aansluiting Magistratenlaan/Randweg en het Heetmanplein/Willemsplein, als groene landschappelijke stadsentree.

Hoogbouw

Op basis van de Nota Hoogbouw en de studie van de heer Asselbergs is in het zuidelijk plandeel van het Paleiskwartier een ensemble voorzien van drie torens tussen de 60 en 90 meter. De gemeente zet in op de versterking van hoogdynamische gebieden met hoogbouw en landmarks hoger dan 80 meter. Het is wenselijk om een landmark te plaatsen aan de rand van het gebied.

In het document 'Visie Hoogbouw Willemspoort' is als meest optimale locatie voor plaatsing van dit landmark de locatie ten oosten van de kruising van de Onderwijsboulevard met de Vlijmenseweg aangegeven.

Hoogbouw dient te voldoen aan verschillende ruimtelijke randvoorwaarden. Deze randvoorwaarden hebben onder andere te maken met de invulling en hoogte van de plint, de hoogte en geleding van het bouwwerk en de invulling hierbij van de openbare ruimte (zie paragraaf 3.3 Nota hoogbouw).

Oriëntatie bebouwing

Waar bebouwing de openbare ruimte begrenst, is de functioneel en ruimtelijke invulling van de bebouwing een belangrijk aandachtspunt. De plint dient levendig te zijn, wat de sociale veiligheid ten goede komt.

Daarnaast dient met de oriëntatie van de bebouwing rekening gehouden te worden met bezonning. Het gaat daarbij zowel om de bezonning van de bebouwing, als van de openbare ruimte, met name de pleinen in het plangebied.

Verkeer en parkeren

Een aantal verkeersroutes omkadert het plangebied: de Vlijmenseweg in het zuiden (50 km per uur), de Onderwijsboulevard in het westen (30 km per uur) en de Magistratenlaan in het oosten (50 km per uur). In het noorden begrenst het overige deel van het Paleiskwartier het plangebied.

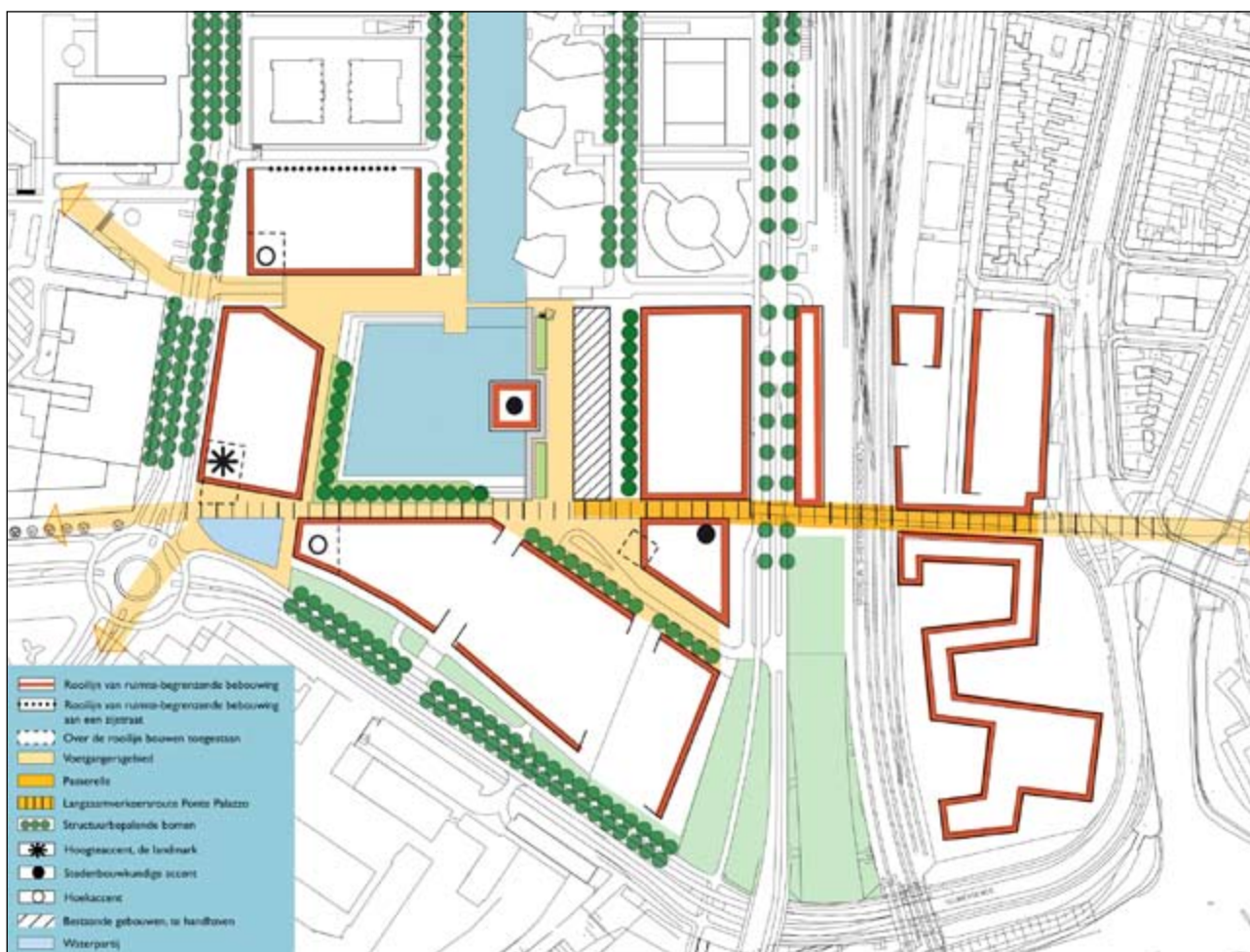
Uitgangspunt bij het zuidelijk plandeel van het Paleiskwartier is dat de Magistratenlaan doorgetrokken is tot de Zandzuigerstraat en dat de Randweg is gerealiseerd. Hiermee wordt meteen de belangrijkste ontsluitende infrastructuur aangemerkt. De Randweg is onderdeel van de hoofdstructuur (ruit) rondom de stad. De Magistratenlaan is in de Koersnota aangewezen als belangrijke doorstroomas. Als laatste uitgangspunt geldt dat de kruising Vlijmenseweg-Onderwijsboulevard vormgegeven is als een rotonde.

Ten aanzien van het zuidelijk plandeel van het Paleiskwartier gelden qua verkeer en parkeren een aantal uitgangspunten:

- Auto's dienen zo veel mogelijk aan de randen van het plangebied te blijven. Zogenaamde 'inprikkers' ontsluiten de verschillende parkeervoorzieningen direct vanaf de Spiegeltuin, Vijverlaan, Vlijmenseweg en Onderwijsboulevard. Dit voorkomt dat er doorgaand verkeer door het plangebied rijdt. Tevens ontstaat hierdoor de mogelijkheid voor een autoluw verblijfsgebied.
- Op het gebied van parkeren wordt onderscheid gemaakt tussen bewoners, bezoekers en werkers in het gebied. De gemeente streeft zoveel mogelijk naar dubbelgebruik van parkeerplaatsen.
- De bestaande parkeergarage onder de vijver wordt gebruikt door de bezoekers van het zuidelijk deel van het Paleiskwartier. De werknemers en bewoners van de verschillende functies worden opgevangen in parkeergarages onder hun betreffende gebouwen.
- Van west naar oost door het gebied loopt de langzaamverkeersroute in het verlengde van de Ponte Palazzo, welke een hoogwaardige verbinding vormt voor langzaam verkeer tussen Stadsdeel West, Willemspoort, het Paleiskwartier en

de Binnenstad. De Vlijmenseweg, of de Onderwijsboulevard of de Magistratenlaan ontsluiten deze afzonderlijke bouwblokken.

- In het Paleiskwartier dienen voldoende voorzieningen voor fietsverkeer, aansluitend op het fietsnetwerk van 's-Hertogenbosch, en voor de voetganger aanwezig te zijn. Het langzaam verkeer krijgt, gezien het autoluwe karakter van het plangebied, een belangrijke functie.
- Er worden voldoende voorzieningen getroffen voor laden en lossen om bezoekers van het gebied af te zetten, zo veel mogelijk gescheiden van het parkeerverkeer.
- Het zuidelijk plandeel van het Paleiskwartier is goed ontsloten met het openbaar vervoer. Bussen maken gebruik van de routes rondom het plangebied: de Onderwijsboulevard (inclusief haltes) en de Vlijmenseweg (transferiumbus). Daarnaast is de ligging van het NS-station op circa 500-800 meter van belang.



afbeelding 10. ruimtelijke basisstructuur

Stedenbouwkundige opzet 4

4.1 Beschrijving masterplan

Het masterplan legt de hoofdlijnen van het ontwerp vast met behulp van een aantal kaarten, de zogenaamde basisstructuurkaarten. De kaarten hebben betrekking op de ruimtelijke structuur, de openbare ruimte, functies en de hoofdverkeersstructuren. Vanwege de veranderlijke economische vraag en de stedenbouwkundige inzichten is het masterplan niet te gedetailleerd. Binnen de hoofdlijnen van het masterplan is dus nog voldoende ruimte voor uitwerkingen die kunnen inspelen op toekomstige ontwikkelingen. Dit hoofdstuk schetst de stedenbouwkundige kaders waarbinnen de ontwikkeling van de afzonderlijke deelplannen mogelijk is.

4.1.1 *Ruimtelijke basisstructuur*

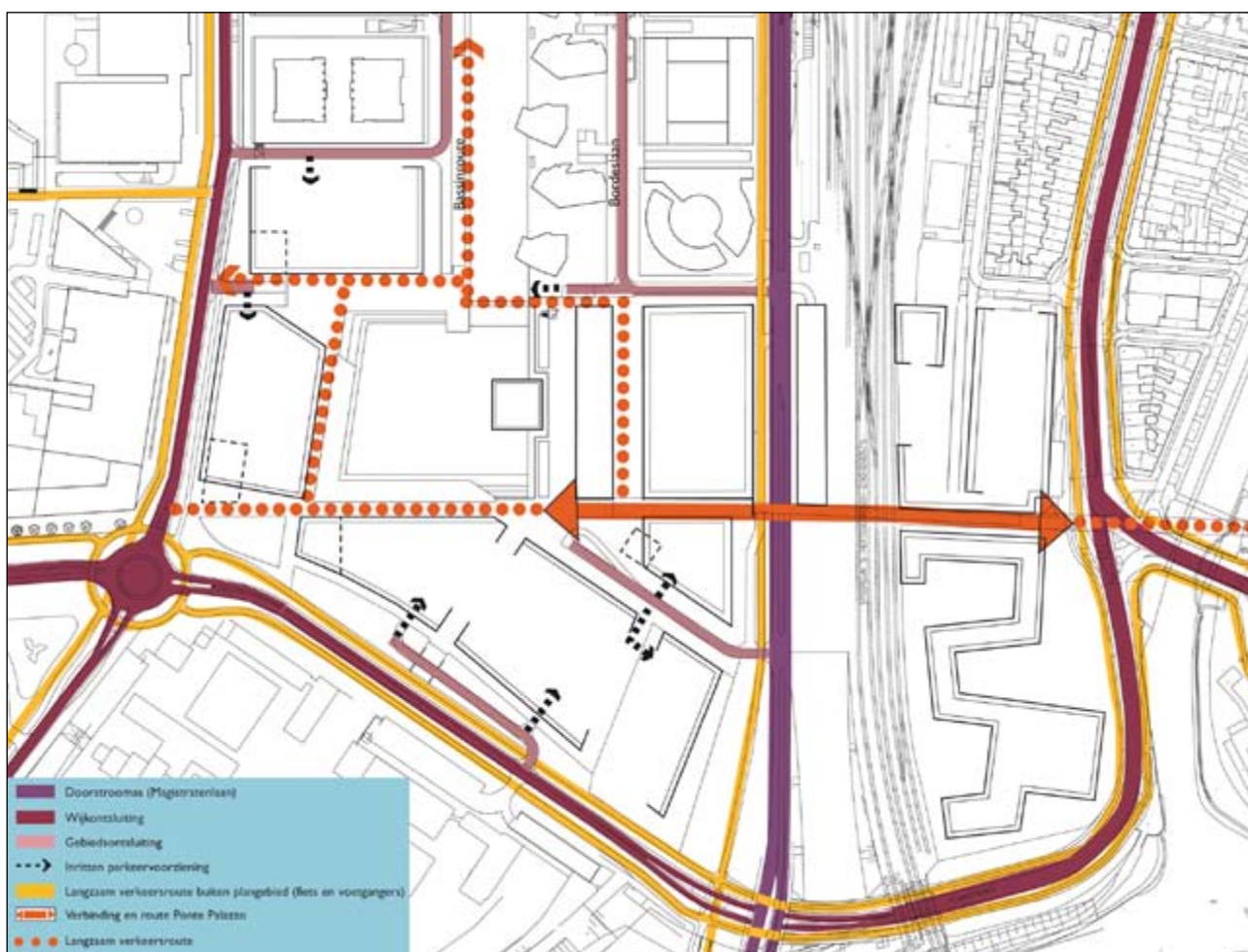
De begrenzing en het karakter van de openbare ruimte is van belang. De voornaamste openbare ruimte krijgt een ruimtelijke afbakening met bebouwing. Hierdoor ontstaan bouwblokken aan de rand van het gebied. In het binnengebied staan het gebouw met de sheddaken en de toren aan de vijver als bijzondere blokken in de ruimte.

Het binnengebied is beperkt toegankelijk voor expeditieverkeer en hulpdiensten en vooral ingericht voor langzaam verkeer.

De route van de Ponte Palazzo loopt dwars door het hele gebied vanaf de Vlijmenseweg via de Hofvijver, over het spoor naar de Vughterstraat. De andere langzaamverkeersroutes zijn een doorzetting van bestaande routes van het noordelijke deel van het Paleiskwartier en lopen naar de Ponte Palazzo toe.

In Paleiskwartier-Zuid zijn in de bebouwing verschillende accenten voorzien. De stedelijke accenten leggen de nadruk op de verschillende vervoerstromen. Dit zijn hoogteaccenten tussen de 40 en 60 meter. De locatie van de hoogteaccenten zijn: daar waar de Ponte Palazzo het plangebied binnenkomt, bij de route naar het Westerpark en bij de Vlijmenseweg. Ook is er een stedelijk accent in de vorm van een toren bij het vijvergebied. Tenslotte is het landmark bij de rotonde een bijzonder hoogteaccent.

4.1.2 Hoofdverkeersstructuur



afbeelding 11. kaart hoofdverkeersstructuur

De ontsluiting van het gebied loopt voornamelijk langs de randen van het gebied. Hier lopen de wijkontsluitingswegen: de Vlijmenseweg en de Magistratenlaan en de Onderwijsboulevard als erftoegangsweg. Deze wegen ontsluiten het gebied voor auto's en maken de verschillende parkeervoorzieningen bereikbaar. Het binnengebied rondom de vijver is alleen toegankelijk voor langzaam verkeer alsmede voor hulpdiensten, verhuishagens, vuilinzameling en goederenvervoer.

Autoverkeer

Qua bereikbaarheid zijn in het zuidelijke plandeel van het Paleiskwartier vier deelgebieden te onderscheiden. De ontsluiting van deze deelgebieden is als volgt voorzien:

1. Via de bestaande Spiegeltuin voor parkerend verkeer (bewoners, werkers en bezoekers) voor het oostelijk deel van het plangebied en bestemmingsverkeer voor de noordelijker gelegen woongebieden. Deze weg komt uiteindelijk uit op de Magistratenlaan.
2. Vanaf de Magistratenlaan is er één inprikker naar de Vijverlaan voor parkeren voor de plannen De Markies en Belvédère.
3. Via een inprikker vanaf de Vlijmenseweg uitsluitend voor parkerend verkeer voor het zuidelijk deel van het plangebied. Het bestaande hoogteverschil maakt het mogelijk om direct bij het afslaan de parkeergarage in te kunnen rijden. Uitgangspunt bij het creëren van deze aansluiting is dat het verkeer op de rotonde geen last mag hebben van filevorming als gevolg van deze aansluiting. Dit betekent dat gezocht moet worden naar de beste locatie.

Het zuidelijk en westelijk deel van het plangebied is in de toekomst te bereiken via een nieuwe ontsluiting vanaf de Onderwijsboulevard, die uitsluitend bestemd is voor parkerend verkeer (bewoners en werkers).

In onderstaande tabel staan de etmaalintensiteiten (afgerond) in 2006 en in 2015. Hierbij is rekening gehouden met de realisatie van het hele programma en een drieledige ontsluiting vanaf de Onderwijsboulevard, de Vlijmenseweg en de Magistratenlaan.

Verkeersgegevens	Deel	Etmaal 2006	Etmaal 2015
Vlijmenseweg	Randweg-Onderwijsboulevard	20100	19300
Vlijmenseweg	Onderwijsboulevard-Paleiskwartier	21700	20000
Vlijmenseweg	Paleiskwartier-Magistratenlaan	21700	17200
Randweg	Vlijmenseweg-Magistratenlaan	-	37400
Magistratenlaan	Randweg-Spiegeltuin	650	22200
Magistratenlaan	Spiegeltuin-Herautstraat	650	18400
Onderwijsboulevard	Vlijmenseweg-Paleiskwartier	7300	6500
Onderwijsboulevard	Paleiskwartier-Jonkerstraat	7300	8300
Spiegeltuin	Magistratenlaan-Bordeslaan	1300	5100
Vijverlaan	-	-	1500

Parkeren huidig

Op dit moment is er een parkeergarage (capaciteit 1070 parkeerplaatsen) beschikbaar voor bezoekers van het gehele Paleiskwartier. Voor werknemers van de kantoren geldt dat er onder de kantoren parkeerplaatsen zijn gerealiseerd en dat er additionele parkeercapaciteit te huur is in de centrale parkeergarage. Van deze laatste mogelijkheid wordt tot nu toe echter weinig gebruik gemaakt.

Nu parkeren veel werkers in het Paleiskwartier op het transferium aan de Vlijmenseweg. Vanuit het klanttevredenheidsonderzoek (2004) naar parkeervoorzieningen is gebleken dat 30% van de parkeerders daar te voet de reis voortzet. De afgelopen jaren is dat aandeel gestegen, mede doordat ook werkers van Essent van het transferium gebruik maken. Het transferium is echter primair bedoeld voor bezoekers en werkers van de Binnenstad en niet voor werkers of bezoekers van het Paleiskwartier.

In november 2005 is in de wijken Deuteren, Boschveld en Muntel een parkeeronderzoek gehouden. Hieruit bleek dat 85-90% van de parkeerders geen relatie heeft met de wijk zelf. Voor Deuteren betekent dit dat tijdens de onderzoeksmomenten circa 450 auto's geparkeerd stonden die geen relatie hebben met Deuteren. Gelet op de ligging van het Paleiskwartier en de scholen aan de Onderwijsboulevard, mag er van uitgegaan worden dat een wezenlijk deel van de parkeerders (werkers en/of bezoekers) hun eindbestemming in het Paleiskwartier en omgeving heeft.

De bestaande openbare parkeergarage onder de vijver wordt gebruikt voor bezoekers van het gebied. Deze parkeergarage kent in deze fase een gemiddeld gebruik van 15% (cijfers 2007). Dit betekent dat er op dit moment circa 1000 parkeerplaatsen veelal ongebruikt blijven. Dit geldt ook tijdens de koopavond en zaterdagmiddag. Tevens zijn er op dit moment 222 parkeerplaatsen op maaiveld beschikbaar, welke voor gemiddeld 25% bezet zijn. Echter, de toekomstige bezoekers van de nog te realiseren appartementen in het noordelijk deel (A4, A5 en E1) maken in de toekomst ook gebruik van deze openbare parkeerplaatsen. Dit zijn er maximaal 206. Dit betekent dat er totaal voor realisatie van het zuidelijk deel van het Paleiskwartier nog circa 870 openbare parkeerplaatsen beschikbaar zijn in het Paleiskwartier voor bezoekers.

Parkeren toekomst

Bij de berekening van de parkeerbehoefte is rekening gehouden met de parkeernormen conform de gemeentelijke Nota Parkeernormen (2003), aangevuld met de parkeernormen vanuit het bestaande ontwerp-bestemmingsplan Paleiskwartier. Tevens is rekening gehouden met de algemeen geldende aanwezigheidspercentages. Aangezien niet elke functie de gehele dag aanwezig is, kan met deze aanwezigheidspercentages bepaald worden in welke mate er sprake kan zijn van dubbelgebruik van de parkeerplaatsen door parkeerders met verschillende motieven. Bij een tweetal functies wijken de parkeernormen licht af van de parkeernorm vanuit het ontwerp-bestemmingsplan:

1. Voor winkels werd in het huidige ontwerp-bestemmingsplan uitgegaan van vijf parkeerplaatsen per 100 m² bvo voor bezoekers en één parkeerplaats per 100 m² bvo voor werkers. Conform de huidige parkeernormen is dit bijgesteld naar 2,9 parkeerplaatsen per 100 m² bvo voor bezoekers en één parkeerplaats per 100 m² bvo voor werkers.
2. In het huidige ontwerp-bestemmingsplan is voor de parkeernorm voor kantoren sprake van een startnorm (één parkeerplaats per 70 m² bvo) en een streefnorm (één parkeerplaats per 125 m² bvo). De streefnorm is gebaseerd op het landelijke abc-beleid dat vigerend was op het moment van de totstandkoming van het ontwerp-bestemmingsplan. Het abc-beleid ging uit van het beperken van het aantal parkeerplaatsen om werkers te dwingen andere vervoerwijzen te gebruiken dan de auto. Op het moment is het landelijke abc-beleid echter verdwenen. De nieuwe 'Nota Mobiliteit' gaat uit van een goed gefaciliteerde mobiliteit. De startnorm is een meer realistische norm gebaseerd op het werkelijke gebruik. Aangezien het Paleiskwartier dichtbij het NS-station (500 tot 800 meter) ligt, stimuleert de gemeente het gebruik van andere vervoerwijzen zoals het OV, de fiets en te voet. Vanuit de 'Nota Parkeernormen' is gesteld dat kantoren buiten de Binnenstad een parkeernorm van één op 50 m² bvo moeten hebben. Voor het Paleiskwartier is vanwege de ligging nabij een openbaar vervoersknooppunt en de functionele verwevenheid met de Binnenstad gekozen voor een parkeernorm voor kantoren van één parkeerplaats per 70 m² bvo (vergelijkbaar met oude startnorm voor b-locaties). Uitgangspunt bij deze regeling is dat parkerende werkers van de kantoorfuncties in het openbaar gebied geen overlast veroorzaken.

Bovenstaande resulteert in de parkeernormen zoals opgenomen in onderstaande tabel.

Functie	Parkeernorm	Per	Motief*
Wonen	1,0 **	woning	bewoners
	0,3	woning	bezoekers
Kantoren	1	70 m ² bvo	werkers incl. bezoekers
Winkels	2,9	100 m ² bvo	bezoekers
	1	100 m ² bvo	werkers
Horeca	4	100 m ² bvo	bezoekers
	1	100 m ² bvo	werkers
Hotel	1,1	kamer	bezoekers en werkers
Bioscoop	0,2	zitplaats	Bezoekers en werkers

* Bij een aantal functies is geen onderscheid gemaakt tussen bezoekers en werkers. Voor kantoren geldt dat deze motieven van dezelfde parkeerlocatie gebruik maken. Voor de bioscoop en het hotel geldt dat voor het bepalen van de parkeercapaciteit voor werkers gebruik gemaakt moet worden van specifiekere informatie.

** Dit betreft het minimale aantal te realiseren parkeerplaatsen. Afhankelijk van het type woning kan gekozen worden voor het realiseren van meer parkeerplaatsen per woning voor de bewoners. Hierbij wordt uitgegaan van een gemiddelde van 1,2 voor het gehele gebied.

Onderstaande aanwezigheidspercentages dienen te worden gehanteerd bij de berekening van het aantal parkeerplaatsen.

Functie	Ochtend	Middag	Avond	Zaterdag
Wonen	50%	60%	100%	60%
Kantoren	100%	100%	5%	5%
Winkels	30%	75%	5%	100%
Horeca	10%	50%	100%	100%
Hotel	40%	40%	100%	100%
Bioscoop	10%	40%	100%	100%

bron: Nota Parkeernormen gemeente 's-Hertogenbosch, december 2003

De gemeente gaat uit van één openbare parkeergarage voor bezoekers van alle functies in het gehele Paleiskwartier, en daarnaast één parkeergarage van circa 300 parkeerplaatsen voor Paleiskwartier-Zuid die enkel op piekmomenten voor openbaar gebruik beschikbaar is. Werkers en bewoners gebruiken separate parkeergarages, gelegen onder eigen gebouwen. De

straten zijn, op enkele invalide parkeerplaatsen na, vrij van parkeerplaatsen. Het is wel mogelijk kort te parkeren om te laden en lossen.

Loopafstanden parkeerplaatsen

De loopafstand tussen de parkeerplaats en het bestemmingsadres is maatgevend voor de situering van de parkeerplaatsen ten opzichte van de functies. De acceptatie van die loopafstand is afhankelijk van de parkeerduur en het parkeermotief. Hoe langer de parkeerduur hoe groter de acceptabele loopafstand. Werkers en bewoners hebben de mogelijkheid om onder de functie te parkeren. Voor bezoekers geldt over het algemeen dat een maximale loopafstand van 600 meter nog aanvaardbaar is. Het meest optimaal voor bezoekers is echter een loopafstand van maximaal 350 tot 400 meter van de parkeerplaatsen ten opzichte van de functies (bron: ASVV 2004, CROW, april 2004).

Langzaam verkeer

In het Paleiskwartier komen voldoende voorzieningen voor fietsverkeer, aansluitend op het fietsnetwerk van 's-Hertogenbosch. Ook de voetganger krijgt voldoende ruimte. Het langzaam verkeer krijgt, gezien het autoluwe karakter van het plangebied, een belangrijke functie. Een aantal belangrijke fietsroutes ontsluit en doorsnijdt het Paleiskwartier:

- De Vlijmenseweg wordt voorzien van fietspaden in twee richtingen aan beide zijden van de weg. De Vlijmenseweg is onderdeel van het radiaal fietsnetwerk en is daarmee een belangrijke fietsverbinding tussen de Binnenstad, het Paleiskwartier, Willemspoort en het westelijk stadsdeel.
- De Magistratenlaan wordt voorzien van een tweerichtingen fietspad aan de westelijke zijde. Op delen van de route is het fietspad gecombineerd met de ventweg.
- Aan de westzijde zal de gemeente de Onderwijsboulevard herinrichten als erfontsluitingsweg (30 km per uur) waarbij de verblijfsfunctie de hoofdfunctie is. De Onderwijsboulevard is een wijkverbindende fietsroute.
- Van west naar oost door het gebied loopt de Ponte Palazzo, welke een hoogwaardige verbinding vormt voor langzaam verkeer tussen Stadsdeel West, Willemspoort, het Paleiskwartier en de Binnenstad. In het westen sluit de langzaam verkeer route aan op de fietsroutes langs de Onderwijsboulevard en de Vlijmenseweg. De Ponte Palazzo dient een dusdanige vormgeving te krijgen dat dit een comfortabele route is voor alle typen gebruikers.
- Vanaf de Ponte Palazzo loopt een belangrijke fietsroute richting Westerpark en vervolgens richting het woongebied Deuteren. Daarnaast is de route via de Bordeslaan richting het NS station voor zowel fietsers als voetgangers van essentieel belang.

Fietsers hebben niet alleen behoefte aan goede en veilige fietsroutes, maar ook aan mogelijkheden om hun fiets veilig, gemakkelijk en ordelijk te parkeren. Belangrijk hierbij is dat de parkeervoorzieningen van voldoende kwaliteit (conform Fiets-ParKeur) en op de juiste plek (op maximaal 50 meter loopafstand) zijn. In onderstaande tabel staan de richtlijnen voor het bepalen van de capaciteit van fietsparkeervoorzieningen.

Functie*	Parkeernorm fiets	Per
Kantoren	1-3	100 m ² bvo
Winkels	5-10	100 m ² bvo
Bioscoop	25-30	100 zitplaatsen grootste zaal
Wonen	0,3	woning

* Voor de overige functies zijn de fietsparkeernormen lager dan 10 stallingsplaatsen (bron: Ontwerpwijzer fietsverkeer, CROW, 2006)

Bij de realisering van de stallingsvoorzieningen is onderscheid tussen de behoefte van werknemers en bewoners enerzijds en de bezoekers anderzijds van belang. Voor werknemers en bewoners kan een in pandige afsluitbare voorziening in de parkeerkelder worden aangeboden. Voor bezoekers van het gebied ligt aanbod in de openbare ruimte meer voor de hand. Bij de inrichting is het voorzien in fietsparkeervoorzieningen voor bezoekers van deze voorzieningen een ontwerpopgave. Voor een trekker als de bioscoop geldt een andere benadering. Een gebouwde voorziening in het bestaande gebouw of in de directe omgeving van de hoofdingang moet serieus worden overwogen. Een combinatie met een parkeerkelder is zeer goed mogelijk. Uitgangspunt is het realiseren van een geconcentreerde fietsparkeervoorziening in de directe nabijheid van de bioscoop, mogelijk direct onder de Ponte Palazzo.

Laden/lossen en bezoekers

De Vijverlaan en de ingang vanaf de Onderwijsboulevard zorgen ervoor dat bezoekers afgezet kunnen worden bij de verschillende functies en dat het zuidelijk deel bereikbaar is voor bevoorradend verkeer en hulp- en afvaldiensten. Daarnaast is er een mogelijkheid aan de Spiegeltuin. De Vijverlaan kan bereikt worden via de Magistratenlaan.

De ventweg van de Magistratenlaan zorgt ervoor dat ook de functies aan de Magistratenlaan bereikt kunnen worden door bevoorradend verkeer en hulp- en afvaldiensten. In het westelijk deel kan bevoorradend verkeer en hulp- en afvaldiensten gebruik maken van de ingang van het gebied vanaf de Onderwijsboulevard (tussen blokken F en G).

Uit ervaring in de Binnenstad blijkt dat met name het halen en brengen van bezoekers voor de bioscoop en de horeca veel overlast kan opleveren voor omwonenden. Om te voorkomen dat de overlast te zeer in het woongebied terecht komt is een voorrijstrook voorzien aan de Magistratenlaan, tussen de Vijverlaan en de Ponte Palazzo. Vooralsnog gaat de gemeente uit van de realisatie van vijftien kortparkeerplaatsen. Deze voorrijstrook is bereikbaar via de ventweg van de Magistratenlaan. Verkeer wat de voorrijstrook verlaat, kan de voorrijstrook verlaten via de Vijverlaan en vervolgens de Magistratenlaan oprijden.

4.1.3 Masterplan



afbeelding 12. verkavelingsplan

In afbeelding 12 is de overzichtstekening te zien van de mogelijke uitwerking van het plangebied. In deze voorbeelduitwerking zijn de uitgangspunten van het masterplan verwerkt.

De Hofvijver vormt het scharnierpunt van de stedelijke ontwikkeling in de zuidelijke spoorzone: op dit punt komen de belangrijke functionele clusters (onderwijs, zorg, kantoren en wonen) samen, is het zwaartepunt van de stedelijke publieksfuncties in

het Paleiskwartier geprojecteerd en lopen de langzaamverkeersroutes. De Hofvijver (Paleiskwartier-Zuid) is hét ankerpunt van de stedelijke ontwikkeling van de zuidelijke Spoorzone.

Door de Hofvijver een vierkante vorm te geven ontstaat een helder patroon van straten en pleinen aansluitend op de omgeving. De vijver vervult een scharnierfunctie tussen de verschillende richtingen in dit gebied. Door de vierkante vorm van de vijver ontstaat voldoende ruimte voor een goede inpassing van het hoogbouwcluster ten opzichte van de bestaande woningen in het Paleiskwartier. De openbare ruimte rond de vijver wordt ingericht met een hoge verblijfskwaliteit met terrassen en speelplekken. De auto wordt hier beperkt toegelaten.

De bestaande industriële gebouwen, de sheddaken blijven gehandhaafd, als een herinnering aan bedrijfsactiviteiten die hier vroeger gevestigd waren. Door in dit gebouw een bijzondere functie te huisvesten, en door de situering aan de vijver ontstaat hier een bijzonder object in de wijk.

De grote blokken, welke zijn aangeduid met de letters F, G, H, I+J en O kunnen nog worden 'opgeknipt' in kleinere eenheden. Dit is mede afhankelijk van de marktsituatie.

In het midden van het gebied is de Hofvijver, met hierin een bijzondere woontoren. In de plint kan hier een bijzondere en publiekstrekkende functie komen, zoals een restaurant. Op de verdiepingen komen woningen. Hiernaast staat het gebouw met de sheddaken.

Ponte Palazzo

De route Ponte Palazzo verknoopt Paleiskwartier-Zuid met de Binnenstad en de ruimere omgeving. De Ponte Palazzo schakelt de pleinen in Paleiskwartier-Zuid tot de Vughterstraat aan de binnenstadszijde aaneen. Belangrijke functies en gebouwen oriënteren zich op of aan deze route. De aanlanding krijgt met luie trappen en liften aan beide zijden van de brug vorm in de bouwblokken (gebouw O aan de westzijde van het spoor en tussen Essent nieuw en oud aan de binnenstadszijde). Voor de inpassing aan de binnenstadszijde, zullen twee varianten, een ongelijkvloerse en een gelijkvloerse, nader onderzocht worden. De route is een continue route van de Vughterstraat tot de Hofvijver met een herkenbaar eigen karakter.

Aan de route vervullen de drie hoge gebouwen een oriëntatiefunctie. Het hoogste gebouw vervult op stedelijk schaalniveau een oriëntatiefunctie. Het hoogteaccent aan de Hofvijver legt met 70 meter het accent op de Hofvijver. Een lager accent van 50 meter, bij de aanlanding van de Ponte Palazzo, vervult een bescheiden rol op vergelijkbare wijze zoals de van Lanschot-toren de overgang markeert van historische Binnenstad naar nieuwe Binnenstad.

4.1.4 Bouwhoogtes



afbeelding 13. kaart bouwhoogtes (de bouwhoogtes zijn gemeten vanaf 5,60m + NAP)

Langs de Magistratenlaan en de Onderwijsboulevard komen de hoogtes overeen met de bestaande bebouwing. Omdat stedelijkheid gewenst is, zijn in afbeelding 13 ook minimale bouwhoogtes aangegeven. Voor de hoogtebepaling van de hoogbouwaccen-ten is een hiërarchische ordening toegepast. Op de hoekpunten van de wijk en aan de doorgaande routes in de wijk zijn accen-ten geplaatst van elf lagen. Het punt waar de Ponte Palazzo het gebied, en hiermee ook het stadsdeel, binnenkomt krijgt een groter accent. Hier is een toren van veertien lagen voorzien. De bijzondere plekken in het gehele Paleiskwartier worden met een hoogbouwaccent van circa 75 meter gemarkeerd. De Hofvijver is een bijzondere plek die accentuering verdient. Hier komt een toren van 23 lagen. Een accent op niveau van het stedelijk netwerk, een landmark van circa 29 lagen, is voorzien op de hoek van de Onderwijsboulevard met de Vlijmenseweg. Het bestaande gebouw met de sheddaken heeft een hoogte van ongeveer tien meter.

4.2 Programma, functies en planning

Het Paleiskwartier is een stedelijk gebied met gemengde functies. Op sommige plaatsen zijn specifieke functies gewenst, als gevolg van geluidshinder, uit het oogpunt van de sociale veiligheid of ten aanzien van bezonning. Aan de Magistratenlaan komen, zoals in de huidige situatie, voornamelijk kantoren.

Ten oosten van de Onderwijsboulevard zijn hoofdzakelijk woningen voorzien met op de begane grond ruimte voor centrumfuncties in de vorm van publieksgerichte voorzieningen, horeca, detailhandel of vrijetijds- en culturele functies.

Rondom de Hofvijver is eveneens ruimte voor diverse functies. Zo komen op de plaatsen waar de bezonning gunstig is, recreatieve of culturele voorzieningen met een terrasfunctie. Langs de voorziene Ponte Palazzo komen woningen in verband met de sociale veiligheid. Hier zijn op niveau (aan de Ponte Palazzo) eveneens centrumfuncties gepland.

In het gebouw met de sheddaken komen recreatieve of horeca functies. Ten oosten van dit gebouw zijn een bioscoop en een hotel gepland, gecombineerd met woningen (op de verdiepingen) en kantoren. In het landmark nabij de rotonde in de Vlijmenseweg komen op de begane grond voorzieningen.



afbeelding 14. functieaanduiding bouwblokken Paleiskwartier-Zuid

Dit kunnen voorzieningen voor de zorg zijn, of een café aan het plein gesitueerd. Het stedenbouwkundig accent direct ten zuiden van de Ponte Palazzo zal kantoren huisvesten.

Op basis van de in het ruimtelijk plan vastgelegde flexibiliteit van functies geeft onderstaande tabel de bandbreedte van het totaalprogramma weer:

Functie	m ² bvo
Wonen	circa 80.000 – 130.000
Centrumfuncties	circa 10.000 – 30.000
Bioscoop	circa 5.000
Hotel	circa 8.000
Kantoren	circa 25.000 - 50.000
Sheds	circa 2.160

Tabel: concept totaal programma Paleiskwartier-Zuid

De mogelijkheid tot uitwisselbaarheid in vierkante meters aan functies onderling moet blijven bestaan. Hiermee heeft het plan voldoende flexibiliteit om aan een toekomstig veranderende markt vraag te kunnen voldoen. Ter plaatse van het hotel zijn bijvoorbeeld ook kantoren mogelijk.

4.3 Toetsing aan het vigerend beleid

Het nationaal beleid is in het Paleiskwartier vertaald door toepassing van verdichting en concentratie van voorzieningen en wonen vanwege de ligging in het centrum van de stad. Het plan past in het provinciaal beleid doordat sprake is van stedelijke, intensieve bebouwing binnen het bestaande stedelijke gebied en het Paleiskwartier een uitbreiding van het huidige centrum vormt. Het gemeentelijk beleid is grotendeels vertaald in de functionele uitgangspunten voor het plan, zoals beschreven in paragraaf 3.4, welke weer zijn uitgewerkt in het masterplan. Daarnaast voldoet het plan aan het gemeentelijk beleid, doordat er een uitbreiding van het huidige centrum plaatsvindt, welke qua voorzieningen complementair is aan de historische Binnenstad en daarmee dus een aanvulling vormt.

4.4 Afwijking van het ontwerp-bestemmingsplan

Zoals reeds gemeld hebben diverse redenen geleid tot een herziening van het ontwerp voor het zuidelijk plandeel van het Paleiskwartier. Hierdoor wijkt het herziene masterplan af van de ontwerputgangspunten waarop het ontwerp-bestemmingsplan van 1998 is gebaseerd. Ten aanzien van de volgende punten past het masterplan niet binnen het ontwerp-bestemmingsplan:

Situering bebouwing

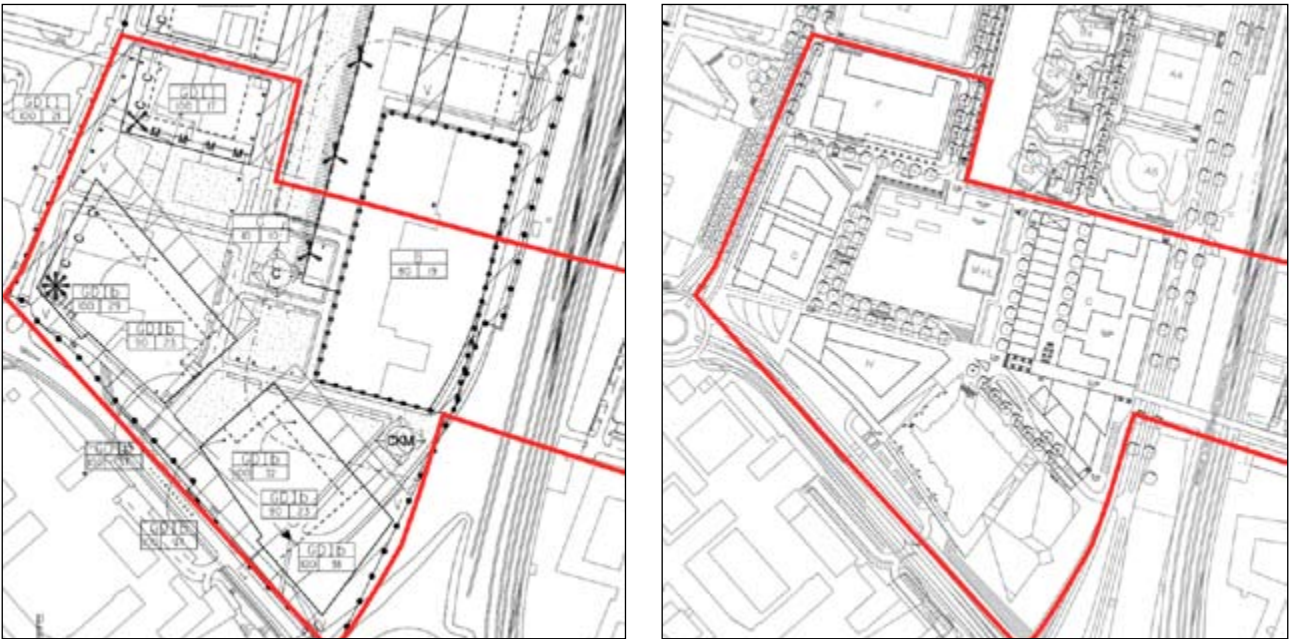
Door het opnemen van de Ponte Palazzo in het masterplan past de bebouwing niet meer binnen de gestelde grenzen van het ontwerp-bestemmingsplan. De situering van de bebouwing van de blokken G en H wijkt het meest af van het ontwerp-bestemmingsplan. De opening tussen blokken I + J (Belvédère) en blok H is daarnaast verkleind doordat de langzaamverkeersroutes in het verlengde van de Ponte Palazzo prioriteit heeft gekregen ten opzichte van de verbinding met het Willem I college. Daarnaast valt blok H gedeeltelijk buiten het vastgestelde bouwblok.

Bouwhoogte

De twee hoogteaccenten zijn volgens het ontwerp-bestemmingsplan gesitueerd aan de westzijde van het plangebied. De toren aan de zuidwestzijde overschrijdt echter de norm uit het bestemmingsplan (circa 29 lagen in plaats van dertien lagen). Door de situering van een nieuw plein, de Paleispoort, op de hoek Vlijmenseweg/Onderwijsboulevard ontstaat een prominente plek voor het landmark in bouwblok G. Het hoogteaccent aan het water (blok M) is iets naar het zuiden verplaatst en hoger dan in het ontwerp-bestemmingsplan (23 lagen in plaats van circa dertien). De verschoven positie van blok M (de toren Jheronimus) is ingegeven om het uitzicht en de bezonning van de woningen in het naastgelegen Armadagebouw te verbeteren. Door de vijver een vierkante vorm te geven in plaats van de driehoekige vorm ontstaat voldoende ruimte ten opzichte van de omliggende bouwblokken om de hogere toren goed in te kunnen passen. Daarnaast is er in blok H nog een hoogteaccent toegevoegd van elf lagen. De overige bouwblokken voldoen aan de bouwhoogtes zoals aangegeven in de bouwblokken in het ontwerp-bestemmingsplan.

Gebruik

Voor zover de gebouwen binnen de bouwblokken liggen, voldoen ze aan de voorgeschreven bestemmingen. Voor alle bouwblokken geldt dat er gemengde doeleinden toegestaan zijn, waarbij nog gespecificeerd wordt naar functies. Daar waar de gebouwen buiten de bouwblokken uitkomen, vallen ze voornamelijk binnen verkeer- en verblijfsdoeleinden.



afbeelding 15. uitsnede plankaart ontwerp-bestemmingsplan en nieuw masterplan

4.5 Toetsing aan ruimtelijke criteria

In paragraaf 3.5 zijn de ruimtelijke uitgangspunten welke volgen uit het beleid en uit recente ontwikkelingen geformuleerd. De belangrijkste ruimtelijke ingrepen zijn:

- ruimtelijke en programmatische verdichting van Paleiskwartier-Zuid;
- de Ponte Palazzo als een rechtstreekse langzaamverkeersroute over het spoor, richting de hoek Vlijmenseweg/Onderwijsboulevard;
- een cluster van hoogbouw van 60 tot 90 meter rond de Hofvijver;
- hoogbouw van circa 90 meter op de hoek Vlijmenseweg/Onderwijsboulevard in de zichtas van de Ponte Palazzo.

Hieronder volgt de beschrijving op welke manier in het masterplan invulling hieraan is gegeven.

Studie inpassing hoogbouw

De Nota Hoogbouw (paragraaf 3.3) beschrijft een tiental uitgangspunten waaraan hoogbouwinitiatieven dienen te voldoen. De hoogbouwinitiatieven in het zuidelijk plandeel van het Paleiskwartier bevinden zich in een dusdanig stadium dat ze louter zijn te toetsen ten aanzien van de uitgangspunten 2,3 en 9. van de Nota Hoogbouw. De beoordeling van de hoogbouwinitiatieven aan de hand van de overige uitgangspunten is pas mogelijk als de bouwplannen concreter vorm krijgen. In de huidige fase van het proces is het plan te toetsen aan de uitgangspunten:

- Maatwerk: hoogbouw dient op de juiste plek in het stedelijk weefsel geplaatst te worden.
- Silhouet: het zicht op de stad vanaf de hoofdweegen, bijzondere openruimten, vanuit het buitengebied en de relatie met de Sint-Jan is van belang.
- Bezonningsaspecten: de omgeving van de hoogbouw dient geen onevenredige hinder te ondervinden van de schaduwwerking van de hoogbouw.

Ten aanzien van 'Maatwerk' geldt dat de uitgangspunten uit de 'Nota Hoogbouw' en de 'Visie hoogbouw Willemspoort' als volgt in het masterplan vertaald zijn. Rondom de vijver zijn accenten in de vorm van torens geplaatst. De torens werken als oriëntatiepunten in de omgeving en werken op verschillende schaalniveaus. Zo zijn er de torens die een accent leggen op de langzaamverkeersroute: een toren waar deze het Paleiskwartier in komt en een toren waar deze het gebied weer verlaat. Er is ook een toren geplaatst daar waar vanaf de vijver een route loopt naar het Westerpark. Op het centrale punt bij de vijver komt een hoge toren van 70 meter. Dit is als accent op de belangrijkste openbare ruimte van het gebied. Als laatste is er de toren op het punt waar de Onderwijsboulevard en de Vlijmenseweg elkaar kruisen, naast de rotonde. Deze toren wordt nog hoger en is als accent op het stedelijk netwerk. De inpassing van de hoogste toren in het masterplan heeft verder vorm gekregen door deze aan de route van de Ponte Palazzo te situeren en door voldoende ruimte te creëren rondom dit accent in de vorm van de Paleispoort aan de Vlijmenseweg en door de Hofvijver te vergroten.



afbeelding 16. silhouet

Uit afbeelding 16 is op te maken dat een silhouet ontstaat van hoogbouw waar het landmark als het ware middenin staat op de overgang van het Paleiskwartier naar Willemspoort. De hoogbouwaccenten liggen niet onmiddellijk aan de rand, waardoor de feitelijke stadsrand er als het ware voorlangs schuift. De hoogbouwaccenten zijn vanwege hun hoogte wel zichtbaar, maar staan op deze wijze ook duidelijk in de achtergrond. Dus achter de groene zoom en de eerste bebouwing van Willemspoort. Conform uitgangspunt 9 van de 'Nota Hoogbouw' heeft Bureau Khandekar bezonningsstudies uitgevoerd naar de locaties van schaduw. Hierbij is met name gekeken naar de schaduwwerking van nieuwe gebouwen op bestaande gebouwen. De schaduwwerking op de openbare ruimte tijdens de lente, zomer en herfst is tevens beschouwd, omdat schaduw in die periodes erg hinderlijk kan zijn. De dagen 21 maart en 21 september worden algemeen beschouwd als de maatgevende dagen. De zomerperiode is minder representatief omdat door de hoge zonnestand de schaduwen erg kort zijn. Uit de studies blijkt dat in de hoogzomer geen slagschaduw valt op de bestaande bebouwing. Alleen in de voor- en nazomer valt er schaduw van de bebouwing op enkele appartementen van de laatste Armada tussen 14.00 en 15.00 uur.



afbeelding 17. bezonningsstudie (de gele vlekken markeren de belangrijkste verblijfsgebieden)

De toren op de hoek van de Vlijmenseweg en de Onderwijsboulevard zorgt niet voor schaduwoverlast op de bestaande woningen. Wel zal deze toren periodiek voor schaduwoverlast zorgen op de nieuwe bebouwing. In de hoogzomer valt op de helft van het hof van het bijbehorend blok schaduw.

De bezonningsstudies zijn ook gebruikt om de locatie van de terrassen te bepalen, zodat ze zo gunstig mogelijk ten opzichte van de zon liggen.

In het gebied zijn drie pleinen voorzien. Het eerste plein ligt bij het landmark aan de Vlijmenseweg. Er is op de afbeeldingen hierboven te zien, dat in de ochtenden schaduw op het terras zal vallen. Maar wanneer de zon hoog staat is er geen schaduw meer en ligt het plein in ieder geval tot het einde van de middag in de zon. Op het plein ten noorden van de vijver valt tijdens de zomer geen schaduw. Alleen tijdens de lente en herfst zal hier schaduw zijn, maar dit is alleen in de vroege ochtend en de late namiddag. Op het plein voor de bioscoop zal in de zomer alleen in de late namiddag schaduw zijn. Tijdens de lente en herfst zal er meer schaduw zijn, maar op het midden van de dag zal de zon schijnen op het plein.

Oriëntatie bebouwing

Zoals in de rest van het Paleiskwartier, waar bebouwing de openbare ruimte begrenst, vormt ook in het zuidelijke deel de bebouwing de afbakening van de openbare ruimte en de langzaamverkeersroute. Hierdoor zijn er bouwblokken ontstaan aan de randen van het gebied. De bebouwing is zo georiënteerd dat de voorkanten van de bebouwing aan de openbare ruimte komt te liggen en de reeds aanwezige rooilijnen worden gecontinueerd.

Verkeer en infrastructuur

Binnen het Paleiskwartier zijn reeds noord-zuid gerichte langzaamverkeersroutes aanwezig (bijvoorbeeld langs het bassin en langs de vijver). De nieuwe belangrijke oost-west route, in het verlengde van de geplande Ponte Palazzo, vormt de uitwerking van de wens naar logische routes richting Willemspoort, stadsdeel West en de Binnenstad.

De bestaande routes krijgen een verbinding met de geplande Ponte Palazzo. De Bassinroute, die westelijk van het bassin loopt, zal afbuigen richting de rotonde. De Bordeslaanroute, die oostelijk van het bassin loopt zal recht worden doorgetrokken naar de Ponte Palazzo. Hierdoor is het mogelijk om het karakteristieke gebouw met de sheddaken te behouden. Deze langzaamverkeersroutes vormen gezamenlijk de vorm van de vijver. Hiermee is de openbare ruimte langs de vijver ontstaan met de driehoekige pleinen.

Het autoverkeer blijft aan de randen van het plangebied. Met korte 'inprikkers' zijn de parkeer- en stallingsgarages te bereiken in het plangebied. Hierdoor ontstaat een aantrekkelijk verkeersluw verblijfsgebied rondom de Hofvijver.

Milieu en duurzaamheid 5

Er bestaat een duidelijke relatie tussen milieubeleid en ruimtelijke ordening en beide groeien naar elkaar toe. Milieu en duurzaamheid vormen belangrijke afwegingen bij nieuwe ontwikkelingslocaties. Specifiek in het geval van herstructurering en inbreiding doet zich vaak de paradox van de compacte stad voor. Intensief, flexibel en zuinig ruimtegebruik zijn belangrijke elementen bij een duurzame stadsontwikkeling en moeten samengaan met een zo optimaal mogelijke oplossing van milieuaspecten. Veelal gaat het hierbij om geluid, lucht en veiligheid. Naast intensief, flexibel en zuinig ruimtegebruik krijgt duurzaamheid vooral vorm via extensivering van energiegebruik, duurzaam bouwen en integraal waterbeheer.

Dit hoofdstuk geeft aan welke milieuaspecten in het bijzonder van belang zijn in het kader van dit ruimtelijk plan, en welke maatregelen bij de inrichting van het plangebied zullen worden genomen teneinde nadelige milieueffecten zo veel mogelijk te voorkomen.

5.1 Bodem

In het plangebied zelf bevinden zich twee gevallen van ernstige bodemverontreiniging waarvoor saneringsplannen opgesteld zijn: locatie F en het BBA-terrein. Daarnaast heeft de verontreiniging van locatie A5 invloed op locatie O. Na saneren zijn de desbetreffende locaties geschikt voor de geplande bestemming. Hieronder volgt een korte beschrijving van de drie locaties.

Ter plaatse van locatie F bevindt zich een olieverontreiniging. Deze is onderdeel van een oorspronkelijk grotere olieverontreiniging, zich uitstrekkend tot voorbij de hoek Jonkerstraat/Rand-

straat, waar inmiddels voor wat betreft de grond al gesaneerd is. Het grondwater wordt nog gesaneerd. De sanering op locatie F, en de resterende grondwaterverontreiniging, vindt plaats conform het 'Saneringsplan Paleiskwartier-Wolfsdonken' (1999).

De verontreiniging op het BBA-terrein betreft eveneens een olie-verontreiniging, vooral aanwezig in de zuidwestelijke hoek van het terrein. De saneringsaanpak is beschreven in het saneringsplan voor het BBA-terrein (1997).

De bovengenoemde twee saneringsplannen alsmede de financiering van de daarin beschreven saneringen vormden reeds onderdeel van het oorspronkelijke ontwerp-bestemmingsplan Paleiskwartier (1998).

De verontreiniging op A5 betreft een verontreinigde puinhoudende bodemlaag in de ondergrond (3 m-mv). Op locatie A5 zelf is de verontreiniging al gesaneerd conform 'Deelsaneringsplan Magistratenlaan' (2007). De verontreiniging is echter nog niet afgeperkt en dus mogelijk ook elders aanwezig, met name op locatie O (De Markies). Deze verontreiniging vormt op zich geen beperking voor de geplande bestemming. Wel dient hier rekening mee gehouden te worden voor wat betreft de te doorlopen vergunningprocedures indien grondverzet plaatsvindt in deze laag. Eventueel is afperking en sanering van deze laag benodigd.

Voor het overige is volgens de uitgevoerde bodemonderzoeken op enkele plaatsen een lichte verontreiniging aanwezig die geen beperking vormt voor de geplande bestemming.

Naast bovengenoemde verontreinigingen in het plangebied, bevindt zich aan de noordzijde een ernstige grondwaterverontreiniging buiten het plangebied. Hiervoor is een meerjarige sanering (in fasen) in uitvoering conform 'Saneringsplan Wolfsdonken-Paleiskwartier'. Mogelijke bouwbelemmeringen dienen in de toekomst rekening te houden met deze aangrenzende grondwaterverontreiniging.

Aan oostzijde grenst het plangebied aan NS-terrein. Ter hoogte van het plangebied bevinden zich zes gevallen van bodemverontreiniging op dit NS-terrein. Van deze zes zijn er twee immobiel. Van de vier mobiele (grondwater)verontreinigingen is één gesaneerd en voor twee gevallen is de sanering in uitvoering. De vierde wordt (nog) niet gesaneerd; deze ligt overigens op ruim 80 meter afstand van het plangebied. Deze verontreinigingen hebben geen negatieve invloed op de beoogde ontwikkelingen in het zuidelijk plandeel van het Paleiskwartier. Ook voor deze verontreinigingen geldt dat eventuele toekomstige bouwbelemmeringen hiermee rekening moeten houden.

Voor de mogelijke aanleg van Ponte Palazzo is de bodemkwaliteit slechts beperkt van belang, voornamelijk verband houdend met uitvoeringstechnische aspecten. Eén van de bovengenoemde verontreinigingen op het NS-terrein ligt op het tracé van Ponte Palazzo. Hiervoor is een in situ-sanering in uitvoering.

Van de volgende saneringsplannen is reeds sprake:

- Saneringsplan Wolfsdonken-Paleiskwartier te 's-Hertogenbosch, IWACO-rapport 3368360, 23 juni 1999.
- Sanering BBA-terrein Sportlaan/Branderijstraat te 's-Hertogenbosch, Oranjewoud, 9470-97274, juli 1997.
- Deelsaneringsplan Magistratenlaan (deellocaties A4 en A5), Aveco de Bondt, projectnr 060106, 21 februari 2007.

5.2 Energie

Energie is een speerpunt van het gemeentelijke milieubeleid zoals is vastgelegd in onder andere het milieubeleidsplan en de energievisie. Voor nieuwbouw geldt op dit moment dat minimaal 25% minder kooldioxide wordt uitgestoten dan volgens het geldende Bouwbesluit. Dit uitgangspunt is gebonden aan het moment van het indienen van de bouwaanvraag. Zoals hiervoor vermeld bestaat de ambitie om op kortere termijn extra slagen te maken die mogelijk uiteindelijk moeten leiden tot een situatie van energieneutraal. Dit betekent dat binnen de realiseringstermijn besparing van 25% een streven is in relatie tot de eerste tranche van aanscherping van de eisen in het Bouwbesluit. Afhankelijk van een nog verdere aanscherping van het Bouwbesluit, de fasering en de mogelijkheden van de energieinfrastructuur en dergelijke zal per bouwblok gekozen moeten worden voor de als dan te stellen eis. Voorts streeft de gemeente naar toepassing van Lage Temperatuur Verwarming. In een uitwerking in een energievisie/plan dient een en ander, in combinatie met het bestaande warmte- en koudeopslag (wko) systeem, aangegeven te worden. Steeds sterker komt naar voren dat de zomertemperaturen zullen oplopen en wel met name in binnenstedelijke omgevingen met veel warmteaccumulerend vermogen. Tegenover een verlaagde warmtevraag ontstaat een extra vraag naar koeling. Stedenbouwkundig (bijvoorbeeld zonorientatie), gebouwtechnisch (bijvoorbeeld groene daken) en via inrichting van de openbare ruimte (bijvoorbeeld met water en groen) zal moeten worden geprobeerd dit probleem terug te dringen.

In het kader van de Samenwerkingsovereenkomst was conform het gemeentelijk beleid eveneens het streven 25% reductie van de uitstoot. In Paleiskwartier-Zuid zal daarom gestreefd worden naar het reduceren van de CO₂ op locatie met 25 % ten opzichte van de uitstoot die zou hebben plaatsgevonden indien de gebouwen uitsluitend zouden voldoen aan de wettelijk geldende energieprestatienorm op het moment van indienen van de bouwaanvraag. De bepaling van de reductie van de CO₂ uitstoot geschiedt door de rekenmethodiek Energieprestatie op Locatie EPL (alle gebouwen binnen het Paleiskwartier dus). Doel

hiervan is om bijvoorbeeld de warmtebehoefte in een (woon) gebouw te voorzien met een warmteoverschot in een ander (bijvoorbeeld kantoor)gebouw.

5.3 Duurzaam bouwen

Bij duurzaam bouwen ligt de prioriteit bij energiebesparing, het toepassen van niet-uitlogende materialen (integraal waterbeheer) en het toepassen van duurzaam geproduceerd hout (FSC). Dat zijn de minimale randvoorwaarden. Het streven is er op gericht om stappen te zetten in de richting van de nationale pakketten Woningbouw en Utiliteitsbouw, zeker voor wat betreft de kostenneutrale en kostenbesparende maatregelen. Voor het openbare gebied gelden vanzelfsprekend de voorwaarden met betrekking tot niet-uitlogende materialen en FSC-hout en is het streven gericht op het Nationale Pakket Grond- Weg- en Waterbouw.

5.4 Geluid

In het plangebied is sprake van verschillende geluidsbelastingen: spoorweglawaai, wegverkeerslawaai en lawaai van inrichtingen. Dit betekent dat cumulatie van hinder van de verschillende geluidsoorten aan de orde is.

De zwaarst belaste zijde betreft de kant van het spoor, waarlangs ook de Magistratenlaan ligt. De wand aan de spoorwegzijde met voornamelijk kantoren schermt voor een groot deel de gevoelige (woon-)bestemmingen daarachter af, maar desondanks penetreert het spoorweglawaai, wegverkeerslawaai en het lawaai van het emplacement de tussenstraatjes en worden ook de hogere woontorens nog aanzienlijk belast. De Spiegeltuin als tussenstraatje kent bovendien een behoorlijke geluidsbelasting als gevolg van de toegang tot de bioscoop en als belangrijke ontsluiting van het zuidelijk deel van het Paleiskwartier. Ook de hoeken Vlijmenseweg-Magistratenlaan en Vlijmenseweg-Onderwijsboulevard kennen stevige (gecumuleerde) geluidsbelastingen. In de tussenstraatjes lopen de berekende belastingen spoorweglawaai voor de toekomst uiteen van 61 dB tot 65 dB. De woontoren in de vijver kent een geluidsbelasting ten gevolge van railverkeer variërend van onder de voorkeursgrenswaarde tot 60 dB ter plaatse van de bovenste verdiepingen.

Het wegverkeerslawaai van de Magistratenlaan ontwikkelt zich in de toekomst (ordegrootte van 18.400 tot 22.200 motorvoertuigen per etmaal (mvt.)) voor de meeste tussenstraatjes tot berekende waarden tot maximaal 53 dB (inclusief 5 dB aftrek vanwege stiller worden verkeer in de toekomst). Voor de Spiegeltuin (ordegrootte 5.100 mvt.) is cumulatief te rekenen met

een belasting tussen 60 dB en 62 dB (inclusief aftrek). De Vlijmenseweg (ordegrootte van 17.200 tot 20.000 mvt.), met op de achtergrond de Randweg, kent belastingen die naar de kruising met de Onderwijsboulevard oplopen tot 59 dB (inclusief aftrek). De voorkeursgrenswaarde voor spoorweglawaai ligt op 55 dB met een maximale ontheffing tot 68 dB. Voor wegverkeerslawaai ligt de voorkeurswaarde op 48 dB, de maximaal te ontheffen waarde binnen het stedelijk gebied loopt tot 63 dB. Daar waar de belastingen hoger zijn dan de voorkeursgrenswaarde, zal de gemeente de procedure doorlopen om een hogere grenswaarde vast te stellen.

Omdat zowel per soort lawaai als cumulatief, sprake is van bijna maximaal toelaatbare belastingen geldt als uitgangspunt dat per woning de meeste gebruiksruimten aan een geluidluwe gevel moeten worden geprojecteerd, maar in ieder geval altijd één. In het geval van buitenruimten verdient het evenzeer sterk de voorkeur dat deze aan de geluidluwe zijde wordt gepland.

Ondanks de berekende geluidsbelasting gaan de plannen uit van de realisatie van woningen in de tussenstraatjes. De geringe vraag op de kantorenmarkt vraagt om een beperkt aanbod aan nieuwe kantoorruimte. De beoogde kantoren in de schil aan de Magistratenlaan voldoen ruim voldoende aan de huidige vraag. Daarnaast dragen, vooral ook in de avonduren, woningen bij aan de sociale controle in de tussenstraatjes. De vraag naar goedkope (kleinere) appartementen voor huur en koop is groot in 's-Hertogenbosch. De stedelijkheid van het wonen in de tussenstraatjes blijkt populair in het reeds gebouwde noordelijke deel van het Paleiskwartier.

Het Paleiskwartier als uitbreiding van de Binnenstad verdraagt een zwaarder geluidsregime dan een rustige woonwijk, zodat belastingen zoals berekend, geaccepteerd kunnen en zullen moeten worden. Door de gekozen bouwblokmethodede schermt de rand met voornamelijk kantoren aan de spoorzijde de meeste gevoelige bestemmingen behoorlijk af. De consequentie van deze bouwblokmethodede is wel dat niet in alle gevallen, onder andere vanwege de zonoriëntatie, de buitenruimten aan een geluidluwe zijde mogelijk zijn. De keuze om geen buitenruimte te maken, is geen optie omdat een buitenruimte, zeker bij appartementen, belangrijker is.

Het uitgangspunt dat de meeste gebruiksruimten aan een geluidluwe gevel komen, is vanwege de gekozen opzet niet altijd haalbaar, zodat het slechts mogelijk is om te voldoen aan de eis van één verblijfsruimte aan een geluidluwe zijde. Dit probleem doet zich vooral voor bij hoekoplossingen. In het geval een wooneenheid uit slechts één verblijfsruimte bestaat geldt de eis van een geluidluwe zijde sowieso, omdat bewoners hier nooit voor een relatief rustige verblijfsruimte kunnen kiezen, zelfs niet op hete zomerse dagen als spuien van de woning wense-

lijk is. Alle verblijfsruimten zullen altijd, zo goed als mogelijk is, moeten worden afgeschermd met aanvullende maatregelen, die bij voorkeur door de bewoner te bedienen zijn.

Met betrekking tot Jheronimus (vierkante vorm) aan de Hofvijver en het landmark (rechthoekige vorm) op de hoek van de Onderwijsboulevard en de Vlijmenseweg (deelplan G) kan het volgende gesteld worden. In de nieuwe stedenbouwkundige opzet is voor het landmark rekening gehouden met een hogere geluidsbelasting vanaf de Vlijmenseweg dan vanaf de Onderwijsboulevard (30 km-zone). De korte zijde van de toren is mede hierdoor aan de Vlijmenseweg gesitueerd. Bij Jheronimus is per verdieping een afweging gemaakt voor de appartementindelingen, rekening houdend met de geluidsbelastingen op verschillende hoogten. Bij Jheronimus wordt gedacht aan een 'dubbele gevel met schuivende glazen delen' welke voor de nodige geluidsreductie zal zorgen.

De gemeente 's-Hertogenbosch zal het rapport 'Paleiskwartier Zuid, 's-Hertogenbosch, akoestisch onderzoek ten behoeve van ruimtelijk plan' van Aveco de Bondt d.d. 21 januari 2008 samen met onderhavig ruimtelijk plan voor de gemeenteraad ter inzage leggen.

5.5 Luchtkwaliteit

Het plan Paleiskwartier is in de jaren '90 van de vorige eeuw ontwikkeld. De geplande uitvoering loopt tot circa 2015. In 2006 is als gevolg van het Besluit Luchtkwaliteit 2005 (Blk 2005) onderzoek uitgevoerd naar de luchtkwaliteit voor de ontwikkeling van het Paleiskwartier in zijn totaliteit (Aveco de Bondt 'Luchtkwaliteit Paleiskwartier te 's-Hertogenbosch' 05.1947 R-AJL/37, 2 maart 2006). De berekeningen zijn uitgevoerd voor de ontwikkeling bij de autonome situatie en bij uitvoering van het plan Paleiskwartier voor de jaren 2006, 2010 en 2015. Uitgaande van het toen aangenomen achtergrondniveau en de Meetregeling 2005 is een enkele overschrijding voor NO_2 en enkele overschrijdingen van de norm voor het aantal overschrijdingsdagen voor PM_{10} berekend. Dit laatste vooral als gevolg van de relatief hoge achtergrondconcentratie. Overeenkomstig artikel 7, lid 3 van het Blk 2005 is toen de saldobenadering bezien. Het bleek dat ten opzichte van een autonome ontwikkeling de totale emissie per saldo zal verbeteren en dat het aantal dagen dat de daggemiddelde norm voor PM_{10} zou worden overschreden, zal afnemen. Geconcludeerd is dat de ontwikkeling in overeenstemming is met het Besluit Luchtkwaliteit 2005. Hierop is voor het toen aan de orde zijnde plan het Markiezenhof medewerking verkregen. Later is die medewerking ook verkregen voor het plan Het Kabinet.

Intussen is de achtergrondconcentratie verbeterd en modelmatig in gunstige zin bijgesteld. Tevens is modelmatig de aangenomen autonome verbetering van het wagenpark in gunstige zin bijgesteld. De conclusie moet luiden dat, als nu nog gesproken zou kunnen worden van een actuele overschrijdingssituatie, wat sterk betwijfeld moet worden, de voorgestane ontwikkeling via de saldobenadering in ieder geval positief uitvalt. Los hiervan is dit ontwikkelingsplan voor een aandeel kantoren van 124.000 m² toch nog aangemeld in het kader van het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) zodat zonodig compensatie in dat kader zal plaatsvinden.

Uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening is de belasting van de meer gevoelige functie in casu van wonen bezien. De afstanden van de woningbouw tot de meest belaste routes in casu Magistratenlaan (met spoorbaan) en Vlijmenseweg zijn zodanig dat nu en in de toekomst geen belastingen ontstaan die tot aan grenswaarden reiken. De Spiegeltuin met zijn belangrijke ontsluitingsfunctie verdient vanwege mogelijke cumulatieve effecten wel de aandacht.

De gemeente 's-Hertogenbosch zal het rapport 'Onderzoek luchtkwaliteit Zuidelijk plandeel Paleiskwartier te 's-Hertogenbosch' van Aveco de Bondt d.d. 15 januari 2008 samen met onderhavig ruimtelijk plan voor de gemeenteraad ter inzage leggen.

5.6 Externe veiligheid

Het plangebied Paleiskwartier kent geen (toekomstige) belastingen qua externe veiligheid van bedrijven. Het meest nabijgelegen relevante bedrijf betreft het LPG-tankstation aan de Vlijmenseweg. De afstand belooft ruim meer dan 150 meter, wat de contour is voor de afweging van het groepsrisico. Vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg is eveneens niet aan de orde; geen van de wegen geven aansluiting op relevante bedrijvigheid, terwijl deze wegen vanuit de algemene regelgeving niet gebruikt mogen worden voor transitoverkeer.

Het vervoer over het spoor van gevaarlijke stoffen is evident. Berekend is dat het huidige, noch het geplande vervoer volgens de zogenaamde 'Beleidsvrije prognose 2003' voor de periode tot aan 2020 een plaatsgebonden risicocontour (PR-contour) oplevert. Binnen de PR-contour mag niet worden gebouwd (kans op overlijden van 10⁻⁶ per jaar - één op de miljoen). Een groei van het huidige vervoer met 3% per jaar naar 2020 levert eveneens geen plaatsgebonden contour op. Het plan ligt op een afstand van het midden van de doorgaande sporen van circa 65 meter en van het meest nabij gelegen spoor van 35 meter. Uit een oogpunt van calamiteitenbestrijding en dergelijke is een afstand van 20 meter tot 25 meter wenselijk, waaraan het plan dus ruim voldoet.

Bij het groepsrisico (GR) gaat het erom dat geen grotere groepen mensen tegelijkertijd slachtoffer worden van een ongeval. In principe mag de kans per jaar met minstens tien doden niet groter zijn dan één op de 10-5 (100.000) per kilometer route-lengte, niet meer dan 100 doden bij één op de 10-7 (10 miljoen) en niet meer dan 1000 doden bij één op de 10-9 (miljard). Berekend is dat er een overschrijding is van de oriënterende waarde in ordergrootte van 3,75. De combinatie van het vervoer in relatie tot de intensiteit van de bebouwing en functies veroorzaakt uiteraard de overschrijding. Meer specifiek valt op dat de overschrijding te zien is in de range van de hele kleine kans met het grote aantal slachtoffers. Genoemde combinatie in relatie tot het vervoer van giftige stoffen, waarvan de effectafstand relatief groot is, is een verdere verklaring van deze overschrijding.

De gemeente 's-Hertogenbosch voert beleid samen met de provincie Noord-Brabant en de grote steden van Noord-Brabant in de richting van het Rijk en Pro-rail om:

- verbeteringen aan het spoor te realiseren voor wat betreft wissels, overgangen et cetera;
- idem voor wat betreft snelheden, samenstelling, veiligheidsmaatregelen aan wagons en beveiliging van het treinenverloop;
- routing en ontwikkeling van het zogenaamde Basisnet (vaststellen en handhaven veiligheidsruimte).

In combinatie met dit beleid is voor het Paleiskwartier onderzocht in hoeverre maatregelen in de overdrachtssfeer en bij de ontvanger, alsook maatregelen in de sfeer van calamiteitenbestrijding en zelfredzaamheid noodzakelijk/wenselijk en mogelijk zijn. Met de regionale en lokale brandweer zijn de navolgende extra maatregelen uitgesproken:

- alle gebouwen dienen in ieder geval ook een belangrijke uitgang van het spoor afgekeerd te hebben. Deze uitgang moet van binnen uit duidelijk zichtbaar zijn en, naast de entree/uitgang Magistratenlaan, ook feitelijk dagelijks in gebruik zijn als 2^e uitgang. Gebruikers en bezoekers kunnen zodoende de logische vluchtweg van het spoor af herkennen. Er zijn altijd twee vluchtroutes en twee aanvalsroutes voor de hulpdiensten met adequate opstelplaatsen;
- grote, gezamenlijke ruimten (vergaderzalen, kantines en dergelijke) krijgen zo veel mogelijk een plek aan de van het spoor afgekeerde zijde;
- tussen het bouwblok met hotel en bioscoop en het spoor is een constructieve buffer gewenst, waarin wel een ongevoelige bestemming mogelijk is (parkeren of iets dergelijks);
- aan de spoorse kant is een bluswatervoorziening noodzakelijk in de vorm van brandkranen en/of bluswaterriolen;

- gebouwen en parkeerkelders krijgen een ‘luchtdichte’ en/of ‘luchtgestuurde’ uitvoering met gesloten en beperkte, brandwerende ramen en muren aan de spoorzijde met een centrale, automatische afsluitmogelijkheid en ontruimingsinstallatie.

Uiteraard zal één en ander via instructie en communicatie met de BedrijfsHulpVerlening moeten worden geconditioneerd.

De gemeente 's-Hertogenbosch zal het advies van de regionale brandweer “Conceptadvies Brandweer Brabant Noord Oost in het kader van Besluit externe veiligheid inrichtingen en de Risico Normering Vervoer van Gevaarlijke Stoffen” d.d. 19 december 2007 samen met onderhavig ruimtelijk plan voor de gemeenteraad ter inzage leggen.

5.7 Hinder bedrijvigheid

Milieuhinderlijke bedrijvigheid, dan wel hinder van inrichtingen van buiten het plangebied, beperkt zich tot scholen, het spoorwegemplacement en het station met perrons. Relevante contouren van vooral geluid reiken niet tot aan de gevoelige bestemmingen binnen het plangebied, dan wel vallen weg tegen de achtergrond van de hierboven beschreven belastingen van spoor- en wegverkeerslawaaï.

De voorziene functies binnen het plangebied van grotendeels kantoren, voorzieningen, woningen en parkeerfaciliteiten veroorzaken evenmin relevante contouren op functies buiten het plangebied. Zodoende resteert de afweging van mogelijke onderlinge hinder van functies binnen het plangebied. Hierbij zijn de diverse functies van voorzieningen en de parkeerfaciliteiten bepalend. De voorziene bioscoop en het mogelijke theater vergen een slim ontwerp, met name voor wat betreft het laden en lossen en de begeleiding van de bezoekersstromen. Voor wat betreft de bioscoop dient een beoordeling plaats te vinden in het kader van de MER-beoordelingsplicht volgens de Wet Milieubeheer/Besluit MER (zie paragraaf 5.7.1).

De (merendeels) ondergrondse parkeerfaciliteiten mogen qua directe hinder geen al te grote belasting op aanliggende gevoelige functies veroorzaken (met name geluid) terwijl de indirecte hinder zich moet voegen in de achtergrond van het heersend verkeersgeluid. De voorziene appartementen aan de Spiegeltoin, als belangrijkste ontsluiting van het achterliggende gebied, dienen allemaal een geluidluwe gevel te krijgen waaraan de belangrijkste (in ieder geval één) verblijfsruimten zijn geprojecteerd.

5.7.1 MER-aspecten bioscoop

Voor de in het ontwikkelingsgebied beoogde bioscoop dient op basis van de geraamde bezoekersaantallen bezien te worden of er bijzondere omstandigheden zijn waardoor het functioneren van de bioscoop belangrijke nadelen voor het milieu kan

hebben (beoordelingsplicht projectmer). Indien daarvan sprake zou zijn dient – voordat een ruimtelijke ordeningsprocedure voor nieuwbouw van de beoogde bioscoop opgestart kan worden – een milieueffectrapport (projectmer) opgesteld te worden.

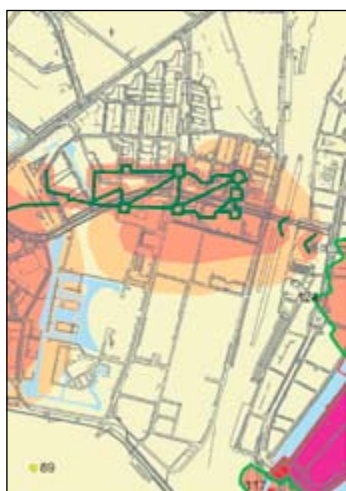
Vooralsnog wordt op basis van de in het ruimtelijk plan vastgelegde verkeers- en parkeerstructuur en de resultaten van de milieuonderzoeken niet uitgegaan van bijzondere omstandigheden die een milieueffectrapportage noodzakelijk maken.

De bioscoop is geprojecteerd nabij een hoofdinvalsweg van de stad, in de directe omgeving van een ruime parkeerkelder voor bezoekers van de stad en haar voorzieningen. De bioscoop komt aan een centrale verbinding voor langzaam verkeer te liggen, op loopafstand van het centrale openbaar vervoersknooppunt van de stad.

De bioscoopvoorziening komt als stedelijke voorziening dus te liggen in een stedelijke omgeving die zich goed leent voor verwerking van hoge bezoekersaantallen en die goed voorbereid is op de komst van de bioscoop en andere centrumvoorzieningen.

De in onderhavige milieuparagraaf beschreven milieuonderzoeken houden rekening met de voor de bioscoop geraamde bezoekersaantallen, en bezien samen met het verkeerstechnisch onderzoek het gehele scala van mogelijke invloeden van de bioscoop op de omgeving. De uitkomsten van de onderzoeken bevestigen daarbij de goede inpasbaarheid van de bioscoopvoorziening op de beoogde vestigingslocatie binnen het ontwikkelingsgebied.

5.8 Archeologie en cultuurhistorie



afbeelding 18. uitsnede uit de archeologische verwachtingskaart van het gebied Paleiskwartier en omgeving

Het plangebied bevindt zich aan de westzijde van de middeleeuwse stadskern van 's-Hertogenbosch. Op de uitsnede van de archeologische verwachtingskaart van de gemeente 's-Hertogenbosch (nog niet vastgesteld) is te zien dat het een gebied met een lage verwachting betreft.

Het gehele terrein betreft een dekzandvlakte die is geërodeerd door de rivier de Dommel. Op basis van de ondergrond, met name de lage ligging, zijn er geen bewoningssporen te verwachten uit de prehistorie. Ook zijn in het gebied geen aanwijzingen voor bewoning in de vroege en late Middeleeuwen. Voor de laatste periode zou alleen bewoning mogelijk zijn geweest op terpen. Op de oudste kadastrale minuut zijn hier geen aanwijzingen voor.

Het plangebied bevindt zich wel in de directe invloedssfeer van de middeleeuwse stadskern. Ten noorden van het gebied bevond zich de uitvalsweg vanaf de Sint-Janspoort richting Deu-teren. Deze weg volgde een aantal hoge zandkoppen die moge-

lijk in de prehistorie bewoond zijn geweest. Langs deze weg zijn sporen te verwachten die samenhangen met het beleg van 1629. Het betreft hier een uitgebreid stelsel van loopgraven.

In het eigenlijke plangebied zijn, zoals reeds genoemd, zowel uit de prehistorie als uit de middeleeuwen geen bewoningssporen te verwachten. Ook op het gebied van de vestingwerken zijn geen sporen te verwachten. In dit gebied geen zijn verdedigingswerken aangelegd. Dit betekent dat in een toekomstig op te stellen bestemmingsplan geen specifieke voorwaarden ten behoeve van de archeologie hoeven te worden opgenomen.

5.9 Water

Duurzaam waterbeheer is een manier van omgaan met water zodat de kwaliteit goed blijft en er voldoende water voor handen is, zowel in de waterlopen als in de bodem. Zo kan bijvoorbeeld het regenwater nuttig gebruikt worden, in plaats van het snel af te voeren naar de rioolwaterzuivering. Duurzaam (stedelijk) waterbeheer is goed voor het milieu, komt de woonkwaliteit ten goede en zal op termijn ook goedkoper zijn dan traditioneel waterbeheer.

De algemene benadering van duurzaam waterbeheer is als volgt: stap 1: voorkomen van hemelwaterafvoer rechtstreeks op het riool, stap 2: benutten of infiltreren van hemelwater, stap 3: vertraagd afvoeren van hemelwater naar oppervlaktewater. Gezien de beperkte grootte van deze ontwikkeling op het totaal van het Paleiskwartier zijn de ambities voor het omgaan met hemelwater beperkt. Belangrijk is het benutten van het hemelwater voor het op peil houden van de vijverpartijen (en daarmee het staken van de aanvulling van de vijver in de zomer met kraanwater). Het overtollig hemelwater zal in de toekomst vertraagd stromen naar oppervlaktewater buiten het Paleiskwartier.

In dit gebied is infiltratie moeilijk uitvoerbaar. Het is een opgehoogd gebied. De omliggende delen liggen aanzienlijk lager. Dit varieert van anderhalf tot ruim twee meter. Gezien de hoge verstedelijking van dit gebied zijn er vrijwel overal parkeergarages. Infiltreren met als zeer waarschijnlijk gevolg stijging van het grondwater is in conflict met de drooglegging. Het overtollig hemelwater afvoeren naar het watersysteem van het stadsdeel West kan goed omdat het relatief nutriëntarm water betreft. Het Paleiskwartier zal in deze oplossing een bijdrage leveren.

In het reeds gerealiseerde deel van het Paleiskwartier ligt een gescheiden rioolstelsel. Ook in de zuidelijke zal een gescheiden riool komen. De hemelwaterafvoer krijgt in principe een aansluiting op de Hofvijver. Hoe ver en op welke wijze is (hydraulisch) nog benodigd. Onderwerp van studie is tevens een mogelijke combinatie met de aanbevolen bluswaterriolering.

Voor de nog te ontwikkelen gebouwen betekent één en ander in ieder geval een gescheiden aanlevering van de droogweerafvoer(dwa)- en hemelwaterafvoer(hwa)-stroom. Dit heeft voor de hwa-stroom tot consequentie dat er geen uitlopende materialen gebruikt mogen worden. De hwa-stroom zal bestaan uit hemelwater afkomstig van daken en wegen. Bovenstaande aspecten zijn d.d. 14-12-2007 besproken met Waterschap Aa en Maas.

5.10 Flora en fauna

Door Oranjewoud is een natuurtoets uitgevoerd. Deze paragraaf geeft de voorlopige bevindingen van de toets weer, vooruitlopend op de definitieve rapportage.

Flora- en faunawet

De planlocatie is bezocht door een ervaren veldecoloog van Oranjewoud. Op het moment van het terreinbezoek (december 2007) wordt het terrein gekenmerkt door een afwisseling van kale terreindelen met begroeide delen. De begroeide delen bestaan uit pioniersvegetaties, struweel en bomen. De aard van de begroeiing is zodanig dat geen strikt beschermde soorten worden verwacht. Wel kan het terrein zich, indien de bouwplannen niet op korte termijn worden gerealiseerd, ontwikkelen tot biotoop waar strikt beschermde soorten zich kunnen gaan ophouden. Zo kan het terrein zich verder ontwikkelen als foerageergebied voor vleermuizen, of kunnen tijdelijke waterplassen leefgebied gaan vormen voor rugstreeppadden. Verblijfplaatsen van vleermuizen zijn niet aanwezig en worden niet binnen afzienbare termijn niet verwacht.

Beheer in het kader van de Flora- en faunawet

Om te voorkomen dat zich in de tussenliggende periode tussen initiatieffase en het moment van bouwrijp maken, alsnog strikt beschermde soorten gaan vestigen, stelt Oranjewoud voor om het terrein biotoopvrij te maken en te houden. Dit geldt met name voor de locaties waar overjarige ruigtekruiden of struwelen biotoop kunnen gaan vormen als foerageergebied voor vleermuizen, of waar tijdelijke plassen kunnen ontstaan als mogelijke voortplantingsplaats voor amfibieën.

Oranjewoud stelt voor om bomen niet op voorhand te rooien en te onderzoeken of deze later in de groenstructuur van het ontwerp zijn te integreren.

Natuurbeschermingswet - Natura2000

De planlocatie ligt op korte afstand van het Natura2000-gebied Moerputten – Vlijmens Ven. De bouwplannen moeten worden getoetst op mogelijke effecten op de kwalificerende waarden van dit natuurgebied.

De voorlopige conclusie van de effectbeoordeling op het Natura2000-gebied luidt dat alleen ingrepen in de hydrologie van het plangebied mogelijk kunnen leiden tot effecten in het natuurgebied. De kans daarop is weliswaar beperkt, aangezien de toekomstige bouwlocatie 3 à 4 meter hoger ligt dan het natuurgebied. Hydrologische effecten kunnen ontstaan indien bemaling nodig mocht zijn voor de nieuwbouw, bijvoorbeeld voor de fundering of voor de aanleg van ondergrondse parkeervoorzieningen. Op dit moment is niet bekend of er sprake zal zijn van werkzaamheden die reiken tot in het grondwater en die aanleiding kunnen vormen tot bemaling gedurende de bouw-fase.

De status van het natuurgebied leidt tot de randvoorwaarde dat een bouwproject niet mag leiden tot tijdelijke of permanente daling van het grondwater in het natuurgebied. Of er concrete maatregelen nodig zijn ten tijde van de realisatie om elk hydrologisch effect te voorkomen, is nog onderwerp van studie (11 januari 2008). De uitkomst van deze studie en eventuele maatregelen zal te allen tijde zijn dat er geen effecten zijn op het natuurgebied. Mogelijke maatregelen zijn toepassing van onderwaterbeton, retourbemaling of geheel afzien van bemaling.

Uitsluitel over de noodzaak van hydrologische maatregelen kan worden gegeven zodra aard en omvang van de ondergrondse werken concreet zijn aangegeven.

De gemeente 's-Hertogenbosch zal de natuurtoets van Oranjewoud, d.d. 11 januari 2008 samen met onderhavig ruimtelijk plan voor de gemeenteraad ter inzage leggen.

Procedure

6

Na instemming door het college van Burgemeester en Wethouders en het informeren van de gemeenteraad zal het ontwerp-'ruimtelijk plan Paleiskwartier-Zuid' overeenkomstig de gemeentelijke inspraakverordening in de inspraak gebracht worden.

De ingebrachte zienswijzen zullen voorzien van een reactie en mogelijk met voorstellen tot aanpassingen op het ontwerpplan ter vaststelling worden voorgelegd aan de gemeenteraad.

Afhankelijk van het dan geldende wettelijk regime zullen de concrete bouwinitiatieven in het plangebied vervolgens met een Zelfstandige Projectprocedure (huidige wetgeving) of een Projectbesluit (wetsvoorstel nieuwe Wet ruimtelijke ordening) bevorderd kunnen worden.

Voor de inspraakprocedure dient rekening gehouden te worden met een doorlooptijd (inclusief terugkoppeling) van circa 6 maanden. Vervolgens dient ook voor de Zelfstandige Projectprocedures of procedures Projectbesluit met een doorlooptijd van tenminste 6 maanden gerekend te worden.

Financieel-economische uitvoerbaarheid

7

Ten behoeve van het ruimtelijk plan dient de financieel economische haalbaarheid van het plan aangetoond te worden. Dit hoofdstuk beschrijft de wijze waarop met financieel economische aspecten omgegaan wordt.

Het plangebied van dit ruimtelijk plan bestaat in grote lijnen uit de volgende twee onderdelen:

1. De openbare wegen aan de randen, te weten de Onderwijsboulevard, de Magistratenlaan en de Vlijmenseweg.
2. Het exploitatiegebied dat door middel van een publiek-private samenwerking wordt herontwikkeld tot een nieuw stuk centrumgebied van de stad 's-Hertogenbosch. Het exploitatiegebied wordt aangeduid als Paleiskwartier.

Ad.1

De openbare wegen aan de randen van het exploitatiegebied Paleiskwartier zullen worden heringericht voor zover als één en ander niet reeds nu al is geschiedt.

Gemeente 's-Hertogenbosch heeft reeds een flink deel van de Magistratenlaan heringericht en heeft voor de nog uit te voeren werkzaamheden aan de rand van het exploitatiegebied Paleiskwartier reeds de benodigde financiële middelen opgenomen in de gemeentelijke begrotingen.

Op dit moment is gemeente 's-Hertogenbosch bezig met het ontwerp van de nieuwe Onderwijsboulevard, welke een inrichting krijgt als een '30-kilometerweg' met brede trottoirs en fietspaden erlangs. Dit is de hoofdroute naar de, aan deze weg gelegen, HBO- en MBO-opleidingen. Naar verwachting zal de uitvoering van de herinrichting van deze weg aanvangen in 2008-2009. Ook hiervoor zijn de benodigde budgetten in de gemeentelijke begrotingen opgenomen.

De herinrichting van de Vlijmenseweg is afhankelijk van het definitieve tracé van de toekomstige Randweg (zie verder) alsmede van het definitieve ontsluitingsmodel voor het Paleiskwartier. Verwacht wordt dat rond 2010 kan worden aangevangen met de herinrichting van de Vlijmenseweg.

De Randweg is op dit moment nog in procedure, waarbij de verwachting geldt dat deze procedure begin 2008 is afgerond en de aanleg vervolgens definitief kan aanvangen. Het betreft werkzaamheden welke meerdere jaren in beslag zullen nemen. Na de aanleg is het gebied Paleiskwartier, met een directe aansluiting op deze Randweg (weg tussen de Rijkswegen A2 en A59) ook met de auto optimaal ontsloten. Het Paleiskwartier is dan een locatie welke zowel per openbaar vervoer als per auto goed bereikbaar is. De benodigde financiële middelen voor de aanleg van de Randweg zijn reeds gereserveerd en in de begrotingen van gemeente Vught, gemeente 's-Hertogenbosch, Provincie Noord-Brabant en het Rijk opgenomen.

Aanvullend aan deze wegen krijgt de langzaamverkeersroute Ponte Palazzo een plek in het Paleiskwartier voor de verbeterde ontsluiting tussen het historische stadscentrum van 's-Hertogenbosch en de gebieden in 's-Hertogenbosch West. De verbinding Ponte Palazzo betreft een project van de gemeente 's-Hertogenbosch welke momenteel een subsidieaanvraag hiervoor heeft uitstaan bij het Rijk en de Provincie. De gemeente 's-Hertogenbosch verwacht de benodigde financiële middelen voor deze verbinding te zullen vinden in een samenwerking tussen de gemeente, de Provincie Noord-Brabant en het Rijk.

Ad.2

Voor de herontwikkeling van het plangebied Paleiskwartier is een publiek-private samenwerking gesloten tussen de partijen gemeente 's-Hertogenbosch, NIBC Bank N.V. en VolkerWessels. Deze partijen zijn gezamenlijk, voor gelijke delen, aandeelhouders in de BV Ontwikkelingsmaatschappij Paleiskwartier (BV PK). Het doel van BV PK is de totale herontwikkeling van het plangebied tot een nieuw centrumgebied van de stad 's-Hertogenbosch met als belangrijke kenmerken een hoge bebouwingsdichtheid, hoge kwaliteit en functiemening.

BV PK is verantwoordelijk voor de totale grondexploitatie en opstalexploitatie. Alle nog te ontwikkelen gronden binnen het plangebied zijn inmiddels verworven door BV PK en de sanering is volledig in kaart gebracht en ondergebracht. In de onderliggende grondexploitatie zijn alle kosten voor de grond (aankoop, bouw & woonrijp maken), gebiedsontwikkeling en dergelijke opgenomen. De grondexploitatie, waarvan inmiddels circa de helft is uitgevoerd, laat een kostendekkend beeld zijn.

Uit het voorgaande reeds gerealiseerde gedeelte van het Paleiskwartier (circa de helft) blijkt dat de exploitatie van het Paleiskwartier een positief saldo oplevert en de uitgifteprijzen van de nog resterende ontwikkelingsplannen marktconform te noemen zijn.

Verwacht wordt dat rond 2015 de ontwikkeling van het plangebied Paleiskwartier is afgerond.

Planologische afweging/conclusie

8

Het ruimtelijk plan Paleiskwartier-Zuid voorziet in een gewijzigde invulling van het gebied rondom de Hofvijver ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan uit 1998.

De nieuwe stedenbouwkundige opzet, zoals die vastgelegd is in een Masterplan, komt voort uit de door de gemeente gehanteerde functionele en ruimtelijke uitgangspunten zoals verwoord in hoofdstuk 3. Daarnaast is de stedenbouwkundige opzet aangepast om mogelijke milieuhinder zoveel mogelijk te beperken. De belangrijkste functionele, ruimtelijk en milieutechnische aspecten zijn als volgt verwerkt in de stedenbouwkundige opzet:

- de Ponte Palazzo verbindt het Paleiskwartier met de Binnenstad, Willemsport en Stadsdeel West, waardoor het Paleiskwartier een integraal onderdeel zal vormen van het bestaande stedelijk gebied;
- de vorm van de Hofvijver is aangepast om de bezonning te verbeteren op de verblijfsgebieden in Paleiskwartier-Zuid;
- de bebouingswand aan de Vlijmenseweg is meer gesloten, zodat de Ponte Palazzo de hoofdrichting is en minder geluid het gebied kan binnentreden vanaf de Vlijmenseweg;
- ook het driehoekig gebouw (blok O) direct ten zuiden van de Ponte Palazzo is toegevoegd als extra afscherming ten behoeve van het geluid vanaf de Magistratenlaan;
- voor het gehele plangebied zijn de blokken meer gesloten om de geluidhinder te voorkomen.

Vanuit het oogpunt van milieu acht de gemeente het plan haalbaar. Aspecten met betrekking tot geluid, luchtkwaliteit, bodemkwaliteit, hinder, externe veiligheid flora & fauna zijn voldoende in beeld gebracht. Voor het aspect externe veiligheid vindt een overschrijding plaats van de gehanteerde oriëntatiewaarde.

Aangetoond is dat met het nemen van maatregelen en het treffen van aanvullende voorzieningen het daadwerkelijk risico tot een aanvaardbaar niveau beperkt kan worden.

Daarnaast is de beoogde ontwikkeling uitvoerig bezien op aspecten van verkeer en parkeren, cultuurhistorie & archeologie en economische haalbaarheid, en blijkt de ontwikkeling ook op deze punten inpasbaar.

Concluderend voorziet het ruimtelijk plan in een alleszins aanvaardbare nieuwbouwontwikkeling in het zuidelijk deel van het Paleiskwartier.