

Het 'binnenstadsgevoel' op een unieke locatie

'Het Paleiskwartier is echt mensenwerk'

Ooit lag er bedrijventerrein De Wolfsdonken. In de jaren tachtig sloeg de verpaupering er hard toe. Maar het gebied ten westen van het Centraal Station in 's-Hertogenbosch is daarna in snel tempo veranderd tot een levendig, nieuw woon-werkcentrum. Voor de woningen en kantoorruimten heeft het plan voorzien in veel markante gebouwen, zoals het Paleis van Justitie, de Armada's, de Magistraat en Huis den Bosch en kantorencomplexen RIVA en Belvédère. Typend voor de wijk zijn comfort, privacy, rustgevend groen en de centrale waterpartij. Volgend jaar bestaat het Paleiskwartier twintig jaar.



De intercitylocatie Paleiskwartier is ontworpen als gemengd woon- en werkgebied, met appartementencomplexen, onderwijsinstellingen, kantoren en bedrijven. In vervlogen tijden vond men hier De Gruyter en Interpharm. Dat laatste pand doet nog herinneren aan de industriële vormgeving uit vroeger jaren; het Stedelijk Museum heeft er tijdelijk zijn onderdak gevonden. Eet- en drinkgelegenheden, winkels, kunst en cultuur brengen leven in de duurzame architectuur die bij dit project hoort. Kantoorpanden en de nieuwe infrastructuur geven het gebied ook economisch potentie.

Geen mannetjesmakerij

Het project is een samenwerkingsverband tussen VolkerWessels (de handelsnaam van Koninklijke Volker Wessels Stevin NV), de gemeente 's-Hertogenbosch en de NIB Capital Bank. In overleg met haar partners geeft VolkerWessels het Paleiskwartier een architectonisch gezicht. Met het imposante project drukken elf werkmaatschappijen van VolkerWessels een duidelijke stempel op de binnenstad van 's-Hertogenbosch.

Maar het gaat hier niet om mannetjesmakerij, benadrukt Roel van Bakel, projectontwikkelaar bij VolkerWessels. 'Veel belangrijker is het resultaat van al onze inspanningen. We doen het samen. Dat de gemeente daarbij ook haar risico draagt in het 'meebouwen', is uniek voor Nederland', aldus Van Bakel. BV Paleiskwartier ontwikkelt het volledige project, dat is begonnen met de herontwikkeling van het stationsgebied, begin jaren negentig. 'Vervolgens hebben we het Paleis van Justitie gebouwd, het kantoor van Van Lanschot en diverse appartementen. Vanaf 1998 werd het breder, toen BV Paleiskwartier besloot de overige oude panden richting het zuiden van De Wolfsdonken op te kopen.'

Dichtbij

Drie speerpunten kenmerken het project. Allereerst de hoge kwaliteit. Natuurlijk, ieder

een roept dat, maar hier zie je het werkelijk aan alles. Verder de hoge dichtheid van een echt stedelijk gebied, met smalle straatjes en hoge en forse gebouwen. Tot slot zijn er de gezamenlijke verblijfsgebieden. In en op en naast en boven elkaar wonen en werken de mensen hier. 's Avonds parkeren de bewoners in de parkeergarages, overdag de werkenden. Die dynamiek is echt een verlengde van de binnenstad, die heel dichtbij is. Overigens: volgend jaar bestaat het plan twintig jaar en dat gaan we vieren. De 'werktitel' voor het feest is: 'Paleiskwartier, 20 jaar dichtbij'. Dat zegt genoeg over wat we willen zijn.'

Ontwikkelingen van de laatste jaren zijn met name de sterke verbetering van de infrastructuur, zeker in het onderwijsgebied. De aansluiting op de Randweg (die tussen de A2 en A59 ligt, beide op vier minuten afstand) is gerealiseerd. Roel van Bakel: 'Het was een fikse meevaller dat deze projecten zich juist nu aandienen, want de gemeente was met de Randweg al enkele decennia bezig. Mede dit heeft ons door de moeilijke jaren getrokken. Een erg gelukkige timing, dus. Neveneffect is dat veel bedrijven definitief de sprong maakten naar het Paleiskwartier. Onder meer Arcadis, Hevo, Ricoh en - zeer onlangs - Enaxis hebben hier nu grote kantoren. Bereikbaarheid is immers een belangrijke randvoorwaarde.' Daarbij is ook de ondergrondse parkeergarage, voor zo'n 1070 auto's, voor hen beschikbaar.

Park op hoogte

Nog zo'n nieuw deelplan is de Paleisbrug. De tweede verbinding met de Bossche binnenstad en tot voor kort bekend als Ponte Palazzo. Het is een 'park op zes meter hoogte over het spoor'. Het voet- en fietspad is een ontwerp van Benthem Crouwel, geïnspireerd door het succes van de High Line in New York, het twee kilometer lange park op een oude verhoogde spoorrails. Tien meter breed, met bomen beplant, is de Paleisbrug niet alleen functioneel, maar ook

verblijfsgebied. Eind volgend jaar is het klaar. Daar waar de Paleisbrug landt in het Paleiskwartier verrijst een ambachtelijke versmarkt in de overgebleven fabriekspanden van de Wolfsdonken, met de kenmerkende sheddakken. 'Dat heeft alles te maken met het verhogen van de levendigheid in de wijk', aldus Roel van Bakel. 'Overdag is er volop beleving door de bewoners, de werkenden en de scholieren. Dat willen we doortrekken naar andere tijdstippen. Bijvoorbeeld door de aanleg van de Hofvijver van honderd bij honderd meter, met grastaluds, bankjes en trappartijen eromheen, in het zuidelijk deel van het projectgebied. Daaromheen ontwikkelen we weer mooie, nieuwe plannen.'

Beste jongetje

Ook commercieel is het Paleiskwartier een succes. Nagenoeg alle ruimten zijn verhuurd of verkocht. 'Qua leegstand zijn wij waarschijnlijk het beste jongetje van Nederland. Van alles wat ontwikkeld is, staat nog niet één procent leeg...' stelt Van Bakel vast. Een verklaring? 'De diversiteit van architectuur is belangrijk door het hele Paleiskwartier, maar wel in onderlinge samenhang. Per gebouw

Sfeervol:

'De kwaliteit van de gebouwen in het Paleiskwartier wordt doorgetrokken in de openbare ruimte van het gebied'

kiezen we een andere architect, maar de ontwerpen moeten wel passen binnen de context van het hele project. Die schwing zie je overal terug.' 'En de kwaliteit van de gebouwen wordt doorgetrokken in de openbare ruimte. Sfeervol straatmeubilair en fraaie verlichting, mooie gebakken klinkers in plaats van asfalt. Ik ben van huis uit geen verkoper, maar ik bespeur het enthousiasme als ik met

potentiële klanten door het gebied loop.' Daarbij speelt de ligging een zeer belangrijke rol. 'Kijkend naar bedrijven: ze zitten pal aan de Randweg, het Centraal Station, op loopafstand van de binnenstad én binnen tweehonderd meter ben je in natuurgebied De Gement. Kantoormedewerkers doen hier massaal hun middagwandeling. Het Paleiskwartier is één van de weinige plekken in Nederland waar je dit allemaal binnen handbereik hebt. Mooi is ook dat de gemeente er zelf ook zo sterk in gelooft. Veel van de mensen die twintig jaar geleden dit project mee opstartten, zijn nog altijd even vurig. Dat mag absoluut gezegd. Het Paleiskwartier is echt mensenwerk.'

Rendement versus kwaliteit

Volgens de projectontwikkelaar liggen er nog zes of zeven deelplannen. Gemiddeld start er jaarlijks eentje op. 'De komende zeven, acht jaar zijn we dus nog bezig. We hebben de laatste vijf jaar vertraging opgelopen, maar dat was bijna onontkoombaar. Niettemin hebben we in die periode toch nog drie kantoorpanden van samen dertigduizend vierkante meter neergezet. En dit najaar gaan we de markt op met een nieuw complex van 87 appartementen.'

Roel van Bakel bekent dat het rendement onder druk staat. 'Maar kwaliteit is bij dit project niet minder relevant. Zeker voor één van mijn drie aandeelhouders, de gemeente Den Bosch. Het mooie is dat we elders in het Paleiskwartier nog wat centen verdienen om die op andere plekken in het project vervolgens in te zetten voor kwaliteit in de gebouwen en de openbare ruimte. Op die manier kun je iets unieks maken dat door alle partijen gedragen wordt.'

Als de ontwikkeling van het Paleiskwartier ergens rond 2020 is voltooid, zullen in totaal circa 200.000 vierkante meter kantoorruimte en tweeduizend woningen zijn gerealiseerd.