

Aanzet ontwikkelkader Fase 1 de Vliert

29 mei 2024



Titel: Aanzet Ontwikkelkader de Vliert

Status: Conceptversie
Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de aanzet
Ontwikkelkader de Vliert

Datum: 29 mei 2024

In opdracht van: Gemeente 's-Hertogenbosch

Meer weten? www.denbosch.nl/de-vliert



INHOUDSOPGAVE

Voorwoord

Inleiding

1 Toelichting op het ontwikkelkader en proces

2 Positionering de Vliert

3 Raamwerk openbare ruimte

4 Stedenbouwkundige plan

5 De ontwikkelvelden

6 Ontwikkelstrategie



‘Nieuwe stadswijk van de toekomst is cadeau aan de stad’

Met veel plezier presenteer ik hierbij, mede namens het projectteam, de aanzet voor het Ontwikkelkader voor een bijzondere nieuwe stadswijk in het gebied de Vliert.

Een grote gebiedsontwikkeling waarbij we veel - betaalbare! - woningen gaan bouwen in een prettige groene buurt. U kent het project onder de oude naam Station Oost en omgeving. In september 2021 heeft de gemeenteraad hiervoor een Ambitiedocument vastgesteld. Op basis daarvan is de afgelopen tijd stevig verder gewerkt en kunnen we nu met trots de uitgewerkte plannen én de nieuwe naam voorleggen.

Het is de bedoeling dat in het eerste deel van de ontwikkeling maar liefst 1.450 woningen worden gebouwd, en in totaal zo'n 2.000 woningen. Het bijzondere hiervan is dat veel van de woningen letterlijk met hun voeten in het groen staan. Gezondheid, sport en bewegen zijn dan ook belangrijke thema's van de nieuwe wijk. Gezien de ligging aan het Aartshertogenpark en dichtbij sportvoorzieningen zoals het Stadion en Sportiom zal dat niet verbazen. Hier liggen veel kansen voor actief, ontspannen én stedelijk wonen in het groen.

Die kansen willen we dan ook optimaal benutten, zoals u zult zien in dit concept Ontwikkelkader. Hierin wordt de visie van de gemeente geschetst, zonder dat alles al volledig is ingevuld. We hebben veel ruimte gelaten voor wat u als bewoner, woningzoekende of andere belangstellende, belangrijk vindt voor de ontwikkeling van de stad. We doen nu dus nog geen uitspraken over hoe de woningen er bijvoorbeeld precies uit komen te zien, of welke routes we gaan aanleggen door het groen. In de komende gesprekken die we gaan voeren met de stad kunt u daarover eerst uw stem laten horen en ons meegeven wat u belangrijk vindt.

Ik ben enorm enthousiast over de kansen die de Vliert biedt. Het is mooi om te zien hoe de nieuwe wijk naadloos aansluit bij de beweging die we als stad maken. De stad groeit, en we werken al jaren met veel succes aan ontwikkelingen als het Paleiskwartier en de Spoorzone. Met de Vliert voegen we daar een nieuw stukje stedelijke ruimte aan toe.

Met plek voor woningen, én een fijne omgeving, met volop aandacht voor groen, duurzame mobiliteit, gezondheid en elkaar ontmoeten. Dit is hoe we werken aan onze stad van de toekomst.

Vanuit onze visie zetten we in op verdere verdichting van de stad, mét behoud van alle kwaliteiten van de stad. Met nieuwe langzaamverkeer-routes worden wijken beter ontsloten, met elkaar en met het levendige stadscentrum, dat zo altijd dichtbij is. En conform onze ambitie is ook de betaalbaarheid van nieuw te bouwen woningen heel belangrijk: minimaal 70% betaalbaar.

Uiteraard hoop ik dat u mijn enthousiasme voor dit nieuwe stukje 's-Hertogenbosch zult delen. Ik ben dan ook heel benieuwd naar uw visie op de verdere ontwikkeling van de Vliert, en hoop u op één van onze participatiebijeenkomsten tegen te komen. Met dit voorliggende document kunt u zich alvast oriënteren op de visie en uitgangspunten van de nieuwe wijk.

Met vriendelijke groet,
Mike van der Geld, wethouder Verstedelijking

DE VLIERT



Bruijstertingel



VLIERTPOORT

voormalig KPN gebouw
Bastion Hotel e.o.
NS station 's-Hertogenbosch oost
Pierson College

VLIERTPARK

Stadionlaan
Sportiom
transerium
Aartshertogenlaan

Stadion De Vliert

Victoralaan

Graafseweg

Hintham

Graafseweg

Prins Hendrikpark/IJzeren vrouw

-  Vliertpoort
-  Vliertpark
-  fase I
-  fase II

**PLANGRENS
MET FASE I EN II**

Aanzet tot een ontwikkelkader

Voor de gebiedsontwikkeling van toen nog Station Oost en omgeving is in 2020 een breed traject doorlopen waarbij veel informatie en ideeën bij de omgeving zijn opgehaald. Op basis daarvan heeft de gemeenteraad op 9 maart 2021 het Ambitiedocument 'Omgeving Station Oost - Grootstedelijk leven in een groene omgeving' voor dit plangebied vastgesteld. De afgelopen tijd is benut om diverse onderzoeken te doen en de resultaten hiervan te verwerken. Daarmee hebben we nu de vastgestelde ambities verder geconcretiseerd in het voorliggende werkdocument. Dit vormt de aanzet voor het opstellen van een ontwikkelkader voor de eerste fase van de gebiedsontwikkeling. Hierbij willen we opnieuw graag de inbreng van de omgeving en andere betrokkenen meenemen.

In dit werkdocument en aanzet ontwikkelkader is dus nog bewust niet alles al ingevuld. Na de omgevingsdialoog en gesprekken met stakeholders gaan we het definitieve ontwikkelkader opstellen, dat na vaststelling de basis gaat vormen voor de verdere ontwikkeling van fase 1 van het gebied.

Een andere naam: de Vliert

We grijpen de start van de omgevingsdialoog aan om de naam van deze gebiedsontwikkeling te wijzigen: de Vliert.

Dat is de historische en algemeen bekende naam voor dit gebied. Het watertje de Vliert loopt door het gebied en ook het stadion en transferium dragen deze naam. Deze naam helpt om iedereen beter te kunnen duiden welk gebied het betreft.

De gebiedsontwikkeling betreft namelijk een veel groter gebied dan alleen de stationsomgeving. Vanuit de bestaande locatie de Vliert ontwikkelen we naar een nieuw stukje stad.

Het concept-ontwikkelkader beperkt zich tot fase 1 van de gebiedsontwikkeling. Hierbinnen onderscheiden we twee deelgebieden met een verschillend karakter, die elk nu een eigen passende naam krijgen:

- Vliertpoort: dit is het gebied direct rondom NS Station Oost, waar we een intensieve, hoogstedelijke invulling voorzien als entree naar het gebied;
- Vliertpark: in het gebied rondom de voormalige Aartshertogenlaan en op het transferium en aansluitende terreinen langs de Stadionlaan voorzien we een parkachtige invulling, waarbij alle woningen in en aan het park komen te staan.



historische kaart de Vliert

LIGGING IN DE STAD

Het gebied de Vliert ligt centraal in 's-Hertogenbosch. Tegen de brede binnenstad aan en binnen de ring A2/A59. Ten zuiden van de ontwikkellocatie liggen de naoorlogse stadswijken Graafsebuurt-Noord, de Muntel en de aangrenzende bestaande buurt de Vliert. Aan de noordzijde ligt bedrijventerrein De Herven met kantoren, de Bossche woonboulevard en langs het spoor een aantal onderwijsinstellingen. Ook liggen hier de uitbreidingswijken De Herven (met de jongste woonwijk 'Carolus de Herven') en De Buitenpepers. Naast de spoorlijn zijn de belangrijkste verkeersaders de Bruistensingel, Zandzuigerstraat, Stadionlaan en de snelfietsroute richting Rosmalen.



Leeswijzer

In **hoofdstuk 1** wordt ingegaan op wat het ontwikkelkader inhoudt en wat de functie ervan is. We lichten daarbij ook het proces van de gebiedsontwikkeling en de beoogde fasering toe.

Hoofdstuk 2 beschrijft de onderscheidende kwaliteiten van het gebied en belangrijkste kenmerken in relatie tot de omgeving. Kortom: wat wordt dit straks voor nieuwe stadswijk?

In **hoofdstuk 3** schetsen we hoe de dragende karakteristieken gezonde leefomgeving en wonen in het groen worden vertaald naar een raamwerk voor de openbare ruimte.

In **hoofdstuk 4** wordt vervolgens ingegaan op de stedenbouwkundige invulling van het plangebied. Hierbij lichten we de structurerende principes toe en beschrijven we het beoogde programma voor wonen en voorzieningen.

In **hoofdstuk 5** komen alle thema's samen in de kaders die de gemeente stelt per ontwikkelveld of deelgebied voor de verdere uitwerking en realisering.

In **hoofdstuk 6** ten slotte komt de ontwikkelstrategie aan bod oftewel de manier waarop de gebiedsontwikkeling tot realisatie gaat komen.

DEFINITIEF



AMBITIEDOCUMENT

OMGEIVING STATION OOST

Grootstedelijk leven in een groene omgeving



9 maart 2021

Optimaal verbonden

Divers stedelijk woongebied

Gezond en actief

Collectief

Groen als identiteitsdrager



1. TOELICHTING OP HET ONTWIKKELKADER EN PROCES

Inleiding: waarom een ontwikkelkader?

De gemeente wil de eerder vastgestelde ambities in overleg met de omgeving nader uitwerken en vastleggen in een ontwikkelkader voor fase 1 van gebiedsontwikkeling de Vliert. Hier ligt op korte termijn de mogelijkheid om een groot aantal woningen te kunnen bouwen. Vanwege de bestaande en beoogde voorzieningen in fase 2, waaronder het Sportiom, het Stadion en het ds Pierson-college, is een ontwikkeling in dit deelgebied in een latere fase voorzien.

Een ontwikkelkader bevat randvoorwaarden en uitgangspunten voor de manier waarop de gebiedsontwikkeling programmatisch, ruimtelijk en functioneel gestalte moet gaan krijgen. Het gaat in op de wijze waarop de gemeente bij de ontwikkeling invulling wil geven aan het gebied. Daarbij worden kaders gesteld voor diverse thema's, zoals eisen voor de gewenste groene invulling en de wateropgave, voor bouwhoogte, sfeer en beeldkwaliteit en de overgangen tussen openbaar en privé. Naast de fysieke kaders kijken we ook naar sociale aspecten zoals het stimuleren van beweging en ontmoeting.

De verdere planuitwerking en realisatie moet voldoen aan de randvoorwaarden en uitgangspunten zoals die in het ontwikkelkader zijn geschetst. We leggen kortom in het ontwikkelkader voor de ontwikkelende en realiserende partijen vast waar de fysieke leefomgeving in het plangebied in ieder geval aan moet voldoen.

Tegelijkertijd zal het ontwikkelkader flexibiliteit bieden zodat marktpartijen vanuit hun expertise en creativiteit de gegeven kaders kunnen uitwerken naar concrete bouwplannen. Het ontwikkelkader geeft op het gebied van onder meer groen, bebouwing en sfeer dus de contouren waarbinnen de gewenste toekomstige invulling verder kan worden uitgewerkt.

Juridische status

Het is de bedoeling dat op grond van het uiteindelijk vastgestelde ontwikkelkader de gemeenteraad het college de bevoegdheid geeft om verdere invulling aan het gebied te geven, daar de benodigde partijen bij te betrekken en de benodigde ruimtelijke procedures te doorlopen.

Bij het aanbesteden in de markt van de ontwikkelvelden vormt het ontwikkelkader de kaderstelling die we in de verkoopdocumenten meegeven en waar we plannen van de deelnemende ontwikkelaars aan toetsen.

We lichten nu eerst het vertrekpunt en vervolgens de opzet van het ontwikkelkader toe. Daarna beschrijven we hoe we het verdere proces van de gebiedsontwikkeling insteken. In het afsluitende hoofdstuk 6 lichten we toe hoe de realisatie en bijbehorende fasering zijn voorzien.

Vertrekpunt: het Ambitiedocument

Met het vaststellen van het Ambitiedocument 'Omgeving Station Oost - Grootstedelijk leven in een groene omgeving', heeft de gemeenteraad de ambities voor de gebiedsontwikkeling de Vliert bepaald. De opdracht is een stadswijk te realiseren voor circa 1.800 tot 2.100 woningen in een gebied waarin de ambities voor gezondheid en bewegen, sterke groenstructuren, collectiviteit en optimale verbondenheid een belangrijke plaats krijgen. Een wijk waar Bosschenaren en mensen van buiten de stad graag wonen en verblijven.

Daarmee krijgt het gebied niet alleen een grote toegevoegde waarde voor de stad, maar wordt ook een stevige bijdrage geleverd aan het realiseren van de woningbouwopgave.

Naast de programmatische opgave van het realiseren van circa 2.000 woningen, zijn in het Ambitiedocument de onderstaande ambities benoemd die leidend zijn voor de uitwerking van de gebiedsontwikkeling:

1. Divers stedelijk woongebied
2. Groen als identiteitsdrager
3. Optimaal verbonden
4. Gezond en actief
5. Collectief



1. TOELICHTING OP HET ONTWIKKELKADER EN PROCES

Inhoudelijke opzet aanzet ontwikkelkader in het kort

De bovengenoemde programmatische woningbouwopgave en bijbehorende vijf ambities vormen het vastgestelde uitgangspunt voor het ontwikkelkader. Het ontwikkelkader geeft vervolgens een meer concrete ruimtelijke en functionele uitwerking van deze ambities. Als eerste stap voor de uitwerking van de ambities zijn diverse onderzoeken verricht, onder meer naar milieu en mobiliteit. Daarmee is onder meer inzicht verkregen in de rol en de reizigersstromen van het NS-station, de toekomstige functie van een transferium en de kansen voor een duurzaam mobiliteitsconcept.

Openbaar raamwerk

Op het schaalniveau van het gehele plangebied is een raamwerk openbare ruimte opgesteld. Dit raamwerk vormt de basisstructuur voor de ontwikkeling van de Vliert. Ze bepaalt de ontwikkelvelden waarbinnen ruimte is voor de nieuwe bebouwing. Met deze aanpak zorgen we voor een robuuste groene setting, waarin vervolgens de woningen en andere functies worden ingepast. Dit openbaar raamwerk zorgt er ook voor dat het gebied in samenhang ontwikkeld kan worden. Het groene raamwerk vormt bovendien de basis voor aantrekkelijke wandel- en fietsroutes door het gebied, die ook de verbinding vormen met de bestaande omgeving. Het raamwerk openbare ruimte wordt na participatie nog verder uitgewerkt tot een schetsontwerp en na vaststelling van het ontwikkelkader verder uitgewerkt in een inrichtingsplan voor de openbare ruimte.

Ruimtelijke kaders van de ontwikkelvelden

De ontwikkelvelden zijn de plekken waar gebouwd kan worden binnen het gebied. Dit ontwikkelkader stelt daarbij alleen kaders vast voor fase 1 van de gebiedsontwikkeling. In deze eerste fase van planontwikkeling worden circa 1.350 – 1.550 woningen voorzien.

De stedenbouwkundige principes die bepalend zijn voor de ruimtelijke invulling binnen het openbare raamwerk hebben betrekking op gebouwtypologie per deelgebied, de begeleiding van routes en verblijfsplekken en het activeren van plinten, en het realiseren van openbare groene en collectieve ontmoetingsplekken. Op basis daarvan is het woningbouwprogramma verdeeld over de deelgebieden en ontwikkelvelden. Vervolgens zijn per ontwikkelveld de concrete ruimtelijke kaders in beeld gebracht.

Deze kaders variëren uiteraard per ontwikkelveld, omdat deze onder andere worden bepaald door het daar beoogde programma, de ontsluiting en de omgeving.

Flexibiliteit, vaststelling en toetsing

Het ontwikkelkader legt de kaders vast voor de verdere planuitwerking. Aan de andere kant zijn specifieke onderdelen bewust nog opengelaten of slechts beperkt ingevuld. Op die onderdelen willen we eerst de input ophalen om op basis daarvan tot een kaderstelling te komen. Zo willen we bijvoorbeeld graag de wensen ten aanzien van voorzieningen in het park, de sfeer en beeldkwaliteit bij de omgeving ophalen. Flexibiliteit willen we ook naar de toekomst toe houden. Enerzijds om marktpartijen ruimte te bieden om tot de beste plannen te komen. Anderzijds om ook tijdens de ontwikkeling nog ruimte te hebben om met de toekomstige bewoners te bepalen wat er gewenst is. Bijvoorbeeld voor ontmoetingsplekken en de inrichting van het groen, om daarmee ook de sociale binding in de nieuwe stadswijk te versterken.

In juni en september organiseren we bijeenkomsten en gesprekken voor iedereen die wil meepraten. In een slotbijeenkomst in oktober geven we aan hoe we de opgehaalde reacties hebben verwerkt in het ontwikkelkader. Nadat we het definitieve ontwikkelkader hebben opgesteld, leggen we het aan het college en de gemeenteraad ter vaststelling voor. Na vaststelling is het ontwikkelkader het bepalende document voor gemeente en ontwikkelende partijen voor wat er gerealiseerd mag worden. Op basis hiervan doet de gemeente voor de gronden die zij zelf in eigendom heeft een marktuitvraag uit, waarop ontwikkelende partijen kunnen inschrijven. Het ontwikkelkader is ook het toetsingskader voor de plannen van bestaande grondeigenaren in de Vliertpoort.

Het ontwikkelkader vormt daarnaast ook een toetsingsgrond voor de wijziging van de geldende bestemming en de vergunningverlening. Deze procedures moeten uiteraard ook nog doorlopen worden nadat de plannen per ontwikkelveld (of in een cluster van meerdere ontwikkelvelden) verder zijn uitgewerkt.



1. TOELICHTING OP HET ONTWIKKELKADER EN PROCES

Omgevingsdialoog: waardevolle input ophalen uit de stad

Op een aantal belangrijke thema's in de ontwikkeling van de Vliert gaan we opnieuw in gesprek met bewoners en organisaties in de omliggende buurten en met de woningzoekenden in de stad. Dit doen we behalve in vier fysieke bijeenkomsten ook op digitale wijze zoals via een enquête. Ook organiseren we sportieve, gezonde en vooral gezellige en verbindende activiteiten in het gebied, waar de bewoners van 's-Hertogenbosch kunnen kennis maken met elkaar en met de vele potenties en kwaliteiten die dit stukje stad heeft te bieden.

We hebben vier thema's benoemd waarover bewoners op de bijeenkomsten inhoudelijk in gesprek kunnen gaan met het gemeentelijke projectteam en met mede-belangstellenden. Deze thema's zijn:

- Beeldkwaliteit
- Groen & water
- Gezondheid, ontmoeten & voorzieningen
- Mobiliteit

Specifieke vragen daarbij gaan bijvoorbeeld over de verdere uitwerking van de groen- en waterstructuren en de functies die bewoners graag in het park zouden willen zien. Ook zijn we benieuwd naar de soorten voorzieningen waar behoefte aan is, zoals ruimtes waar mensen elkaar kunnen ontmoeten, zorgfuncties of kinderopvang. Maar ook de vormgeving, beeldkwaliteit en uitstraling van de woongebouwen staat nog niet vast en willen we graag ophalen tijdens de bijeenkomsten. Door middel van huis-aan-huis brieven, digitale nieuwsbrieven, website en social media hopen we zoveel mogelijk belangstellenden te verwelkomen in Stadion de Vliert waar de bijeenkomsten zullen plaatsvinden.





2. POSITIONERING DE VLIERT

De Vliert: groene en gezonde stadswijk

Welkom in de Vliert, een nieuwe stedelijke wijk waar veel woningen worden gebouwd. Een echte Bossche stadsbuurt waar groen, bewegen, gezondheid en ontmoeting centraal staan. Hier is iedereen welkom, met ten minste 70 procent van de woningen in het betaalbare segment. De groenste buurt van 's-Hertogenbosch, dicht bij het levendige stadscentrum en via groene fiets- en wandelroutes verbonden met het prachtige landschap om de hoek. De Vliert biedt ontspannen en gezond wonen in het groen met alle reuring van de stad op fietsafstand.

's-Hertogenbosch is een aantrekkelijke stad en dat merken we! Niet alleen uit de bezoekersaantallen van mensen die de cultuur komen opsnuiven of genieten van de restaurantjes en bijzondere winkels in de historische binnenstad. Er willen steeds meer mensen in onze stad wonen. 's-Hertogenbosch trekt met haar kennis-economie veel jonge doelgroepen aan. Bovendien verandert net als overal in ons land de samenstelling van huishoudens. Steeds meer mensen wonen alleen of met z'n tweeën. Al die ontwikkelingen vragen om méér woningen en vaak ook om een ander type woning.

Als stad willen we plek maken voor iedereen. Daarom verdichten we in bestaand stedelijk gebied. Met slimme ontwerp oplossingen vinden we ruimte voor wonen, maar ook voor ontmoeting, voor bewegen en gezonder leven. We zetten in op een gezonde leefomgeving met veel groen en duurzame oplossingen voor het verkeer. De Vliert is zo'n plek waar veel kansen liggen voor stedelijk maar toch ontspannen wonen, werken en recreëren. Hier worden de komende jaren circa 1.450 woningen gerealiseerd, in het Vliertpark en rondom NS Station Oost in de Vliertpoort.

Nieuwe unieke plek in de stad

De Vliert is in veel opzichten een unieke plek in de stad. De aanwezige sportfaciliteiten zoals het Stadion en Sportiom geven het gebied een sportieve en gezonde kleuring. Dit wordt nog versterkt door het al aanwezige park met monumentale bomen rondom het autovrije deel van de Aartshertogenlaan. Het groene park wordt verder uitgebreid zodat de nieuwe woningbouwblokken op het huidige transferium De Vliert letterlijk in het groen staan.

In de zuidrand van het bestaande park is ruimte voor collectieve woonvormen. Rondom het station ontstaat een stadspoort met hogere woongebouwen en voorzieningen zoals de scholen die er nu ook al zitten. Ook bijzonder: het Vliertpark is autoluw, zodat er alle ruimte is voor fietsen, wandelen, sport en spel, of simpelweg rustig zitten, in het groen. Het parkeren wordt opgelost in een collectief parkeerhuis aan de Stadionlaan.

De Vliert wordt bovendien klimaatsensitief. Zo kan de wijk de extremen als gevolg van het veranderende klimaat opvangen en blijft de leefbaarheid gewaarborgd. Het gebied met de sportvoorzieningen is onderdeel van de tweede fase van de ontwikkeling en zal voor nu nog niet aan bod komen. Wel zien we hier naast de sport kansen voor leisure-functies, (maatschappelijke) voorzieningen, bedrijven en wonen.

GROENE SCHAKEL IN DE STAD



2. POSITIONERING DE VLIERT

Verbonden buurt

Met de uitbreiding van groene routes maken we met de Vliert een nieuwe plek in de stad die niet alleen optimaal met het stadscentrum is verbonden, maar ook stevige verbindingen krijgt met de omliggende buurten en het buitengebied. Zo ontstaat een ware spin in het stedelijke netwerk-web. De meest opvallende kansen voor de stad liggen misschien wel op het gebied van (brede) gezondheid. We kiezen voor de Vliert heel bewust voor het realiseren van een gezonde stedelijke leefomgeving. Onze gezondheid is immers een groot goed, dat een heel directe relatie heeft met de buurt waarin we wonen. Dat betekent dat de leefomgeving positief kan bijdragen aan fysiek, mentaal en sociaal welbevinden. Met een goede inrichting en de juiste functies kunnen we gezond gedrag bevorderen. De Vliert wordt dan ook een stadswijk waarvoor gezondheid in al zijn facetten de drager vormt.

Zowel de oost-westroutes als de noord-zuidroutes onder het spoor door worden verstevigd, zoals met een nieuwe langzaam verkeer-tunnel. Er komen betere groene verbindingen met de IJzeren Vrouw, de Heinis en het landschap om de stad. Zo ontstaat het perfecte groene hardloopprondje direct vanuit je huis, of het fijne gezinsfietsochtje naar de Maas. Met de centrale ligging van NS Station Oost is de wijk uiteraard ook goed verbonden via het OV.

Gezondheid als logische keuze

Ook voor de bestaande buurten is de ontwikkeling van de Vliert als gezonde binnenstedelijke wijk belangrijk voor het welbevinden van de bewoners. Denk aan de al bestaande sportvoorzieningen in het gebied, en aan de veelheid aan kansen die het nieuwe Vliertpark biedt voor bewegen, sport & spel, maar ook ontspanning en het zoeken van verkoeling op warme dagen. Met de uitbreiding van de langzaam verkeer-routes wordt een gezonde manier van vervoer bevorderd. De gezonde keuze moet de logische keuze zijn. Daarom wordt ook ingezet op een aantrekkelijke inrichting van sport- en spelvoorzieningen. Sociaal en mentaal welbevinden vertaalt zich onder meer in laagdrempelige ontmoetingsplekken in de woonblokken en in het groen. Dit sluit aan bij de Bossche ambitie om openbare ruimtes te maken die veilig en toegankelijk zijn voor alle bewoners. In de Vliert wordt gezondheid een vanzelfsprekend onderdeel van de omgeving!

DE GROENE VERBINDER

De Vliert wordt een verbindende schakel in het netwerk van de stad. De nieuwe wijk wordt een vanzelfsprekend onderdeel van het stedelijke weefsel door bestaande en nieuwe routes te versterken en te realiseren, grotendeels gekoppeld aan de groenstructuren. Het gebied geeft daarmee ook nieuwe kwaliteit voor de bewoners van omliggende buurten. De dooradering vanuit de wijken gaan we versterken, en functies en groen toevoegen.



LEGENDA

- ONTMOETING
- COLLECTIEVE LUIWE NOVEN
- VOORZIENINGEN CLUSTER / WINKELS
- BEWEGEN / GEZONDHEID
- SPORT / SPEL
- ATLETIEK / SPORTROUTE
- VERBINDING
- WANDELROUTE
- FIETSVERBINDING
- DEELFIETS / OV



3. RAAMWERK OPENBARE RUIMTE

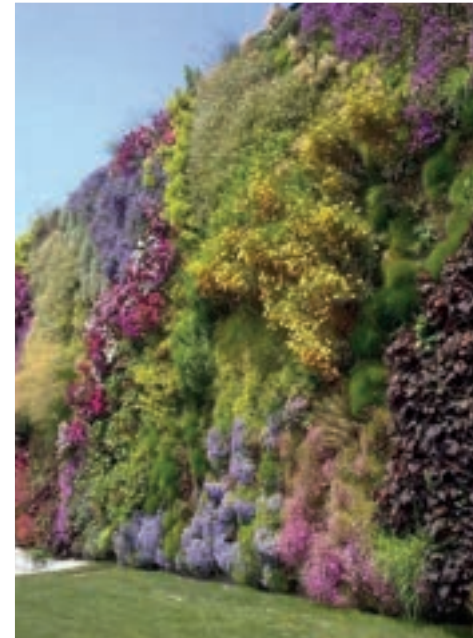
Gezondheid staat voorop!

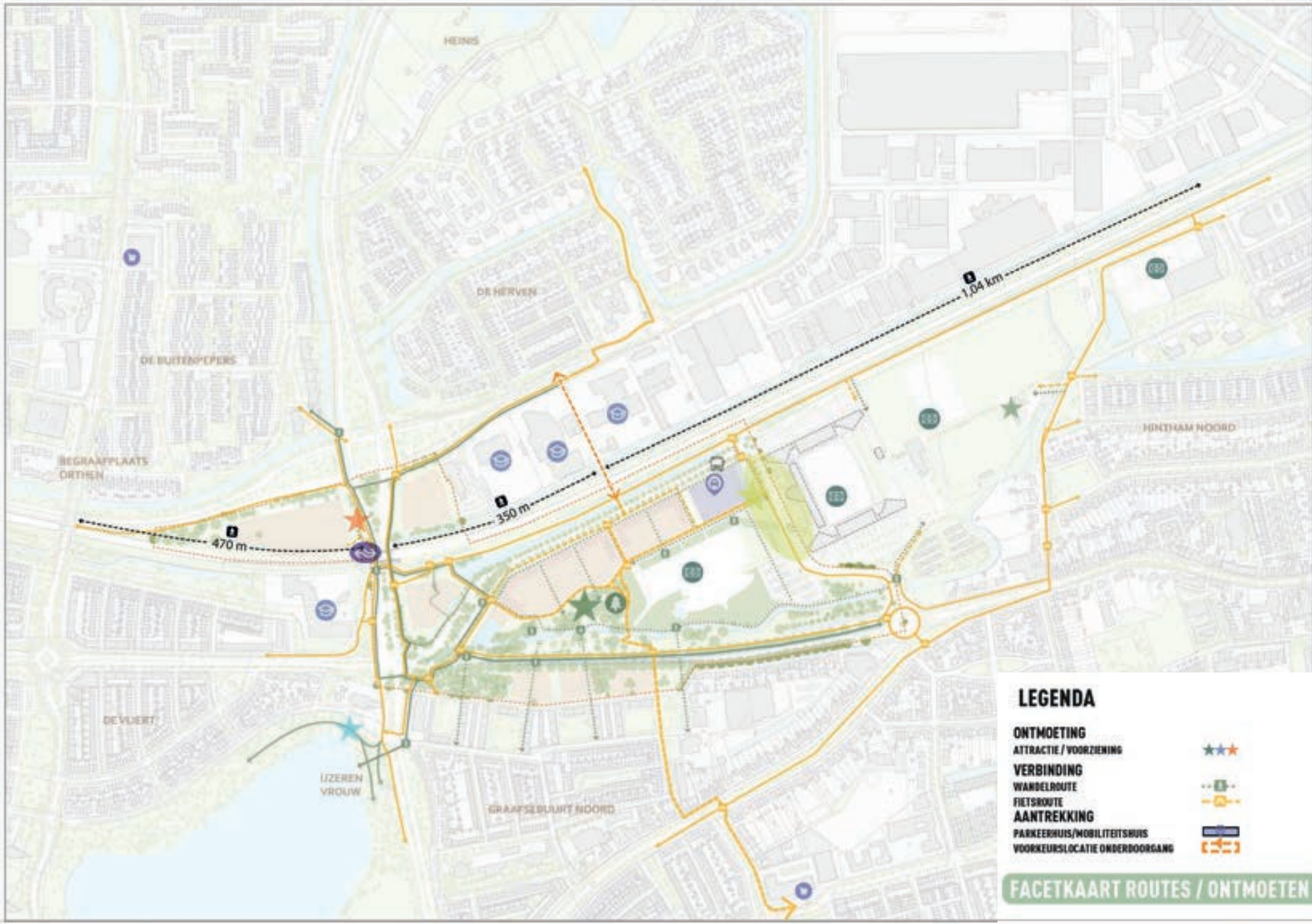
Het leidende principe van de Vliert is het creëren van een gezonde leefomgeving. De structuur oftewel het raamwerk van de openbare ruimte speelt daarbij een cruciale rol. In dit raamwerk wordt vastgelegd waar wegen, paden, waterlopen en groenstructuren zijn gesitueerd, als contramal voor de toe te voegen woongebouwen. Het bevorderen van gezondheid voor huidige en toekomstige bewoners op tal van vlakken is daarbij de basis. Met de Vliert leveren we binnenstedelijk een bijdrage aan de woningbouwopgave van de stad, en laten daarbij zien dat dit hand in hand kan gaan met een gezonde leefomgeving voor bewoners en gebruikers.

De Vliert is ontworpen vanuit de kwaliteiten van de plek: een gezonde stadswijk met een groen hart. Dit hart wordt gevormd door de aanwezige volwassen beplanting achter het Sportiom en de laanbomen langs de Aartshertogenlaan. Deze verbinden het Stadion met het station. Drager van dit groene hart is de waterloop de Vliert. Dit groene hart wordt ontwikkeld tot een stadspark dat identiteit geeft aan de aangrenzende woonwijk: het Vliertpark. Dit stadspark nodigt uit tot bewegen en sporten. Ook voor ontmoeting is dit het hart van de nieuwe wijk. Het groene hart en de routes erlangs en er doorheen verbinden het Vliertpark met de Vliertpoort. Hart van de Vliertpoort is het NS-station 's-Hertogenbosch Oost. Hier bevindt het meeste groen zich langs de Zandzuigerstraat en Bruistensingel, die als een 'parkway' zijn ingericht. Langs het spoor is beplanting die als ecologische stapsteen fungeert. Dit groen wordt zoveel mogelijk gehandhaafd en ingepast.

Gezonde buurt

Daarnaast stimuleert de inrichting van de Vliert gezond gedrag door in te zetten op actief bewegen door de buurt. Het gebruik van de voet- en fietspaden moet de logische, efficiënte en prettige manieren van vervoer zijn. (Zorg)voorzieningen in de buurt, of in omliggende buurten, zijn goed bereikbaar via langzaam verkeers-routes. Eenzaamheid willen we zoveel mogelijk voorkomen. De buurt wordt inclusief en divers en we zetten in op gemeenschapsvorming en ontmoeting, waarbij er aandacht is voor bewuste en spontane ontmoeting in zowel de groene collectieve ruimte tussen de woonblokken als in de openbare ruimte. We hebben bovendien aandacht voor het creëren van uitzicht vanuit de woningen op groen en zorgen voor prettige plekken om tot rust te komen.





LEGENDA

ONTMOETING	★ ★ ★
ATTRACTIE / VOORZIENING	★ ★ ★
VERBINDING	— — —
WANDELROUTE	— — —
FIETSRUTE	— — —
AANTREKING	— — —
PARKEERHUIS/MOBILITEITSHUIS	— — —
VOORKEURSLICATIE ONDERDOORGANG	— — —

FACETKAART ROUTES / ONTMOETEN

3. RAAMWERK OPENBARE RUIMTE

Routes en plekken van ontmoeting

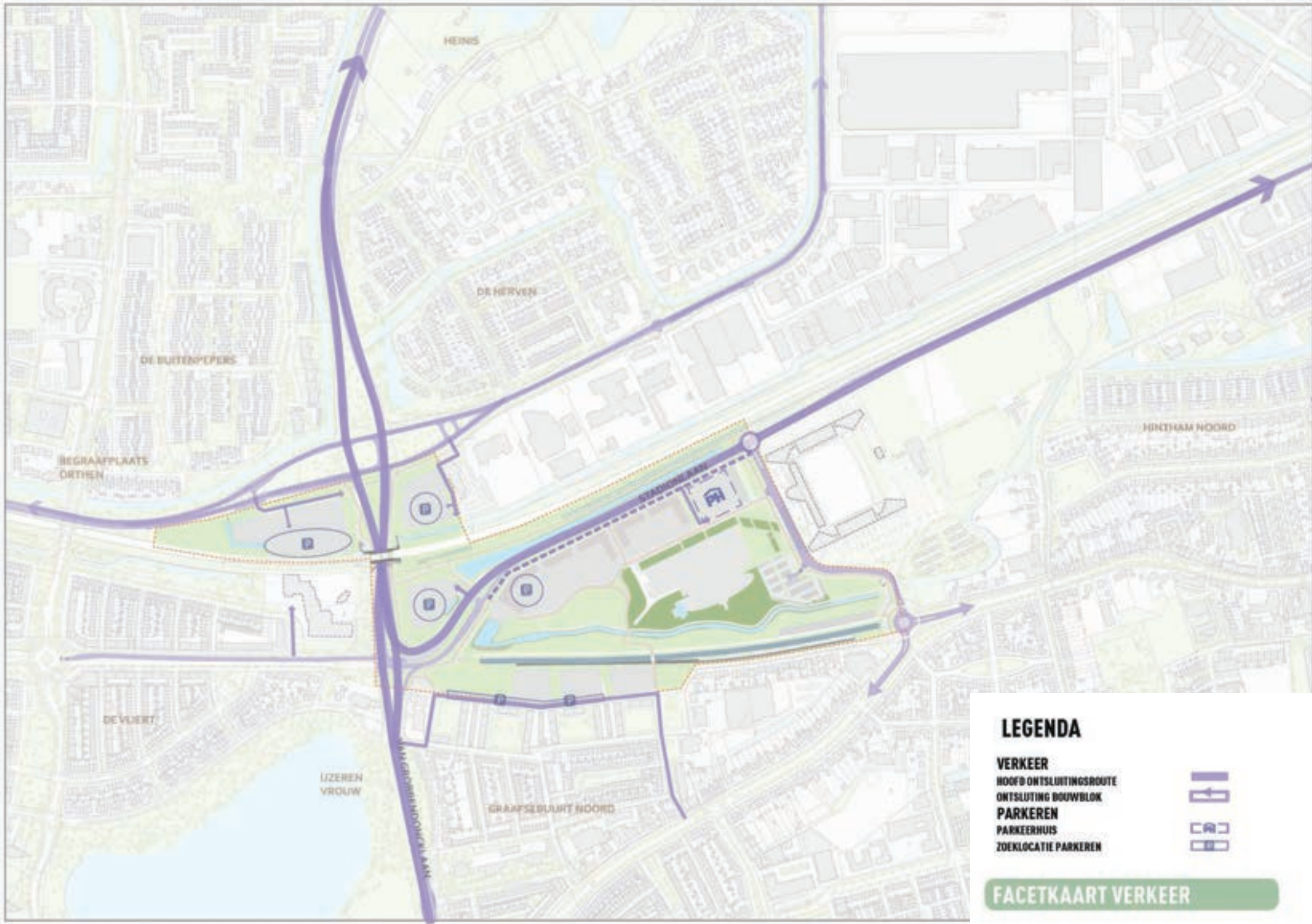
De voetganger en fietser krijgen ruim baan, passend bij de ambitie voor een gezonde stadswijk. Er is een aantrekkelijk, direct, samenhangend, veilig en comfortabel weefsel van loop- en fietsverbindingen. Daarmee staat het gebruik van langzaam en duurzaam vervoer voorop. Dit sluit volledig aan bij de ambities van 's-Hertogenbosch op het gebied van klimaat en gezondheid.

Fiets- en wandelroutes zijn optimaal verbonden met de stad, ze sluiten aan op de fietssnelweg F59 en de Bruistensingel. Nieuwe verbindingen worden gemaakt naar de Graafsebuurt en naar de scholen langs de Hervensebaan. Hier wordt gezocht naar een nieuwe verbinding onder het spoor door. Het netwerk van voet- en fietspaden verbindt de belangrijkste ontmoetingsplekken in het gebied, zoals de sportvoorzieningen van Stadion en Sportiom, het station en het Vliertpark, maar ook de dagelijkse winkelvoorzieningen in de aangrenzende wijken.

Menselijke maat: lopen, fietsen en deelmobiliteit krijgen prioriteit

De Vliert wordt een wijk met een menselijke maat. De stedenbouwkundige opzet voor de nieuwe wijk zorgt voor een autoluwe inrichting, met een maximumsnelheid van dertig kilometer per uur in de woongebieden. De voetganger en fietser krijgen ruim baan. Het fijnmazige fiets- en wandelnetwerk maakt fietsen en lopen aantrekkelijk en veilig.

Lopen en het gebruik van fiets, openbaar vervoer en deelmobiliteit wordt gestimuleerd. Een goed voorbeeld daarvan is een gunstig, dicht bij de woningen gelegen fietsenstalling die zonder omwegen snel aansluit op de hoofdstructuur, terwijl het parkeren van de auto wat verder van de woning is gelegen. Het NS-station wordt met aantrekkelijke voetgangers- en fietsroutes beter verbonden, waardoor het echt een integraal onderdeel wordt van de nieuwe stadswijk. De voetgangersbruggen worden onderdeel van een nieuwe wandelroute door de wijk. Zo worden de deelgebieden goed met elkaar verbonden en ontstaat een aantrekkelijke route van het station verder de wijk in.



LEGENDA

- VERKEER**
- HOOFD ONTSLUITINGSROUTE
- ONTSLUITING BOUWBLOK
- PARKEREN**
- PARKEERHUIS
- ZOEKLOCATIE PARKEREN



3. RAAMWERK OPENBARE RUIMTE

Verkeer, parkeren en openbaar vervoer

Slimme clustering van parkeren in het Parkeerhuis

Het parkeren van de auto is wat verder van de woning gelegen, in het Parkeerhuis. Dit is een gebouwde, meerlaagse voorziening aan de oostzijde van de Vliert, dicht bij het Stadion. Het biedt ruimte aan verschillende doelgroepen van parkeerders: als transferium voor bezoekers aan de binnenstad, een deel van de bewoners van het Vliertpark en alle bezoekers voor de woningen ten zuiden van het spoo. Hier is bovendien ruimte voor deelmobiliteit, zoals elektrische auto's, e-bikes of e-scooters. Het Parkeerhuis wordt ontsloten vanaf de Stadionlaan. Hier bevindt zich ook de halte van de transferiumbus.

De meerwaarde van het Parkeerhuis op deze locatie is velerlei. De ligging is centraal, zowel voor de eerste fase van de ontwikkeling als voor fase 2. Er is een goede aansluiting op busverbindingen, waaronder de transferiumbus. Bovendien is er in de plint ruimte voor aanvullende services zoals de genoemde deelmobiliteit, maar eventueel is aanvullend ook ander programma denkbaar. Een van de grootste meerwaardes zit in het multifunctionele gebruik door verschillende doelgroepen van bewoners, bezoekers, en huidige gebruikers van transferium, werknemers en bezoekers van de binnenstad. Met het Parkeerhuis wordt bovendien een autoluw woongebied gerealiseerd in het Vliertpark, waardoor ook het gebied rondom de woningen zo groen en gezond mogelijk kan worden ingericht.

De deelgebieden in de Vliertpoort hebben een eigen parkeervoorziening voor bewoners, net als het meest westelijke bouwblok van het Vliertpark. Voor de Vliert worden de parkeernormen voor auto en fiets gehanteerd uit de Nota Parkeernormering 2021.

De hoofdontsluitingswegen en wegen met lijnbussen liggen aan de randen van het gebied en zijn 50 km/uur. De toegang tot de bouwblokken voor auto's is via de Zandzuigerstraat, de Hervensebaan of de Stadionlaan. De Victorialaan heeft een logistieke en OV-functie voor het Stadion. Bezorgbusjes met postpakketten en boodschappen leveren aan huis via de secundaire wegen, zoals de nieuwe fietsstraat langs de Stadionlaan. Afvalcontainers liggen aan de randen van de wijk. Hier kan het zwaardere verkeer makkelijk en zonder hinder komen. Bevoorrading voor de voorzieningen wordt gescheiden van drukke verblijfsruimtes en langzaam verkeerroutes. Deze routes sluiten zo goed mogelijk aan op het bovenliggende wegennet.



LEGENDA

- ONTMOETING**
- COLLECTIEVE GROENE HOVEN
- WATER**
- WATERBERGING
- WATERGANG
- DIJKER
- GROEN**
- UITWISSELING MET VLIERTPARK
- BESTAANDE BOMENSTRUCTUUR
- MONUMENTALE BOOM
- VERGROENEN OPENBARE RUIMTE



3. RAAMWERK OPENBARE RUIMTE

Groen, bomen en water

De Vliert wordt een gezonde en groen-blauwe stadswijk. Daarvoor is al veel karakteristiek groen en water aanwezig in het gebied. Dit wordt zoveel mogelijk gehandhaafd en verder versterkt als drager voor de stedenbouwkundige structuur. Het groen heeft een recreatieve betekenis en versterkt de woonkwaliteit van de aanliggende buurten. Maar het biedt ook veel kansen voor klimaatadaptatie, waterberging en biodiversiteit.

Om een groene en klimaatbestendige stad te worden hanteren we drie principes: de 'Sponsstad', de 3-30-300-regel en de 'Stad als groene rots'. Voor de Vliert betekent dit dat regenwater moet kunnen infiltreren in de bodem en er voldoende berging wordt gerealiseerd voor een forse piekbui. Bomen moeten in minstens 30% van de openbare ruimte voldoende schaduw geven tijdens hete zomers en er moeten voldoende koelteplekken zijn op korte afstand van elke woning. Het groen in de Vliert versterkt de biodiversiteit, vooral voor vleermuizen, kleine marterachtigen en vlinders. De bomenstructuur is een groene route voor vleermuizen, vogels en eekhoorns. Tenslotte zijn in de Vliert natuurinclusieve bebouwing en groene architectuur het uitgangspunt, interessant voor vleermuizen, de huismus en gierzwaluw. Met groene daken en -gevels, nestkasten en een bloem- en bosrijke beplanting in de openbare ruimte rondom de nieuwe woningen.

Bomen als oplossing: de 3-30-300-regel

De 3-30-300 regel gebruiken we om de bijdrage van groen aan de leefbaarheid van de woonomgeving te meten ('Gebiedspaspoorten Groen en Klimaatbestendig 's-Hertogenbosch').

- 3- Kun je vanuit elke woning in de wijk drie bomen zien?
- 30- Valt 30 procent van de wijk in de schaduw van een boom?
- 300- Is er vanuit elke woning op 300 meter een verkoelend parkje toegankelijk?

Het groen en het water in de Vliert worden goed verbonden met het natuurnetwerk van 's-Hertogenbosch: met omliggende parken, zoals het Prins Hendrik-park, de Heinis en het Annapark en met groengebieden buiten de stad. Deze ecologische verbindingen zijn tegelijkertijd recreatieve verbindingen naar het buitengebied voor de bewoners van de Vliert. Andersom vormt het gebied zelf ook een schakel voor de omliggende wijken, waardoor ook voor hen nieuwe verbindingen ontstaan. Een andere belangrijke drager van het groene karakter van het gebied is het talud van de spoordijk en de naastliggende watergang. De ecologische kwaliteit hiervan wordt verbeterd door de watergang te optimaliseren en het spoortalud beter te verbinden met groengebieden buiten de stad. De Vliert, oftewel de watergang in het Vliertpark ligt nu verscholen, terwijl dit een belangrijke structuur is. Deze wordt weer zichtbaar en beleefbaar gemaakt, onder meer met een nieuwe doorgaande wandelroute erlangs. Door de watergang verder te ontwikkelen met natuurvriendelijke oevers verbeteren we de (ecologische) kwaliteit. Ook is een betere doorstroming van belang. Daarvoor kan het ondergrondse deel bovengronds worden gebracht, de watergang lokaal worden verbreed en verbonden met andere watergangen.

Het beheer van het groen wordt gericht op het versterken van de natuurwaarde, zoals door gefaseerd maaien van bermen/ruw gras. Grasvelden en natuurlijke oevers ontwikkelen we tot een interessante en gevarieerde vegetatie van wilde grassen, kruidachtige en bloeiende planten.

Verordening bomen, water en groen

Aan de visie 's-Hertogenbosch Groen en Klimaatbestendig is een verordening gekoppeld voor bomen, water en groen. In de verordening staan voorschriften waar de ruimtelijke ontwikkelingen in de Vliert rekening mee moeten houden. Zo moeten bouwplannen minimaal 70 mm hemelwater per m² verhard oppervlak op eigen terrein kunnen bergen. Ook moeten de bouwplannen voldoen aan de groennorm, die zowel een minimum oppervlakte groen voorschrijft als een minimale bijdrage aan het vergroten van de biodiversiteit. Voor de Vliert zijn vooral de aanwezige volwassen bomen en houtopstanden een punt van aandacht. Conform het Bomenbeleidsplan moeten deze in principe ingepast worden in de nieuwe bouwplannen, of worden verplant. Iedere boom die niet kan worden gehandhaafd, wordt elders gecompenseerd.

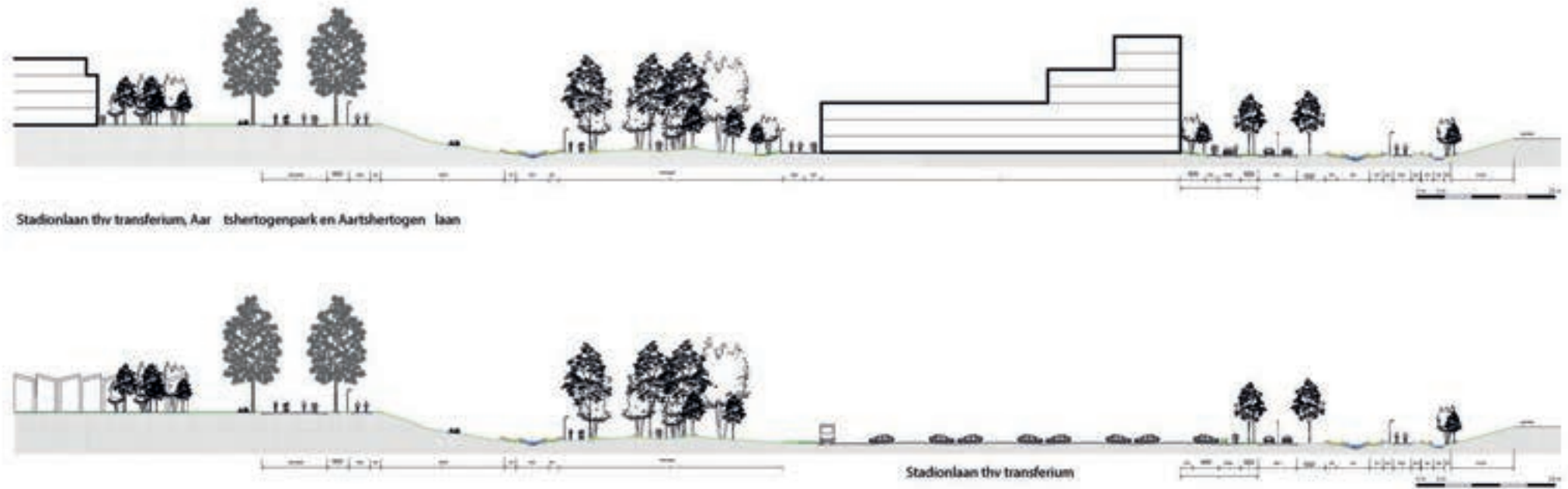


LEGENDA

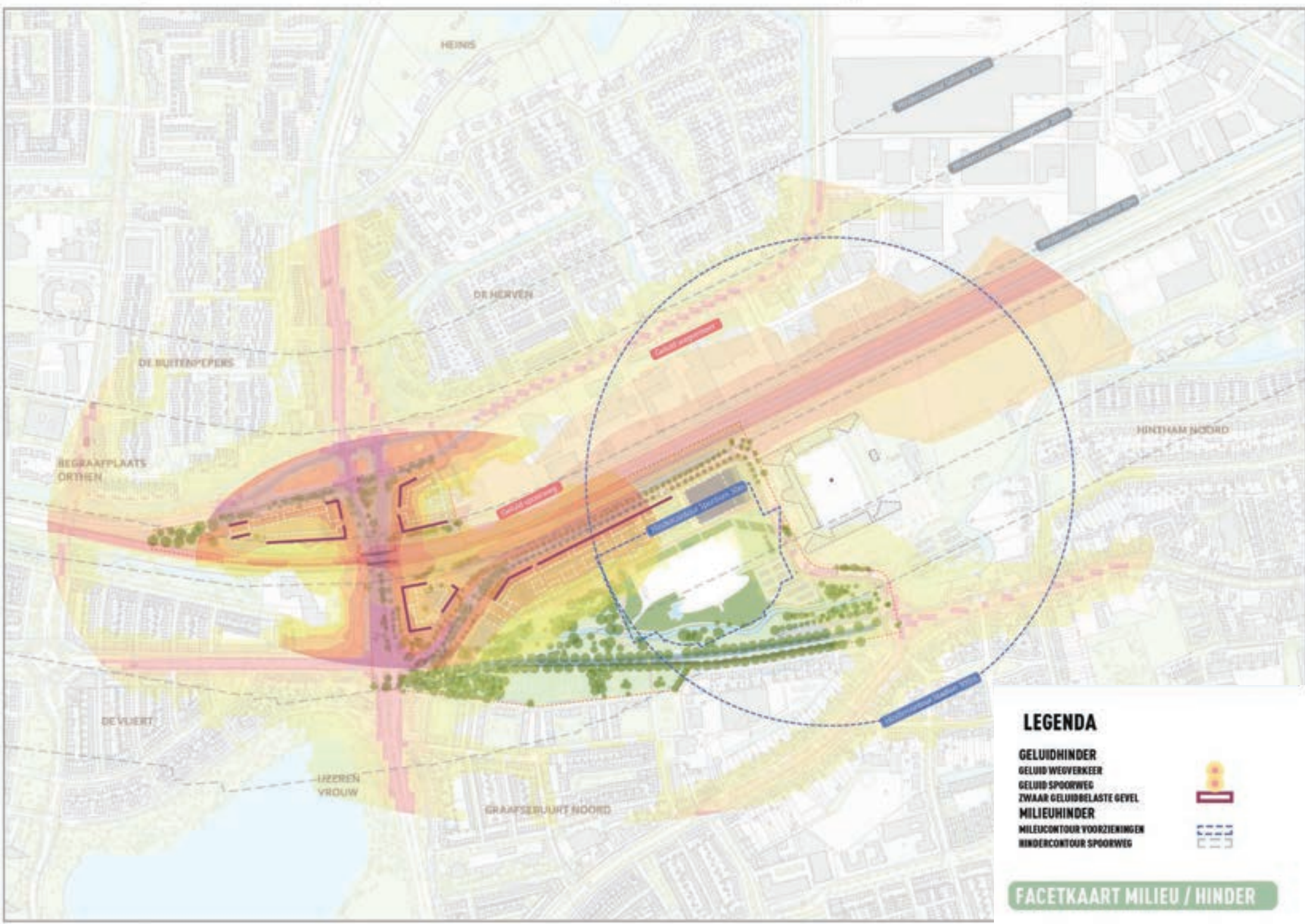
- ONTMOETING 
- OPENBARE VERBLIJFSRUIMTE / PARK 
- ATTRACTIE / VOORZIENING 
- VERBLIJVEN 
- BOUWVLAK 
- BEDOUWINGSTRUCTUUR 
- VERBINDING 
- WANDELROUTE 
- FIETSVERBINDING 
- AANTREKKING 
- PARKEERHUIS/MOBILITEITSHUIS 
- VOORKEURSLOCATIE ONDERDOORGANG 

RAAMWERK ONTWIKKELKADER

3. RAAMWERK OPENBARE RUIMTE



*Principe doorsnede gebied nieuw (boven) en bestaand (onder)
ter plaatse van Graafsebuurt Noord - Aartshertogenlaan-Vliertpark - woningen - Stadionlaan- sportalud*



LEGENDA

- GELUIDHINDER
- GELUID WEGVERKEER
- GELUID SPOORWEG
- ZWAAR GELUIDBELASTE GEVEL
- MILIEUHINDER
- MILIEUCONTOOR VOORZIENINGEN
- MILIEUCONTOOR SPOORWEG

FACETKAART MILIEU / HINDER

3. RAAMWERK OPENBARE RUIMTE

Milieu en hinder

De Vliert wordt omringd en doorkruist door diverse doorgaande wegen en het spoortracé tussen 's-Hertogenbosch en Oss/Nijmegen. De ontwerpen voor woningen en de leefomgeving moeten afgestemd worden op de **geluidsbelasting** van deze infrastructuur. Uitgangspunt is dat elke woning voldoet aan het gemeentelijk geluidsbeleid. Daarmee is voor geluid een goed woon- en leefklimaat geborgd.

Weg en spoor leveren ook een bijdrage aan de plaatselijke **luchtkwaliteit**. In de gebiedsontwikkeling wordt voldaan aan wettelijke kaders voor luchtkwaliteit. Aanvullend streven we vanuit gezondheidsperspectief naar een betere luchtkwaliteit binnen en buiten de woningen. Dit wordt meegenomen en beoordeeld in het ontwerp van de woningen.

Treinverkeer kan leiden tot **trillinghinder**. Voor nieuwbouw van woningen – of andere gevoelige functies – binnen honderd meter afstand van het spoor, moet dit risico worden beoordeeld. De kaders en bijbehorende afwegingen hiervoor staan verwoord in de Handreiking Nieuwbouw en Spoortrillingen.

Het gebied rondom het spoor is aandachtsgebied vanwege **externe veiligheid**. Verblijfsgebieden binnen 30 meter van het spoor zijn niet toegestaan. In het gebied tussen 30 en 200 meter van het spoor zijn bereikbaarheid (hulpdiensten) en vluchtwegen in de juiste richting(en) belangrijk. In dit gebied is in principe geen plaats voor bebouwing die valt onder de categorie 'zeer kwetsbare gebouwen'. Het gaat dan om gebouwen die zich richten op doelgroepen die minder zelfredzaam zijn, zoals een woonfunctie voor 24 uurszorg, basisscholen of kinderopvang.

De omvang van de (geluid)hindercontouren van het Stadion en Sportiom op de nieuwe woningen wordt in beeld gebracht. Uitgangspunt is dat het Stadion en Sportiom niet worden beperkt in hun activiteiten.

Bodem en ondergrond

Ondergrondse ordening

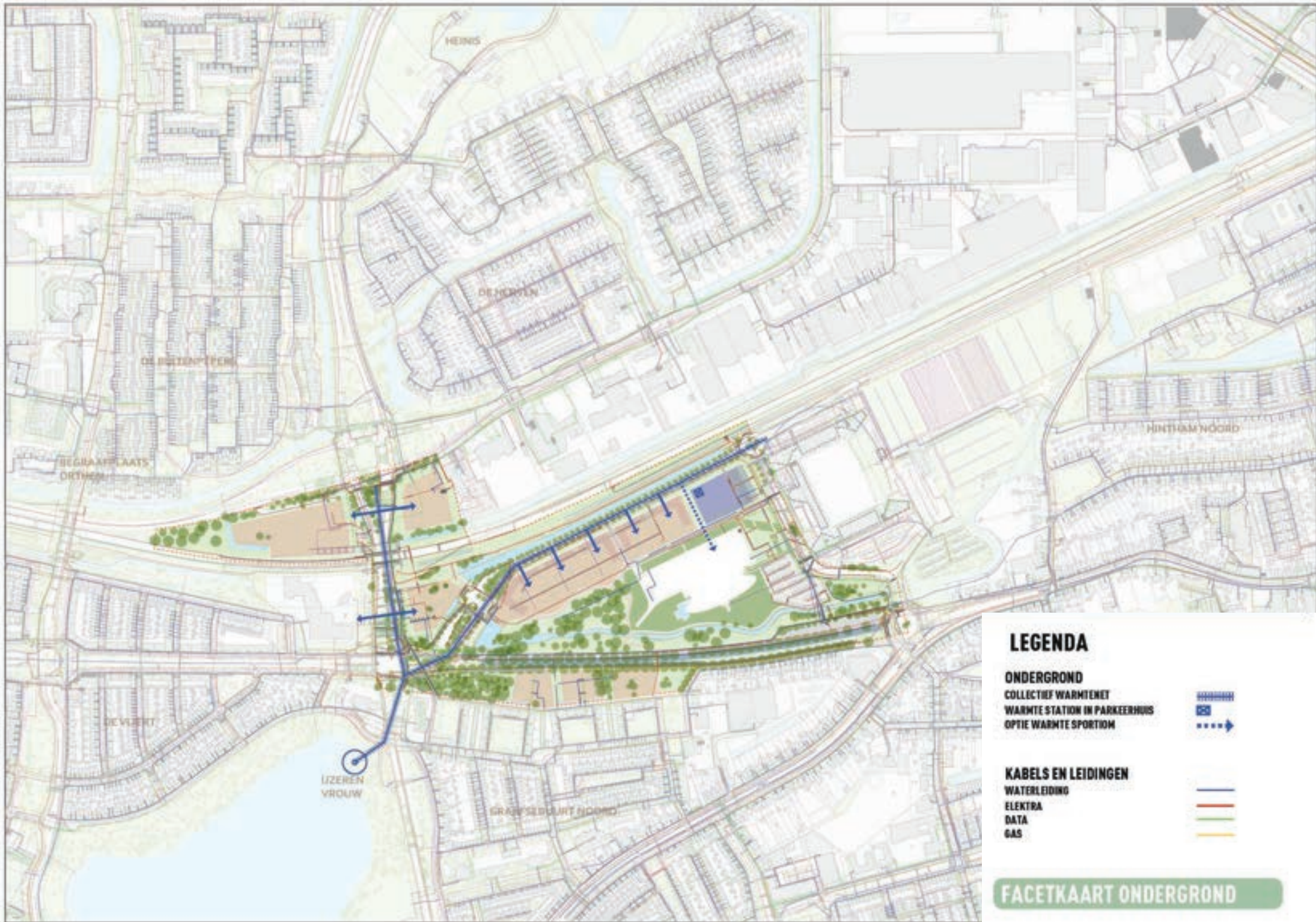
De bestaande situatie ondergronds is plaatselijk complex. Dit geldt met name voor de ondergrondse infrastructuur in het gebied rond de kruising van de Bruisensingel met de Aartshertogenlaan/Stadionlaan. Er zijn binnen de gehele ontwikkeling diverse functies die een ondergrondse ruimteclaim vergen. De ondergrondse ordening wordt vanaf het begin meegenomen in de planvorming. Dit is ook nodig om ervoor te zorgen dat zowel de vergroeningsopgave als alle boven- én ondergrondse infrastructuur voor energie op een goede manier ingepast kunnen worden.

Bodemkwaliteit

Verwacht wordt dat de (milieuhygiënische) bodemkwaliteit in het gehele ontwikkelingsgebied toereikend is voor de beoogde ontwikkelingen. Hooguit lokaal kan de bodem in geringe mate verontreinigd zijn als gevolg van historische activiteiten.

Gezonde stadsbodem

Binnen de gebiedsontwikkeling is expliciet aandacht voor klimaatbestendigheid. Voor klimaatbestendig groen is een klimaatrobuuste bodem met een goede 'sponswerking' essentieel. Dit vraagt om een bodemsysteem dat niet alleen gericht is op waterafvoer, maar juist ook op het vasthouden van water in droge tijden.



LEGENDA

- ONDERGROND**
 COLLECTIEF WARMTENET
 WARMTE STATION IN PARKEERHUIS
 OPTIE WARMTE SPORTIOM



- KABELS EN LEIDINGEN**
 WATERLEIDING
 ELEKTRA
 DATA
 GAS



3. RAAMWERK OPENBARE RUIMTE

Duurzaamheid

De Vliert kenmerkt zich door de gezonde leefomgeving. Gezondheid is het leidende principe bij de ontwikkeling van de nieuwe wijk. Duurzaamheid in al haar facetten levert daaraan een belangrijke bijdrage. Er wordt ingezet op duurzame energievoorzieningen, een collectieve warmteoplossing, circulariteit en natuurinclusief bouwen. De duurzaamheidsambities komen voort uit het gemeentelijke duurzaamheidsbeleid. Deze ambities vertalen we naar concrete maatregelen om de duurzaamheid in de Vliert te garanderen. Om daarbij ook flexibiliteit te behouden om de nieuwste duurzaamheidsmaatregelen toe te kunnen passen, willen we gebruiken maken van een duurzaamheidslabel. Een duurzaam gebiedslabel geeft een helder kader om te voldoen aan de duurzaamheidseisen. Tegelijkertijd geeft een label flexibiliteit om verschillende maatregelen toe te kunnen passen. Het type label wordt later in het proces vastgesteld.

Uiteraard voldoen de woningen aan wettelijke bepalingen zoals het Bouwbesluit, Bijna Energie Neutraal Gebouw (BENG) en een MPG-waarde van 0,5 (Milieu Prestatie Gebouwen).

Energie

's-Hertogenbosch wil in 2045 klimaatneutraal zijn. Energie is een belangrijke pijler om deze doelstelling te behalen. Daarom zetten we in de Vliert in op duurzame energievoorzieningen. Dit houdt in dat de Vliert aardgasvrij is en dat het benodigde energiegebruik zoveel mogelijk uit hernieuwbare bronnen wordt gehaald. Daarbij zoeken we naar de meest optimale, haalbare oplossingen.

Er zijn verschillende oplossingen mogelijk voor een collectief warmtesysteem in het gebied. Momenteel wordt onderzocht welk van deze systemen het meest kansrijk is. Het uitgangspunt is dat de warmteoplossing zo collectief mogelijk en haalbaar is. Daarbij houden we rekening met verschillende wegingsfactoren, zoals de financiële haalbaarheid, de mate van duurzaamheid en de mate van collectiviteit. Ook kijken we naar de belasting van het stroomnet en brengen we de uiteindelijke kosten voor de gebruiker in kaart. De meest kansrijke warmtesystemen variëren van een collectief warmtenet tot aan collectieve warmtepompen per bouwblok. In het raamwerk openbare ruimte wordt al rekening gehouden met het ruimtebeslag van de verschillende warmteoplossingen.

Circulariteit

De algemene ambitie voor de circulaire wijk is: het ontwerpen en realiseren van een wijk die in al haar facetten circulair is of kan worden (in ontwikkeling-, realisatie- en beheerfase). We onderscheiden hierin twee onderdelen waarop we deze ambitie gaan uitwerken.

1. Om een zekere mate van circulariteit bij het slopen, bouwen en beheren van de gebouwde omgeving en de openbare ruimte te bereiken wordt gekeken of er een instrument ingezet kan worden om deze doelstelling te bereiken.
2. Circulair 'samen leven': tijdens de ontwikkeling kunnen voorwaarden worden gesteld die bijvoorbeeld repaircafé, deelmobiliteit of gereedschapsbanken mogelijk maken.



4. STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Een diverse en gemengde wijk: voor ieder een plek

Inclusieve en betrokken stadswijk

De Vliert wordt een echte stadswijk voor alle doelgroepen: alleenstaanden, stellen en gezinnen. Starters en doorstromers, studenten en ouderen. Er komt een mix aan woningtypologieën en prijscategorieën, waarvan in ieder geval 70 procent in het betaalbare segment. Koop en (sociale) huur worden door de hele wijk gemengd: voor iedereen is een plekje. Bij ontwikkeling van de Vliert staan gezamenlijkheid en ontmoeting als onderdeel van een gezonde leefomgeving centraal. Samen doen, samen de schouders eronder zetten. Omzien naar elkaar. Zo ontstaat een buurt waar je wortel schiet, waar je bij betrokken bent. Waar je activiteiten kunt ondernemen, in het park of in de gedeelde buitenruimtes. Betrokkenheid tussen de bewoners en ontmoeting binnen de buurt worden gefaciliteerd door collectieve voorzieningen zoals een buurtkamer in de stedelijke blokken en groene ontmoetingsplekken in de woonblokken. Dit versterkt de sociale cohesie en veiligheid.

De Vliert wordt een inclusieve buurt van bewoners in vaak kleinere huishoudens die kiezen voor een moderne, stedelijke levensstijl in een rustig, groen gebied, met de binnenstad en al haar voorzieningen op fietsafstand.

Met de hogere woontorens rondom het station geven we invulling aan het beleid van verdichting rondom OV-knooppunten. Hier ontstaat een bruisende levendigheid die kansen biedt voor een divers palet aan voorzieningen. Zoals ontmoetingsplekken en flexwerkplekken.

Programma

Wonen

Gebiedsontwikkeling de Vliert levert een belangrijke bijdrage aan de woonbehoefte in de stad en voegt op termijn circa 2.000 woningen toe. In de eerste fase willen we hiervan al 1.350 – 1.550 woningen realiseren.

De (landelijke) tendens is dat het aantal één- en tweepersoonshuishoudens toeneemt, wat een grote druk legt op de woningmarkt.

De woningen in de Vliert zullen voor een belangrijk deel geschikt zijn voor kleine huishoudens (alleenstaanden en stellen), maar er komt ook ruimte voor gezinnen die stedelijk willen wonen. Omdat we het waardevolle groen in het gebied vanuit het overall principe van gezondheid willen behouden en versterken ligt de nadruk in de Vliert op appartementen, aangevuld met grondgebonden woningen in nieuwe stedelijke woonconcepten.

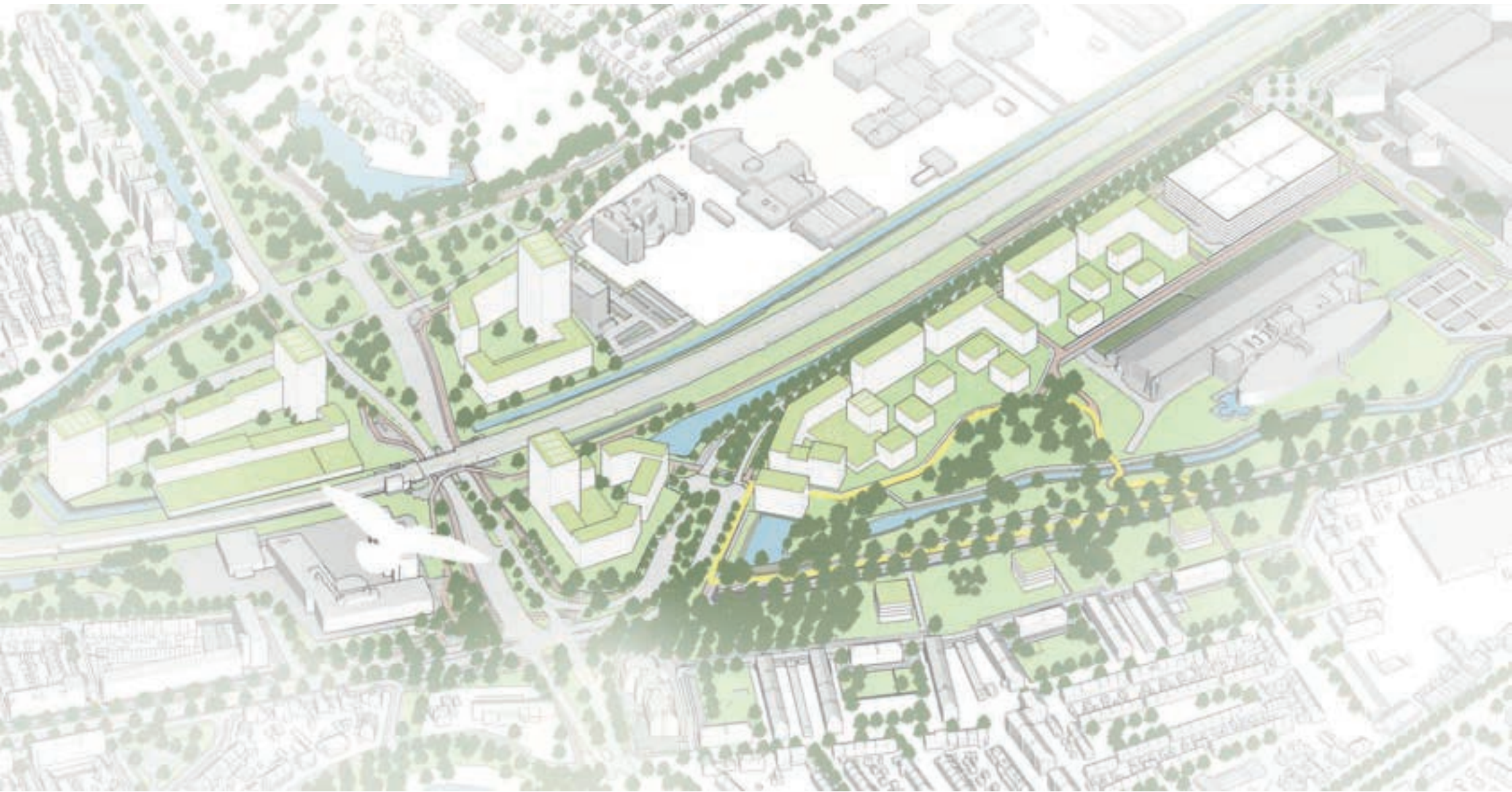
Het bestuursakkoord 2022-2026 geeft richting aan de programmatische keuzes voor de woningdifferentiatie. Ingezet wordt op de volgende verdeling voor fase 1:

- 30% sociale huur
- 30% middenhuur
- 10% betaalbare koop
- 30% vrije sector (duurdere huur- en koopwoningen)

Behalve het wonen is er in de Vliert ook ruimte voor andere functies.

In diverse gebouwen worden op de begane grond (ook wel: de plint) vrije ruimten opgenomen in het programma die daarvoor ruimte bieden. Dit heeft meerdere doelen: het zorgt ervoor dat wandel- en fietsroutes kunnen worden begeleid door aantrekkelijke plekken langs die routes. Het verhoogt de levendigheid van het gebied door het stimuleren van ontmoeting en interactie. En het verhoogt de sociale controle langs de routes. Functies die in deze plint van de gebouwen passend worden geacht, zijn bijvoorbeeld: werken aan huis, collectieve ruimten voor ontmoeting, maatschappelijke functies (zoals bijvoorbeeld kinderopvang, collectieve ruimte voor ontmoeting) en zorgfuncties.

Hierna wordt daar kort op ingegaan.



Raamwerk met voorbeeldverkaveling

4. STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Kantoren, horeca en maatschappelijke voorzieningen

Met name in de Vliertpoort zien wij kansen voor het combineren van woningen met kantoorprogramma in de plint. Kantoren stimuleren daarmee ook het gebruik van het station en zorgen voor meer levendigheid. Het gaat daarbij om circa 3000 m2 in totaal, wat verdeeld kan worden in de deelgebieden.

Zoals opgenomen in de horecavisie (2020) liggen er ook kansen voor een horecavoorziening in het (nieuw te ontwikkelen) parkgedeelte waarbij het horeca-concept zich voegt in de omgeving en van aanvullende kwaliteit is. Een kleinschalige ontmoetingsplek in het park levert een belangrijke bijdrage aan de doelstellingen op het thema gezondheid. Het is zowel voor de nieuwe bewoners, als voor de bewoners uit de bestaande omgeving een uitnodiging om het park in te gaan, te bewegen en elkaar hier te ontmoeten.

De sociaal-maatschappelijke opgave pakken wij op in nauwe samenwerking met andere organisaties. Zoals woningcorporaties, zorginstellingen en scholen. Het is dan ook belangrijk om sterk gezamenlijk op te trekken. Zeker omdat in de Vliert straks ongeveer vierduizend mensen wonen. De komende tijd maken we de benodigde maatschappelijke voorzieningen in de nieuwe stadswijk concreet. We letten daarbij ook op de behoefte uit en de relatie met omliggende gebieden. Het aanbod van wijkvoorzieningen, kinderopvang, medische zorg en onderwijs stemmen we af op de toekomstige bewoners en de fasering van de gebiedsontwikkeling.

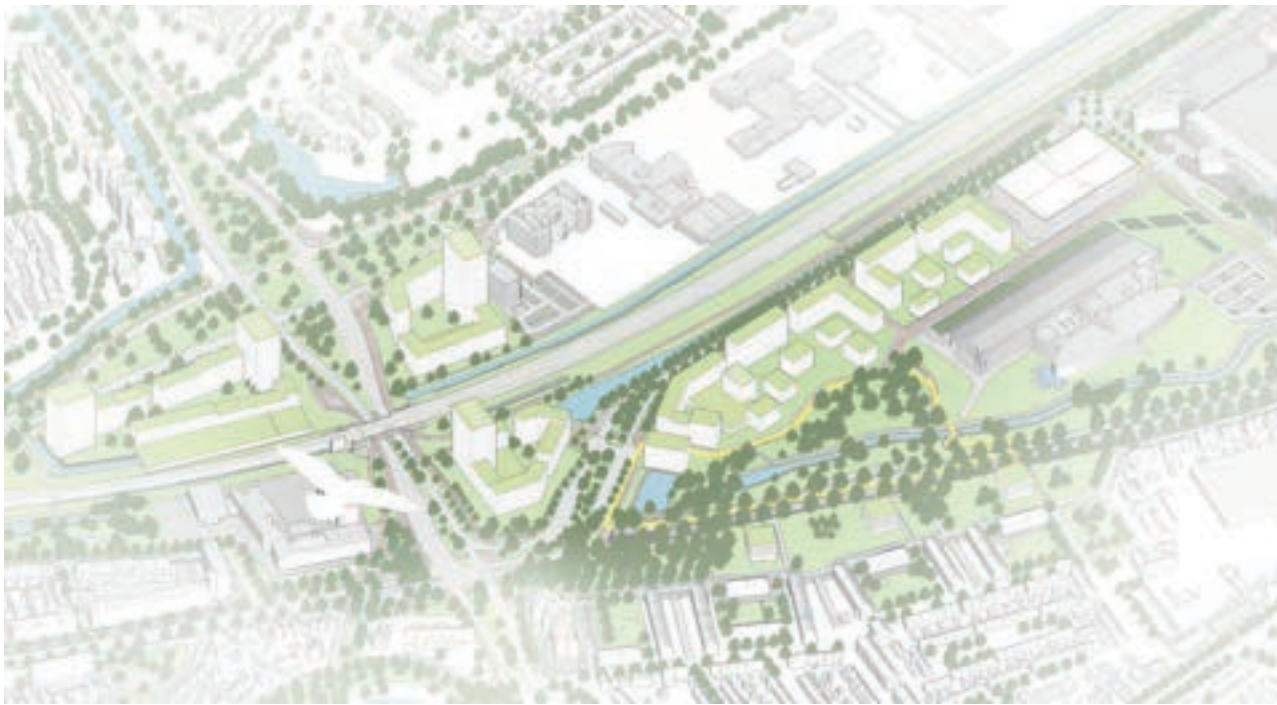
Er is in het plan geen ruimte voorzien voor nieuwe zelfstandige detailhandel. Eventuele uitruil door middel van sanering van bestaande vierkante meters detailhandel in de nabijheid is voorstelbaar.

Sport en recreatie (fase 2)

Stadion De Vliert en het Sportiom leveren een belangrijke bijdrage aan de nieuwe gezonde stadswijk. Hier komen mensen vanuit de buurt en de regio. Voor de nieuwe stadswijk heeft het nu al veel te bieden, maar wij zien kansen om op termijn de aantrekkingskracht verder te versterken en meerwaarde te creëren voor de buurt. Daarom zullen in een latere fase ook voor deze locatie de ambities en kaders worden opgesteld.

Daarbij willen we onder andere onderzoeken of de aantrekkingskracht versterkt kan worden door het toevoegen van passende functies en vormen van sportieve recreatieve vrijetijdsbesteding. Zoals bijvoorbeeld een trampoline- of klimhal. Ook willen we onderzoeken of er woningen en functies zoals onderwijs en gezondheidscentra in dit gebied kunnen komen. Zo kijken we ook naar een toekomstige locatie van het ds. Pierson College.

Kortom: in en rondom Stadion De Vliert bezien we welke nieuwe functies we hier kunnen toevoegen, die een economische of maatschappelijke meerwaarde hebben voor de stad. Dit kan bijdragen aan een gezonde exploitatie en duidelijke profilering van het Stadion. Het zorgt tegelijk voor een divers aanbod in de nieuwe stadswijk.



Raamwerk met voorbeeldverkeveling



Principe 1: Drie deelgebieden met elk een eigen gebouwtypologie



4. STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Organiserende principes voor de stedenbouw

Voor het stedenbouwkundig plan van de eerste fase van de Vliert zijn de volgende principes leidend:

1. Drie deelgebieden met elk een eigen bouwtypologie
2. Groene openbare verblijfsplekken verbonden met groene collectieve gebouwen
3. De begeleiding van routes en verblijfsplekken en het activeren van plinten langs routes en verblijfsplekken

Op welke manier passen we deze principes toe?

Principe 1: Drie deelgebieden met elk een eigen bouwtypologie

De Vliertpoort

De Vliertpoort is een stadsentree. Deze is herkenbaar aan de grotere schaal van de omgeving. De gekozen typologie is die van stadsblokken (gesloten bouwblokken) met hoogteaccenten. Dit past bij de gewenste stedelijkheid en voegt aan de buitenzijde heldere wanden naar de openbare ruimte toe, terwijl aan de binnenzijde een geluidsluw binnenterrein ontstaat met een meer beschutte en collectieve verblijfskwaliteit. Er is samenhang in de maat en schaal van de blokken in de Vliertpoort; deze vormen één geheel rondom het station. Met een ruimtelijk spel van torens, passend bij de schaal van de plek. Deze torens vergroten de zichtbaarheid van de locatie als stadsentree. De stadsblokken variëren in hoogte van 4 tot 7 bouwlagen (een bouwlaag is gemiddeld drie meter) met hoogteaccenten van 15-20 bouwlagen.

Vliertpark noord

Vliertpark noord wordt een groenstedelijk woongebied. Langs de Stadionlaan komt een stedelijke wand, waarbij de bebouwingswand het geluid van spoor en Stadionlaan afschermt. Daarachter is een informele wereld met lossere bebouwing (urban villa's) in het groen. Het stadspark wordt als het ware doorgetrokken tot aan de bebouwing aan de Stadionlaan. Tussen de losse bebouwing ontstaan collectieve ruimtes waar maximaal gewoond wordt aan het groen en ruimte is voor ontmoeting. Het groen is voor iedereen toegankelijk en is overal zichtbaar. De bewoners en bezoekers parkeren in het Parkeerhuis, zodat er geen auto's op maaiveld in het gebied zijn.

Alleen het meest westelijke bouwvlak (dat het verst van het Parkeerhuis ligt) krijgt een eigen parkeervoorziening, onder de gebouwen.

Vliertpark heeft een wandbebouwing in 6 tot 8 bouwlagen langs de Stadionlaan met losse parkachtige woningen in 3-5 bouwlagen in en aan het groene hart.

Vliertpark zuid

Vliertpark zuid is een meer kleinschalige ontwikkeling ten zuiden van voormalige Aartshertogenlaan. Hier willen we ruimte bieden voor woningen die in collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) worden ontwikkeld. Deze aanpak draagt ook bij aan de sociale samenhang in het gebied. Hier zijn in de groenstrook drie compacte alzijdige woongebouwen in 3 tot 4 bouwlagen voorzien die hun adres hebben aan de Aartshertogenlaan. De woningen zijn ook georiënteerd op routes door het park naar de bestaande buurt Graafsebuurt Noord om zo bij te dragen aan sociaal veilige routes.

Groen Parkeerhuis

Het Parkeerhuis in 4 tot 5 bouwlagen op een plint met deels ook functies oriënteert zich alzijdig en wordt maximaal groen ingepast met groene gevels, als onderdeel van het park.



Principe 2: openbare groene ontmoetingsplekken verbonden met groene collectieve gebouwen



LEGENDA
COLLECTIEF WONEN + VERBONDEN OPENBAAR GROEN

OPENBAAR PARK

PLEIN / ONTMOETINGSPLEK

COLLECTIEVE HOVEN



Principe 3: Begeleiding van routes en verblijfsplekken en het activeren van plinten langs deze routes en verblijfsplekken



LEGENDA
BEGELEIDEN VAN ROUTES & PLINTEN

ROUTES LANGZAAM VERKEER

BEGELEIDENDE PLINTEN

BEGELEIDING VAN ROUTES

4. STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Principe 2: Openbare groene ontmoetingsplekken verbonden met groene collectieve gebouwen

Alle gebouwen staan met de voeten in het groen en dragen bij aan het groene karakter van het hele gebied. Er zijn overgangszones tussen openbaar en privé waarin plek is voor voortuinen en geveltuinen met verticaal groen en terrassen. Ieder ontwikkelveld heeft één of meerdere groene collectieve hoven of plekken, die verbonden zijn met het openbaar gebied. Verticaal groen aan de gevels en de daken speelt een belangrijke rol in de uitstraling en leefbaarheid van de gebouwen en gezondheid van de bewoners; het geeft verkoeling en geeft beschutting.

Principe 3: De begeleiding van routes en verblijfsplekken en het activeren van plinten langs routes en verblijfsplekken

De situering en van alle gebouwen aan verblijfsplekken aan de randen van de kavels draagt bij aan de begeleiding van:

- o Routes en verblijfsplekken in het gebied;
- o De randen van het park;
- o Routes langs de waterlopen tot het nieuwe stationsplein.

De bebouwing begeleidt ook de routes tussen de verschillende deelgebieden. De Vliertpoortkavel ten zuidoosten van het station is een belangrijke schakel tussen de Vliertpoort en het Vliertpark met rondom routes naar het station en vice versa. De plinten worden geactiveerd langs de hoofdroutes en verblijfsplekken in het raamwerk van de openbare ruimte.

Uitgangspunten beeldkwaliteit

Bepalend voor de beeldkwaliteit op gebiedsniveau is het groen in het gebied. De nieuwe woningen zijn hierin ingebed en versterken het groene karakter door onder meer de groene overgangen tussen openbaar en privé, door verticaal groen aan de gevels en in de gebouwen en door daktuinen.

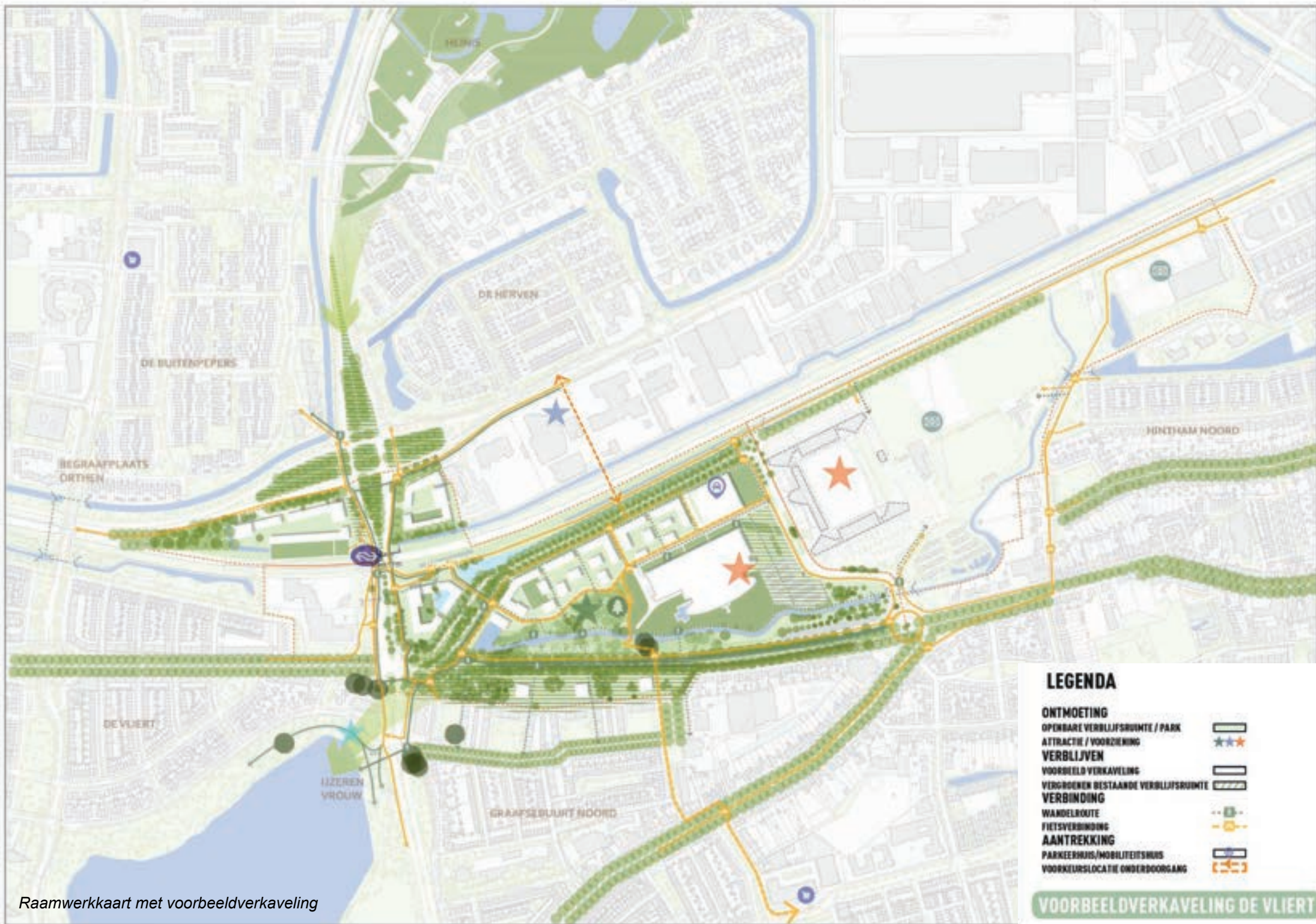
De bouwmassa's zijn geleed door een verspringing in hoogtes waarbij het dakklandschap een gevarieerde uitstraling heeft met bijvoorbeeld terugliggende verdiepingen, dakterrassen of kappen.

De torens - tussen 15 en maximaal 20 bouwlagen - kennen in de hoogte een verjonging of geleding in de bouwmassa om de rankheid te versterken conform het hoogbouwbeleid van de gemeente.

De plinten van de gebouwen zijn minimaal 4 meter hoog of hebben een dubbele verdiepingshoogte in aansluiting op achterliggende parkeervoorzieningen (in het Vliertpark is alleen in het meest westelijk gelegen ontwikkelveld een parkeervoorziening onderdeel van het programma).

De architectonische uitstraling is passend bij het wonen in het park en met veel duurzame materialen in hout, glas en biobased afwerkingen. We kiezen in het algemeen voor natuurlijke materialen die passen in een gezonde leefomgeving. Daarbij valt bijvoorbeeld te denken aan skelet-houtbouw.

De uitstraling en de vorm van de bouwblokken ligt nog niet vast, hierover willen we graag input ophalen in de omgevingsdialoog.



LEGENDA

ONTMOETING	
OPENBARE VERBLIJFSRUIMTE / PARK	
ATTRACTIE / VOORZIENING	
VERBLIJVEN	
VOORBEELD VERKAVELING	
VERGROEKEN BESTAANDE VERBLIJFSRUIMTE	
VERBINDING	
WANDELROUITE	
FIETSVERBINDING	
AANTREKKING	
PARKEERHUIS/MOBILITEITSHUIS	
VOORKEURLOCATIE ONDERDOORGANG	

VOORBEELDVERKAVELING DE VLIERT

Raamwerkkaart met voorbeeldverkaveling

4. STEDENBOUWKUNDIG PLAN





Ontwikkelveld	Aantal woningen (in m ² BVO*)	Typologie	Overig programma indicatief
De Vliertpoort			
Vlietpoort noordwest	350-400 woningen Gemiddeld 80 m ² /won	Appartementen in stadsblok met binnenhof en 2 torens	Ruimte voor plintfuncties Fietsenstalling OV-NS
Vlietpoort noordoost	250-325 woningen Gemiddeld 75 m ² /won	Appartementen in stadsblok met binnenhof en 1 toren	Ruimte voor plintfuncties maatschappelijk
Vlietpoort zuidoost	200-250 woningen Gemiddeld 80 m ² /won	Appartementen in stadsblok rond binnenhof en 1 toren	Ruimte voor plintfuncties
Het Vliertpark			
Vliertpark noordwest	300-325 woningen Gemiddeld 85 m ² /won	Appartementen en grondgebonden woningen. Wandbebouwing langs Stadionlaan en parkwonen rond gezamenlijke binnentuin	Ruimte voor plintfuncties
Vliertpark noordoost	200-225 woningen Gemiddeld 85 m ² /won	Appartementen en grondgebonden woningen. Wandbebouwing langs Stadionlaan en parkwonen rond gezamenlijke binnentuin	Ruimte voor plintfuncties*
Vliertpark Zuid	40-60 woningen Gemiddeld 120 m ² /won	Appartementen en grondgebonden woningen in rijtjes/clusters in het park	Maatschappelijk/zorg
Parkeerhuis			700 parkeerplekken Leisure /sport/ ondersteunende functies (bv fietsverhuur)

* BVO: oppervlaktematen betreffen het bruto vloeroppervlak

5. ONTWIKKELVELDEN

We onderscheiden binnen de twee deelgebieden in fase 1 de volgende ontwikkelvelden:

Deelgebied Vliertpoort

Aangezien de locatie van het ds. Pierson-college pas op een later moment (namelijk in fase 2) wordt ontwikkeld, beperkt de kaderstelling zich dus tot de andere 3 ontwikkelvelden in het kwadrant direct rond station Oost:

- Vliertpoort noordwest: dit is het gebied ten noorden van de spoorlijn tussen Zandzuigerstraat en Bruistensingel. Hier bevindt zich nu het gebouw Bastion;
- Vliertpoort noordoost: dit is het gebied ten noorden van de spoorlijn tussen Hervensebaan en Bruistensingel. Hier bevindt zich het voormalige KPN-gebouw;
- Vliertpoort zuidoost: het gebied ten zuiden van de spoorlijn tussen Stadionlaan en Bruistensingel. Hier staan nu nog tijdelijke flexwoningen.

Deelgebied Vliertpark

In dit deelgebied bevinden zich ontwikkelvelden in 2 stroken:

- Vliertpark noord: in de strook langs de Stadionlaan tot aan de Victorialaan bevinden zich naast het parkeerhuis ook 2 ontwikkelvelden:
 - * Vliertpark noordwest: ter plekke van het huidige transferium
 - * Vliertpark noordoost: betreft deels het huidige transferium en deels het parkeerterrein ten noorden van het Sportiom.
 - * Parkeerhuis: deze komt op het meest oostelijke deel van het parkeerterrein ten noorden van het Sportiom, dus bij de rotonde Stadionlaan/Victorialaan.
- Vliertpark zuid: in de strook aan de zuidzijde van de voormalige Aartshertogenlaan zijn in de zone van de huidige tijdelijke flexwoningen drie kleinere ontwikkelveldjes opgenomen.

Ook voor de openbare ruimte die eigenlijk de grote verbinder is tussen de verschillende ontwikkelvelden en de bestaande omgeving, wordt in dit hoofdstuk benoemd welke kaders gelden bij de verdere uitwerking.

De verdeling van fase 1 (30% sociale huur, 30% middenhuur, 10% betaalbare koop en 30% vrije sector (duurdere huur- en koopwoningen) is per deelgebied nader uitgewerkt en gedifferentieerd. Voor de beide deelgebieden in Vliertpoort noord gaan we uit van een hoger aandeel betaalbaar (sociale huur, middenhuur en betaalbare koop). Hier streven we naar 85-100% betaalbaar. Meer specifiek geldt voor deelgebied Vliertpoort noordoost dat er een concept plan ligt dat naar huidig inzicht voorziet in de realisering van 75% sociale huur en 25% middenhuur. Voor deelgebied Vliertpoort noordwest gaan we uit van 85% betaalbaar, waarvan 30% sociale huur, 35% middenhuur, 20% betaalbare koop en 15% duur. Voor de deelgebieden Vliertpoort zuidoost en Vliertpark gaan we uit van 50-55% betaalbaar en 45-50% dure huur of koop. Per deelgebied vindt daarbij een nadere uitwerking en differentiatie plaats.

In de deelgebieden zullen ook woningen voor bijzondere doelgroepen worden gerealiseerd, denk aan woningen voor jongeren met begeleiding en woningen voor ouderen met zorg. Ook zien we mogelijkheden voor collectief particulier opdrachtgeverschap in met name de zuidrand van het Vliertpark.

In bijgevoegde tabel een overzicht van hoe het programma grofweg wordt verdeeld over de deelgebieden in aantallen en typologie:

5. ONTWIKKELVELDEN

Kaderstelling per ontwikkelveld

De analyses en ontwerpkoersen uit de voorgaande hoofdstukken, worden in dit hoofdstuk vertaald naar een opgave per ontwikkelveld. De programmatische verdeling staat al beschreven in hoofdstuk 4. In dit hoofdstuk ligt de focus op de ruimtelijke vertaling daarvan.

Per ontwikkelveld is een kaart opgenomen die de kaderstelling bevat voor de ontwerp-opgave voor de uitwerking van het betreffende ontwikkelveld. Het gaat daarbij om:

- de positionering van de bebouwing in relatie tot de openbare ruimte
- de toegestane bouwhoogte en de plekken waar hoogteaccenten mogelijk zijn
- hoe het ontwikkelveld wordt ontsloten voor auto, tevens de routes voor de fietsers en voetgangers
- hoe het parkeren is bedacht
- hoe de bebouwing en de collectieve ruimte ten opzichte van elkaar worden gepositioneerd

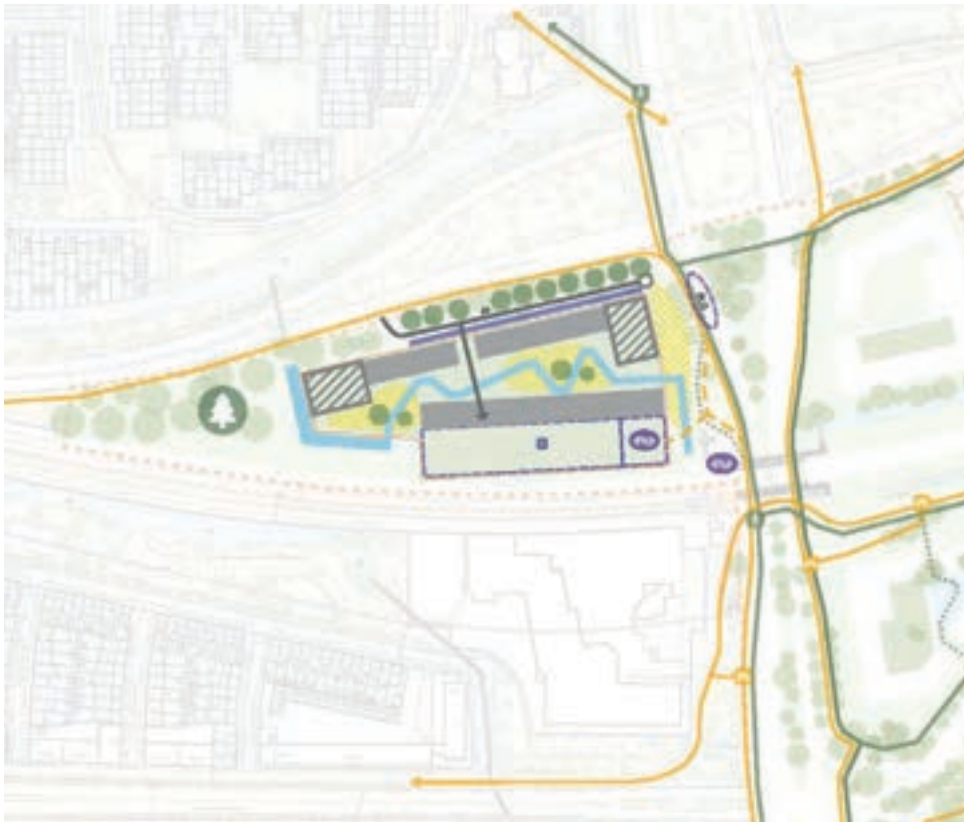
In de bijbehorende principedoorsnedes worden deze ruimtelijke kaders nader inzichtelijk gemaakt. Met referenties wordt aanvullend inzicht gegeven in de voorgestelde beeldkwaliteit.

In de definitieve versie van het ontwikkelkader wordt deze uitwerking per ontwikkelveld uitgebreid. Dan voegen we ook teksten en beelden toe die nog meer op maat beschrijven welke kaders we voor de uitwerking van elk ontwikkelveld meegeven. Daarvoor willen we nu eerst in de omgevingsdialoog de input ophalen. Op basis daarvan werken we de kaderstelling van de ontwikkelvelden verder uit en komen we tot het definitieve ontwikkelkader.

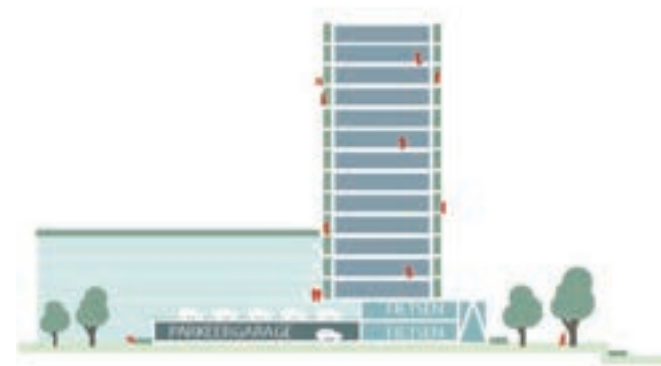
De nadere kaders die we in de definitieve versie toevoegen, schrijven dan bijvoorbeeld voor hoe omgegaan moet worden met:

- de inpassing en gebruik van de openbare ruimte
- beeldkwaliteit en typologie van de bouwblokken
- de parkeeroplossingen per deelgebied
- de rol en invulling van de plinten (bijvoorbeeld waar de publieksgerichte accenten gewenst zijn)
- de invulling van de collectieve buitenruimtes
- entrees en de oriëntatie van de woningen
- overgangen openbaar/privé en erfafscheidingen
- geluidwerende voorzieningen in het ontwerp

5. ONTWIKKELVELD VLIERTPOORT NOORDWEST



kaart ontwikkelveld



principedoorsnede ontwikkelveld

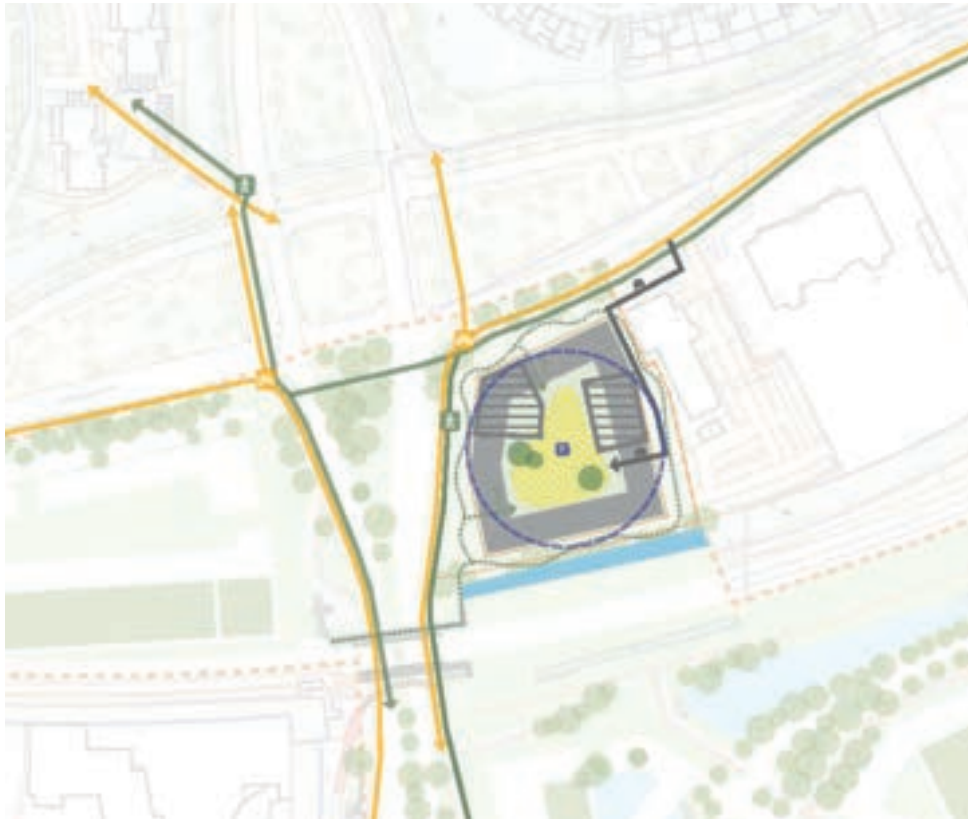


referenties stationsplein en getrapte opbouw collectieve hof

LEGENDA

ONTMOETING	
COLLECTIEVE VERBLIJFSRUIMTE	
ORDEME OVERGANGSZONE	
BEDOUWING	
ONDERHOOFD (2-4 LAGEN)	
ZONELIJKE HOOFDHOOFD (10 LAGEN)	
ROUTES	
WANDELROUTE	
FIETSOVERBRIDGING	
PARKEREN	
VERKEERSONTLATING	
ZONELIJDE PARKEREN (SPOOR TALUD)	

5. ONTWIKKELVELD VLIERTPOORT NOORDOOST



kaart ontwikkelveld



principedoorsnede ontwikkelveld



referenties groene collectieve hof en getrapte opbouw woningen met hoogte accent

LEGENDA

ONTMOETING	
COLLECTIEVE VERBLIJFSRUIMTE	
GRONE OVERGANGSZONE	
BEBOUWING	
ONDERBOUW (5-7 LAGEN)	
TOEGEGATE HOORBOUW (15-20 LAGEN)	
ROUTES	
WANDELROUTE	
FIEFSYBANDING	
PARKEREN	
VERKEERSLITTING	
TOEGEGATE PARKEREN (GEBOUW IN NOF)	

5. ONTWIKKELVELD VLIERTPOORT ZUIDOOST



kaart ontwikkelveld



principedoorsnede ontwikkelveld

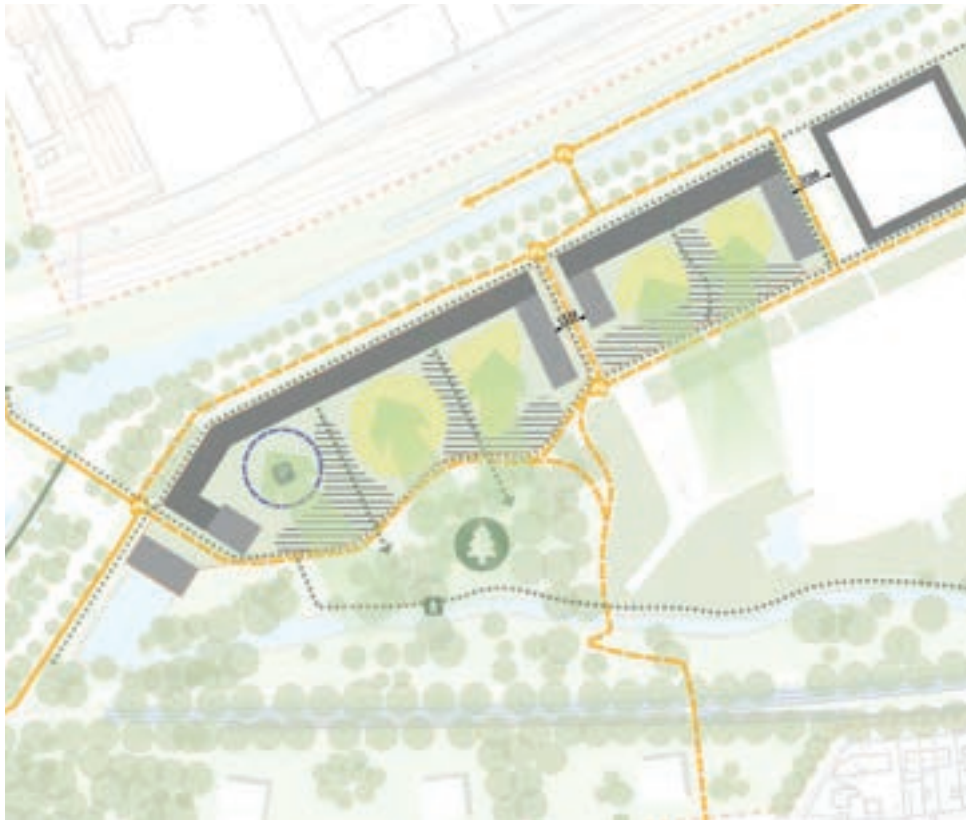


referenties alzijdig compact getrappt bouwblok en herbergzame collectieve hof

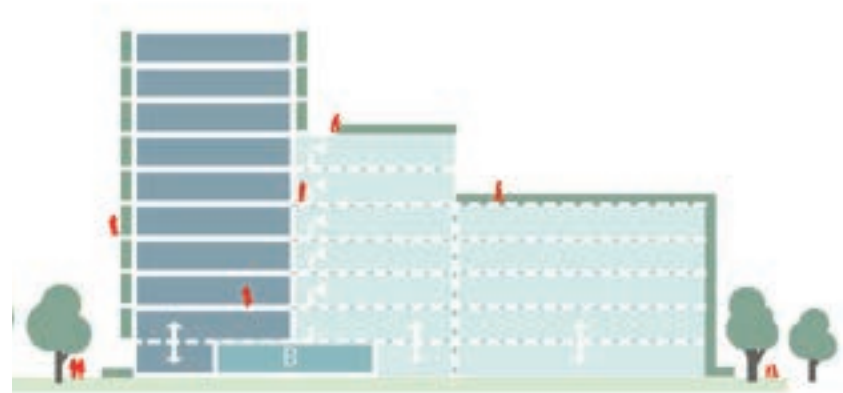
LEGENDA

- ONTMOETING
- COLLECTIEVE VERBODSFRONTE
- DRUKKE OVERGANGSGEGEBE
- ONTWIKKELING MET PARK
- BEHOEF VAN
- DRUKKE OP 11-0 LAAG
- DRUKKE OP 11-0 LAAG
- BOITES
- WANDERFRONTE
- FOOTVERBODSGEGEBE
- PARKEREN
- VERKEER ONTWIKKELING
- DRUKKE OP 11-0 LAAG

5. ONTWIKKELVELD VLIERTPARK NOORD



kaart ontwikkelveld



principedoorsnede ontwikkelveld

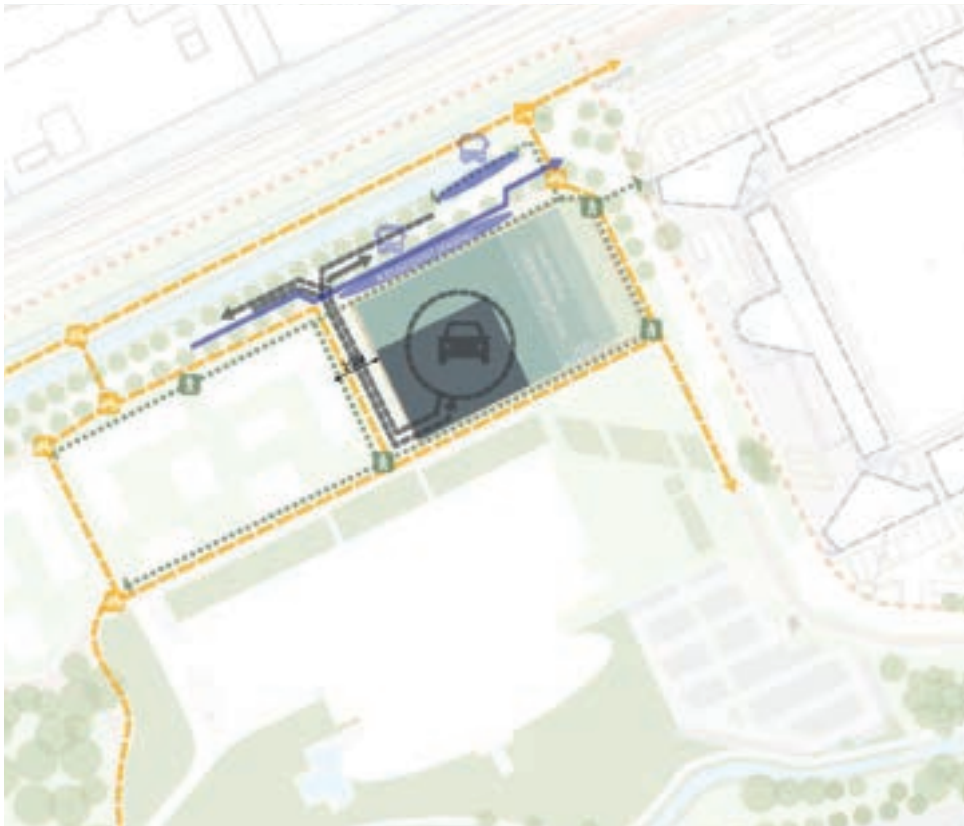


referenties wonen aan de parkroute en collectief wonen in de luwte in het park

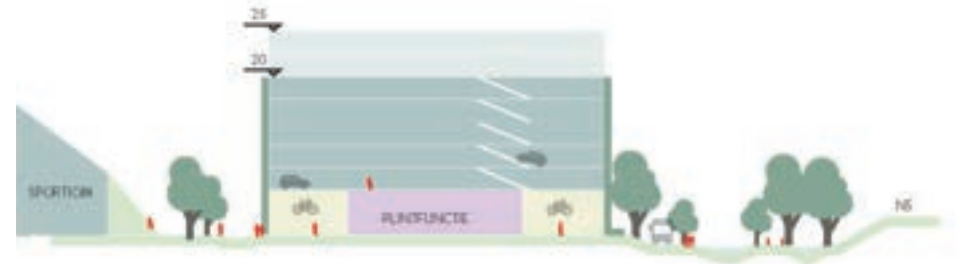
LEGENDA

ONTMETING	
COLLECTIEVE VERBODPUNTEN	
WONINGOVERGANGZONE	
WITWASSELING MET PARK	
BEDROUWING	
LOTSE PARK BEDROUWING (2-4 LAGEN)	
BEDROUWING (2-4 LAGEN)	
BEDROUWING (4-6 LAGEN)	
ROUTES	
WANDELROUTE	
FIETSRADROUTE	
PARKIEN	
VERKEERSHULPING	
ZONNIGSE PARKIEN (BEDROUWING IN OF)	

5. ONTWIKKELVELD VLIERTPARK NOORD PARKEERHUIS



kaart ontwikkelveld



principedoorsnede ontwikkelveld



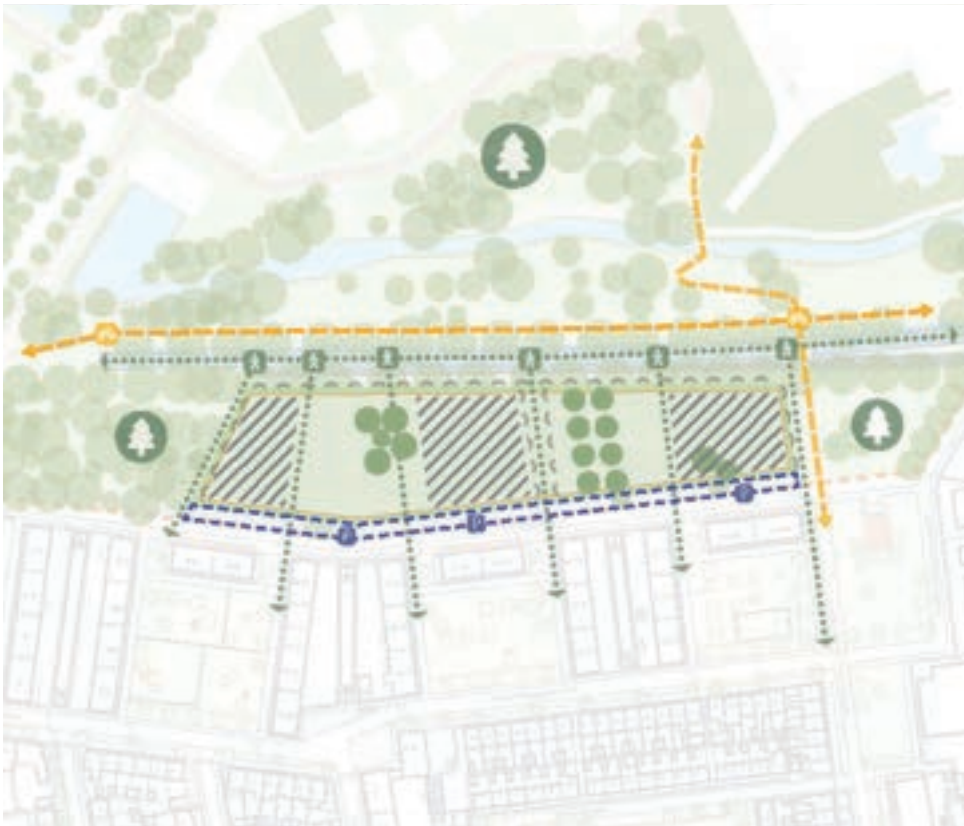
referenties parkeerhuis maximaal groene gevels en parkeerhuis op plint

LEGENDA

- ONTWIKKELVELD
- GRONDEGGEREN EN GEWONE BEDOORPING
- PARKEERHUIS
- PLINTFUNCTIE
- BOUWLIJN
- WANDHOOGTE
- FIETSPARKEERHUIS
- VERKEER / OV
- VERKEER ONTVANGING
- VERKEER ONTVANGING B-15
- OP STAALPLAATWERK



5. ONTWIKKELVELD VLIERTPARK ZUID



kaart ontwikkelveld



princiedoorsnede ontwikkelveld



referenties collectief wonen en getrapte alzijdige woningen in hout

LEGENDA

ONTMOETING	
BANDEN EN/OF BESTAANDE BOUMEN	
BROEKE OVERGANGSKRIM/J VOORTWIJVEN	
BEDOUWING	
PARKBUURT / ROUTES MET HOEKKANTEN	
ZONKLEED/COLLECTIEF WONEN	
ROUTES	
VAARDELROUTE	
RECYCLERINGSROUTE	
PARKEREN	
VERKEERSONTLUSTING	
ZONKLEED/PARKEREN (AAN BANDEN)	

6. ONTWIKKELSTRATEGIE

De ontwikkelstrategie voor de Vliert wordt voor een belangrijk deel bepaald door een combinatie van factoren, zoals planning en fasering, programma, eigendomsverhoudingen en financiële haalbaarheid. Maar ook de markttechnische opnamecapaciteit van de woningen per jaar speelt hierbij een belangrijke rol.

Planning en fasering

Relatie met bestemming in Omgevingsplan

Voor alle plandelen geldt dat de herontwikkeling niet past binnen de vigerende planologische bestemming. Dit betekent dat er per ontwikkeling een procedure voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa) doorlopen moet worden om tot planrealisering te kunnen komen. Dit kan uiteraard pas als er per deelgebied een nadere uitwerking heeft plaatsgevonden tot op het niveau van een bouwplan. Start en doorlooptijd van de procedure zijn afhankelijk van het tempo van planuitwerking en het verloop van de procedure.

Relatie met eigendomsverhoudingen

Voor de locatie Vliertpoort noordoost geldt dat het tempo mede wordt bepaald door de grondeigenaar die als ontwikkelende partij al enige jaren bezig is met de planvoorbereiding. Primair is de ontwikkelstrategie erop gericht om met deze partij afspraken te maken over financiële aspecten en locatie-eisen.

Voor de locatie Vliertpoort noordwest geldt, dat de gemeente niet de enige grondeigenaar is. Het moment waarop voor die locatie de concrete herontwikkeling ter hand wordt genomen is mede afhankelijk van afspraken met de huidige zakelijk gerechtigden op deze locatie (grondeigenaar NS en de houder van het recht van opstal op de locatie van het voormalig hotel Bastion).

Voor de plandelen ten zuiden van het spoor (Vliertpoort zuidoost en Vliertpark) geldt dat deze in eigendom zijn van de gemeente, waarmee de regie op de fasering in eigen hand ligt.

Relatie met het Parkeerhuis

In het zuidelijk plandeel zijn realisering en fasering gerelateerd aan de bouw en oplevering van het Parkeerhuis, dat onder andere dient ter vervanging van het huidige transferium. Uitgangspunt is dat de transferiumfunctie ten alle tijden kan blijven functioneren.

In de komende periode wordt uitgewerkt hoe de bestaande parkeerfunctie voor omliggende sportactiviteiten op korte en lange termijn wordt ingepast in de gebiedsontwikkeling. Verder geldt dat bij oplevering van de eerste woningen in het Vliertpark, die gebruik maken van het Parkeerhuis, ook uiterlijk op dat tijdstip het Parkeerhuis moet zijn opgeleverd.

Het bouwen van het Parkeerhuis is prioritair, zodat de ingebruikname hiervan waar nodig kan worden afgestemd op de gehele of gedeeltelijke ontmanteling van het bestaande transferium. Voor het Parkeerhuis hebben we een rijksbijdrage gekregen vanuit de Novex-regeling die zich richt op infrastructurele voorzieningen die nodig zijn om de woningbouw te versnellen. Daaraan gekoppeld is een deadline, waardoor we uiterlijk in 2027 moeten starten met de bouw van deze voorziening.

Flexwoningen

Voor wat betreft de locaties waar momenteel flexwoningen worden geëxploiteerd geldt, dat de herontwikkeling mede afgestemd moet worden op de beëindiging van dat bestaande gebruik. Daarnaast is de fasering van de nieuwbouw mede afhankelijk van de realisering van infrastructurele aanpassingen.

In het vervolgtraject wordt een overall planning gemaakt waarin alle uit te voeren onderzoeken en activiteiten in de tijd worden uitgezet en waaruit een faseringsvoorstel voortvloeit.

Programma

De woningbouwontwikkeling wordt gefaseerd opgepakt. Uitgangspunt is dat sociale huurwoningen in eigendom en exploitatie komen bij een corporatie die is aangesloten bij Thuispoort. Gronden voor sociale huurwoningen worden daarom rechtstreeks aan een bij Thuispoort aangesloten corporatie uitgegeven. Bij private grondexploitatie wordt daar ook op gestuurd. Daar waar sprake is van ander-soortig programma vindt een transparante verkoop plaats, bij voorbeeld in de vorm van een tender. Indien en voor zover er sprake is van een mix met sociale woningbouw zal de verkoopprocedure/tender in samenwerking met een corporatie worden voorbereid.

6. ONTWIKKELSTRATEGIE

Financiële haalbaarheid

Als basisuitgangspunt geldt dat gestreefd wordt naar een minimaal sluitende gebiedsexploitatie, en maximaal kostenverhaal in geval van een particuliere ontwikkeling. De financiële economische haalbaarheid staat daarbij wel onder druk, gezien het gewenste programma (70% betaalbaar), het relatief grote aandeel appartementen (met relatief dure gebouwde parkeeroplossingen), stedelijke voorzieningen als het transferium en spooronderdoorgang, en de hoge (kwalitatieve en duurzame) ambities. Daartegenover staat een Novex-bijdrage van het Rijk voor bovenplanse infrastructuur 's-Hertogenbosch: Station Oost, van circa € 13,67 miljoen. Daarvoor geldt dat de gemeente zorg moet dragen voor circa de helft co-financiering én de nadrukkelijke voorwaarde dat de bouw van zowel de eerste woningen als van de bovenplanse infrastructuur in 2027 moet worden gestart .

Gekoppeld aan de definitieve vaststelling van het ruimtelijke (en kwalitatieve) kader, zal een integrale gebieds- c.q. grondexploitatie worden opgesteld en ter vaststelling aan de gemeenteraad worden aangeboden.

Novex-bijdrage

Zoals hierboven aangegeven heeft het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat met een toekenningsbeschikking op 20 december 2023 een bijdrage in het vooruitzicht gesteld voor de aanleg van twee mobiliteitsvoorzieningen, te weten:

1. Een gebouwde transferium/mobilityhub/parkeerhuis (met dubbelgebruik en deelmobiliteit);
2. Het realiseren van een fietsonderdoorgang om de wijk en de voorzieningen beter bereikbaar te maken voor langzaam verkeer.

Daarbij gelden als voorwaarden:

1. De realisatie van minimaal 1.000 woningen waarvan minimaal de helft in het betaalbare segment;
2. Start bouw eerste woningen uiterlijk in 2027 en start bouw laatste woningen uiterlijk in 2030;
3. Start realisatie eerste mobiliteitsvoorzieningen in 2027 en uiterlijke oplevering in 2035;
4. Co-financiering door de gemeente.