

Ontwikkeldkader de Vliert Fase 1



ONTWIKKELKADER FASE 1 DE VLIERT



's-Hertogenbosch

CONCEPT
12 januari 2025

Inhoudsopgave

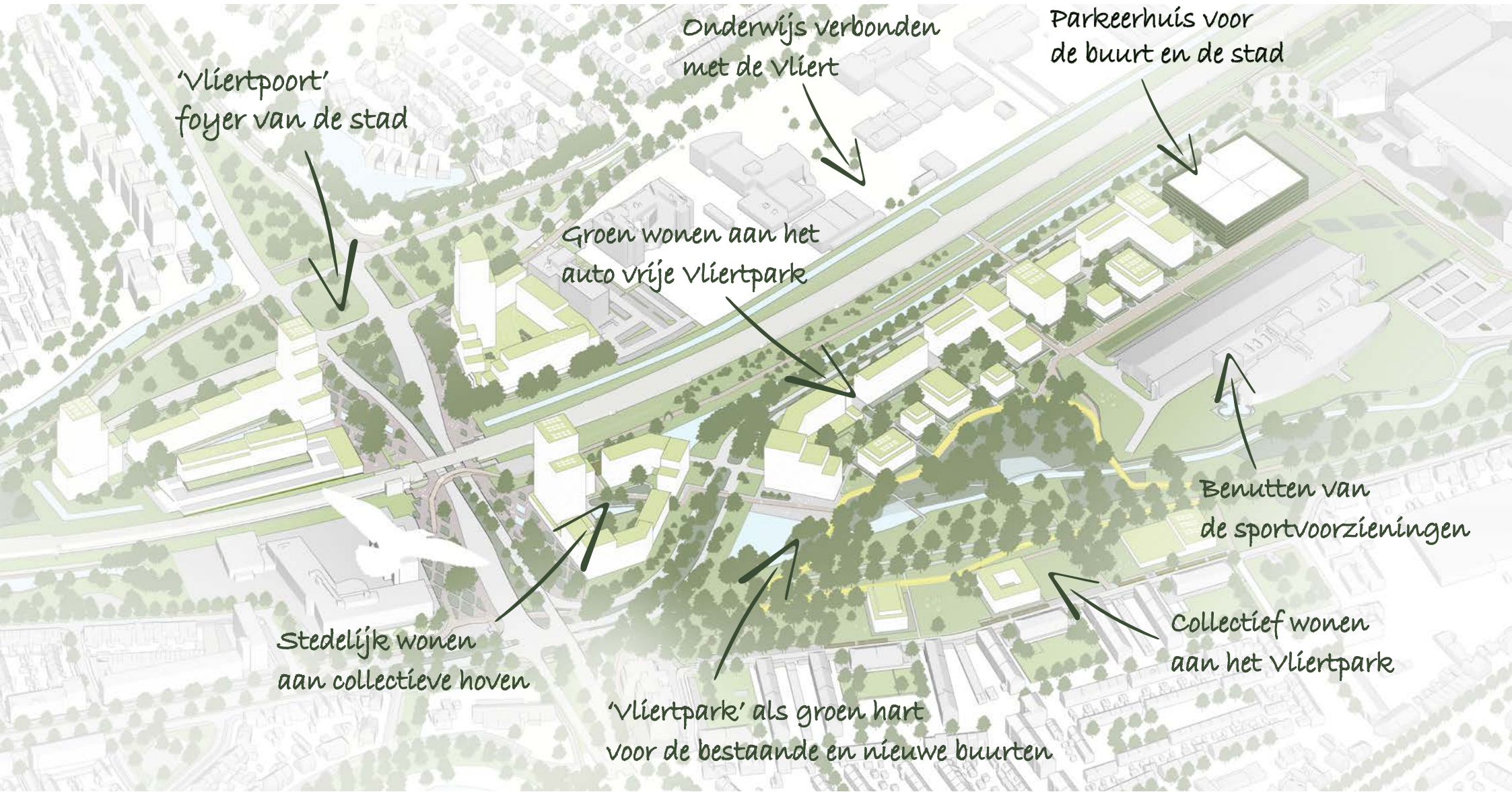
Voorwoord

Inleiding: Verrijking van de plannen voor de Vliert	7
1 Toelichting op het ontwikkelkader en proces: Duidelijke kaders én flexibiliteit	11
2 Positionering: De Vliert: groene en gezonde stadswijk	17
3 Omgevingsdialoog: Grote respons, rijke input	23
4 Raamwerk openbare ruimte: Gezondheid staat voorop!	29
5 Stedenbouwkundige opzet: Groen en stedelijk wonen in de stad	39
6 Beeldkwaliteit: Vliertpoort en Vliertpark: Diversiteit in samenhang	55
7. Duurzaamheid en milieu: Hoge ambitie voor klimaat en veiligheid	75
8 Ontwikkelstrategie: Inzet op snelle realisatie	83

Bijlagen:

1. Eindverslag omgevingsdialoog	zelfstandig document
2. Index onderzoeken/analyses en nadere verantwoording	zelfstandig document





'Vliertpoort'
foyer van de stad

Onderwijs verbonden
met de vliert

Parkeerhuis voor
de buurt en de stad

Groen wonen aan het
auto vrije vliertpark

Benutten van
de sportvoorzieningen

Stedelijk wonen
aan collectieve hoven

Collectief wonen
aan het vliertpark

'Vliertpark' als groen hart
voor de bestaande en nieuwe buurten

VOORWOORD



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

Met veel plezier presenteer ik hierbij, mede namens het projectteam, het ontwikkelkader voor een bijzondere nieuwe stadswijk: de Vliert. Een grote gebiedsontwikkeling waarbij we veel – betaalbare! - woningen gaan bouwen in een prettige, groene en verbonden buurt.

Het is de bedoeling dat in het eerste deel van de ontwikkeling maar liefst 1.450 tot 1.500 woningen worden gebouwd, en in totaal zo'n 2.100 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 nieuwe Vliertpark 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 ontwikkelkader. Dit is de opvolger van het document dat we in juni hebben gepubliceerd bij de start van de omgevingsdialoog. Daarin was veel ruimte gelaten voor wat u als bewoner, woningzoekende of organisatie belangrijk vindt voor deze nieuwe wijk. Ik ben ontzettend blij met de hoge opkomst voor onze bijeenkomsten. Ook online hebben mensen in groten getale met ons meegedacht. De sterke betrokkenheid van al deze mensen bij hun stad en bij hun wijk, en de constructieve sfeer van de bijeenkomsten vind ik heel bijzonder. De brede schakering aan ideeën en suggesties die de dialoog met de omgeving heeft opgeleverd hebben we nu verwerkt in dit boekje. Met die slag is het ontwikkelkader echt verrijkt.

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 stuk stad aan toe, waar plek is voor een groot aantal woningen. Want laten we niet uit het oog verliezen hoe groot de urgentie is voor deze nieuwe wijk. Het aantal woningzoekenden in onze stad is groot en neemt nog steeds toe. De vele woningen die we gaan bouwen in de Vliert zijn dus broodnodig. Daarbij hoort uiteraard een fijne woonomgeving, met aandacht voor groen, duurzame mobiliteit, gezondheid en elkaar ontmoeten. Dit is hoe we werken aan onze stad van de toekomst.

Gezien de positief gevoerde omgevingsdialoog ben ik ervan overtuigd dat mijn enthousiasme voor dit nieuwe stuk 's-Hertogenbosch inmiddels breed wordt gedeeld. Daarom nogmaals mijn dank aan iedereen die zijn of haar visie heeft ingebracht. Dankzij uw inbreng kunnen we straks een bruisende nieuwe wijk toevoegen aan onze stad!

Mike van der Geld, wethouder Verstedelijking





voormalig KPN gebouw

VLIERTPOORT

Bastion Hotel e.o.

NS station 's-Hertogenbosch oost

Pierson College

Stadionlaan

Victorijalaan

Stadion De Vliert

transferium

Sportiom

VLIERTPARK

Aartshertogenlaan

-  Vliertpoort
-  Vliertpark
-  fase I
-  fase II

**PLANGRENS
MET FASE I EN II**

Prins Hendrikpark/IJzeren vrouw

Brustensnel

Graafsseweg

Graafsseweg

Hintham

INLEIDING

Verrijking van de plannen voor de Vliert



Voor de gebiedsontwikkeling van het gebied dat toen nog als 'Station Oost en omgeving' werd aangeduid, 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. Het ambitiedocument vormt de basis voor de verdere uitwerking van de plannen in het voorliggende ontwikkelkader. Dit document is de opvolger van het in juni jl. verschenen 'Aanzet tot een ontwikkelkader'. Hierin hebben we nu ook de rijke schakering aan opgehaalde input in de inmiddels gevoerde Omgevingsdialoog verwerkt.

In deze nieuwe fase van de gebiedsontwikkeling is ook de werktitel Station Oost en omgeving vervangen door een beter passende naam: de Vliert. Deze naam verwijst zowel naar (de historie van) het gebied als naar het karakter van de nieuwe stadswijk. Het belangrijkste thema voor de gebiedsontwikkeling is het realiseren van binnenstedelijk wonen in een gezonde en groene omgeving. Allereerst is de naam een verwijzing naar waterloop de Vliert die door het gehele gebied loopt en het gebied met de omgeving verbindt. Groen en water zijn belangrijke dragers van de nieuwe ontwikkeling. Veel inwoners zullen de naam ook herkennen vanwege Stadion De Vliert en transferium De Vliert, die beide onderdeel zijn van de totale gebiedsontwikkeling.



De Vliertse wetering en De Vliert zijn al zichtbaar op de kaart van ca. 1850

Binnen de **eerste fase van de gebiedsontwikkeling** de Vliert onderscheiden we twee buurten met een eigen karakter:

- Rondom NS Station Oost voorzien we een intensieve, hoogstedelijke invulling. Deze entree naar de nieuwe wijk en naar de stad heet Vliertpoort;
- Rondom de voormalige Aartshertogenlaan en op het transferium en aansluitende terreinen langs de Stadionlaan komt een parkachtige, groene invulling, waarbij alle woningen in en aan het park komen te staan. Deze buurt noemen we Vliertpark.

De naamgeving van de **tweede fase**, waartoe behalve het stadion en Sportiom ook de sportverenigingen en het Pierson College behoren, wordt nog bepaald op het moment dat we de plannen daarvoor verder gaan uitwerken.



Ligging in de stad

De Vliert ligt centraal in 's-Hertogenbosch. Dicht bij de brede binnenstad en binnen de ring A2/A59. Ten zuiden van de ontwikkellocatie liggen de naoorlogse stadswijken Graafsebuurt-Noord, de Muntel en De Vliert. Aan de noordzijde liggen bedrijventerrein De Herven, 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.



Ligging in de stad.

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 toe met de beoogde fasering.

Hoofdstuk 2 beschrijft de onderscheidende kwaliteiten van het gebied en belangrijkste kenmerken. Oftewel: wat wordt dit straks voor nieuwe stadswijk?

In **hoofdstuk 3** geeft aan hoe we de omgevingsdialogoog hebben gevoerd en wat de belangrijkste resultaten zijn.

In **hoofdstuk 4** schetsen we hoe de openbare ruimte wordt ingericht vanuit de leidende principes van een gezonde leefomgeving en wonen in het groen.

In **hoofdstuk 5** worden het programma en de stedenbouwkundige opzet voor de wijk in beeld gebracht.

Hoofdstuk 6 schetst de beeldkwaliteit en de voorwaarden voor de wijk als geheel en voor de deelgebieden van de Vliert.

In **Hoofdstuk 7** beschrijven we de beoordeling op gebied van duurzaamheid, milieu en externe veiligheid en eventuele bijbehorende maatregelen.

In **hoofdstuk 8** ten slotte komt de ontwikkelstrategie aan bod, oftewel de manier waarop de gebiedsontwikkeling van de Vliert gerealiseerd gaat worden.

De beide **bijlagen** zijn vanwege hun omvang niet in dit ontwikkelkader opgenomen, maar vormen twee zelfstandige documenten.





1. TOELICHTING OP HET ONTWIKKELKADER EN PROCES



Duidelijke kaders én flexibiliteit

Met het ontwikkelkader wordt invulling gegeven aan de uitgangspunten voor de nieuwe wijk de Vliert, zoals die zijn vastgelegd in het Ambitiedocument. Waaronder het realiseren van een divers, groen en stedelijk woongebied. De kaders voor de plannen zoals we die nu presenteren zijn gebaseerd op een groot aantal studies en onderzoeken. Met de breed gevoerde omgevingsdialoog is vervolgens veel waardevolle input opgehaald. Hoe ziet het proces van de planvorming voor de Vliert er de komende jaren uit?

De gemeente wil de eerder vastgestelde ambities voor de nieuwe wijk 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 Pierson College, is een ontwikkeling van dit deel van het plangebied 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 van fijn en gezond samen wonen, zoals het stimuleren van bewegen 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.

DEFINITIEF

AMBITIEDOCUMENT
OMGEVING STATION OOST
 Grootstedelijk leven in een groene omgeving

's-Hertogenbosch 9 maart 2021

Optimaal verbonden (with icons of a car, bicycle, and pedestrian)

Divers stedelijk woongebied (with icons of people)

Gezond en actief (with icons of a person running, a person on a bicycle, and a tennis racket)

Collectief (with icons of people and a fork)

Groen als identiteitsdrager (with icons of trees and a leaf)

STADS POORT AARTS HERTOGEN PARK SPORT BOULEVARD

Labels in diagram: BRUISTERSINGEL, WETERING, AARTSHERTOGENLAAN, SPORTIOM, STADION DE VLIET, VICTORIALAAN

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 8 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 in totaal circa 1.800 tot 2.100 woningen in fase 1 en 2 tezamen, 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. Bij de vaststelling van het Ambitiedocument heeft de raad via een amendement in de besluitvorming de opdracht gegeven om de woningbouwopgave op te plussen naar een totaal van 1.800 - 2.100 woningen, waarbij zij aangaf hiertoe de ruimte die de Nota Hoogbouw voor deze locatie biedt (hoger dan 80 meter) optimaal te benutten.

Het totale programma betreft deze woningbouwopgave met een mix aan functies, waaronder werken, sport, leisure en ondersteunende (buurt) voorzieningen. In het Ambitiedocument zijn ook de 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

Opzet van het ontwikkelkader

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 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. In bijlage 2 is een overzicht opgenomen van de diverse onderzoeken en beleidsstukken op basis waarvan onder andere de nadere koersbepaling en uitwerking van het ambitiedocument naar het ontwikkelkader heeft plaatsgevonden.

Raamwerk openbare ruimte is sturend voor de invulling van het gebied

Op het schaalniveau van het gehele plangebied is een raamwerk openbare ruimte opgesteld. Dit raamwerk vormt de basisstructuur voor de ontwikkeling van de Vliert. Het groen is bepalend en van daaruit is gekeken waar ruimte is voor de nieuwe bebouwing in ontwikkelvelden. 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 biodiversiteit en aantrekkelijke wandel- en fietsroutes door het gebied, die ook de verbinding vormen met de bestaande omgeving. Het raamwerk openbare ruimte is op basis van de participatieronde verder uitgewerkt





tot een schetsontwerp voor de openbare ruimte en wordt 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 de planontwikkeling worden circa 1.450 – 1.500 woningen voorzien. In het raamwerk openbare ruimte in hoofdstuk 4 is ter illustratie een voorbeeldverkaveling van een ontwikkelveld opgenomen op basis van het programma en de stedenbouwkundige principes.

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, het realiseren van openbare groene en collectieve ontmoetingsplekken en een hoogteopbouw passend bij de plek. 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 kunnen per ontwikkelveld variëren, omdat deze onder andere worden bepaald door het daar beoogde programma, de ontsluiting en de omgeving.

Het proces

Flexibiliteit, vaststelling en toetsing

Het ontwikkelkader legt de kaders vast voor de verdere planuitwerking. Net zoals we de omgevingsdialoog hebben gebruikt om ideeën op te halen voor diverse onderdelen die eerder in de aanzet van het ontwikkelkader bewust nog waren opengelaten, zo willen we die flexibiliteit 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 maatschappelijke voorzieningen, waaronder ontmoetingsplekken en de inrichting van het groen. Dat biedt dan de kans om ook de sociale binding in de nieuwe

stadswijk te versterken. En niet in de laatste plaats omdat de wereld om ons heen ook voortdurend verandert en andere eisen stelt aan onze woonomgeving.

De naam zegt het al: na vaststelling door de gemeenteraad is het ontwikkelkader het kader stellende 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 de huidige grondeigenaren in Vliertpoort.

Het ontwikkelkader vormt daarnaast 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 een cluster van meerdere ontwikkelvelden) verder zijn uitgewerkt.

Omgevingsdialoog: waardevolle input ophalen uit de stad

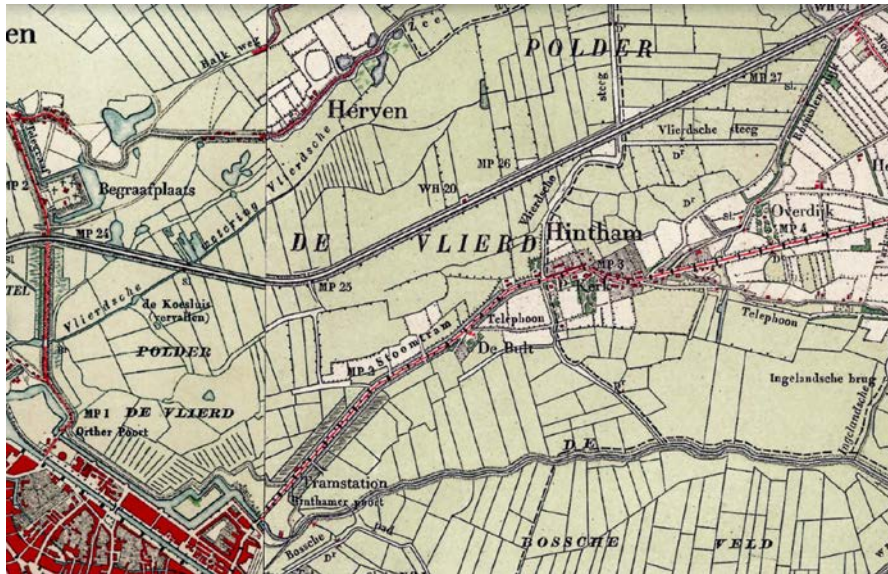
In de periode juli tot en met september hebben we een uitgebreide omgevingsdialoog gevoerd, waarbij we zoveel mogelijk mensen hebben uitgenodigd om mee te praten over en suggesties en ideeën in te brengen voor het ontwikkelkader. Uit de opkomst en deelname aan de diverse bijeenkomsten blijkt een grote betrokkenheid vanuit zowel de omgeving als vanuit potentiële toekomstige bewoners. Daarnaast heeft een marktconsultatie plaatsgevonden waarbij de ambities van de gemeente voor het gebied en het gekozen hoogstedelijke milieu zijn bevestigd.

In hoofdstuk 3 staat de aanpak en het verloop van de omgevingsdialoog beschreven. De inbreng kon over alle onderdelen gaan. Daarnaast hebben we specifiek drie thema's benoemd waarop we in de workshops de deelnemers hebben bevraagd:

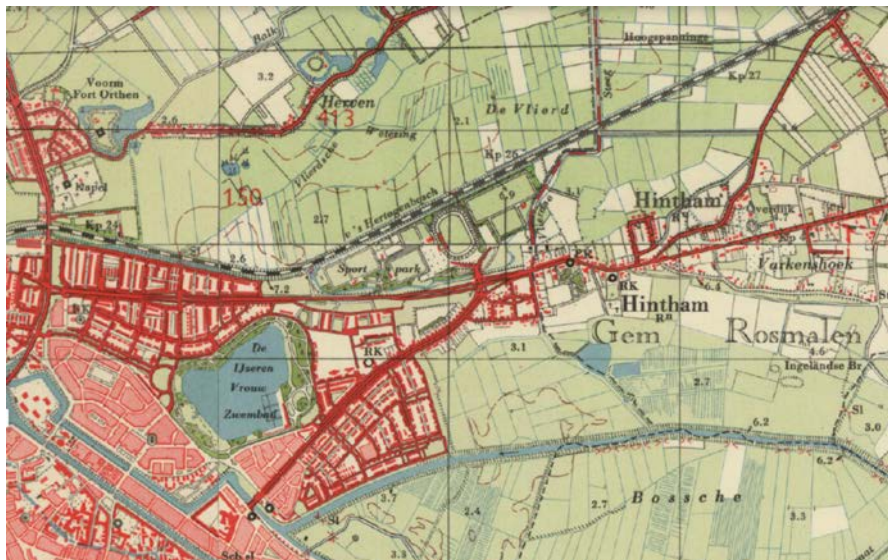
- Beeldkwaliteit & wonen
- Mobiliteit, groen & water
- Gezondheid, ontmoeten & voorzieningen

Op basis van alle inbreng is het ontwikkelkader nu verder uitgewerkt.





Kaart circa 1920.



Kaart circa 1960.



2. POSITIONERING

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, biodiversiteit, 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 kenniseconomie 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 ontwerpoplossingen 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 1.450-1.500 woningen gerealiseerd, in het Vliertpark en rondom NS Station Oost in Vliertpoort.

Een stadsrand in de stad

De plek van de nieuwe wijk heeft altijd een beetje in de luwte gelegen. De dynamiek van de stad is lang aan de plek voorbij gegaan. Eind 19e eeuw snijdt de spoorlijn naar Nijmegen de locatie af van de polder de Vliert waar het onderdeel van uitmaakte. In de 50'er jaren van de vorige eeuw wordt ten zuiden van de locatie de Aartshertogenlaan aangelegd. Deze fungeerde als een hoofdautoverkeersroute die de Graafseweg vanuit Nijmegen direct verbond met de voorloper van de A2. Deze verbond Utrecht met Eindhoven via de Orthenseweg dwars door de wijk 't Zand (de Traverse). Zo werd de locatie aan twee zijden ingesloten door infrastructuur en aan één zijde door de waterloop de Vliert (Vliertsche Steeg), die de grens vormt met de buurgemeente Rosmalen. In deze driehoek wordt een sportpark aangelegd met een voetbalstadion. Dit sportpark wordt groen ingepakt langs de Vliert. Waar de omliggende wijken de Vliert en de Graafsewijk evenals de Aartshertogenlaan met drie meter zand worden opgehoogd, is het sportpark aangelegd op het oorspronkelijke maaiveld van de polder. Het bevindt zich daardoor in een soort kom, die nu nog duidelijk aanwezig is. In de 70'er jaren wordt de hoofd-autostructuur van de stad verder uitgebreid met de Bruistensingel en de Van Grobbendoncklaan.

GROENE SCHAKEL IN DE STAD



Tot aan het einde van de vorige eeuw groeit de stad om de locatie heen: eerst ten zuiden (wijk Oost) en daarna vooral ten noorden van de spoorlijn. Vanwege deze groei bouwt NS in 1987 een station op de kruising met de Bruistensingel. De omgeving van dit station is dan nog geheel onbebouwd. Pas in 1993 wordt op één van de vier kwadranten rond het NS-station het Pierson College gebouwd. Tussen 1996 (wanneer Rosmalen en 's-Hertogenbosch één gemeente worden) en 2004 ontwikkelt de locatie zich tot de huidige situatie. Aan de overzijde van het stroompje de Vliert wordt de woon-/werkwijk Hintham-Noord gebouwd. Om de weg Hintham (die Hintham-Noord scheidt van –Zuid) te ontlasten wordt de Stadionlaan aangelegd. Een deel van de Aartshertogenlaan wordt daarna afgesloten. Het sportpark wordt opgeheven, waarna hier het Sportiom wordt gebouwd als vervanger van het Brabantbad bij de IJzeren Vrouw. Op de voormalige sportvelden wordt het transferium aangelegd.

Sindsdien bevindt het gebied zich de afgelopen 20 jaar in een winterslaap: nog steeds slecht verbonden met de omgeving en aan meerdere zijden ingesloten door (geluidsbelastende) infrastructuur. Het NS-station bevindt zich nog steeds in een soort niemandsland. En zelfs het asfalt van de niet meer in gebruik zijnde Aartshertogenlaan ligt er nog steeds tussen de rijen platanen die langs de weg stonden. Deze zijn inmiddels wel zo'n 75 jaar oud en hebben ongestoord kunnen groeien, net als de beplanting van het voormalige sportpark.

Nieuwe unieke plek in de stad

Ondanks dit isolement ligt de locatie wel mooi centraal in de stad en op fietsafstand van de historische binnenstad. Er zijn voldoende aanleidingen om dit gebied nu wakker te schudden uit zijn winterslaap. De aanwezige sportfaciliteiten zoals het stadion en Sportiom geven het gebied een sportieve en gezonde kleuring. Dit wordt nog versterkt door het al aanwezige monumentale groen rondom het autovrije deel van de Aartshertogenlaan. Dit groene Vliertpark wordt verder uitgebreid zodat de nieuwe woningbouwblokken op het huidige transferium letterlijk in het groen komen te staan. Het water van de Vliert en het groen van het park zorgen voor levendigheid, zowel voor de mens als voor dieren.

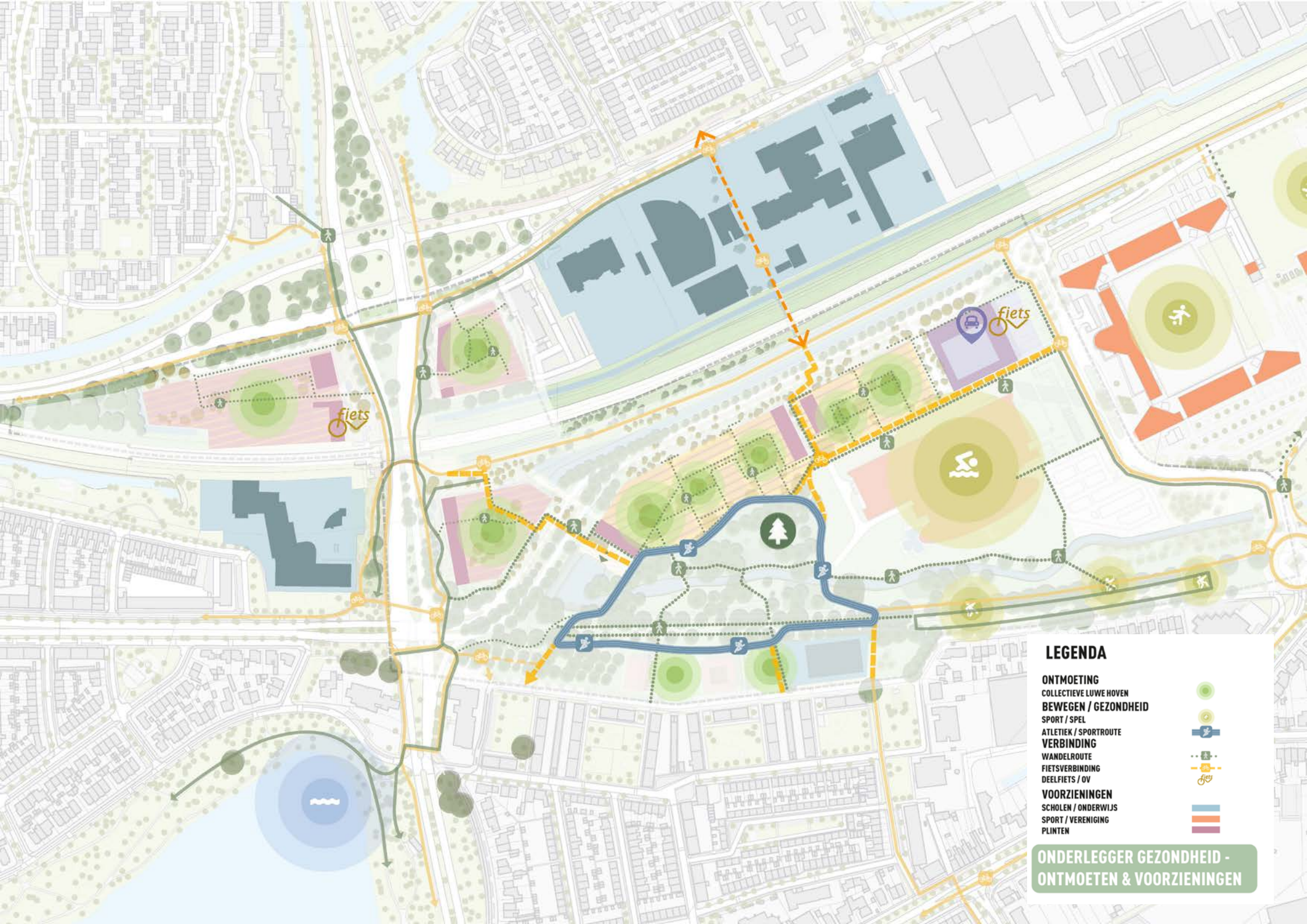
Rondom het op de huidige locatie te handhaven NS-station (voor toelichting van die insteek zie bijlage 2) wordt de Vliertpoort gebouwd: een stadspoort met hogere woongebouwen. De hoge dichtheid benadrukt de kruising van het NS-station en de hoofdinfrastructuur als knooppunt in de stad. In de omgeving zijn er grootschalige voorzieningen, zoals de scholen die er nu ook al zitten. In de plinten van de woongebouwen zijn kleinschalige buurtvoorzieningen opgenomen. Ook bijzonder: de nieuwe woonbuurtjes in het Vliertpark zijn autoluw, zodat er alle ruimte is voor fietsen, wandelen, sport en spel. Hier wordt ontspannen stedelijk gewoond in het groen. Het parkeren wordt opgelost in een collectief parkeerhuis aan de Stadionlaan (zie bijlage 2). In de zuidrand van het park is ruimte voor collectieve woonvormen en eventueel een basisschool. 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 aan de oostzijde 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.

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 stadcentrum 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, samen met de sociale verbinding. Het wordt een gemengde wijk waar je elkaar ontmoet en omziet naar elkaar.





LEGENDA

- ONTMOETING
- COLLECTIEVE LUWÉ HOVEN
- BEWEGEN / GEZONDHEID
- SPORT / SPEL
- ATLETIEK / SPORTROUTE
- VERBINDING
- WANDELROUTE
- FIETSVERBINDING
- DEELFIETS / OV
- VOORZIENINGEN
- SCHOLEN / ONDERWIJS
- SPORT / VERENIGING
- PLINTEN



**ONDERLEGGER GEZONDHEID -
ONTMOETEN & VOORZIENINGEN**

Met de centrale ligging van NS Station Oost is de wijk uiteraard goed verbonden via het OV. Langzaam verkeersroutes worden verbeterd en uitgebreid, zowel oost-west als noord-zuid, onder andere met een nieuwe onderdoorgang voor langzaam verkeer onder het spoor. Er komen betere groene verbindingen met de IJzeren Vrouw, de Heinis en het landschap om de stad. Zo ontstaat het perfecte groene hardloopondje direct vanuit je huis, of het fijne gezinsfietstochtje naar de Maas. Het groen vervult een belangrijke ecologische functie als leefgebied van en verbinding voor uiteenlopende soortgroepen zoals zoogdieren (eekhoorn, vleermuizen e.d.) en vele soorten insecten (vlinders, kevers, zweefvliegen e.d.). Een rijke biodiversiteit draagt bij aan de gezondheid van mensen.

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 verkeerroutes 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!





het **reactieformu** Inemen aan de work

- Wat komen alle... (partially obscured)
- Straatwachter 20... (partially obscured) KPN gehou
- Dej... (partially obscured) ok voor... gewaagd
- Ual te hoge... KPN groei
- gezanlijke... moettuin
- De... (partially obscured) alle... (partially obscured)
- Fietstunnel!!!
- Sociale... (partially obscured) in... (partially obscured)
- Welke... (partially obscured) P... (partially obscured)

3. OMGEVINGSDIALOOG

Grote respons, rijke input



Op 26 juni 2024 vond in Stadion De Vliert met een grote inloopbijeenkomst de aftrap plaats van de omgevingsdialoog voor de Vliert. De hoge opkomst en de positieve sfeer zetten de toon voor de overige bijeenkomsten, gesprekken en de digitale peiling. Met als resultaat dat we een enorme rijkdom aan ideeën, suggesties, visies en hartenkreten hebben opgehaald. Uiteraard waren er ook zorgen over de bouw van de nieuwe wijk en ook daarover hebben we met elkaar het constructieve gesprek kunnen voeren. Met onze activiteiten hebben we zowel de bewoners in de buurten rondom de Vliert, als veel woningzoekenden kunnen bereiken. Dankzij ieders input hebben we de plannen voor de Vliert in belangrijke mate kunnen verrijken en daarmee een essentiële stap verder kunnen brengen, met het onderhavige ontwikkelkader als resultaat.

Tijdens de totstandkoming van dit ontwikkelkader hebben we gekozen voor een uitgebreide omgevingsdialoog. We willen een woonbuurt waarin het prettig wonen en verblijven is. Daarvoor is inbreng vanuit de omgeving en van de nieuwe inwoners onontbeerlijk. Immers zij zijn de toekomstige gebruikers en bewoners van en in het gebied. Uitgangspunt was dan ook deze doelgroepen bij de totstandkoming van dit ontwikkelkader te betrekken. Om zoveel mogelijk mensen van deze doelgroep te bereiken hebben wij de communicatie breed opgezet.

De primaire communicatiemiddelen voor de omgevingsdialoog waren de nieuwsbrief (>1.500 abonnees) en de projectpagina op de gemeentelijke website denbosch.nl. Ook zijn er regelmatig vanuit de gemeentelijke kanalen socialmedia-berichten uitgegaan. Voor de uitnodiging van de startbijeenkomst op 26 juni is een brede straal rondom het plangebied bepaald, inclusief (delen van) buurten die mogelijk effect ervaren van de voorziene woontorens. Er zijn in totaal 4.000 bewonersbrieven uitgegaan. Binnen de huisstijl van de gemeente zijn grafische elementen ontworpen voor de vormgeving van alle communicatie-uitingen voor de Vliert, met als doel om de betrokkenheid bij en de herkenbaarheid van de Vliert te vergroten.

Via benadering van externe pers en media, waaronder DTV, de Bossche Omroep en diverse wijkkranten hebben we brede aandacht kunnen genereren voor de plannen van de Vliert en de participatiemogelijkheden. Tot slot hebben we tijdens de voorbereidingsfase een apart mailadres ingesteld voor direct contact met de gemeente over de Vliert. Hier zijn veel vragen, ideeën en opmerkingen op binnengekomen en vindt persoonlijk contact plaats met betrokken bewoners.

Met de gevoerde communicatie wilden we zoveel mogelijk belanghebbenden bereiken. Zo draagt de communicatie bij aan het voeren van een transparant proces, waarbij de bijeenkomsten, activiteiten en processtappen steeds zo

duidelijk mogelijk zijn uitgelegd. Ook zijn verslagen, presentaties en de inhoud van panelen steeds gedeeld via de nieuwsbrief en website. Op de website en bij bijeenkomsten is campagne gevoerd om via QR-codes abonnee te worden van de nieuwsbrief.

Op 5 en 11 september 2024 hebben we met de omgeving verdiepende workshopsessies gehouden. Hierin hebben we drie hoofdthema's behandeld: "Beeldkwaliteit & wonen", "Mobiliteit, groen & water" en "Gezondheid, ontmoeten & voorzieningen". De gesprekken over de drie thema's werden aan drie tafels geleid door de experts van de gemeente. Op beide avonden waren er drie rondes met dezelfde thema's, zodat belangstellenden maar één avond hoefden te komen om toch over alle thema's mee te kunnen praten. Bij alle tafels was steeds sprake van een levendig gesprek, waarbij deelnemers met elkaar en de experts in gesprek gingen en ook actief werden bevraagd door de experts. Ook hier was de sfeer in alle opzichten positief en constructief te noemen, met levendige discussies en uitwisseling van standpunten. Opvallend is ook de grote creativiteit aan ideeën die zijn ingebracht.

Naast de fysieke workshops hebben we iedereen van 5 tot 22 september 2024 ook de mogelijkheid geboden om via een enquête online te reageren op een aantal stellingen en open vragen. Daarbij is nadrukkelijk ingezet op de moeilijker te bereiken doelgroep van woningzoekenden. Met een socialmedia-campagne is met name ingezet op jongeren van 25-35 jaar. De tweede doelgroep waren omwonenden. Ook hier zijn we in de vraagstelling uitgegaan van de participatiethema's "Beeldkwaliteit & wonen", "mobiliteit", groen & water en "gezondheid, ontmoeten & voorzieningen".

In de aanzet van het ontwikkelkader, waarmee wij de omgevingsdialoog zijn ingegaan, hebben we bewust veel ruimte gelaten voor de creativiteit van de huidige - en de nieuwe bewoners, en andere belangstellenden. De kennis vanuit de brede omgeving vormt immers een waardevolle bron om tot goede en breed gedragen plannen te komen. De verwerking daarvan heeft op veel punten dan ook geleid tot nieuwe oplossingen voor de thema's wonen, beeldkwaliteit, openbare ruimte, verkeer, ontmoeten en voorzieningen.

Ruim **300** geïnteresseerden op de **inloopbijeenkomst** 26 juni 2024 in Stadion De Vliert

113 reactieformulieren en **78** geeltjes opgehaald op 26 juni 2024

15 **stakeholdersgesprekken**, met onder andere

5 wijk- en buurtdelegaties

73 deelnemers aan de **workshops** op 5 en 11 september in het Pierson College

8 partijen (ontwikkelaars, beleggers & makelaars) hebben deelgenomen aan de **marktconsultatie** op 18 september 2024

418 mensen hebben de **digitale enquête** ingevuld

Slotbijeenkomst 21 januari 2025 in het Pierson College

reactie op het concept ontwikkelkader van 13 januari 2025 tot 3 februari 2025

Hoge opkomst activiteiten omgevingsdialoog.

Stakeholdersgesprekken

Voor de participatie zijn in en om het gebied en breder in de stad ook de belangrijkste groepen, organisaties, bedrijven en instanties, oftewel stakeholders, geïdentificeerd. Zij spelen een belangrijke rol in de participatie, omdat zij verschillende groeperingen en belangen in het gebied vertegenwoordigen, dan wel behartigen. Hieronder vallen bijvoorbeeld ook de wijkraden/ buurtvertegenwoordigingen. Met deze partijen is een proces op maat gevolgd. In de periode van 24 juni tot en met 10 september 2024 zijn verschillende gesprekken gevoerd. Dit betekent dat er zowel 1-op-1 gesprekken zijn gevoerd, als meer grootschalige, informerende bijeenkomsten én verdiepende bijeenkomsten georganiseerd, waar op de benoemde participatiethema's in kleinschaliger setting het onderlinge gesprek werd aangegaan. Zonder uitzondering zijn de gesprekken in positieve en constructieve sfeer verlopen.

Marktconsultatie

Op 18 september 2024 hebben we een sessie met zeven marktpartijen georganiseerd. Enerzijds om kennis, expertise en creativiteit uit de markt op de halen in relatie tot het programma, de ontwikkelstrategie en de ambities voor het plangebied de Vliert. Anderzijds waren we benieuwd hoe 'de markt' aankijkt tegen de plannen in het aanzet-ontwikkelkader. Kunnen de marktpartijen hiermee uit de voeten? Zijn er nog kansen die we missen? De deelnemende partijen zijn uitgenodigd op een brede mix aan expertise (ontwikkelaars, beleggers, makelaars), op hun kennis van de lokale markt, dan wel specifieke expertise met vergelijkbare projecten elders. In de uitnodiging is duidelijk gesteld dat het hier gaat om een vrijblijvende uitwisseling waaraan voor het gevolg op geen enkele manier rechten kunnen worden ontleend.

Tervisielegging concept ontwikkelkader

Ter afsluiting van de omgevingsdialogo krijgt iedereen vier weken de tijd om op het concept ontwikkelkader te reageren. Ook deze reacties zullen we in de besluitvorming meenemen. Het ontwikkelkader dat nu voor u ligt, is dan ook daadwerkelijk het resultaat van een co-creatie met de stad.

Verantwoording verwerking resultaten

De omgevingsdialogo heeft met de grote opkomst en de grote betrokkenheid van veel bewoners en organisaties, een rijkdom aan ideeën en visies opgeleverd. Het merendeel hiervan is verwerkt in het voorliggend ontwikkelkader. De ruimte die we hebben gelaten in de vorige versie is daarmee op essentiële punten aangevuld, wat heeft geleid tot een daadwerkelijke verbetering en verrijking van de plannen. Deze plannen voor de woningbouw, voorzieningen en het openbare gebied worden in de volgende hoofdstukken toegelicht. Hieronder volgt een korte toelichting van de belangrijkste punten.

Belangrijkste punten uit de omgevingsdialogo

Veilige en aantrekkelijke stationsomgeving

Met het nieuwe concept van de 'foyer' voor de openbare ruimte rondom het station wordt de sociale en verkeersveiligheid geadresseerd. Door deze nieuwe, uitnodigende inrichting van de openbare ruimte wordt de dominantie van de infrastructuur aangepakt en worden station en woonblokken in Vliertpoort steviger verbonden met de omgeving, met elkaar én met het Vliertpark. De woonblokken krijgen entrees en voorzieningen aan de foyer. Met als resultaat een levendige, veilige en met de bestaande omliggende buurten verbonden stationsomgeving, waar het aangenaam verblijven is.

Hoogbouw

In het ontwikkelkader zijn in de buurt Vliertpoort **woontorens** tot circa 70 meter opgenomen. Vanuit omliggende buurten zijn er zorgen geuit over effecten hiervan qua inkijk, uitzicht, bezonning en windval. De Nota Hoogbouw biedt hier ruimte om een landmark met een hoogte van 80+ meter te bouwen en/of een ensemble van meerdere hoogbouwtoeren. Vanuit meerdere aspecten, waaronder aandacht voor voorzieningen in de plinten van de gebouwen, leefbaarheid, betaalbaarheid, dichtheid en het mixen van doelgroepen, gaat het ontwikkelkader uit van stadsblokken met een ensemble van toeren variërend van 60 meter tot circa 70 meter. Voor de verschillende plaatsingen van de woontorens zijn studies gedaan met betrekking tot deze impact. Daaruit blijkt dat de voorgestelde hoogten in het ontwikkelkader de bezonning op de omliggende woonbebouwing niet onaanvaardbaar aantasten. Gelet op de minimale afstand van de voorgenomen hoogte-accenten tot de omliggende bestaande woonbebouwing (minimaal ongeveer 130 meter vanaf Vliertpoort-noordoost en 80 meter vanaf Vliertpoort-noordwest) is niet aan te nemen dat de eventuele inkijk al bij voorbaat onaanvaardbaar zal zijn. Een eerste indicatief windhinderonderzoek toont ook aan dat de hoogbouw in maximaal 23 bouwlagen (circa 70 meter) in beginsel geen belasting voor de omgeving zal veroorzaken in de vorm van windhinder. In de verdere uitwerking van het plan zullen deze aspecten meer gedetailleerd worden onderzocht op basis van de ingekomen bouwplannen.

De onderliggende studies over de impact van hoogbouw zijn opgenomen in bijlage 2.





Beeldkwaliteit

In de omgevingsdialoog wordt nadrukkelijk aandacht gevraagd voor de **menselijke maat** in deze hoogstedelijke woonomgeving. Hoogbouwaccenten zijn onderdeel van de stadsblokken en de woningen aan het Vliertpark staan rondom in het groen. De torens mogen wel afwisselend zijn. De woongebouwen zijn geleed en getrapt maar zijn wel één familie. De binnenhoven zijn groen en informeel en nodigen uit tot collectieve ontmoeting. Mensen geven aan dat ze een groene informele sfeer willen voor het park en de hoven met prive- buitenruimtes als overgang naar het groen. Groene gevels worden gewaardeerd, aandacht wordt gevraagd voor menselijke maat in de architectuur, en dat de torens afwisselend mogen zijn.

Collectief wonen

Er is veel waardering getoond voor collectieve woonvormen in Vliertpark-zuid. In de plannen is de wens opgenomen om ook in Vliertpark-noord “gezamenlijk wonen” te bevorderen. Daar valt CPO onder, maar het kan ook door binnen appartementencomplexen aandacht te besteden aan het “gemeenschappelijke”. Dat kan vorm krijgen in ontmoetingsruimten en door slimme ontwerpen die ontmoeting uitlokken, maar ook door binnen een appartementencomplex te mikken op specifieke doelgroepen.

Verkeer en parkeren

Er zijn zorgen geuit over de **toename van verkeer** op de ontsluitingswegen en in de buurten, evenals over een toename van de parkeerdruk in de buurten. Hoewel uiteraard met een toename van het aantal bewoners in de stad de verkeersintensiteit op de ontsluitingswegen zal toenemen, blijkt uit onderzoek dat de ontsluitingswegen Zandzuigerstraat, Bruistensingel, Van Grobbendoncklaan en Stadionlaan de verwachte toename aankunnen. De nieuwe woningen worden voornamelijk direct op de hiervoor bedoelde doorstroommassen ontsloten, waardoor het bewonersverkeer niet door de omliggende wijken gaat rijden. De Bruistensingel, Zandzuigerstraat en Van Grobbendoncklaan behoren tot deze doorstroommassen, waarbij de nadruk ligt op een goede verkeersafwikkeling. Het huidige beleid van de gemeente om de snelheid op doorstroommassen op 50 km/u te houden, komt voort uit de behoefte om het verkeer efficiënt af te wikkelen en

sluipverkeer door woonwijken te voorkomen. Het verlagen van de snelheid op de doorstroommassen naar 30 kilometer per uur, heeft als ongewenst effect dat het verkeer dan mogelijk eerder voor een route door de woonwijken kiest.

Voor parkeren in het projectgebied gaat voor wat betreft het aantal te realiseren parkeerplekken per woning de normering ‘zone 2’ uit de Parkeernota gelden. Voor het gehele projectgebied wordt parkeerregulering (betaald parkeren en vergunningparkeren) ingevoerd. Om een verschuiving van het parkeren naar de omliggende buurten te voorkomen, zal aan die bewoners worden voorgesteld om ook hun buurten onderdeel te laten zijn van het gebied waarin parkeerregulering wordt ingesteld.

De onderliggende studies over mobiliteit zijn opgenomen in bijlage 2.

De Stadionlaan en de kruisingen/oversteekpunten bij het station en de IJzeren vrouw worden naar aanleiding van de zorgen over de verkeersafhandeling aangepakt en daarmee **(verkeers)veiliger** en groener gemaakt. Ook worden de fietspaden richting de scholen, het station en bij de Hervensebaan aangepakt.

Voorzieningen en ontmoetingen

Eén van de belangrijkste resultaten uit de omgevingsdialoog is het overgrote belang van gezamenlijke **voorzieningen** en **ontmoetingspunten**. Hiervoor zijn veel suggesties gedaan, zowel voor de woonblokken als voor de groene openbare ruimte. In het ontwikkelkader zijn daarom delen van de plinten in de woonblokken bestemd voor (maatschappelijke) voorzieningen, zoals bijvoorbeeld zorg, een buurtkamer of kleinschalige werkruimte en op twee plaatsen een (dag-)horeca. Ook voor de gemeenschappelijke binnentuinen en voor het park zijn veel ideeën ingebracht. In een later stadium zullen we de precieze invulling samen met de bewoners en omwonenden nader gaan invullen. Concreet is in het ontwikkelkader ruimte opgenomen voor een **indcentrum** (basisschool met buitenschoolse opvang en kinderopvang), naar aanleiding van de meest recente gemeentebrede ramingen.

Zie bijlage 2 voor een toelichting op de onderwijsprognoses.

Een compleet overzicht van de opgehaalde input, inclusief een beargumenteerde verantwoording van de punten die niet hebben geleid tot aanpassingen, vindt u in bijlage 1 - Eindverslag Omgevingsdialoog.





Raamwerk openbare ruimte met voorbeeld verkaveling.

4. 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. 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. 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. Aan deze routes is een plek gereserveerd voor een nieuwe basisschool in het park. Het geheel aan groen - van bomen tot groenblauwe structuren - vervult een ecologische functie; van leefgebied tot en met de verbinding naar en tussen parken in de omgeving van het plangebied.

Menselijke maat: lopen, fietsen en deelmobiliteit krijgen prioriteit

De Vliert wordt een wijk met een menselijke maat. De voetganger en fietser krijgen ruim baan. Het fijnmazige fiets- en wandelnetwerk maakt fietsen en lopen aantrekkelijk en veilig. Daarmee staat het gebruik van langzaam en duurzaam vervoer voorop. 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 een nieuwe verbinding gemaakt 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.

(Zorg)voorzieningen in de buurt, of in omliggende buurten, zijn goed bereikbaar via de 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.



Impressie mogelijk toekomstbeeld van Vliertpoort.

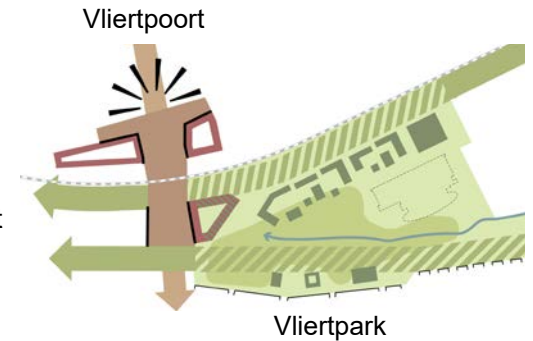
De stedenbouwkundige opzet voor de nieuwe wijk zorgt voor een autoluwe inrichting en enkele bestaande routes zorgen voor de afwikkeling van het gemotoriseerde verkeer. Lopen en het gebruik van fiets, openbaar vervoer en deelmobiliteit worden gestimuleerd. Een goed voorbeeld daarvan zijn gunstige, dicht bij de woningen gelegen fietsenstallingen die zonder omwegen snel aansluiten 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 over de Bruistensingel 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. Waar nu het fietsparkeren slechts op één plaats bij het station plaatsvindt willen we in het plan komend vanuit meerdere richtingen fietsvoorzieningen nabij het station.



Principe doorsnede gebied nieuw (boven) en bestaand (onder) ter plaatse van de Bruistensingel.

Schetsontwerp openbare ruimte

Aangezien de openbare ruimte een belangrijke drager van het stedenbouwkundig plan is, is een schetsontwerp gemaakt voor de inrichting hiervan. Dit ontwerp bestaat uit twee karakteristieke delen: de 'foyer' in Vliertpoort en het park in Vliertpark.



De foyer

In de huidige situatie ligt het station enigszins geïsoleerd van de omgeving. De omgeving wordt nu gedomineerd door de infrastructuur (Bruistensingel) en (veel) laagwaardig groen. Er is weinig sociale controle. In het schetsontwerp wordt deze stationsomgeving getransformeerd tot een 'foyer': een gemeenschappelijke stedelijke ruimte waar alle nieuwbouw aan gelegen is en waar je prettig ontvangen wordt. De nieuwe bouwblokken rond het station hebben hun entrees aan deze foyer. In de onderbouw van de bouwblokken (de plint) worden voorzieningen/funcities opgenomen. Door deze nieuwbouw verandert de stationsomgeving in een levendig plein met veel sociale controle. De 'foyer' krijgt een stedelijke inrichting. Door de toepassing van één karakteristieke pleinverharding worden de vier kwadranten rondom het station meer een samenhangend geheel. In het plein is ruimte voor veel hoogwaardig groen. De hele foyer (incl. Bruistensingel) krijgt een eigen pleinverlichting. Ook de omgeving van het station wordt meegenomen in de herinrichting. Er komen stallingen voor fietsen bij de oostelijke opgangen tot de perrons. De spoortaluds worden met vaste planten in terrassen aantrekkelijker gemaakt.

Binnen de bouwblokken zijn gemeenschappelijke, openbaar toegankelijke groene binnentuinen opgenomen. Deze worden met de bebouwing mee ontworpen. Met nadrukkelijke aandacht voor de aansluiting van routes vanuit de omgeving door de binnentuinen.





Impressie mogelijk toekomstbeeld van Vliertpark.

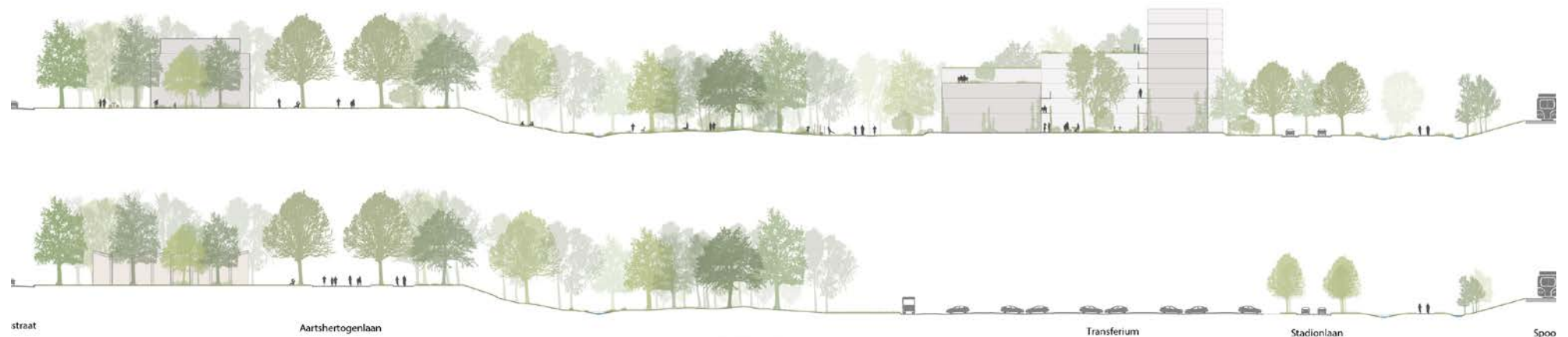
Voor de bouwblokken rond het station (Vliertpoort) zal niet al het bestaande groen gehandhaafd kunnen worden. Indien mogelijk worden bestaande bomen verplant. Als dat niet mogelijk is worden ter compensatie nieuwe bomen geplant in of in de directe nabijheid van het projectgebied. De Bruistensingel is niet alleen een belangrijke verbinding voor langzaam verkeer, maar blijft dit ook voor autoverkeer als doorstroomas in de verkeersstructuur van de stad. Zowel voor de kruising Bruistensingel/Zandzuigerstraat als de kruising Bruistensingel/Stadionlaan zullen maatregelen worden genomen om de (veilige) oversteekbaarheid voor langzaam verkeer te verbeteren.

Het park

Het bestaande groen rond de (voormalige) Aartshertogenlaan vormt het hart van de nieuwe wijk Vliertpark. Dit wordt gehandhaafd of vernieuwd waar dit vanwege de vitaliteit van de bomen noodzakelijk is. De nieuwbouw van het Vliertpark bevindt zich vooral op de plek van het huidige transferium. Zoveel mogelijk woningen in het Vliertpark worden vanuit het park ontsloten via de langzaamverkeersroutes om ontmoeting te stimuleren: je komt thuis ín het Vliertpark.

Tussen de bouwblokken zal veel groen worden toegevoegd, waarmee het Vliertpark tot aan het spoor wordt uitgebreid. Onderzocht wordt of ook de Stadionlaan hierin mee kan transformeren, door een groene middenberm aan te leggen. De bomen zijn van belang voor vogels, vleermuizen en eekhoorns. De lange bomenrijen en ruige vegetaties in het park zijn daarnaast geschikt voor marterachtigen. Onder de bomen wordt een struiklaag ontwikkeld en sluiers van klimplanten zoals hop en bosrank. Dit biedt habitat voor marterachtigen en eekhoorns en is bij uitstek geschikt voor vogels als de blauwborst en buidelmee.

De waterloop de Vliert vormt de ruggengraat van het park en de verbinding met de volgende fase van de gebiedsontwikkeling. Deze wordt omgevormd tot een slingerende loop met natte oeverzones, waar ruimte is voor rietkragen met lisdoddes en biezen waar de kleine karekiet zich thuis zal voelen, evenals amfibieën (de groene kikker), libellen (de glassnijder) en de ijsvogelvlinder. Het Vliertpark krijgt hiermee een rijke variatie aan landschap, van oude bomen tot moerassige stukken. Langs de oever van de Vliert wordt een route aangelegd met onverharde paden, vlonderpaden en bruggetjes. Zo is de natuur beleefbaar voor bewoners en gebruikers van het park. Wellicht kan hier nog een waterspeelplaats aan toegevoegd worden.



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





LEGENDA

- ONTMOETING**
- COLLECTIEVE GROENE HOVEN**
- WATER**
- BESTAAND WATER
- NIEUW WATER
- DUIKER
- GROEN**
- UITWISSELING MET VLIERTPARK
- BESTAANDE BOMEN
- NIEUWE BOMEN
- MONUMENTALE BOOM
- VERGROENEN OPENBARE RIJMTTE



Dat vooral ontmoeten een belangrijke functie van het groen is, zal tot uitdrukking komen in de inrichting van het park met sport- en spelvoorzieningen en verblijfsplekken. Er is ook ruimte voor mensen die rust in het park willen. Voor gezamenlijk gebruik zoals een moestuin of een ontmoetings- of speelplek is ruimte gereserveerd tussen de nieuwbouw. Dit zal later samen met bewoners worden uitgewerkt.

Om het park toegankelijk te maken wordt een netwerk van fiets- en wandelpaden aangelegd. Dit netwerk sluit aan op bestaande fiets- en wandelroutes. Om de nieuwe wijk beter te verbinden met de omliggende wijken wordt een nieuwe onderdoorgang voor fietsers en voetgangers gemaakt onder het spoor door. Deze is onderdeel van een fietsroute die naar het zuiden ingepast is in de Graafsebuurt (langs het '53rd Welsh Division' monument dat aan het park ligt) en naar het noorden via de scholen langs de Hervensebaan richting het Hervenpad naar de Heinis. In de onderdoorgang worden faunavoorzieningen opgenomen zodat deze ook een extra verbinding noord-zuid voor de ecologie wordt. Onderzocht wordt of hier ook een waterverbinding kan worden opgenomen.

Verkeersontsluiting gemotoriseerd verkeer

De hoofdontsluitingswegen en wegen met lijnbussen liggen grotendeels aan de randen van het gebied. Hier geldt een maximumsnelheid van 50 km/uur. De toegang tot de bouwblokken voor auto's is via de Zandzuigerstraat, de Hervensebaan of de Stadionlaan. Het parkeerhuis wordt ook direct ontsloten op de Stadionlaan. De Victorialaan blijft een route voor het stadion en dient ook als ontsluiting van de achterliggende woonwijk richting de Stadionlaan. Afsluiten van deze weg leidt tot een ongewenste toename van verkeer over de weg Hintham. De doorstroommassen waar de gebiedsontwikkeling langs wordt ontsloten, blijven hoofdontsluitingswegen van de gemeente waar de hoofdfunctie op doorstroming en bereikbaarheid ligt.

Vanuit de extra toevoeging van woningen is bekeken of de wegen het extra verkeer goed kunnen verwerken. Uit de modelberekeningen blijkt dat alle wegen het extra verkeer kunnen verwerken, Natuurlijk wordt het wel drukker, met name op de spitsmomenten. Voor specifieke kruispuntlocaties gaan we nog detailanalyses uitvoeren om de verkeerslichtenregelingen te optimaliseren in relatie tot de voetganger- en fietsoversteken.

Daarnaast kijken we in de verdere uitwerking van het ontwikkelkader naar verschillende oversteekvoorzieningen. Zo realiseren we op de Stadionlaan twee nieuwe oversteekvoorzieningen tussen de woonblokken en de F59 en de nieuwe spooronderdoorgang. Daarnaast willen we ook voor de andere wegen nog verder inzoomen op belangrijke oversteeksituaties om juist de fiets en voetgangersrelaties te versterken.

Voor het gebied zelf zullen er voorzieningen worden aangebracht voor bezorgbusjes met postpakketten, boodschappen leveren aan huis en invalidenparkeerplaatsen via de secundaire wegen. Afvalcontainers liggen aan de randen van de wijk ook gekoppeld aan de secundaire wegen. Hier kan het zwaardere verkeer makkelijk en zonder hinder komen. Bevoorrading voor de voorzieningen wordt gescheiden van drukke verblijfsruimtes en langzaam verkeerroutes.

Parkeerstrategie de Vliert

Gezien de ligging van het plangebied rondom Station Oost en de korte afstand tot de binnenstad sturen we nadrukkelijk op de duurzame mobiliteitsvormen als fiets en deelmobiliteit. We kiezen er daarbij ook voor om het parkeren zoveel mogelijk in gebouwde voorzieningen op te lossen en niet in de openbare ruimte op maaiveld. Daarbij is een keuze gemaakt om voor een aantal woonblokken uit te gaan dat het parkeren voor bewoners direct bij/onder de woningen wordt opgelost. Voor een aantal woonblokken is gekozen om het parkeren te integreren in het parkeerhuis. De loopafstand tot het parkeerhuis vanaf de woonblokken is bepalend geweest voor deze keuze.





LEGENDA

VERBINDINGEN

- BESTAANDE WANDELROUTE
- BESTAANDE FIETSVERBINDING
- NIEUWE WANDELROUTE
- NIEUWE FIETSVERBINDING
- VOORKEURSLOCATIE ONDERDOORGANG



FACETKAART LANGZAAMVERKEER



LEGENDA

VERKEER

- HOOFD ONTSLUITINGSROUTE
- AUTO ONTSLUTING BOUWBLOK
- INSTEKHAVEN (LADEN/LOSSEN)
- PARKEREN
- PARKEERHUIS
- PARKEREN BEZOEKERS
- PARKEREN / KISS AND RIDE NS
- OPENBAAR VERVOER
- STATION OOST
- BUSHALTE



FACETKAART VERKEER

Het parkeerhuis is een gebouwde, meerlaagse voorziening aan de oostzijde van de Vliert fase 1, op de kruising van Stadionlaan en Victorialaan. 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 spoor. 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 en de reguliere lijnbussen.

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 meerwaarden 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.

Binnen de parkeerstrategie kiezen we voor volledig gereguleerd parkeren, waarbij er alleen parkeerplaatsen beschikbaar zijn voor bewoners bij enkele woonblokken en de rest van de bewoners en bezoekers in een betaalde voorziening als het parkeerhuis moet parkeren. Om te voorkomen dat parkeerders uitwijken naar omliggende buurten wordt aan hen voorgesteld om ook hier gereguleerd parkeren in te stellen. We zien de afgelopen jaren dat de groei van het gereguleerd gebied al buurten als Muntel/De Vliert heeft bereikt en ook vanuit de groei van de stad is het voorspelbaar dat het gereguleerde gebied zich verder uitbreidt. Rekening houdend met deze groei en de komst van woningen vanaf 2026/2027 lijkt het een logische stap om voor het gehele plangebied van de Vliert uit te gaan van gereguleerde parkeervoorziening.



Parkeerhuis.



Netwerk van fiets- en wandelpaden.



Deelmobiliteit.





Raamwerk met voorbeeldverkaveling.

5. STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Groen en stedelijk wonen in de stad



In de Vliert staan gezamenlijkheid en ontmoeting als onderdeel van een gezonde leefomgeving centraal. Samendoen, 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, in de gedeelde buitenruimte of in collectieve voorzieningen zoals een buurtkamer in de bouwblokken. Het wordt een echte gemengde stadswijk. Met een mix aan woningtypologieën en prijscategorieën is er een plekje voor iedereen: alleenstaanden, stellen en gezinnen. Starters en doorstromers, studenten en ouderen. Ook voor collectieve woonvormen bieden we ruimte. Koop en (sociale) huur worden door de gehele wijk gemengd. Bewoners kiezen voor een moderne, stedelijke levensstijl in een dynamisch maar ook rustig en groen gebied, met de binnenstad en al haar voorzieningen op fietsafstand. Het station is een OV-knooppunt, waar we hoger en intensiever bouwen. Voorzieningen zoals ontmoetingsplekken en flexwerkplekken vergroten de levendigheid van deze foyer naar de stad.

Programma

Wonen

Gebiedsontwikkeling de Vliert levert een belangrijke bijdrage aan de woonbehoefte in de stad en voegt op termijn 1.800-2.100 woningen toe. In de eerste fase willen we hiervan al 1.450 – 1.500 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. De woningen worden aantrekkelijk voor jong en oud (en alles wat daartussen zit). Naast mogelijkheden voor jongeren en starters biedt de nieuwbouw mogelijkheden voor doorstromers, waaronder ouderen uit de buurt die willen doorstromen naar een gelijkvloerse woning.



Vormen van gemeenschappelijk wonen zijn essentieel. Dit komt niet alleen terug in de projecten voor collectief particulier opdrachtgeverschap die we in het plan voorzien, maar vinden we minstens zo belangrijk in wooncomplexen. Het vormgeven van deze gemeenschappen vormt onderdeel van de nadere uitwerking per deelgebied. Kleinschalige clusters voor wonen met zorg en/of begeleiding maken daar onderdeel van uit. 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 het totale plangebied van fase 1:

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

Per deelgebied is dit programmatisch uitgangspunt verder uitgewerkt in een indicatief programma per deelgebied. Zie onderstaande tabel. De genoemde aantallen zijn indicatief met een marge van 5%.

Deelgebied	Totaal aantal woningen (+/-)	sociale huur	goedkope koop	midden huur	duur
Vliertpoort - noordoost	300	75%		25%	
Vliertpoort - noordwest	360	25%	25%	35%	15%
Vliertpoort - zuidoost	240	30%		20%	50%
Vliertpark - noordwest	300			30%	70%
Vliertpark - noordoost	230	25%	25%	50%	
Vliertpark - zuid	40-60 (mede afhankelijk van het al dan niet inpassen school)	25%			75%

Behalve 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 voor andere functies en voorzieningen: totaal circa 3.000 m² in fase 1. 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, maatschappelijke functies (zoals kinderopvang, buurtkamer) en zorgfuncties. Hierna wordt daar kort op ingegaan.

Kantoren, horeca en maatschappelijke voorzieningen

In alle deelgebieden, maar met name in 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. In het gebied zijn ook kansen voor kleinschalige bedrijvigheid die verspreid over het gebied in de plinten kunnen worden toegevoegd, zoals flexwerkplekken, makers, ateliers en bedrijfjes aan huis.



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. Ook liggen er kansen voor een kleinschalige horecavoorziening (daghoreca) in de directe nabijheid van het station. Die verlevendigt de foyer en is een aantrekkelijke voorziening voor de wachtende of flexibel werkende reiziger. 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 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. Op basis van de onderwijsprognoses (zie bijlage 2) is er naar verwachting behoefte aan een kindcentrum (basisschool met buitenschoolse en dagopvang), waarvoor we een concrete plek hebben gereserveerd.



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 (fase 2) ook voor dit deel van het plangebied de ambities en kaders worden opgesteld.



Vliertpoort: Hoogstedelijke stadsblokken.



Vliertpark: landschappelijke leefomgeving in hoge dichtheid.



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. Fase 2 moet een gemengd gebied worden, waarin woningbouw, sport, leisure en talentontwikkeling (waaronder ook het ds. Pierson College) de belangrijkste dragers zijn.

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.

Organiserende principes voor de stedenbouw

Het leidende principe voor de Vliert is het creëren van een gezonde leefomgeving, gericht op ontmoeting en met aandacht voor de menselijke maat. De stedenbouwkundige principes zijn, samen met de inrichting van de openbare ruimte en de uitgangspunten voor de beeldkwaliteit, hierop gebaseerd.

Dit heeft geleid tot de volgende organiserende stedenbouwkundige principes voor de eerste fase van de Vliert:

1. Twee buurten met elk een eigen identiteit en bouwtypologie
2. Verbonden groen op alle niveaus
3. Begeleiding van routes en verblijfsplekken met woningen en programma in de plinten
4. Hoogteopbouw passend bij de plek

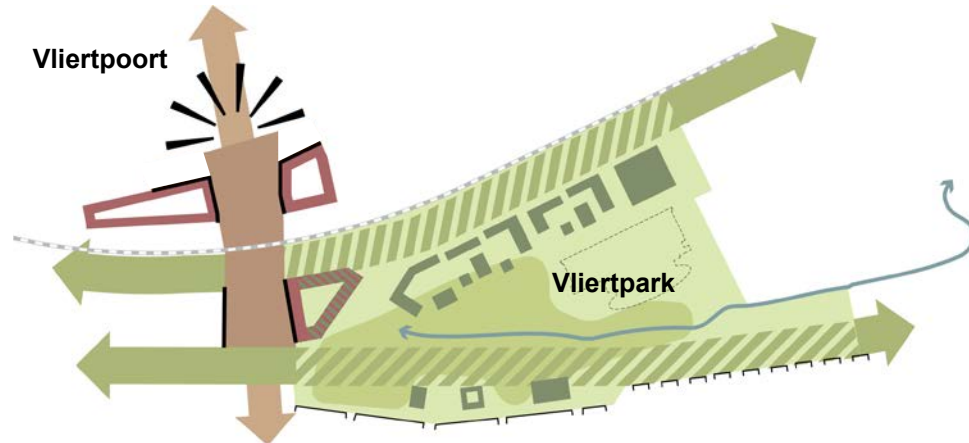
Op de volgende pagina's worden deze principes toegelicht.



Principe 1: Twee buurten met elk een eigen identiteit en gebouwtypologie

Vliertpoort

Vliertpoort is het gebied rondom de OV-knoop Station Oost. Het vormt de entree naar de stad en is herkenbaar aan de grotere schaal van de omgeving met wegen en bomenlanen. Hier wordt hoogstedelijk gebouwd in de vorm van stadsblokken met woontorens. De stadsblokken hebben aan de buitenzijde heldere wanden en begeleiden de openbare ruimte van de foyer. Aan de binnenzijde ontstaat een rustig en geluidsluw hof met een publiek toegankelijk karakter en een beschutte en collectieve verblijfskwaliteit voor de bewoners. Op een aantal strategische posities zijn in de stadsblokken hogere woontorens geplaatst. Samen vormen zij een beeldbepalend ensemble dat past bij de schaal van plek en de entree van de stad. Er is samenhang in de maat en de schaal van de stadsblokken in Vliertpoort; deze vormen straks één geheel rondom het station.



Vliertpark

Vliertpark-noord wordt een groenstedelijk woongebied. Langs de Stadionlaan komt een stedelijke wand van woongebouwen, die het geluid van spoor en Stadionlaan afschermt. De woningen aan de Stadionlaan zijn onderdeel van het parkmilieu dat doorloopt tot aan de spoordijk. Daarachter is een informele wereld met lossere bebouwing (urban villa's) in het groen. Op deze plekken is ook ruimte voor CPO-initiatieven. Tussen de losse bebouwing ontstaan collectieve hoven waar maximaal gewoond wordt aan het park en ruimte is voor ontmoeting. Het park 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 en de openbare ruimte zo groen mogelijk kan worden ingericht. Het parkeerhuis krijgt een plint met deels ook aanvullende functies. Het oriënteert zich alzijdig en wordt maximaal landschappelijk ingepast met begroeide gevels, als onderdeel van het park. Alleen het meest westelijke bouwvlak (dat het verst van het parkeerhuis ligt) krijgt een eigen parkeervoorziening, onder en tegen de gebouwen.

Vliertpark-zuid is een meer kleinschalige ontwikkeling ten zuiden van de (voormalige) Aartshertogenlaan. Het vormt in maat en schaal de overgang naar de bestaande wijk. Hier willen we ruimte bieden voor woningen die in collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) worden ontwikkeld. Daarnaast reserveren we hier ruimte om indien nodig een basisschool/kindcentrum te realiseren. Deze ontwikkeling draagt ook bij aan de sociale samenhang in het gebied en aan de levendigheid in het park. In de westelijke groenstrook zijn tussen de bestaande bomen twee compacte alzijdige woongebouwen of cluster(s) van woningen 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. De meest oostelijke locatie wordt gereserveerd voor een kindcentrum. Deze school met kinderopvang ligt daarmee op een goed toegankelijke locatie aan de doorgaande (nieuwe) fietsroute naar Vliertpark-noord en de Herven.



Openbaar



Collectief



Privé

Principe 2: Verbonden groen op alle niveaus

Alle gebouwen staan met de voeten in het groen en dragen bij aan het groene karakter van het hele gebied. Dit groen is er in veel vormen. Van openbaar naar collectief naar privé. Van park tot foyer. Van rustige naar levendige plekken. Op het maaiveld, aan de gevel en op de dakterrassen en daken.

Ieder ontwikkelveld heeft één of meerdere groene collectieve hoven die verbonden zijn met het openbaar gebied. Hier kan worden gespeeld, gewandeld en gefietst en is volop ruimte voor verblijf en ontmoeting. Er zijn overgangszones tussen openbaar en privé, waarin plek is voor een privé buitenruimte en geveltuinen met verticale beplanting en terrassen. Begroeide gevels en daken spelen een belangrijke rol in de uitstraling en leefbaarheid van de gebouwen en gezondheid van de bewoners; het geeft verkoeling en geeft beschutting.

Principe 3: Begeleiding van routes en verblijfsplekken door woningen en programma in de plint

De situering van alle gebouwen is gericht op de begeleiding van routes en verblijfsplekken in het gebied. De stadsblokken dragen bij aan de leefbaarheid van de foyer door de gevelwanden die de openbare ruimte begeleiden. Langs de stedelijke ontvangstruimte van de foyer wordt daarbij maximaal ingezet op openbare of collectieve voorzieningen in de plinten. Hierdoor ontstaat een levendig stedelijk plein gericht op ontmoeting met bijvoorbeeld een kleinschalige (dag)horecavoorziening bij het station en in het park, een buurthuiskamer of flexwerkplekken. Langs de rustigere randen en aan de collectieve binnenhoven wordt op de begane grond gewoond, wat gunstig is voor de sociale veiligheid.

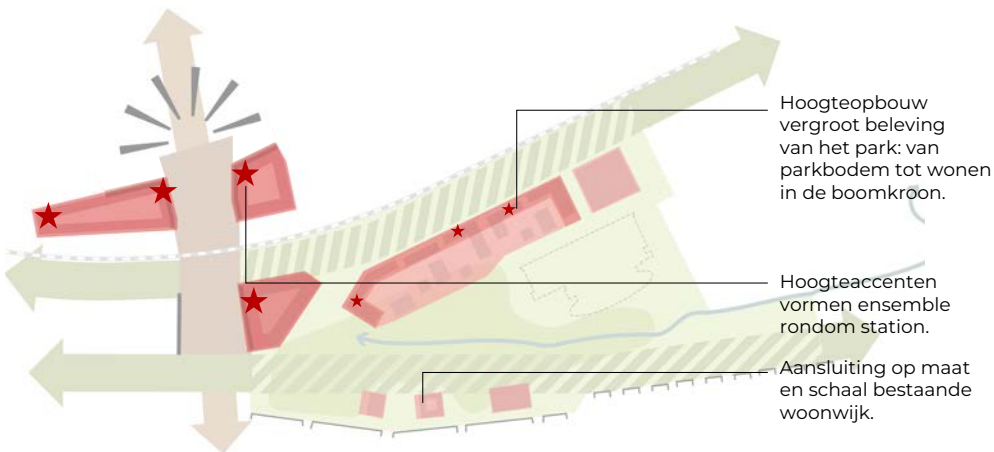
Ook in het Vliertpark begeleidt de bebouwing de hoofdroutes door het gebied. Op een aantal plekken in het park is ruimte voor voorzieningen in de plint. Deze liggen op locaties waar programma bijdraagt aan de betekenis van de plek en



het stimuleren van ontmoeting. Dit is in de plint van het gebouw aan het water bij de entree van het Vliertpark en centraal in het park waar de twee nieuwe fietsroutes bij elkaar komen. Daarnaast is er ruimte voor programma ter hoogte van de kruising van de nieuwe fietsroute vanuit de Hervensebaan op de Stadionlaan. Op de overige plekken wordt er op de begane grond gewoond aan het park. Tot slot begeleidt de bebouwing ook de routes tussen de verschillende deelgebieden. De Vliertpoortkavel ten zuidoosten van het station is een belangrijke schakel tussen Vliertpoort en Vliertpark met routes naar het station en vice versa.

Principe 4: Hoogteopbouw passend bij de plek

Het voorgestelde ensemble van stadsblokken creëert een nieuw stedelijk landschap rondom het station met ruimte voor vier torens in de categorie XL (60-80 m). De stadsblokken hebben allemaal een andere maatvoering. De hoogte van de torens varieert in de stadsblokken, omdat deze in verhouding staan tot de grootte van de binnenhof. De hoogte van de torens is daarom maximaal circa 60 meter (20 bouwlagen) in de stadsblokken op de noordwest- en zuidoostkavels rondom het station, tot maximaal circa 70 meter (ca 23 bouwlagen) in het



stadsblok aan de Hervensebaan. De overige bebouwing in de stadsblokken varieert in hoogte van vier tot acht bouwlagen. Voor voldoende daglichttoetreding in de collectieve binnenhoven is af en toe lagere bebouwing nodig zodat er voldoende zonlicht in de hof kan komen, terwijl langs de grootschalige doorgaande wegen hogere bebouwingswanden mogelijk zijn. Door het toepassen van verschillende hoogtes in de blokken ontstaat tegelijkertijd een gevarieerd gevoelbeeld, wat nodig is om hier een prettig woon- en leefklimaat te realiseren.

De bouwhoogte in Vliertpark loopt trapsgewijs op van zuid naar noord. In het zuiden sluit de hoogte aan op de bestaande bebouwing van de Vliert. In het middengebied staan losse alzijdige gebouwen in drie tot vier bouwlagen aan het groene hart. Aan de Stadionlaan staan hogere gebouwen van zes tot acht bouwlagen, vergelijkbaar met de boomkroonhoogtes van de volwassen bomen in Vliertpark. De bebouwing wordt hiermee als het ware opgenomen in het park. Deze gebouwen staan het verste van de bestaande buurt en bieden een prachtig uitzicht over het Vliertpark en de laanbeplanting van de Aartshertogenlaan. Op twee plekken zijn bescheiden hoogteaccenten mogelijk tot circa 35 meter (circa 10 bouwlagen, categorie L: 25-60 m).

De losse blokken in het park blijven onder de boomkronen, wat ook geldt voor de clusters in Vliertpark-zuid. Voor het kindcentrum is een deel in één bouwlaag en een deel in twee bouwlagen voorzien.

Hoogbouw

In de gemeentelijke Nota Hoogbouw staat het gebied rondom Station Oost genoemd als groene en kleine knoop: een gebied waar sprake is van bundeling van meerdere verkeerssoorten (wegen en openbaar vervoer). In deze gebieden is een hoge stedelijkheid gewenst. Hoogbouw wordt hier gezien als een verzameling of cluster van gebouwen in categorie XL (60-80 meter). Daarnaast biedt de Nota Hoogbouw op deze locatie de mogelijkheid tot het bouwen van een incidenteel object (gebouw) in de vorm van een landmark in de categorie XXL (hoger dan 80 meter).

Hoewel de Nota Hoogbouw dus ruimte biedt voor één solitaire toren hoger dan 80 meter, voorziet dit ontwikkelkader daar niet in. Vanuit de betere leefkwaliteit voor toekomstige bewoners (met name door een beschut binnenhof) en het effect op de omliggende buurten is gekozen voor stadsblokken met een ensemble van meerdere XL-woontorens in plaats van één individueel landmark. Naast de XL-torens in Vliertpoort is er op een aantal plekken in Vliertpark aan de Stadionlaan ruimte voor bebouwing tot 35 meter. Gebouwen hoger dan 25 meter zijn volgens de Nota Hoogbouw ook hoogbouw (categorie L: 25-60 m).

Nota Hoogbouw: onderzoek

In de Nota Hoogbouw staan tien onderdelen benoemd waarop torens ruimtelijk onderzocht moeten worden. Bij de uitwerking van de hoogbouw is een ruimtelijk onderzoek vereist waarbij de inpasbaarheid in de omgeving en in het stadssilhouet worden nagegaan. Het onderzoek bevat de volgende onderdelen:

1. Slankheidsbepaling

Slankheid is essentieel voor de beleving van hoogbouw en wordt uitgedrukt als slankheidscoëfficiënt: de hoogte van de toren gedeeld door de grootste breedtemaat van de footprint van de toren. Slankheid is met name van belang bij gebouwen, hoger dan 50 meter. De slankheidscoëfficiënt moet dan bij voorkeur 2,6 of meer bedragen. Daarbij moet worden aangetekend dat goede vormgeving, detaillering en materialisering er toe kunnen leiden dat een lagere slankheidscoëfficiënt toch een goed resultaat oplevert.

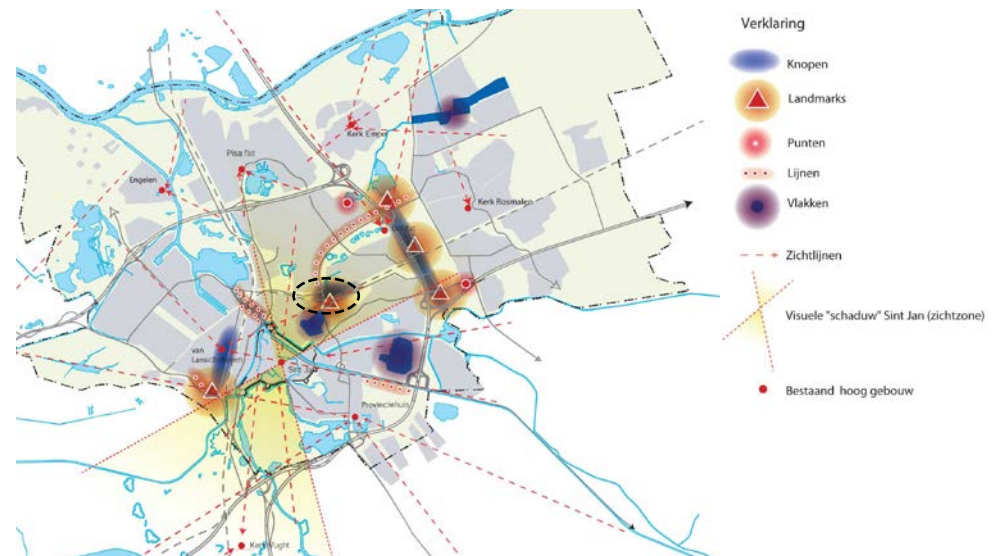
De regel is lastig hanteerbaar bij torens die uit een stadsblok oprijzen. Het is in dat geval verstandig om de slankheidscoëfficiënt vanaf 25 meter hoogte toe passen, vanaf waar we over hoogbouw spreken. Dat staat garant voor een slanke beëindiging van het gebouw.

2. Maatwerk

Elke locatie vraagt om maatwerk waarbij elke toren zorgvuldig in het bestaande én toekomstige weefsel wordt ingepast. Omdat er sprake is van meerdere torens zullen deze ook ten opzichte van elkaar beoordeeld en geanalyseerd moeten worden.

3. Silhouet

De consequentie van hoogbouw op de omgeving en op het stadssilhouet van de stad wordt via 3D-presentaties gevisualiseerd. Dit gebeurt vanuit verschillende zichthoeken vanuit de nabijgelegen wijken. Ook vanuit verschillende zichthoeken – ten minste de hoofdwegen, bijzondere openbare ruimten, buitengebied en in relatie met de Sint Jan – zal het effect van plaatsing van de hoogbouw worden nagegaan en beoordeeld. In het kader van dit ontwikkelkader zijn al enkele standpunten vanuit bestaande buurten opgenomen in bijlage 2.



Nota Hoogbouw.



4. Architectuur

De torens in de Vliert moeten bij 's-Hertogenbosch horen en bijdragen aan de identiteit van wijk. Het ontwerp moet aansprekend zijn met aandacht voor gevelontwerp, afwerking, textuur en reliëf. De architectuur dient een gelaagdheid te krijgen, zodat het gebouw op grote afstand boeit, maar ook van dichtbij een geraffineerde schoonheid biedt. De torens krijgen een klassieke opbouw: plint, middendeel en beëindiging. Goede hoogbouw is natuurinclusief en draagt bij aan de leefomgeving.

5. Beëindiging van het gebouw (de top)

Bijzondere aandacht is vereist voor de top van het gebouw. Er worden hoge eisen gesteld aan de beëindiging van de torens als silhouet, die ook als de 'vijfde gevel' moet zijn ontworpen. Het moet duidelijk meer zijn dan een dak met een opbouw voor een technische ruimte zoals de lift of andere installaties. Gebruik het dak bijvoorbeeld als groene, collectieve buitenruimte waar de bewoners van het uitzicht genieten.

6. Plint van het gebouw

De plinten van de torens en de stadsblokken bestaan bij voorkeur uit meerdere lagen en herbergen stedelijke functies die bijdragen aan een levendige openbare ruimte. De begane grond heeft een vrije hoogte van minimaal 6 meter aan de foyer (met mogelijkheid voor insteekverdiepingen) en minimaal 4,5 meter op overige plekken in de plinten van de stadsblokken. Zo wordt voorkomen dat het gebouw lijkt 'weg te zakken' in het maaiveld. Ook de aansluiting van de hoogbouw op het maaiveld verdient veel aandacht, zoals bijvoorbeeld de vormgeving van de direct aanliggende openbare ruimte en de entreepartij

7. De omgevingskwaliteit

Het ontwerp van de toren en de inrichting van het maaiveld moeten complementair zijn. Het leven in de plint en in de aangrenzende buitenruimte gaat naadloos in elkaar over. Parkeren, van auto en fiets, gebeurt in gebouwde voorzieningen om de beleving en sociale veiligheid van de buitenruimte te waarborgen. Logistieke oplossingen, zoals afvalbeheer, worden inpandig geregeld. Een plan voor de inrichting van het maaiveld is onderdeel van het ontwerp van het bouwblok met toren.

8. Milieu-aspecten

De Nota Hoogbouw uit 2003 is op het aspect van milieueisen inmiddels achterhaald. Alle relevante milieuaspecten voor de planbeoordeling staan beschreven in hoofdstuk 7.

9. Bezonningsaspecten

De TNO-norm is ten minste twee bezonningsuren per dag in de periode 19 februari - 21 oktober (gedurende acht maanden) gemeten in het midden van de vensterbank aan de binnenkant van het raam.

De stelregel in de Nota Hoogbouw is ten minste twee mogelijke bezonningsuren in de periode 19 februari - 21 november (gedurende negen maanden) bij een zonnestand van meer dan 10°.

Het stedenbouwkundige ontwerp is getoetst met een schaduwonderzoek en voldoet aan de laatstgenoemde uitgebreidere norm. De resultaten zijn te vinden in bijlage 2.

10. Windklimaat Hoogbouw

Een eerste verkennende studie naar de effecten van de torens op het windklimaat in de Vliert leidt tot de conclusie dat de effecten die mogelijk kunnen optreden oplosbaar zijn met stedenbouwkundige of landschappelijke maatregelen. Daarmee vormt het windklimaat op voorhand dus geen belemmering voor de boogde hoogbouw. Iedere initiatiefnemer zal, in de fase van de planvorming, een nader windklimaatonderzoek (Nederlandse norm NEN 8100: "windhinder en windgevaar in de gebouwde omgeving) moeten verrichten naar mogelijke valwinden en turbulentie. Daarbij moet rekening worden gehouden met de windstatistiek op locatie. Met name entreepartijen en hoeken van gebouwen kunnen lijden onder windeffecten. Door de windeffecten in een vroeg stadium te in beeld te brengen, kunnen tijdens het ontwerpen aan de bouwplannen, maatregelen worden ingepast en genomen. Uiteindelijk wordt elk deelplan bij de uitwerking dus nog nader getoetst op het voldoen aan een goed windklimaat.



Goede hoogbouw is natuurinclusief en draagt bij aan de leefomgeving.



Bijzondere aandacht is vereist voor de top van het gebouw.

Ontwerppogave Vliertpoort

Vliertpoort is de uitnodigende entree van de stad. Aan deze entree worden drie stadsblokken ontwikkeld en deze krijgen hieraan hun hoofdadres. De stadsblokken voegen aan de buitenzijde heldere wanden naar de openbare ruimte toe, terwijl aan de binnenzijde een meer beschutte intieme en collectieve verblijfskwaliteit wordt toegevoegd. De blokken begeleiden de stedelijke ruimte van de foyer met levendige en gelaagde wanden. Ze dragen bij aan ontmoeting met actieve (publieke) plinten aan de foyer.

De foyer vormt ook de verbinding naar de binnenhoven, die voor iedereen vrij toegankelijk zijn. De hoven binnen de stadsblokken hebben elk een eigen uitstraling en inrichting en bieden ruimte voor ontmoeting en activiteit.

Een architectonische verwantschap tussen de stadsblokken zorgt voor een herkenbare identiteit en samenhang in het gebied. Door het gebruik van consistente materialen, kleurenpaletten en vergelijkbare gevelontwerpen wordt dit gevoel van eenheid versterkt. Om het beeld van de foyer kracht bij te zetten is de samenhang van de bebouwing aan de foyer het sterkst. Vanwege het besloten karakter van de binnenhoven hoeft de architectuur aan de binnenzijde niet te corresponderen met de architectuur aan de buitenzijde en kan de bebouwing samen met de inrichting van de hof een eigen verrassende sfeer krijgen.

De stadsblokken, met veel appartementen, worden geen anonieme woongebouwen maar nodigen bewoners uit om elkaar te ontmoeten, naar buiten te gaan en te bewegen. Het creëren van een menselijke maat is hierbij een cruciale ontwerppogave. Om dit te realiseren krijgen de stadsblokken een herkenbare afleesbare stedelijke laag van zes bouwlagen, waarmee een stedelijke intieme sfeer ontstaat. Bebouwing tot en met zes lagen vormt de stedelijke laag die vanaf de straat het meest wordt ervaren.



Stedenbouwkundige richtlijnen

Vliertpoort

Legenda

Stedenbouwkundige richtlijnen

-  Vlak waarbinnen gebouwd mag worden
-  Voorbeeldverkaveling (Bouwlagen (x-x))
-  Overgang openbaar-prive
-  Inpassen bestaande bomen (locatie indicatief)
-  Rooilijn indicatief
-  Hoogteaccent bouwhoogte in meter (zonder ondergeschikte bouwdelen)
- Entree indicatief
 -  Formele hoofdentree
 -  Informele entree
 -  Individuele entree
-  Hart van de buurt (collectieve plek)
Maat collectieve plek in verhouding tot gebouwen en aantal gebruikers.
-  Gebouwde parkeervoorziening
-  Parkeren binnen ontwikkelveld (xx m is indicatieve hoogte maaiveld van daktuin)
-  Parkeren in mobiliteitshub
-  Kort parkeren laden + lossen
-  Entree tot gebouwde parkeervoorziening
-  Doortrekken park richting Stadionlaan
-  Minimale afstand tussen bebouwing
-  Dwaalroute
 -  1 Openbare route (route indicatief)
 -  2 Publiek toegankelijke route (route indicatief)
 -  3 Dolende route tussen clusters Vliertpark (route indicatief)
-  Hoofd fietsroute



Omdat de stedelijke laag in samenhang wordt ontworpen kunnen de vier torens individueeler en vrijer worden vormgegeven. Tegelijkertijd werken de torens ook op de schaal van de stad en zullen ze uit moeten stralen dat ze hier onderdeel vanuit maken, net als van de Vliert.

Daarnaast wordt er ingezet op een samengesteld bouwblok: binnen het blok zijn er verschillende bouwdelen te onderscheiden in bijvoorbeeld volume of architectuur. Ook de entrees dragen bij aan de menselijke maat. Per stadsblok zijn minimaal vier bouwdelen herkenbaar met eigen hoofdentrees. Ook wordt veel waarde gehecht aan de beleving op ooghoogte. De eerste twee bouwlagen hebben een belangrijke rol in het tot stand brengen van verbinding en contact met de omgeving en het ontmoeten van elkaar. Adressering aan de straat, levendige uitstraling van de (dubbelhoge) plinten (minimaal 6 meter aan de foyer en 4,5 meter aan de overige zijden) en begane grond en goede overgangen zijn daarin belangrijke middelen.

Ook in de publieke ruimte is hiërarchie gewenst om de grote ruimte een menselijke schaal te geven en verschillend gebruik te faciliteren. Afhankelijk van de plek in het plan is openbaarheid of juist een gevoel van te gast zijn gepast. De foyer is uitnodigend en de plek waar forenzen, passanten, inwoners van 's-Hertogenbosch, Vliertpoort en bewoners van de stadsblokken elkaar ontmoeten. De hoven in de stadsblokken zijn meer verborgen plekken waar iedereen welkom is.

De schaalverkleining en hiërarchie zet zich binnen een gebouweenheid door zodat er buurtschappen ontstaan van beperkt formaat. Een schaal waar mensen elkaar kennen. Hiervoor worden buurtkamers, daktuinen en andere gedeelde voorzieningen ingezet binnen het gebouw.

Routes en entrees zijn zo ontworpen dat ze spontane ontmoetingen stimuleren en beweging bevorderen. Uitnodigende buitenruimtes als leefgalerijen, collectieve daktuinen en privé-buitenruimtes dragen hieraan bij.

In de stadsblokken komen meerdere collectieve ruimtes, zowel grenzend aan de hof en de foyer als op hoogte. Deze zijn zo vormgegeven en gepositioneerd dat deze ruimtes (spontane) ontmoeting faciliteren.

De binnenhoven van de stadsblokken hebben elk hun eigen parkeeroplossing en inrichting:

Vliertpoort-noordwest:

Dankzij de gekozen parkeeroplossing aan de rand is er geen noodzaak voor een daktuin in de hof. De vollegrond biedt volop ruimte voor een rijk beplantingsplan. Een waterloop komt op een bepaalde manier terug in de hof. Een zichtbaar watersysteem kan bijdragen aan de unieke identiteit van deze hof.

Vliertpoort-noordoost:

De gekozen parkeeroplossing op maaiveld zorgt voor een verhoogd maaiveld. Een volwaardige daktuin biedt hier woonkwaliteit voor alle bewoners. Het hoogteverschil vraagt ook om slimme ontwerpkeuzes om de hof inclusief en voor iedereen toegankelijk te maken.

Vliertpoort-zuidoost:

De hof van dit stadsblok sluit aan op het niveau van de foyer en vormt de schakel naar Vliertpark vanuit Vliertpoort. Samen met de fietsroute, die door het stadsblok loopt en de omliggende wijken verbindt met het station, biedt dit ontwerpuitgangspunten voor een hof met een eigen identiteit.

In de kaart stedenbouwkundige richtlijnen staan de kaderstellende richtlijnen aangegeven voor de ontwikkelvelden in Vliertpoort (p 50).



Stedenbouwkundige richtlijnen Vliertpark

Legenda

Stedenbouwkundige richtlijnen

Vlak waarbinnen gebouwd mag worden

Voorbeeldverkeveling
(Bouwlagen (x-x))

Overgang openbaar-prive

Inpassen bestaande bomen (locatie indicatief)

Rooilijn indicatief

Hoogteaccent bouwhoogte in meter (zonder ondergeschikte bouwdelen)

Entree indicatief

Formele hoofdentree

Informele entree

Individuele entree

Hart van de buurt (collectieve plek)
Maat collectieve plek in verhouding tot gebouwen en aantal gebruikers.

Gebouwde parkeervoorziening

Parkeren binnen ontwikkelveld
(x;x m is indicatieve hoogte maalveld van daktuin)

Parkeren in mobiliteitshub

Kort parkeren laden + lossen

Entree tot gebouwde parkeervoorziening

Doortrekken park richting Stadionlaan

Minimale afstand tussen bebouwing

Dwaalroute

1 Openbare route (route indicatief)

2 Publiek toegankelijke route (route indicatief)

3 Dolende route tussen clusters Vliertpark (route indicatief)

Hoofdfietsroute



Ontwerppogave Vliertpark

Bepalend voor de beeldkwaliteit in Vliertpark zijn de volwassen bomen in het gebied. De nieuwe woningen zijn hierin ingebed en versterken het groene karakter door onder meer de groene overgangen tussen openbaar-privé en door verticaal groen aan de gevels en daktuinen. Bebouwing en park gaan harmonieus samen. De architectonische uitstraling is passend bij het wonen in het park en met veel duurzame materialen in hout, glas en biobased afwerkingen. Samen met de natuurlijke inrichting van het groene park bepaalt dit de sfeer en identiteit van Vliertpark.

Vliertpark-noord bestaat uit alzijdig vormgegeven woongebouwen in het park en aan collectieve open plekken. Onderlinge verspringingen zorgen voor aantrekkelijke overhoeken met ruimte voor grotere bomen en ruimtes met verschillende maat en schaal tussen de volumes.

De blokken aan de Stadionlaan zijn onderdeel van het park en zijn alzijdig georiënteerd. De bebouwing begeleidt de Stadionlaan. Verspringingen van vijf meter in de rooilijn van de Stadionlaan, tussen de volumes onderling, zijn gewenst. Dit sluit aan op het informele karakter van het park dat zich rondom de gebouwen aan de Stadionlaan bevindt. Tevens bieden deze verspringingen aanleidingen om grote bomen dicht bij de gevels te kunnen planten. De plinten van de gebouwen aan de Stadionlaan en langs openbare routes hebben een hoogte van 4,5 meter. Hoogteaccenten aan de Stadionlaan optimaliseren geluid en bezonning.

De publieke ruimte is ingericht om verschillende gebruiksfuncties te faciliteren. De open plekken tussen de bebouwingsclusters zijn uitnodigend en bieden ruimte voor gemeenschapsactiviteiten zoals buurtkassen en speelplekken. Routes en entrees faciliteren spontane ontmoetingen en stimuleren beweging, met aantrekkelijke looproutes door het autovrije park.

Vliertpark-zuid grenst direct aan de bestaande buurt en biedt ruimte aan CPO-groepen om gezamenlijk een buurtje te ontwikkelen.

Het westelijke ontwikkelveld biedt tevens de mogelijkheid voor de realisatie van een kindcentrum (basisschool met buitenschoolse opvang en kinderopvang) Gelegen aan belangrijke routes, met een park dat dienst kan doen als groen schoolplein en als schakel tussen de bestaande en nieuwe buurt, vormt de school een centrale plek in de wijk.

Binnen duidelijke kaders is er ruimte voor creativiteit en variatie, waarbij samenhang binnen een cluster belangrijk is, maar clusters onderling mogen verschillen. Gemeenschap en collectiviteit staan hierbij centraal.

Onderdeel van de drie ontwikkelvelden vormt het groen waarvan een deel openbaar blijft, een deel collectief en een deel uitgeefbaar voor de woningen. De drie clusters in Vliertpark-zuid liggen vrij en alzijdig georiënteerd in het park. Hierdoor loopt het park in beleving door tot aan de bestaande wijk.

De aansluiting met de bestaande buurt wordt versterkt door aantrekkelijke routes die vanuit de buurt via of langs het domein van de CPO-groepen en het kindcentrum het Vliertpark verbinden met de buurt.

In de kaart stedenbouwkundige richtlijnen staan de kaderstellende richtlijnen aangegeven voor de ontwikkelvelden in Vliertpark (p 52).





Vliertpoort



Vliertpark



6. BEELDKWALITEIT

Vliertpoort en Vliertpark: Diversiteit in samenhang



De architectuur van de woningblokken geeft herkenbaarheid en een heldere, aansprekende samenhang aan de Vliert als geheel. Binnen die beeldtaal is er ruimte voor creativiteit en eigenheid van de deelgebieden en afzonderlijke woonblokken. Zo voel je als bewoner als je de buurt in komt fietsen altijd gelijk dat stukje trots op je eigen woning en je woonomgeving, je eigen plekje in deze bijzondere stadswijk. De binnenhoven hebben een eigen identiteit en bieden rust of juist verrassing.

Met dit hoofdstuk geven we invulling en richting aan de beoogde beeldkwaliteit van de Vliert. Het geeft vorm aan de ambities en uitgangspunten zoals beschreven in het voorgaande deel van het ontwikkelkader voor wat betreft het aanzien van de bebouwing, overgangen en buitenruimtes, routes en entrees en parkeeroplossingen.

De ontwerpopgave voor de buurten Vliertpoort en Vliertpark, zoals beschreven in het voorgaande hoofdstuk, wordt in dit hoofdstuk uitgewerkt in beeldkwaliteitsrichtlijnen en referenties. Deze richtlijnen helpen om een samenhangende en hoogwaardige uitstraling te realiseren. Dit draagt niet alleen bij aan de ruimtelijke kwaliteit van de Vliert, maar ook aan het welzijn van de bewoners en gebruikers van het gebied. Het beeldkwaliteitsplan is bedoeld voor ontwikkelaars en architecten en als toetsingskader voor de Adviescommissie

Omgevingskwaliteit (voorheen: Welstandscommissie).

Voor Vliertpoort en Vliertpark zijn beeldkwaliteitscriteria opgesteld aan de hand van 7 thema's:

- Samenhang en variatie
- Maat en schaal
- Routes en entrees
- Plinten
- Overgangen en buitenruimtes
- Dakenlandschapleur & materiaal

Beeldkwaliteitsrichtlijnen Vliertpoort

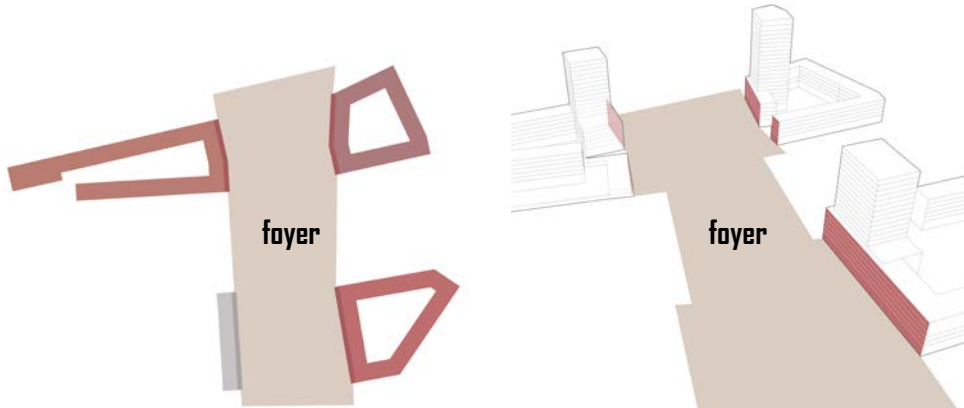
I. Samenhang en variatie

Stadsblokken en torens Vliertpoort

Door een architectonische verwantschap tussen de stadsblokken te creëren, krijgt het gebied een herkenbare identiteit. Deze verwantschap, gecombineerd met de eenduidig vormgegeven foyer, zorgt voor een sterke samenhang binnen het gebied. Tegelijkertijd mogen de blokken onderling verschillen als broer en zus, zodat bewoners en bezoekers zich kunnen identificeren met de plek. Dit zorgt voor een dynamische en toch harmonieuze omgeving waar iedereen zich thuis voelt. De torens vormen een expressief en hoog stedelijk ensemble binnen de stadsblokken.

Criteria:

- De drie stadsblokken rondom de foyer hebben aan de buitenzijde een sterke onderlinge samenhang en architectonische verwantschap. De verwantschap is het sterkst aan de foyer.
- De binnenzijden van de stadsblokken verschillen onderling en kennen meer variatie dan de buitenzijde.
- De torens verschillen onderling qua architectuur en uitstraling.



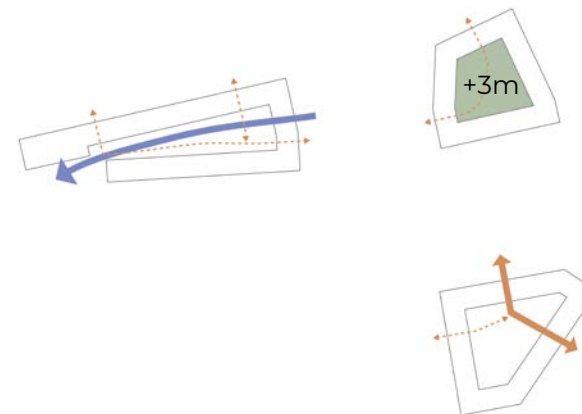
Door een architectonische verwantschap tussen de stadsblokken te creëren, krijgt het gebied een herkenbare identiteit.

Drie verschillende hoven in Vliertpoort

Hoewel de verschillende stadsblokken van buitenaf een sterke verwantschap tonen, mogen de hoven binnen deze blokken juist verschillend zijn. Dit biedt ruimte voor verrassingen en zorgt voor een herkenbare identiteit gebaseerd op locatie-specifieke kenmerken. De basis voor de hoven wordt gevormd door een natuurlijke inrichting met maximale ruimte voor vegetatie en een publiek toegankelijk karakter. Beplanting van gevel tot gevel is het uitgangspunt in de hoven. De hoven zijn rijk begroeid en de verharding wordt geminimaliseerd. Verticale tuinen, groeiend uit de vollegrond of een leeflaag met voldoende dikte, versterken dit effect en dragen bij aan een aangenaam microklimaat.

Criteria:

- De hoven binnen de stadsblokken hebben ieder een eigen uitstraling en inrichting gebaseerd op locatie-specifieke kenmerken.
- De binnenhoven hebben allemaal een groen karakter en bevatten royale beplanting ten behoeve van beleving, gezondheid en biodiversiteit.



Drie verschillende hoven in Vliertpoort.

2. Maat en schaal Vliertpoort

Stadsblok

De stadsblokken hebben een zodanige omvang en een hoge dichtheid dat de menselijke maat daarvan extra aandacht vraagt. Door het stadsblok op te delen in verschillende gebouwdelen die van elkaar verschillen, zowel in hoogteopbouw als in architectuur, kleur- en materiaalgebruik, ontstaat een schaal waar bewoners zich mee kunnen identificeren. De korrel is aan de buitenzijde groter en wat formeler. De binnenzijde aan het hof is vriendelijker en kent een kleinere korrel en meer diversiteit, maar wel met samenhang.

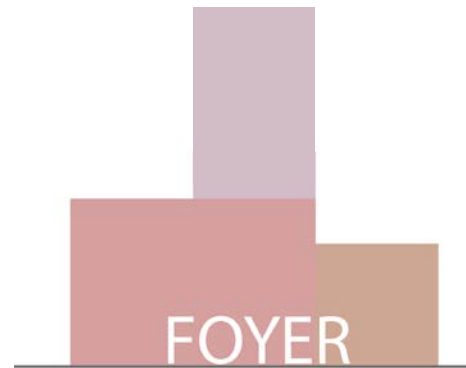
De stadsblokken krijgen daarnaast een leesbare stedelijke laag van maximaal zes bouwlagen, waarmee een stedelijke intieme sfeer ontstaat. Bebouwing tot en met zes lagen vormt de stedelijke laag die vanaf de straat het meest wordt ervaren. Vanaf de zesde laag worden middelen ingezet zoals bijvoorbeeld een setback. Op deze manier ontstaat er een nieuwe stedelijke laag die bruikbare buitenruimte creëert en zorgt voor een gevarieerd straatbeeld met menselijke maat en schaal. Bovendien komt er zo voldoende licht en lucht in de stadsblokken.

Criteria:

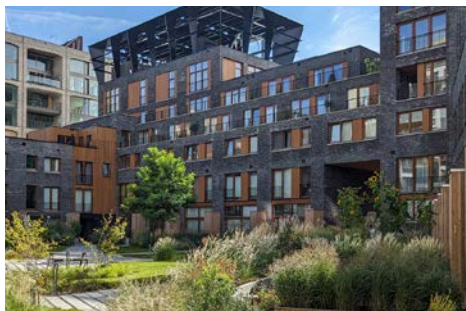
- In het stadsblok komen verschillende bouwtypen met hun eigen uitstraling en architectuur, met goed afleesbare verschillen in hoogte, gevelindeling, materiaal en kleur.
- Elk stadsblok heeft tenminste vier bouwdelen met elk een eigen entree.
- De verschillende gebouwdelen vormen een samenhangend ensemble, zowel aan de binnen- als buitenzijde van het stadsblok.
- De binnenhoven houden rekening met de menselijke maat: met voldoende licht en lucht, zon en schaduwplekken.
- Elk gebouw kent een afwisseling in het gevelbeeld: buitenruimtes liggen



Kleinere korrel en meer diversiteit aan het hof.



Samenhang, grovere korrel en wat formeler aan buitenzijde.



Setbacks worden ingezet als bruikbare ruimte.



Setbacks worden ingezet als bruikbare ruimte.



niet overal gestapeld boven elkaar en /of er is een afwisseling van verschillende typen buitenruimtes (leefgalerij, balkons) als onderdeel van het architectonisch ontwerp. Ook kan er gevarieerd worden met portiek en maisonette ontsluiting.

- De korrel is aan de buitenzijde groter en wat formeler. De binnenzijde aan het hof is vriendelijker en kent een kleinere korrel en meer diversiteit, maar wel met samenhang.
- Vanaf zes bouwlagen ligt de bebouwing met een setback van minimaal 1,5 meter terug van de rooilijn.
- Afwijken van de setback kan, als er met andere ruimtelijk kwalitatieve oplossingen een vergelijkbare bijdrage wordt geleverd, bijvoorbeeld met een gatrapte massaopbouw.



Vanaf zesde bouwlaag worden setbacks toegepast.



Binnenhoven houden rekening met de menselijke maat.

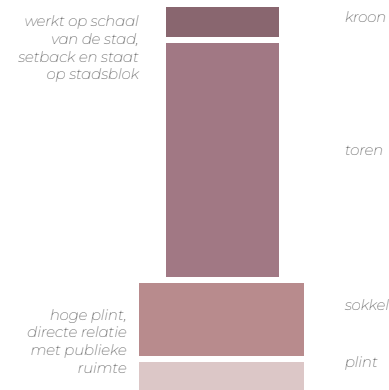
Toren

Elke toren staat op een stadsblok en ligt terug ten opzichte van de zesde laag. De torens hebben door hun hoogte effect op de schaal van de stad en sluiten door het toepassen van een setback aan op de menselijke maat van de foyer en de hoven.

De torens variëren onderling in massaopbouw, waardoor een gevarieerd en interessant silhouet ontstaat. Ze krijgen een klassieke opbouw met een plint, middendeel en beëindiging. De torens worden zorgvuldig afgewerkt met een kroon.

Criteria:

- De toren is alzijdig vormgegeven.
- De toren heeft een getrapte opbouw: plint – sokkel (onderbouw stadsblok) - toren – kroon.
- De toren ligt terug vanaf de zesde bouwlaag, zowel aan de straatzijde als de hofzijde. Afwijken van de setback kan, als er met andere ruimtelijk kwalitatieve oplossingen een vergelijkbare bijdrage wordt geleverd.
- De toren dient te voldoen aan de voorwaarden van de Nota Hoogbouw van de gemeente 's-Hertogenbosch.



De toren heeft een getrapte opbouw.



De toren is alzijdig vormgegeven.

3. Routes en entrees Vliertpoort

Routes en entrees in Vliertpoort zijn strategisch gepositioneerd en vormgegeven om spontane ontmoetingen te faciliteren. Collectieve entrees liggen daarom zowel aan de foyer en omliggende straten als in de hof. De collectieve entrees in de gebouwdelen zijn duidelijk herkenbaar en uitnodigend, zodat bewoners zich welkom voelen. De woningen en aanvullende programma's op de begane grond krijgen eigen entrees aan de foyer of de hof om de dynamiek te vergroten. Speciale aandacht wordt gevraagd voor de entrees van de collectieve fietsstallingen. Deze liggen op maaiveld, gekoppeld aan de hoofdentrees en moeten gemakkelijk te bereiken zijn, met een zorgvuldige vormgeving die uitnodigt tot gebruik.

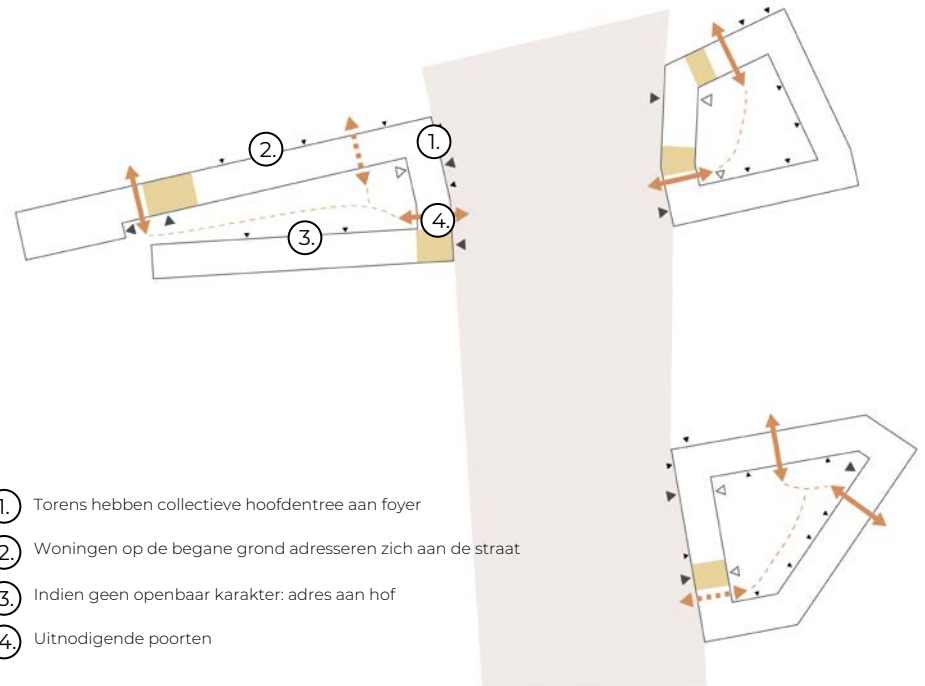
Criteria

Adressering aan de foyer, de straat en de hof:

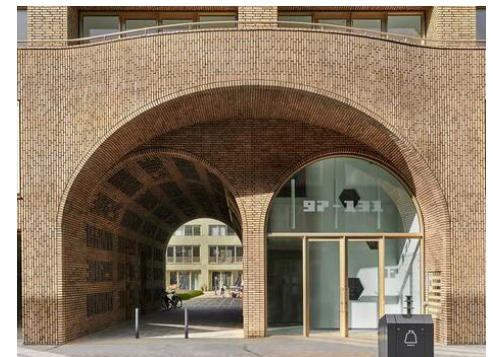
- De drie torens aan de foyer hebben hun collectieve hoofdentree aan de foyer.
- Collectieve entrees zijn logisch gesitueerd aan de foyer en aan de hof en ondersteunen de stedenbouwkundige hiërarchie.
- De voorzieningen in de plinten aan de foyer hebben hun individuele entrees aan de foyer.
- Woningen op de begane grond adresseren zich aan de straat. Hier bevindt zich een groot deel van de individuele entrees en is veel levendigheid.
- Waar de stadsblokken door een hoogteverschil niet op maaiveld aansluiten of wanneer de aangrenzende ruimte geen openbaar karakter heeft, adresseren de woningen op de begane grond aan de hof en hebben hier hun individuele entrees.

Herkenbaarheid van de entrees:

- Toegangen tot de binnenhoven zijn uitnodigend, voor iedereen goed toegankelijk en goed zichtbaar vanuit de openbare ruimte.
- Uitnodigende poorten, met een hoogte van minimaal twee bouwlagen en minimaal vier meter breed, geven toegang tot de publiek toegankelijke hoven. Deze poorten worden in het bouwblok opgenomen. Het eventueel afsluiten



Ontmoetingsplek koppelen aan entrees.



Uitnodigende entrees en poorten zijn logisch gesitueerd.





Trappartijen naar de hof worden aantrekkelijk vormgegeven.



De collectieve fietsstalling is overdekt en is makkelijk te bereiken.

bepert zich tot 's nachts, waarbij de afsluiting zorgvuldig is ontworpen en wordt geïntegreerd in het stadsblok.

- Eventuele trappartijen naar de hof worden aantrekkelijk vormgegeven en zijn ook voor mindervaliden te overbruggen.
- Collectieve entrees zijn minimaal zes meter hoog (twee bouwlagen). Ze zijn hoogwaardig vormgegeven, transparant, uitnodigend en duidelijk herkenbaar.
- De collectieve fietsstalling is overdekt en is makkelijk te bereiken. Ze is onderdeel van en opgenomen in het hoofdvolume van het stadsblok. De entree van de collectieve fietsstalling is herkenbaar en uitnodigend vormgegeven, ze nodigt uit om gebruikt te worden.
- Toegangen voor parkeervoorzieningen liggen binnen de ontwikkelvelden, zijn zorgvuldig verwerkt in de bouwmassa en passen in het architectonisch beeld van de gehele gevel.



Actieve (publieke) plinten worden gesitueerd aan de foyer.

4. Plinten Vliertpoort

De openbare ruimte vormt de basis voor de uitwerking van de nieuwbouw in Vliertpoort. De bebouwing begeleidt de publieke routes, pleinen en plekken. Plattegronden van de woningen worden zo ontworpen dat er een sterke relatie is tussen binnen en buiten, wat bijdraagt aan een levendige omgeving. Aan de beleving vanaf maaiveld wordt veel waarde gehecht. Op ooghoogte belev je de vriendelijke uitstraling en menselijke schaal het meest, dus het is belangrijk dat de onderste laag van de gebouwen (de plint) een uitnodigende inrichting krijgt.

Criteria:

- Actieve (publieke) plinten worden gesitueerd aan de foyer.
- Aan de overige publieke ruimten maken plinten aantrekkelijke woonfuncties mogelijk en zijn deze flexibel inzetbaar.
- De plinten hebben een open karakter en levendige uitstraling. Aan de foyer hebben de plinten grote puien ten behoeve van maximale interactie en zicht, licht en openheid.
- De plinten aan de foyer zijn minimaal zes meter hoog (dubbelhoge plint).



Een hoge, transparante plint markeert de publieke ruimte.



Hof maximaal benut als verlengde van de woning.



Beplanting vormt de overgang tussen privé en collectief aan de hoven.



Buurtschappen binnen het stadsblok.



Bebouwing staat direct aan de foyer.



Privébuitenruimtes gaan op een natuurlijke manier over in de collectieve hoven.

- De plinten aan de overige publieke ruimte zijn minimaal 4,5 m meter hoog.
- De plattegrondindeling van de begane grond functies ondersteunen het beoogde levendige, vriendelijke beeld vanaf de openbare ruimte. Mensen zijn verbonden met de omgeving en kunnen goed contact met buiten leggen en vice versa.
- Woningen met toegang tot de hof vragen om een plattegrond die de hof maximaal benut als verlengde van de woning.
- Blinde muren of dode plinten aan de straatzijde worden voorkomen.
- Nutsvoorzieningen zijn goed ingepast en onderdeel van de architectuur. Ze worden bij voorkeur inpandig opgelost en moeten worden afgestemd met de nutsbedrijven.

5. Overgangen en buitenruimtes Vliertpoort

De bebouwing staat direct aan de foyer, hier is geen ruimte voor privé-buitenruimtes buiten het bouwvolume op maaiveld. Langs de publieke straten is wel een overgangszone gewenst. Gevelbankjes, nissen, verticale tuinen of een Delftse stoep (privé- stoepje voor de woning) zorgen voor enige afstand tussen woning en passanten. De wens voor interactie tussen woning en straat dient in balans te worden ontworpen met de behoefte aan privacy van de bewoners.

De hoven vormen de collectieve buitenruimte voor de bewoners. Er is een gelaagdheid in de hof. De ruimte direct grenzend aan de looproute voelt het meest openbaar en vloeit subtiel over in een collectieve tuin voor de bewoners en uiteindelijk in een prettige privé-buitenruimte. Hierbij is het belangrijk om een balans te vinden tussen levendigheid en privacy, wat vraagt om een zorgvuldige inrichting en zonering van de beschikbare ruimte. Buitenruimte en erfafscheidingen zijn zorgvuldig vormgegeven als onderdeel van het inrichtingsplan van de hoven en in samenhang met de architectuur.



Criteria:

- Foyer: geen privé-buitenruimtes op straatniveau en balkons pas vanaf een hoogte van zes meter.
- Langs de andere openbare straten komen overgangszones tussen publiek-privé. Deze zijn onderdeel van de architectuur of groen en zorgvuldig vormgegeven.
- Overgangen publiek-privé dragen bij aan een sociaal veilige en aantrekkelijke omgeving voor gebruikers en passanten en nodigen uit tot verblijf, contact en ontmoeting.
- Alle erfafscheidingen worden integraal mee ontworpen met het architectonisch ontwerp van het gebouw en de inrichting buitenruimte.
- De privé-buitenruimte aan het hof is beperkt tot een zone van maximaal 2,5 meter diep, zodat er maximale ruimte wordt geboden aan de collectieve tuin.
- Galerijen met ook functie buitenruimte bij de woningen worden als leefgalerijen vormgegeven: deze zijn minimaal 2,7 meter diep en hoogwaardig vormgegeven om ontmoeting te stimuleren.
- Buitenruimtes liggen niet overal gestapeld boven elkaar, er is een afwisseling van verschillende typen buitenruimtes die onderdeel zijn van het architectonisch ontwerp.
- In de stadsblokken zijn collectieve binnen- en buitenruimtes opgenomen zoals buurtkamers, wintertuinen en dakterrassen.
- Setbacks worden ingezet als bruikbare ruimte, zoals een leefgalerij of groene dakterrassen.
- Er wordt zoveel mogelijk beplanting toegepast aan de gevel in de hof, in elk geval de eerste drie verdiepingen) als zachte overgang van gebouw naar de hof. Aan de buitenzijde in ieder geval op accentplekken.



Overgangszones nodigen uit tot verblijf, contact en ontmoeting.



Gelaagdheid in de hof.



Buurtschappen binnen het stadsblok.



Maximaal ruimte voor collectief.



Leefgalerijen worden hoogwaardig vormgegeven om ontmoeting en gebruik te stimuleren.



Setbacks worden ingezet als bruikbare ruimte.

6. Dakenlandschap Vliertpoort

De platte daken van de gebouwen in Vliertpoort vormen de 'vijfde gevel' en bieden een unieke kans voor een collectief dakenlandschap met hoge gebruikswaarde. Veel bewoners hebben zicht op deze daken, waardoor ze een integraal onderdeel van het ontwerp zijn. Een getrapt dakenlandschap draagt bij aan de menselijke maat en biedt ruimte voor verschillende gebruiksmogelijkheden. Daken kunnen gebruikt worden voor gemeenschappelijke voorzieningen zoals een daktuin of dakterras, kas of huiskamer of combinaties daarvan. De kroon van de torens moet zorgvuldig worden ontworpen, inclusief de 'vijfde gevel', die meer moet zijn dan een dak met technische voorzieningen.

Criteria:

- Daken zijn zoveel mogelijk collectief bruikbaar, toegankelijk en zo groen mogelijk.
- Daken zorgen voor een aangenaam groen uitzicht voor de woningen erboven.
- Dak installaties blijven zoveel mogelijk uit het zicht en worden architectonisch of groen ingepast in het ontwerp.
- Energievoorziening wordt in combinatie met groen toegepast.



Daken zijn zoveel mogelijk collectief bruikbaar.



Daken zorgen voor een aangenaam groen uitzicht voor de woningen erboven.



De platte daken van de gebouwen in Vliertpoort vormen de 'vijfde gevel'.



7. Kleur en materiaal Vliertpoort

Waar de bebouwing in Vliertpark ondersteunend is aan het park, is de architectuur van Vliertpoort veel nadrukkelijker aanwezig. De stadsblokken vertonen onderlinge verwantschap binnen een stoer en robuust karakter. De foyer is een grote, dynamische ruimte waarin warme materialen van de gebouwen zorgen voor een aangename sfeer. Het materiaalgebruik is hoogwaardig en duurzaam, waardoor veroudering en weersinvloeden nauwelijks negatieve gevolgen hebben voor het uiterlijk.

De uitstraling van de binnenwereld van de stadsblokken is zachter en sluit meer aan op de materialen van Vliertpark. Het palet bestaat uit natuurlijke, aardse tinten, biobased materialen, materialen die mooi verouderen en begroeide gevels. Hout speelt hier een prominente rol.

Het beeld van de hoven wordt gedomineerd door beplanting, die in verschillende vormen en op diverse plekken op/tegen de gevels, galerijen, balkons/loggia's en daken wordt geïntegreerd. De torens mogen qua kleur en materiaalgebruik afwijkend worden vormgegeven.

Natuurinclusief bouwen en de inrichting van de buitenruimte vormen één geheel. De diversiteit van de blokken in hoogte en ligging creëert veel kansen om verschillende flora en fauna te faciliteren. Om het maximale rendement uit de maatregelen te halen, is overleg met de stadsecoloog vereist, zodat de genomen maatregelen aansluiten op het ecosysteem van Vliertpoort en de stedelijke structuren.

Criteria:

- Het kleurenpalet bestaat uit aardetinten en natuurlijke kleuren. Aan de buitenzijde een wat robuustere kleurstelling en aan de binnenzijde een wat zachtere en lichtere kleurstelling.

- Materiaalpalet: is baksteen, natuursteen, hout, en biobased materialen . Aan de buitenkant meer baksteen en aan de binnenzijde meer hout.
- De gevels hebben een open uitstraling door de toepassing van veel glas zowel aan de buitenzijde als aan de binnenzijde.
- Groene gevels worden integraal mee ontworpen met de architectuur van het gebouw.
- Zonwering, duurzaamheidsmaatregelen als zonnepanelen, installaties en akoestische voorzieningen worden integraal mee ontworpen met de architectuur van het gebouw.



Het beeld van de hoven wordt gedomineerd door beplanting.



Groene gevels worden integraal mee ontworpen met de architectuur van het gebouw.



Aan de buitenzijde een robuuste kleurstelling.

Beeldkwaliteitsrichtlijnen Vliertpark

1. Samenhang en variatie

Vliertpark heeft een parkinrichting wat zorgt voor een sterke samenhang. De verschijningsvorm van de bebouwing ondersteunt het park en draagt bij aan de herkenbare identiteit van Vliertpark. Deze samenhang wordt versterkt door een architectonische verwantschap tussen de gebouwen.

Criteria:

- Er is een architectonische verwantschap en samenhang tussen alle bebouwing in Vliertpark.
- In Vliertpark zijn gedoseerd een aantal verbijzonderingen mogelijk door bijvoorbeeld een bijzondere dakopbouw of materiaalgebruik.
- De drie clusters in Vliertpark-zuid kennen meer vrijheid in verschijningsvorm gezien de CPO-opgave.
- De in de rooilijn verspringende bebouwing aan de Stadionlaan verschilt per gebouw en zijn afzonderlijk leesbaar. Tegelijk hebben ze onderling wel samenhang.



De drie clusters in Vliertpark-zuid kennen meer vrijheid in verschijningsvorm.



Verschijningsvorm van de bebouwing ondersteunt het park.



In Vliertpark zijn gedoseerd een aantal verbijzonderingen mogelijk.



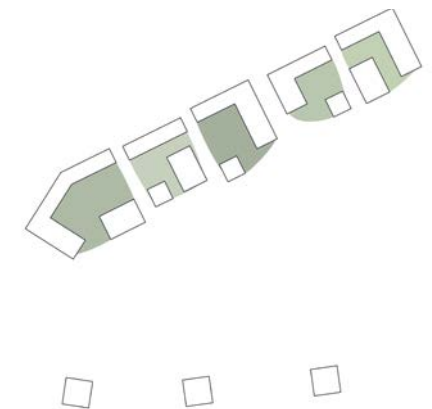
Er is een architectonische verwantschap en samenhang.



Samenhang door eenduidige inrichting park en sterke architectonisch verwantschap tussen de gebouwen.



Subtiele verschillen afhankelijk van de plek in het plan.



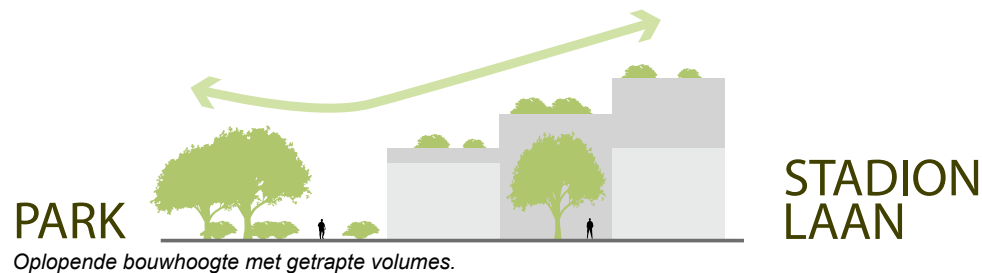
Hoven zijn openbaar en kennen een sterke samenhang. collectieve invulling mag per hof verschillen.



2. Maat en schaal Vliertpark

Binnen een enkel bouwvolume aan de Stadionlaan wordt een rustig beeld zonder hoogteverschillen nagestreefd, terwijl de blokken onderling in hoogte mogen variëren. Op strategische locaties langs de Stadionlaan kunnen bescheiden hoogteaccenten tot tien bouwlagen (35 m) worden toegevoegd. Deze hoogteaccenten steken boven de boomkronen uit en dragen bij aan een gevarieerde ervaring van het parklandschap. Deze accenten zijn geïntegreerd in de bebouwingswand.

Ook in de publieke ruimte is aandacht voor de menselijke maat. Afhankelijk van de plek in het plan is openbaarheid of juist een gevoel van te gast zijn gepast. Het park rondom de volwassen bomen is uitnodigend en de plek waar bewoners uit omliggende buurten elkaar ontmoeten. De open plekken tussen de bebouwingsclusters zijn intiemer met uitnodigende collectieve plekken waar



Hoofdvolumes van de bebouwing in het hele Vliertpark zijn alzijdig en eenduidig van vorm.

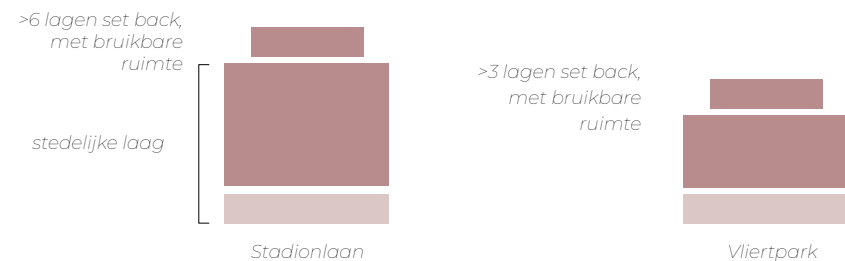


Getrapte volumes met daktuinen.

iedereen welkom is, maar zich dan wel te gast voelt bij de bewoners van het cluster. Dit geeft ruimte voor het eigen maken van de plek door bewoners en daarmee voor een verschillend gebruik van de open plekken.

Criteria:

- De korrelgrootte van de woongebouwen aan de Stadionlaan wordt bepaald door de doorsteken tussen de bebouwing.
- Hoofdvolumes van de bebouwing in het hele Vliertpark zijn alzijdig en eenduidig van vorm en als zodanig herkenbaar.
- De korrelgrootte van de gebouwen in Vliertpark-noord en -zuid hebben een compactere en meer variërende footprint.
- De bebouwing aan de Stadionlaan kent vanaf de zesde bouwlaagen een setback van minimaal 1,5 meter terug van de rooilijn.
- De bebouwing aan het Vliertpark kent vanaf de derde bouwlaag een setback van minimaal 1,5 meter.
- Afwijken van de setback kan, als er met andere ruimtelijk kwalitatieve oplossingen een vergelijkbare bijdrage wordt geleverd.
- Elk gebouw kent een afwisseling in het gevelbeeld: buitenruimtes liggen niet overal gestapeld boven elkaar en/of er is een afwisseling van verschillende typen buitenruimtes (leefgalerij, balkons) als onderdeel van het architectonisch ontwerp. Ook kan er gevarieerd worden met portiek en maisonette ontsluiting.



Menselijke maat.

3. Routes en entrees Vliertpark

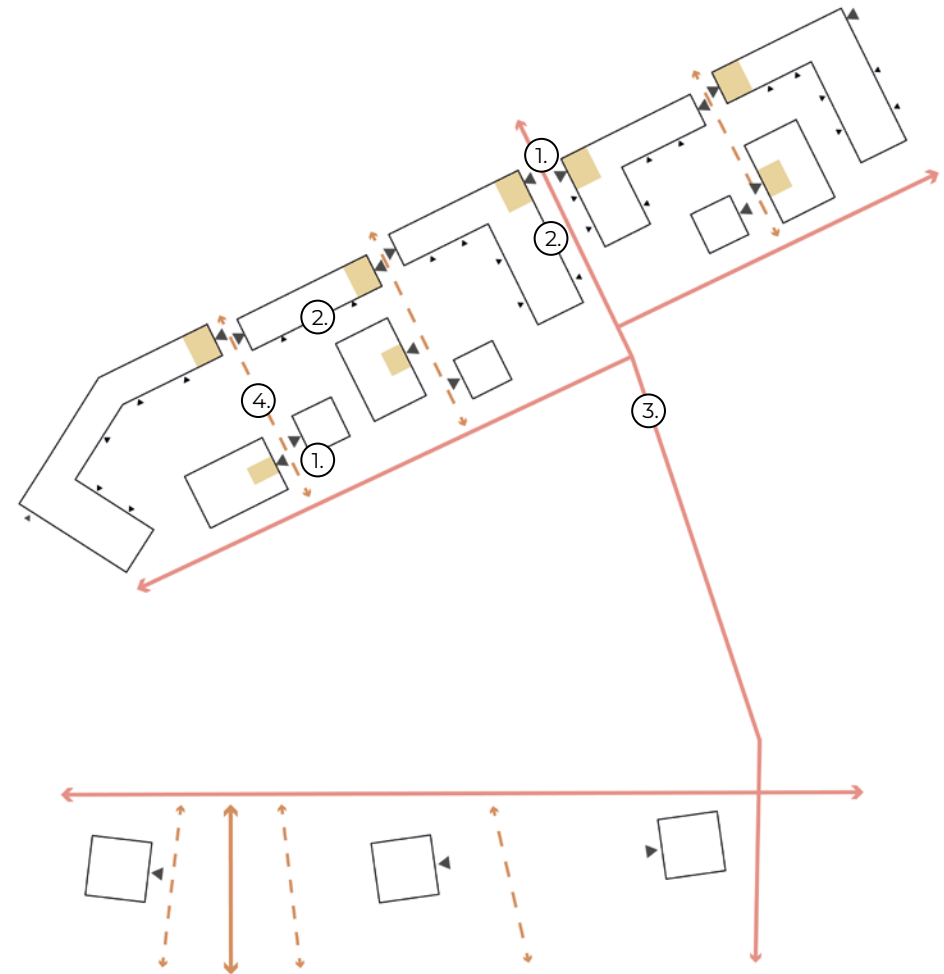
Routes en entrees zijn zo geïmplementeerd en vormgegeven dat ze spontane ontmoetingen faciliteren en ze zijn op een vanzelfsprekende manier aangesloten op de looproutes in de omgeving.

Aan het openbaar park en de publiek toegankelijke open plekken wordt maximaal gewoond. De formele hoofdentrees naar de stijgpunten in de gebouwen liggen aan de doorsteek tussen de autovrije hoofd fietsroute door het park en de Stadionlaan. Op deze manier is er zowel een adres aan het park als aan de Stadionlaan.

Collectieve, transparante fietsstallingen liggen aan de looproutes en zijn onderdeel van het gebouw. Deze collectieve fietsstallingen zijn makkelijk te bereiken, de entree is zorgvuldig vormgegeven en nodigt uit tot gebruik. Bezoekers parkeren wordt in fietsparkeerzones mogelijk gemaakt in de openbare ruimte.

Criteria:

- Per woongebouw aan de Stadionlaan is minimaal 1 hoofdentree op de koppen aan de tussenstraten met oriëntatie op het park en de Stadionlaan. De hoofdentrees aan de Stadionlaan zijn minimaal 4,5 meter hoog.
- De woningen aan de Stadionlaan en in het park hebben een duidelijke afleesbare en uitnodigende hoofdentree. Ze zijn hoogwaardig vormgegeven, transparant, uitnodigend en duidelijk herkenbaar.
- De woningen in de plint aan de Stadionlaan hebben zowel een entree aan de Stadionlaan als aan het park.
- De collectieve fietsstalling is makkelijk te bereiken op de begane grond en is onderdeel van en opgenomen in het hoofdvolume van de bouwblokken.
- De entree van de collectieve fietsstalling is herkenbaar en uitnodigend vormgegeven, ze nodigt uit om gebruikt te worden.
- Toegangen voor parkeervoorzieningen liggen binnen de ontwikkelvelden, zijn zorgvuldig verwerkt in de bouwmassa en passen in het architectonisch beeld van de gehele gevel.



- ① Collectieve hoofdentree aan doorsteek
- ② Woningen op de begane grond adresseren zich aan de hof en langzaamverkeer straten
- ③ Langzaamverkeerroutes
- ④ Doorsteek





Plinten worden deels ingevuld met wonen in twee bouwlagen.



De plinten aan de hoofdroutes zijn minimaal 4,5 meter hoog.



De plinten hebben een open karakter en levendige uitstraling.

4. Plinten Vliertpark

Voor alle gebouwen in Vliertpark geldt dat deze alzijdig zijn georiënteerd en daardoor onderdeel vormen van het park. De plinten grenzend aan de publieke ruimte worden geactiveerd en krijgen een alzijdig karakter. Voor de plinten langs openbare routes is een hoogte van 4,5 meter gewenst. Dit zorgt voor een flexibele invulling en maakt het park maximaal erfahrbaar vanuit het gebouw.

Criteria:

- De plinten aan de Stadionlaan en de hoofdroutes van het park zijn minimaal 4,5 m meter hoog.
- De plinten hebben een open karakter en levendige uitstraling. Plinten hebben grote puien ten behoeve van maximale interactie en zicht, licht en openheid.
- Plinten worden deels ingevuld met wonen in twee bouwlagen (bijvoorbeeld maisonnettes). De plattegrondindeling van de begane grond functies ondersteunen het beoogde levendige, vriendelijke beeld vanaf de openbare ruimte. Mensen zijn verbonden met de omgeving en kunnen goed contact met buiten leggen en vice versa.
- Woningen met toegang tot het park en de collectieve hoven vragen om een plattegrond die de hof maximaal benut als verlengde van de woning.
- Blinde muren of dode plinten moeten worden voorkomen.
- Nutsvoorzieningen zijn goed ingepast en onderdeel van de architectuur. Ze worden bij voorkeur inpandig opgelost en moeten worden afgestemd met de nutsbedrijven.



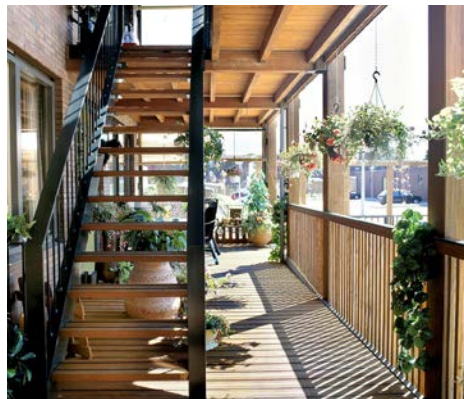
Een landschap om aan te raken.



Informele buitenruimtes van bescheiden formaat.



Uitnodigende collectieve plekken verbonden met de woningen.



Buurtschappen binnen het stadsblok.



Privé-buitenruimtes gaan op een natuurlijke manier over in de collectieve hoven.



Overgangen publiek-privé dragen bij aan een sociaal veilige en aantrekkelijke omgeving.

5. Overgangen en buitenruimtes Vliertpark

Er is een hiërarchie in de openbaarheid van het park. Het park met volwassen bomen, laanbeplanting en hoofdfietsroutes is openbaar en tevens de plek waar buurtbewoners elkaar treffen. De open plekken zijn openbaar toegankelijk en zo ingericht dat bezoekers zich welkom voelen, maar tegelijk ook te gast bij de bewoners.

De privé-buitenruimtes op maaiveld zijn beperkt tot een zone van maximaal 2,5 meter diep, zodat er maximaal ruimte wordt geboden aan het park. Enerzijds is levendigheid gewenst, anderzijds is er behoefte aan privacy voor de woningen in de blokken aan het openbare park

Beplanting van gevel tot gevel is het uitgangspunt in Vliertpark. Rijk begroeide gevels, bomen en heesters dicht op de gevels en minimale verharding versterken het gevoel in het park te wonen. Verticale tuinen, groeiend uit de volle grond, versterken dit effect en dragen bij aan een aangenaam microklimaat. De begroeide gevels, groene dakterrassen en andere middelen halen het parklandschap naar binnen, zelfs op de hoger gelegen verdiepingen.

Criteria

Langs de openbare straten en aan het park komen overgangszones tussen publiek-privé:

- Overgangen publiek-privé dragen bij aan een sociaal veilige en aantrekkelijke omgeving voor gebruikers en passanten.
- Overgangszones nodigen uit tot verblijf, contact en ontmoeting.
- Buitenruimte en erfafscheidingen zijn zorgvuldig vormgegeven als onderdeel van het inrichtingsplan van het park en de collectieve hoven.
- Toepassen van zoveel mogelijk groen aan de gevel (in elk geval eerste drie verdiepingen) als zachte overgang van gebouw naar het park en de collectieve hoven.
- Alle buitenruimtes worden integraal mee ontworpen met het architectonisch ontwerp van het gebouw of landschappelijk ingepast in het park.

- De privé-buitenruimte is beperkt tot een zone van maximaal 2,5 meter diep, zodat er maximale ruimte wordt geboden aan de collectieve tuin en het park.
- Galerijen met ook functie buitenruimte bij de woningen worden als leefgalerijen vormgegeven: deze zijn minimaal 2,7 meter diep en hoogwaardig vormgegeven om ontmoeting te stimuleren.
- Buitenruimtes aan de Stadionlaan liggen niet overal gestapeld boven elkaar, er is een afwisseling van verschillende typen buitenruimtes die onderdeel zijn van het architectonisch ontwerp.
- Setbacks worden ingezet als bruikbare ruimte zoals een leefgalerij of groene dakterrassen.



De privé-buitenruimte is beperkt tot een zone van maximaal 2,5 meter diep.



Bebouwing ondersteunend aan het landschap, maximaal ruimte voor collectief.

6. Dakenlandschap Vliertpark

De daken vormen de 'vijfde gevel' van het gebouw en een verlengstuk van het park. Veel bewoners hebben uitzicht op deze daken, die ruimte bieden voor een collectief dakenlandschap met diverse gebruiksfuncties. Een trapsgewijze opbouw van de twee gebouwen aan de hoofd fietsroute richting Stadionlaan verbindt het parklandschap op maaiveldniveau met de verdiepingen en biedt ruimte voor verschillende daktuinen met diverse oriëntaties en gebruiksmogelijkheden.

Een zichtbaar watersysteem is een integraal onderdeel van het ontwerp in Vliertpark. Vanaf de daken, waar het water wordt vastgehouden voor de bewatering van de intensief begroeide daken, is een zichtbaar watersysteem ontworpen waarbij de regendruppel te volgen is tot deze uiteindelijk in de Vliert stroomt. Dit watersysteem is onderdeel van de parkinrichting en draagt bij aan de unieke identiteit van Vliertpark.

Criteria:

- Daken zijn zoveel mogelijk collectief bruikbaar, toegankelijk en zo groen mogelijk.
- Daken zorgen voor een aangenaam groen uitzicht voor de woningen erboven, licht schuine daken zijn toegestaan.
- Installaties op het dak blijven zoveel mogelijk uit het zicht en worden architectonisch of groen ingepast in het ontwerp.
- Energievoorziening wordt in combinatie met groen toegepast
- Het watersysteem wordt zichtbaar gemaakt en is onderdeel van het architectonisch ontwerp en inrichting van de buitenruimte.



Daken zijn zoveel mogelijk collectief bruikbaar, toegankelijk en zo groen mogelijk.





Aardetinten en natuurlijke kleuren.



Groene gevels worden integraal mee ontworpen met de architectuur van het gebouw.



Hout speelt een prominente rol in het gevelbeeld.



Luwte en informeel.

7. Kleur en materiaal Vliertpark

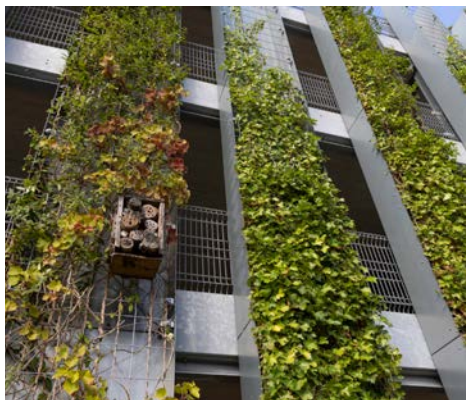
De bebouwing in Vliertpark ondersteunt het park. De parkwereld is zacht en het kleur- en materiaalpalet sluit hier perfect op aan. Dit palet bestaat uit aardetinten, natuurlijke kleuren, biobased materialen, materialen die mooi verouderen en begroeide gevels. Hout speelt een prominente rol in het gevelbeeld waarbij gebruik wordt gemaakt van duurzame en hoogwaardige materialen.

Natuurinclusief bouwen wordt integraal ontworpen in relatie tot de inrichting van de buitenruimte. De diversiteit van de blokken in hoogte en ligging creëert veel kansen om verschillende flora en fauna te faciliteren. Om het maximale rendement uit de maatregelen te halen, is overleg met de stadsecoloog vereist, zodat de genomen maatregelen duurzaam onderhouden en beheerd kunnen worden en aansluiten op het ecosysteem van Vliertpoort en de stedelijke structuren.

Voor de alzijdige woongebouwen in Vliertpark hebben natuurlijke materialen zoals hout, natuursteen en baksteen de voorkeur. Aardse tinten vormen de basis van het kleurenpalet (zoals warm lichtbruin en warm zachtrood), afgewisseld met enkele accent kleuren. Alle gevels hebben een open transparant karakter door toepassing van veel glas.

Criteria:

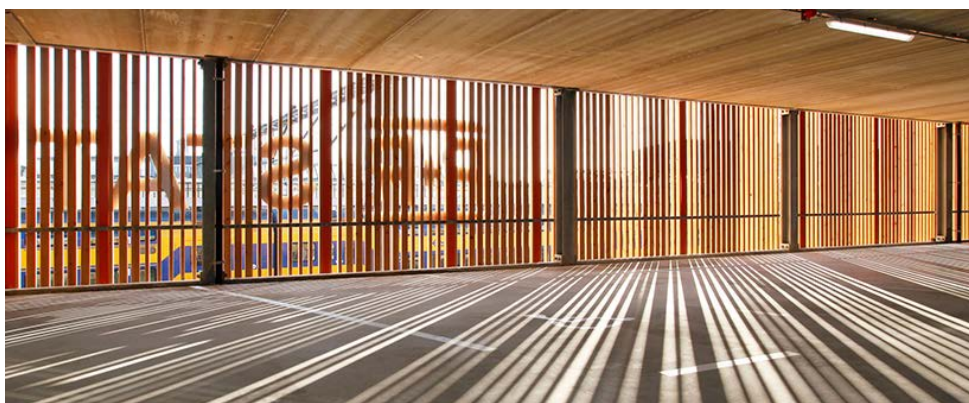
- Het kleurenpalet bestaat uit aardetinten en natuurlijke kleuren.
- Materiaalpalet: hout, natuursteen, baksteen, biobased materialen.
- Veel glas: alle gevels hebben een open en transparant karakter.
- Groene gevels worden integraal mee ontworpen met de architectuur van het gebouw.
- Zonwering, duurzaamheidsmaatregelen als zonnepanelen, installaties en akoestische voorzieningen worden integraal mee ontworpen met de architectuur van het gebouw.



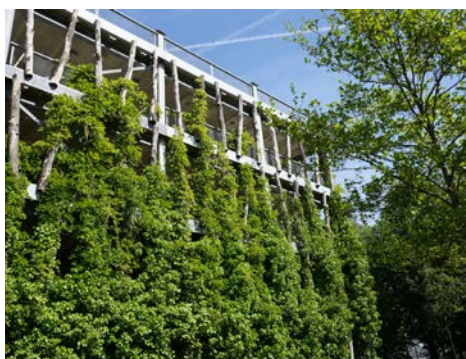
Natuurinclusief.



Diverse functies in de plint.



Sterke relatie tussen binnen en buiten.



Begroeide gevels.



De trap naar de verschillende parkeerlagen vormt een aantrekkelijk alternatief.

Beeldkwaliteit Parkeerhuis Vliertpark

Samenhang en variatie

Het parkeerhuis in Vliertpark is een cruciale voorziening in het gebied, ontworpen om zowel functioneel als esthetisch bij te dragen aan de leefomgeving. Het parkeerhuis is een meerlaagse voorziening aan de oostzijde van Vliertpark, dicht bij het stadion. Het gebouw biedt ruimte aan verschillende doelgroepen, waaronder bezoekers van de binnenstad, bewoners van Vliertpark en bezoekers van de woningen ten zuiden van het spoor. Het ontwerp van het parkeerhuis is samenhangend ontworpen en alzijdig georiënteerd, wat betekent dat het gebouw vanuit alle richtingen aantrekkelijk oogt. De gevels zijn deels voorzien van beplanting die bijdraagt aan de integratie van het gebouw in het parklandschap.

Maat en schaal

Het parkeerhuis bestaat uit circa vier tot vijf bouwlagen, wat zorgt voor een duidelijke aanwezigheid zonder de omgeving te domineren. De hoogte en de diepte is uitbreidbaar, afhankelijk van de parkeerbehoefte. In de toekomst kan het parkeerhuis ook nog uitgebreid worden richting Victorialaan. Het ontwerp moet deze aanpassingen kunnen opvangen zodat het in al de gevallen als een compleet gebouw oogt, ook als er verdiepingen worden toegevoegd of verwijderd.

Routes en entrees

De routes en entrees van het parkeerhuis zijn zo ontworpen dat ze spontane ontmoetingen faciliteren. De hoofdentree bevindt zich aan de Stadionlaan, waar ook de halte van de transferiumbus en reguliere lijnbussen is gesitueerd. Aan de zijde van het park ligt een aantrekkelijke entree voor bewoners en bezoekers van Vliertpark. De trap naar de verschillende parkeerlagen zit hier niet in het gebouw maar is juist een aantrekkelijk alternatief aan de parkzijde tegen het gebouw. Dat zorgt ook 's avonds voor ogen op straat. De routes door het park zijn aantrekkelijk en stimuleren beweging, met de fiets en trap als voorkeursopties boven de auto en lift. Dit draagt bij aan een gezonde en actieve leefomgeving.



Plinten

De plint van het parkeerhuis heeft een hoogte van minimaal 4,5 meter en biedt ruimte voor diverse functies, zoals deelmobiliteit (elektrische auto's, e-bikes, e-scooters), andere aanvullende services en leisure functies. Deze plint is alzijdig georiënteerd en draagt bij aan de actieve en levendige uitstraling van het gebouw.

Overgangen en buitenruimtes

De rooilijn van het parkeerhuis is zorgvuldig afgestemd op de omliggende bebouwing en het parklandschap. Dit zorgt voor een harmonieuze overgang tussen het gebouw en de openbare ruimte.

Dakenlandschap

Het dak van het parkeerhuis vormt een belangrijk onderdeel van het ontwerp. Ze wordt beschouwd als de 'vijfde gevel' en is ingericht als groen dak in combinatie met energieopwekking. Het groene dakenlandschap draagt bij aan de biodiversiteit en biedt een aantrekkelijk uitzicht voor de omliggende gebouwen.

Kleur & Materiaal

Het materiaalgebruik van het parkeerhuis ondersteunt de parkachtige omgeving van Vliertpark. Het kleur- en materiaalpalet bestaat uit aardetinten en natuurlijke kleuren, met een prominente rol voor hout en andere biobased materialen. Deze materialen verouderen mooi en dragen bij aan de duurzame uitstraling van het gebouw. De gevels zijn grotendeels begroeid, wat bijdraagt aan de integratie van het gebouw in het parklandschap. De plinten zijn open van opzet in transparante materialen.

Integraal Q-team

Om de ruimtelijke kwaliteit en samenhang te versterken, willen we vanuit de gemeente een Q-team (kwaliteitsteam) samenstellen. Het team wordt betrokken bij de selectie en gunning in geval van een tender of is (bij bouwplanontwikkeling) samen met de opdrachtgever(s) van de bouwplannen verantwoordelijk voor de architectenkeuze. Het geeft een advies over de ruimtelijke uitgangspunten en stuurt op de gewenste ruimtelijke kwaliteit en samenhang tussen de bouwplannen en de openbare ruimte. Bij de toetsing van de aanvragen voor een omgevingsvergunning geeft het Q-team advies aan de Adviescommissie Omgevingskwaliteit. Deze werkzaamheden doet zij op basis van de uitgangspunten en kaders die zijn vastgelegd in het Ontwikkelkader de Vliert en het hoofdstuk beeldkwaliteit. Dit wordt per plandeel nader uitgewerkt in een programma van eisen en wensen voor de beeldkwaliteit als tussenstap voor de deelgebieden wordt op basis van deze beeldkwaliteitsrichtlijnen een integrale uitwerking gemaakt voor het stedenbouwkundig ontwerp, de openbare ruimte en de architectuur.

7. DUURZAAMHEID EN MILIEU

Hoge ambitie voor klimaat en veiligheid



Voor de ambities op het gebied van duurzaamheid, klimaatadaptie en externe veiligheid ligt de lat hoog in de Vliert. Het vele groen zorgt voor een aangenaam verblijfsklimaat dat hittestress tegengaat. Ook biodiversiteit, natuurinclusiviteit en het gebruik van natuurlijke bouwmaterialen spelen een belangrijke rol bij de inrichting van de nieuwe stadswijk. Daarmee levert de Vliert een essentiële bijdrage aan onze doelstelling van een groen en klimaatbestendig 's-Hertogenbosch.

De Vliert wordt een gezonde en groen-blauwe stadswijk voor mens en dier. Daarvoor is al veel karakteristiek groen en water aanwezig in het gebied. Zoals beschreven in hoofdstuk 4 wordt dit bestaande groen en water 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.

Groen, bomen en water

We willen een groene klimaatbestendige stad worden. Om dit te bereiken hanteren we onder meer de volgende drie principes:

- de 'Sponsstad'
- de '3-30-300-regel'
- de 'Stad als groene rots'

Hoe we deze principes toepassen verschilt per gebied, omdat de locatiespecifieke kenmerken hiervoor bepalend zijn. Dit staat voor elk gebied in de stad uitgewerkt in de "Gebiedspaspoorten Groen en Klimaatbestendig". Daarin behoort de Vliert tot de categorie zandwijken, dus wijken die op zandgronden zijn gesitueerd. Voor de Vliert betekent dit voor het aspect 'Sponsstad' dat regenwater moet kunnen infiltreren in de bodem (10 mm/m²) en er voldoende berging moet worden gerealiseerd voor een forse piekbui (70 mm). Dit om water voor de natuur in de ondergrond op locatie vast te houden en droogte in het gebied te bestrijden.

De '3-30-300-regel' betekent dat bomen in minstens 30% van de openbare ruimte voldoende schaduw moeten geven tijdens hete zomers en er moeten voldoende koelteplekken zijn op korte afstand van elke woning. Op die manier bestrijden we de hittestress. Het Vliertpark is zo'n koelteplek.

Volgens het gebiedspaspoort versterken de aanwezige groenstructuren in de Vliert de biodiversiteit, vooral voor vleermuizen, kleine marterachtigen en vlinders. De bomenstructuur is een groene route voor vleermuizen, vogels en eekhoorns. Het beheer van het groen wordt gericht op het versterken van deze natuurwaarde, zoals door gefaseerd maaien van berm/ruw gras. Grasvelden en natuurlijke oevers ontwikkelen we tot een interessante en gevarieerde vegetatie van wilde grassen, kruidachtige en bloeiende planten. Tenslotte zijn in de Vliert natuur inclusieve 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. Zo maken we van de stad een 'groene rots'.

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:

- 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?

Verordening bomen, water en groen

Deze ambities zijn niet vrijblijvend. Aan het beleidsplan 's-Hertogenbosch Groen en Klimaatbestendig' is de Verordening Bomen, Water en Groen gekoppeld. 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. Deze zijn door middel van bomeninventarisaties al in kaart gebracht (zie bijlage 2). Uitgangspunt is dat de bestaande bomen in de nieuwe ontwikkelingen worden ingepast. Het aantal te realiseren woningen staat voorop, daardoor kunnen soms niet alle bomen gespaard worden om tot een haalbaar plan te komen. Mocht dit niet mogelijk zijn, dan wordt conform het Bomenbeleidsplan onderzocht of bomen kunnen worden verplant. Iedere boom die door de voorgenomen ontwikkelingen niet kan worden gehandhaafd of verplant wordt elders in het plangebied gecompenseerd. Uiteindelijk voegen we met deze gebiedsontwikkeling een aantal bomen toe.

Milieu en hinder

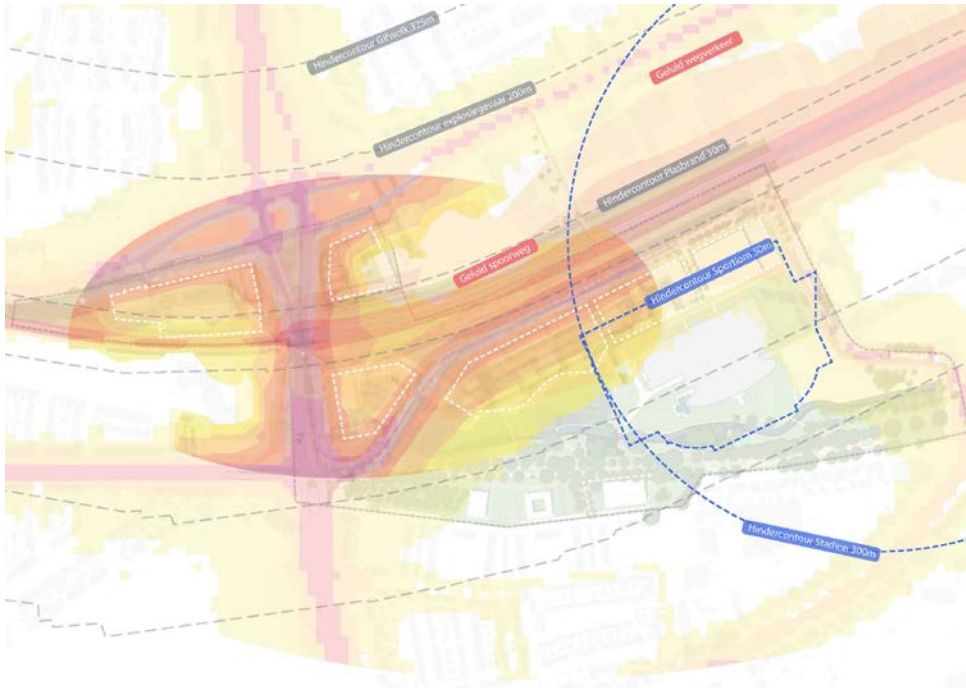
Geluid van (spoor)wegen

Er zijn indicatieve berekeningen uitgevoerd, gebaseerd op data van de spoorwegen en het wegenverkeersnetwerk in en rond het plangebied. Ondanks dat als gevolg van (spoor)wegen de geluidbelasting boven de standaardwaarde van (spoor en of weg) komt wordt de grenswaarde nergens overschreden. Voor een deel van de te ontwikkelen gebouwen vraagt dit om een ontwerptechnische opgave om aan landelijke wetgeving en gemeentelijk geluidbeleid te voldoen.

Geluid van bestaande voorzieningen

De omvang van de geluidhindercontouren mogen geen belemmering vormen voor de vergunde bedrijfsvoering van Sportiom en stadion. Als gevolg van de ontwikkelingen kunnen gevelbelastingen optreden tot 55 dB(A) op de gevel van nieuw te ontwikkelen woningen

Voor het stadion is de geluidbelasting op de te realiseren woningen minimaal, behalve als er een wedstrijd gespeeld wordt. Op deze momenten kan tijdens wedstrijden een gevelbelasting van 70 dB(A) optreden. Een bestaande situatie waarmee de te realiseren woningen rekening moeten houden. De betreffende gevels zullen zodanig moeten worden geïsoleerd dat in de woningen een



LEGENDA

GELUIDHINDER (INDICATIEF)

GELUID WEGVERKEER

GELUID SPOORWEG

GELUID SPORTIOM

MILIEUCONTOUR (INDICATIEF)

MILIEUCONTOUR VOORZIENINGEN

HINDERCONTOUR SPOORWEG



FACETKAART MILIEU / HINDER

acceptabel geluidniveau blijft geborgd. Dit overeenkomstig een incidentele bedrijfssituatie. Enige mate van hinder wordt hiermee toegestaan. Het realiseren van woningen nabij Sportiom en stadion is mogelijk. Bij ontwikkeling van de bouwblokken zal onderzoek plaats moeten hebben om voldoende gevelwering te waarborgen.

Geluid buiten het plangebied

Direct naast het plangebied (Hervensebaan) ligt een kantoorgebouw. Het ligt niet in de lijn der verwachting dat dit gebouw wordt beperkt als gevolg van het realiseren van woningen in dit deel van het plangebied.

Trillingen

Bij nieuwbouw dient rekening te worden gehouden met trillingen afkomstig van het spoor. Dit kan gevolgen hebben voor de keuze van de constructie van de te realiseren gebouwen. Een quick scan trillinghinder zal aan moeten geven of trillinghinder te verwachten is en wat mogelijk gedaan kan worden om trillinghinder te voorkomen. De kaders en bijbehorende afwegingen hiervoor staan verwoord in de Handreiking Nieuwbouw en Spoortrillingen. Net als bij geluid is het voorkomen van trillingen een ontwerptechnische opgave.

Externe veiligheid

Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt tussen een brand-, explosie- en gifwolk aandachtsgebied. Het gehele gebied de Vliert valt binnen een aandachtsgebied dat samenhangt met het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor. Een aandachtsgebied is een gebied waar mensen binnenshuis onvoldoende beschermd kunnen zijn tegen de nadelige gevolgen van een incident met gevaarlijke stoffen. Het brandaandachtsgebied is de eerste 30 meter vanuit het spoor. Daarbinnen mogen geen (zeer) kwetsbare en beperkt kwetsbare verblijfsgebouwen worden gerealiseerd. Het explosieaandachtsgebied ligt tot een afstand van 200 meter van het spoor. In principe zijn zeer kwetsbare gebouwen niet toegestaan in dit gebied. Een zeer kwetsbaar gebouw is bijvoorbeeld een woonfunctie met 24 uren zorg, een basisschool, een kinderdagverblijf of een



gezondheidszorgfunctie met bedruimte. Bouwen in dit gebied (tussen 30 en 200 meter) betekent aandacht voor de bereikbaarheid van hulpdiensten en het realiseren van vluchtwegen in de juiste richting (van de bron af) bij kwetsbare gebouwen (dit zijn onder andere woningen). Het gehele plangebied valt binnen het gifwolkaandachtsgebied. Met voorzieningen zijn in dit gebied (zeer) kwetsbare en beperkt kwetsbare gebouwen realiseerbaar.

Luchtkwaliteit

Weg en spoor zijn ook van invloed op 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. De ontwikkelingen als gevolg van dit plan zijn voor de luchtkwaliteit niet van betekende mate. Dat wil zeggen dat minder dan 3.000 woningen worden gerealiseerd (met 2 of meer ontsluitingswegen). Conform de Regeling niet in betekende mate is een plan dat kleiner is dan de genoemde aantallen woningen niet relevant voor de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Bodem en ondergrond

Ondergrondse ordening

De bestaande situatie ondergronds is op verschillende plekken complex. Dit geldt met name voor de ondergrondse infrastructuur in het gebied rond de kruising van de Bruistensingel met de Aartshertogenlaan/Stadionlaan. Er zijn binnen de gehele ontwikkeling diverse functies die een ondergrondse ruimteclaim vergen, waaronder alle ondergrondse infra, wortelzones van bomen en groenvoorzieningen, waterberging en kelders.

Om de noodzakelijke ondergrondse ordening vanaf het begin mee te nemen in de planvorming wordt voor de gehele gebiedsontwikkeling een masterplan ondergrond opgesteld.



LEGENDA

ONDERGROND (INDICATIEF)	
TECHNISCHE RUIMTE	●
WARME WKO BRON	●
KOUDE WKO BRON	●
TRAF0 (INPANDIG)	⊗
KABELS EN LEIDINGEN	
INDICATIEF NIEUW K+L TRACÉ	—

FACETKAART ONDERGROND

Bodemkwaliteit

Als voorbereiding op de gebiedsontwikkeling is (historisch) onderzoek uitgevoerd naar de bodemkwaliteit. Op basis van dit onderzoek wordt verwacht 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.

Zodra een meer concreet ontwerp gereed is waarmee inzicht ontstaat in de plaats en diepte van de bodemingrepen die plaats gaan vinden, kan nader beoordeeld worden of en waar (verkenning)bodemonderzoek uitgevoerd dient te worden.

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. Het creëren van een gezonde bodem wordt bij de verdere uitwerking van het plan meegenomen.

Duurzaamheid

Een duurzame gebiedsontwikkeling voorziet in de eigen behoeften zonder toekomstige generaties, hier of elders in de wereld, in hun mogelijkheden te beperken. Dat vertaalt zich naast energie en klimaatadaptatie/biodiversiteit ook in circulariteit.

Alle partijen spannen zich in om zo veel als mogelijk gebruik te maken van circulaire materialen bij de ontwikkeling van vastgoed. We kiezen ervoor om duurzaamheid inzichtelijk en toetsbaar te maken door het gebruik van de Milieuprestatie gebouwen (MPG). Bij een MPG worden alle milieueffecten samengevoegd en inzichtelijk gemaakt in één enkele score uitgedrukt in euro's per m²/jaar. Het streven is om meer dan de grenswaarde te bereiken.

Tegelijkertijd kunnen maatregelen die gunstig zijn voor MPG ongunstig uitpakken voor BENG-indicatoren (BENG: bijna energie neutrale gebouwen) en omgekeerd. Keuzes moeten gemotiveerd worden. De initiatiefnemer maakt voor de desbetreffende ontwikkeling een materialenpaspoort. Daarin staat welke materialen in welke hoeveelheden worden toegepast en wat de impact ervan is. Dit met als doel om tot een circulaire bouw te komen. In daken, gevels, verhardingen en regenwatervoorzieningen worden in ieder geval geen uitlogende bouwmaterialen (zink, koper ed.) gebruikt. Ook het gebruik van infiltratiekratten wordt afgeraden, omdat die het risico van extra microplastics in het water met zich meebrengen.

In het plangebied zoeken we tijdens de ontwikkelingen naar kansen om circulair 'samenleven' te bevorderen. Je kan daarbij denken aan een repaircafé, aanbod van deelmobiliteit of gereedschapsbanken waar je gereedschap kunt lenen.

Energie

's-Hertogenbosch wil in 2045 klimaatneutraal zijn. Energie is een belangrijke pijler om deze doelstelling te behalen. Concreet betekent dit dat we in de Vliert zuinig omgaan met energie en dat het benodigde energieverbruik zoveel mogelijk uit hernieuwbare bronnen wordt gehaald.

Voor de Vliert zijn verschillende opties voor de warmtevoorziening onderzocht. De eindconclusie is dat grootschalige warmte-koude opslag (WKO) voor dit gebied de beste oplossing is. Grootschalig betekent niet één WKO-systeem voor het gehele gebied. Dat is mede vanwege de spoorlijn die het plangebied doorkruist niet de beste oplossing. De beste oplossing lijkt een WKO-systeem per bouwkwavel dat per systeem 300 tot 500 woningen bedient. Voor de meeste deelgebieden betekent dit één WKO-systeem voor het gehele deelgebied. Voor Vlietpark Noord is het denkbaar dat er meerdere WKO's in één deelgebied komen, waarbij wel een ondergrens van minimaal 150 woningen per WKO-systeem geldt. Met de WKO-systemen kan ook worden gekoeld. Er is in dit gebied dus geen actieve koeling noodzakelijk.



Op dit moment is in de omgeving van het plangebied een aantal open bodemenergiesystemen aanwezig.



In de omgeving van het plangebied aanwezige energiesystemen.

Toekomstige bodemenergiesystemen zijn volgens de provinciale Omgevingsverordening qua diepte beperkt tot de eerste scheidende laag (de natuurlijke barrière tussen het eerste en tweede watervoerend pakket) Deze laag bevindt zich in het plangebied op een diepte van 70 tot 80 meter onder maaiveld.

Eén van de warmte-opties die zijn onderzocht is Thermische Energie uit Oppervlaktewater (TEO). Met de IJzeren Vrouw is direct naast het plangebied een flinke hoeveelheid water aanwezig die in principe kan worden ingezet om in de zomer extra warmte op te wekken. Die warmte kan in WKO's worden opgeslagen om deze in de winterperiode te benutten. Dit is een goede optie voor dit gebied, maar het is een optie die voor het gehele gebied flinke extra (voor)investeringen in een warmtenet (eventueel een

laagtemperatuur bron-net) zal vragen. Mede gezien de fasering is dit voor het gehele gebied geen reële optie. Indien ontwikkelaars van deelgebieden, met name de deelgebieden dicht bij de IJzeren Vrouw, zelfstandig gebruik willen maken van TEO dan is dat mogelijk.

Netcongestie is net als op veel andere ontwikkellocaties ook voor de Vliert een aandachtspunt. We gaan er nu van uit dat alle woningen in dit gebied op het elektriciteitsnet kunnen worden aangesloten. Voor de zakelijke gebruikers kunnen we dat nu nog niet garanderen. In het plangebied de Vliert zullen verschillende transformatorhuisjes moeten worden gerealiseerd. We streven ernaar deze zoveel mogelijk in pandig te realiseren. Bij de keuze voor de energiesystemen streven we samen met Enexis naar 'net-vriendelijke' oplossingen, waarbij het energiegebruik zoveel mogelijk buiten de piekmomenten plaatsvindt. Daarbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan slimme laadpalen voor elektrisch vervoer en warmte-opslag om de winterpieken in de warmtevraag te verlagen.

Stikstof

De sloop-, aanleg- en gebruikersfase van het te ontwikkelen gebied mag geen significante negatieve gevolgen hebben op de instandhoudingsdoelen van de in de omgeving liggende Natura 2000 gebieden. Een eerste doorrekening van de toekomstige gebruikersfase, waarbij de toename van het aantal voertuigbewegingen is afgezet tegen het gasverbruik van de bestaande panden geeft aan dat er geen toename van de stikstofdepositie te verwachten is. Elk bouwplan zal moeten motiveren dat de aanlegfase geen of geen significante bijdrage voor stikstof op de in de omgeving liggende Natura 2000 gebieden heeft.

Milieu effect rapportage (mer)

Voor het ontwikkelplan de Vliert is in lijn met de Omgevingswet een plan-mer beoordeling noodzakelijk. Deze plan-mer beoordeling is een beoordeling op hoofdlijnen die aansluit bij het abstractieniveau van dit ontwikkelplan.

Uit bijlage V van het Omgevingsbesluit blijkt dat bij stedelijke ontwikkelingsprojecten (nr J11) geen MER-plicht (Milieueffectrapport) geldt maar een vormvrije mer-beoordeling, waarbij aandacht is voor aard, omvang, ligging en de effecten die het plan kan hebben naar de omgeving.

Het plan voorziet in woningbouw met kleinschalige maatschappelijke en commerciële ruimten. Het plan wordt niet meer aangesloten op het aardgas. Electra, bodemwarmte en leidingwater zijn de natuurlijke hulpbronnen die gebruikt worden in het plan voor dagelijks gebruik.

Onderstaand worden de verschillende effecten beschreven:

- **Bodem**
Op basis van de beschikbare gegevens wordt verwacht dat de bodemkwaliteit binnen de verschillende deelgebieden toereikend is voor de beoogde ontwikkelingen. Lokaal kan in de locaties Vlierpoort-noordoost en -noordwest een verontreiniging zitten als gevolg van een voormalige ondergrondse benzine en/of dieseltank. In het plangebied zijn op dit moment nog geen bodemenergiesystemen aanwezig
- **Water**
In het gebied zijn diverse leggerwatergangen aanwezig. Deze staan onderling met elkaar in verbinding. De waterberging als gevolg van het plan kan niet zonder meer gebruik maken van deze leggerwatergangen. Uitgangspunt is zelf voorzien in berging.
- **Luchtkwaliteit**
Het plan draagt niet in betekenende mate bij aan verslechtering van de luchtkwaliteit. Stikstofdioxide en fijnstof blijven in dit gebied op dit moment (net als in heel onze gemeente) onder de wettelijke grenzen. Er is derhalve sprake van een aanvaardbare luchtkwaliteit voor het realiseren van dit plan
- **Stikstof**
Als gevolg van dit plan zullen in de gebruikersfase (na realisering van het plan) geen negatieve effecten op overbelaste hexagonen binnen Natura 2000 gebieden optreden. In de aanlegfase zal per ontwikkeling gekeken moeten worden of en in welke mate er sprake is van depositie. Uitgangspunt hierbij is dat er geen significante verslechtering van de aanwezige habitattypen in de Natura 2000 gebieden plaats mogen vinden
- **Geluid en trillingen**
In het plan zijn geen trillingsbronnen aanwezig. Geluid speelt in het plangebied een rol door gemeentelijke wegen en de spoorlijn tussen 's-Hertogenbosch en Oss. Ondanks dat op veel plaatsen de standaardwaarde wordt overschreden, wordt de grenswaarde voor weg- en railverkeer nergens overschreden. Met maatregelen is een goed woon- en leefklimaat te realiseren. Voor wat betreft indirecte hinder (naar de omgeving) is volgens de regels uit de Omgevingswet er geen sprake van een significante toename als het geluid met maximaal 1,5 dB toeneemt als gevolg van verkeer van het plan. Een toename onder de 1,5 dB is dan ook aanvaardbaar. Als gevolg van dit plan zal er geen toename groter dan 1,5 dB optreden.
- **Externe veiligheid**
De spoorlijn 's-Hertogenbosch – Oss zorgt voor veiligheidsrisico's. Het plangebied ligt binnen het plasbrandaandachtsgebied en deel in het explosie aandachtsgebied. In overleg met de veiligheidsregio worden maatregelen afgewogen om het risico beheersbaar te houden.

Gelet op bovenstaande is er op dit moment geen indicatie dat sprake is van aanzienlijke negatieve milieueffecten die vereisen dat een milieueffectrapport (MER) wordt opgesteld.





8. ONTWIKKELSTRATEGIE

Inzet op snelle realisatie



De ontwikkelstrategie voor de Vliert wordt voor een belangrijk deel bepaald door een combinatie van factoren als planning en fasering, programma, eigendomsverhoudingen en financiële haalbaarheid. Maar ook de markttechnische opnamecapaciteit van de woningen per jaar speelt hierbij een belangrijke rol. Hieronder wordt een aantal factoren in het kader van de ontwikkelstrategie nader toegelicht.

Relatie met 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 deelgebied Vliertpoort-noordoost geldt dat het tempo mede wordt bepaald door de grondeigenaar die als ontwikkelende partij al enige jaren bezig is met de planvoorbereiding. Inmiddels is met deze partij een Ontwikkelovereenkomst gesloten, waarin afspraken zijn gemaakt over kostenverhaal en locatie-eisen.

Voor deelgebied 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). Gezien het grotere aandeel betaalbaar wonen zal een woningcorporatie een stevig aandeel in de verdere ontwikkeling van dit deelplan hebben.

Voor de ontwikkelvelden 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. Uitgangspunt is dat we deze locaties (voor zover vanwege het programma niet rechtstreeks toe te delen aan de woningcorporaties) transparant in de markt zetten. Ook als we ontwikkelvelden gaan tenderen, is de inzet van een bij Thuispoort aangesloten woningcorporatie

voor (tenminste) de sociale huurwoningen een harde randvoorwaarde. Op die manier borgen we de duurzame instandhouding en de transparante toewijzing aan de beoogdedoelgroepen. Voor Vliertpark-zuid bestaat de intentie om in ieder geval 2 van de 3 ontwikkelvelden uit te geven voor collectief particulier opdrachtgeverschap. Voor het meest oostelijk gelegen ontwikkelveld ligt er een optie voor het realiseren van een kindcentrum. Indien dat niet nodig blijkt kan ook hier een CPO-initiatief landen.

Realisering van het programma zal gefaseerd plaatsvinden. Daarbij wordt het totale plangebied opgedeeld in logische bouwvelden. Per bouwveld wordt een zodanige differentiatie gehanteerd, dat uiteindelijk voor het totale plangebied van fase 1 wordt voldaan aan de uitgangspunten van 30% sociale huur, 10 % goedkope koop, 30% middenhuur en 30 % duur.

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 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.

Gelet op het vorenstaande en het specialistische karakter van de realisatie van het parkeerhuis (in vergelijking tot de appartementen), wordt een solitaire aanbestedingsprocedure voorgestaan, waarbij het voorstelbaar is dat we uitgaan van een design-construct-built opgave.

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.

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. Ook bij private grondexploitatie wordt daar op gestuurd. Daar waar sprake is van andersoortig 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.

Warmtevoorziening

Vanwege de aanleg van collectieve warmtevoorzieningen (per bouwveld één of hooguit twee WKO-systemen) is het van belang dat bouwvelden ten minste bestaan uit 150 woningen. Indien in een ontwikkelveld meerdere ontwikkelende partijen worden voorzien zal de plicht tot samenwerking deel uitmaken van de uitvraag.

Onbebouwde ruimte

Algemeen uitgangspunt is dat onbebouwde ruimte in eigendom komt/blijft van de gemeente en wordt toegevoegd aan de openbare ruimte, tenzij er sprake

is van meervoudig grondgebruik (zoals bijvoorbeeld bij een ondergrondse parkeergarage). Ook binnentuinen en onderhoudsstroken rond bebouwing zullen privaat eigendom worden.

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 voor gebiedsontwikkeling de Vliert 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. Na vaststelling van het ontwikkelkader wordt de grondexploitatie met meerdere deexploitaties geopend.

Uitwerking ontwikkelstrategie

Voorafgaand aan de verkoop van één of meerdere bouwvelden vindt een uitdieping van de ontwikkelstrategie plaats. Daarbij spelen telkens de volgende speerpunten een doorslaggevende rol:

1. Realisering van het Ontwikkelkader, de beoogde planning en het beoogde programma.
2. Slechts indien nodig wordt het Ontwikkelkader nader uitgewerkt in kavelpaspoorten. Wel zal gewerkt worden met een kwaliteitsteam om de samenhang te borgen.

3. De noodzaak om een bij Thuispoort aangesloten corporatie in positie te brengen, zodat tenminste het sociale programma duurzaam aan de kernvoorraad wordt toegevoegd en geborgd is dat toewijzing plaatsvindt aan de beoogde doelgroepen.
4. De wens om een gedifferentieerd prijsaanbod in het middeldure huursegment te realiseren en om afdoende te borgen, dat de woningen bij de beoogde doelgroepen terecht komen.
5. De wens om “gezamenlijk wonen” te bevorderen. Daar valt CPO onder, maar het kan ook door binnen appartementencomplexen aandacht te besteden aan het “gemeenschappelijke”. Dat kan vorm krijgen in ontmoetingsruimten en door slimme ontwerpen die ontmoeting uitlokken, maar ook door binnen een appartementencomplex te mikken op specifieke doelgroepen.
6. De wens om de kennis uit de markt in te zetten om tot een goede verdeling van het woningbouwprogramma te komen.
7. De tijdige realisatie van het parkeerhuis, om de transferiumfunctie te kunnen bestendigen en om parkeerfaciliteiten te bieden voor bewoners en bezoekers van de in Vliertpark op te richten woningen.

De uitdieping van de ontwikkelstrategie vindt plaats in de vorm van producten die besluitvorming door het college behoeven, zoals contracten (aankoopcontract, ontwikkelovereenkomst, anterieure overeenkomst, koopovereenkomst) en selectiedocumenten die worden opgesteld als startpunt van de uitvraag richting de markt.

Planning

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.



Colofon

Ontwikkelkader de Vliert

Status: Conceptversie

Er kunnen geen rechten worden ontleend aan dit document

Datum: 12 januari 2025

Opgesteld door: Gemeente 's-Hertogenbosch
XOOMlab: Joost Vorstenbosch en Timo Broos
De Wijde Blik: Anne Luijten

Meer informatie: www.denbosch.nl/de-vliert



's-Hertogenbosch

Disclaimer: Wij hebben ons best gedaan om alle rechthebbenden met betrekking tot het gebruikte beeldmateriaal te achterhalen. Als u desondanks rechthebbende bent van door ons gebruikte beelden kunt u contact opnemen via devliert@s-hertogenbosch.nl