

CONCEPT AMBITIEDOCUMENT



# OMGEVING STATION OOST

Grootstedelijk leven in een groene omgeving

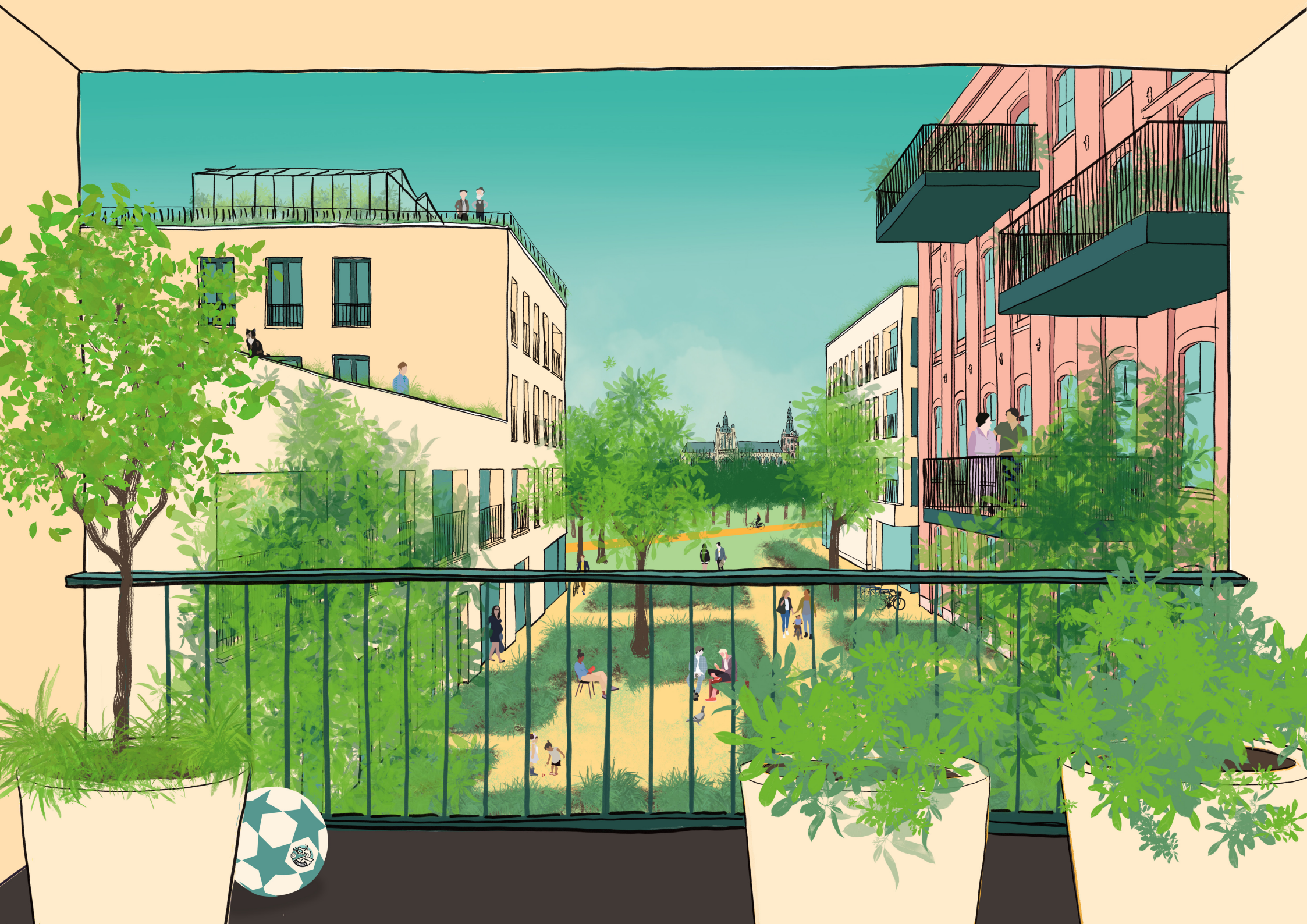


's-Hertogenbosch

28 januari 2021

## **GROOTSTEDELIIK LEVEN IN EEN GROENE OMGEVING**

**Met de ontwikkeling van de Omgeving Station Oost zetten we de toon voor aangenaam grootstedelijk leven. Menselijke maat en nabijheid zijn waarden die de stad al eeuwen vitaal houden. Dit zijn waarden die ook in dit gebied het fundament gaan vormen. Maar we voegen daar een nieuwe betekenis aan toe: de waarde van stedelijk leven in een groene leefomgeving. Stedelijk leven in een wijk dat een hoge dichtheid kent. Op een plek in de stad die perfect bereikbaar is: te voet, op de fiets, met het openbaar vervoer en met de auto. Omgeving Station Oost wordt een gebied dat uitdaagt tot beweging en die bijdraagt aan de gezondheid van haar inwoners. Een wijk waar de verbinding tussen stedelijk leven en het landschap in de stad vorm krijgt. We verzilveren de unieke kans om, op een plek waar nu op grote schaal, leegte en infrastructuur domineren, 1.500 – 2.000 woningen toe te voegen. We zetten de uitdagende stap naar een nieuwe stedelijkheid in 's-Hertogenbosch.**



## Colofon

Concept 28 januari 2021

Dit product is opgesteld door

Urhahn | Stedenbouw & strategie

in opdracht van de Gemeente 's-Hertogenbosch

De foto's in dit document zijn met zorg gekozen, en komen deels van internet. Mocht er bezwaar zijn tegen het gebruik van een foto, neem dan contact op met de auteurs.



STEDENBOUW  
& STRATEGIE



's-Hertogenbosch



CONCEPT AMBITIEDOCUMENT

# OMGEVING STATION OOST

Grootstedelijk leven in een groene omgeving

## INHOUD

### 1. Inleiding

### 2. Potenties en kwaliteiten

### 3. Participatieproces

### 4. Vijf ambities

Een gebied, drie karakters

Ambitie 1. Divers stedelijk woongebied

Ambitie 2. Groen als identiteitsdrager

Ambitie 3. Optimaal verbonden

Ambitie 4. Gezond en actief

Ambitie 5. Collectief

Integrale ambitiekaart

### 5. Ontwikkelstrategie

# 1. INLEIDING

## De opgave

De gemeente 's-Hertogenbosch heeft een grote woningbouwopgave. Om de aantallen te bouwen die nodig zijn, wordt nadrukkelijk gekeken naar binnenstedelijke ontwikkellocaties. Deze locaties zijn vaak kansrijk gezien de nabijheid van voorzieningen, de aanwezige infrastructuur en de bijzondere geschiedenis. In de Begroting 2019 is het gebied rondom station 's-Hertogenbosch Oost, het transferium en stadion De Vliert aangewezen als kansrijke binnenstedelijke ontwikkeling. Een dergelijke ontwikkeling staat niet op zichzelf, maar biedt kansen voor een integrale aanpak waarin ambities rondom thema's als groen, mobiliteit, economie en duurzaamheid gezamenlijk kunnen worden gerealiseerd.

De omgeving van station Oost heeft de potentie om een levendige stadswijk te worden, te midden van bijzondere historische stadswijken, bedrijventerreinen en naoorlogse uitbreidingswijken. Verdichting kan het gebied tevens een wenselijke kwaliteitsimpuls

geven. Het gebied wordt momenteel gekenmerkt door een overmaat aan publieke ruimte in de vorm van parkeervoorzieningen en anoniem groen. Diverse stedelijke voorzieningen zoals stadion De Vliert en het Sportiom hebben een grote aantrekkingskracht, maar staan als introverte gebouwen in het gebied. Ook het (gebied rondom het) station heeft weinig kwaliteit. Daarnaast is het gebied versnipperd geraakt door de breed opgezette Bruistensingel en het spoortalud. Het is de opgave om het gehele gebied in samenhang te ontwikkelen en goed aan te hechten op de bestaande stad.

Het doel van dit document is om heldere ambities te schetsen die met deze gebiedsontwikkeling gerealiseerd dienen te worden. Deze ambities zijn opgesteld in samenspraak met de stad. Een intensief participatieproces heeft de inhoud aangescherpt en verrijkt. Dit document is opgesteld voor en door de Bosschenaren.

## Leeswijzer

Allereerst worden de huidige potenties en kwaliteiten beschreven in en rond het plangebied (Hs.2). Hierbij wordt onder andere ingegaan op de bijzondere groenstructuren en de positie in de stad. Aansluitend op deze analyse worden de opzet en de resultaten van het participatieproces toegelicht (Hs.3). Zowel de analyse als deze resultaten vormen de basis van de vijf ambities (Hs.4). In het laatste hoofdstuk (Hs.5) wordt tenslotte de ontwikkelstrategie toegelicht.

### **Wat is een ambitiedocument?**

Het Ambitiedocument Omgeving Station Oost is een waardevol en onmisbaar fundament onder de ontwikkeling van het gebied. Voor de gemeente is het een document waarmee gestuurd wordt op de ruimtelijke en functionele samenhang in de uitwerking tot plannen. Plannen die samen met marktpartijen gerealiseerd worden. Het Ambitiedocument zet in hoofdlijnen de koers uit voor de komende decennia.

**PLANGEBIED**



Brulstensingel

Wolfssebaan

voormalig  
KNB gebouw

Bastion Hotel e.o.

NS station  
Hertogenbosch  
Oost

Pierson  
College

transferium

Sportiom

Stadionlaan

Victoriaaan

Stadion  
De Vliert

Hintham

Graafseweg

Aartshertogenlaan

Graafseweg

Prins Hendrikpark / IJzeren Vrouw

## 2. POTENTIES EN KWALITEITEN

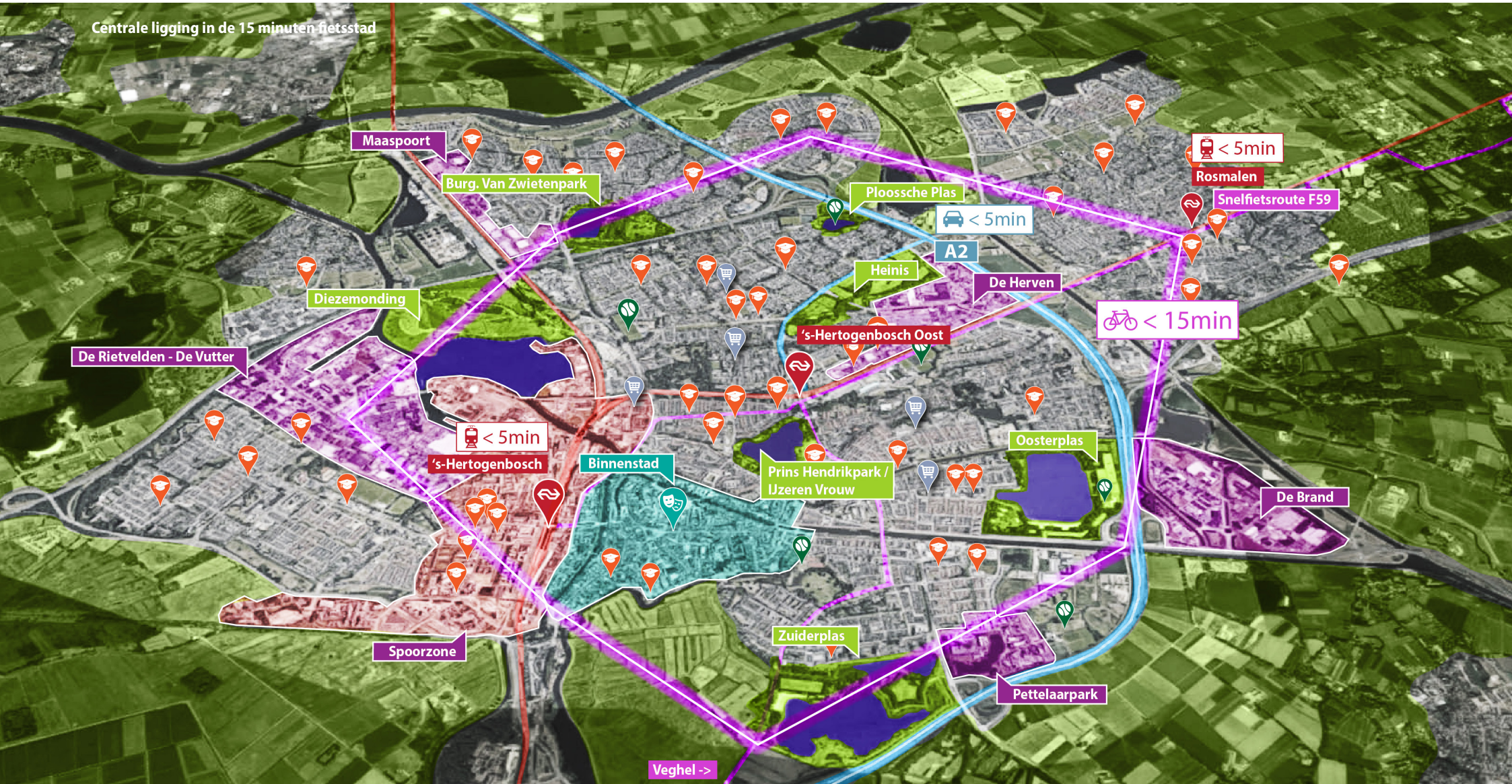
**Deze locatie biedt veel kansen om een aanzienlijk woonprogramma te realiseren. Het is hierbij van belang dat de bestaande ruimtelijke en programmatische kwaliteiten in het gebied goed worden benut. Het verzilveren van deze kwaliteiten vormt een belangrijk uitgangspunt bij het formuleren van de ambities. In dit hoofdstuk worden de belangrijkste kwaliteiten en potenties toegelicht.**



## Centrale positie in de vijftien minuten fietsstad

Het plangebied ligt op een centrale plek in het stedelijk gebied van 's-Hertogenbosch. In minder dan vijftien minuten fietsen ben je in het buitengebied, in de

binnenstad of op het Centraal Station. Ook verschillende parken, werkgebieden en uitvalswegen zijn dichtbij / op fietsafstand. Deze locatie vormt zo een belangrijk fietsknooppunt in de stad.



## Landschappelijke structuren komen samen

Verschillende landschappelijke, groene of ecologische structuren komen samen of grenzen aan het plangebied. De royaal opgezette Bruistensingel vormt als parklaan een belangrijke toegangsweg tot de stad, die als het ware het landschap de stad intrekt en samenkomt met de andere structuren in het plangebied, zoals het spoortalud en de Aartshertogenlaan. De Aartshertogenlaan vormt samen

met de aangrenzende groene zone waarin de Wetering meandert een bijzonder unieke structuur. Tenslotte vind je op steenworp afstand veel (landschappelijke) parken zoals de Heinis en het Prins Hendrikpark/de IJzeren Vrouw. Deze verscheidenheid aan groenstructuren, plekken en volwassen bomen zijn bijzondere kwaliteiten die kansen bieden bij de nieuwe gebiedsontwikkeling.



## De Aartshertogenlaan

De Aartshertogenlaan is gedeeltelijk afgesloten voor autoverkeer sinds de aanleg van het transferium en de Stadionlaan in de jaren 90 (van de vorige eeuw). Het asfalt is nooit verwijderd en de imposante bomenrijen aan weerszijden van de straat creëren een unieke sfeer. De laan is getransformeerd van drukke toegangsweg tot robuuste groenstructuur. De volwassen bomen, de aangrenzende groene zones, de wetering en het bijzondere hoogteverschil ten opzichte van het transferium vormen bijzondere condities die een eerste aanzet kunnen geven tot een bijzonder stadspark.

## De Bruistensingel

De Bruistensingel vormt een herkenbare parklane, met volwassen bomen, bermen en onlangs toegevoegde bloemenlinten. Het grenst aan onder andere het Heinispark en het Prins Hendrikpark /de IJzeren Vrouw en verbindt zo verschillende groengebieden met elkaar. Het groene karakter van deze weg kan worden ingezet om groenstructuren beter met elkaar te verbinden, de ecologische waarde ervan te versterken en (nieuwe) recreatieve routes te realiseren.



De autovrije Aartshertogenlaan met volwassen bomen



De Bruistensingel als groene parklane



De ligweides van het Sportiom liggen verscholen in het groen

Stadion de Vliert. Thuisbasis van FC Den Bosch



## Sport beeldbepalend

Vanaf het eerste moment dat dit gebied werd ontwikkeld, en onderdeel werd van de stad, heeft het een sportfunctie gekregen. De polder maakte plaats voor sportvelden en stadion De Vliert, de thuisbasis van FC Den Bosch. Later kwamen daar het Sportiom, maar ook diverse onderwijsinstellingen bij. Met name sport is een beeldbepalende functie. Dit vormt een interessant vertrekpunt voor verdere profilering van het gebied. Daarnaast kan er een sterkere relatie worden gelegd tussen de sport- en onderwijsinstellingen waardoor beide functies meer van elkaars aanwezigheid kunnen profiteren.

## Entree voor de stad

Het gebied ligt op een centrale, maar goed bereikbare plek in de stad. Vanaf de snelweg rijd je in een paar minuten met de auto de Bruistensingel af naar het plangebied. Met name scholieren en studenten maken gebruik van station 's-Hertogenbosch Oost. Het gebied wordt doorkruist door fietsroutes, waarvan de F59

langs het spoor een snelle fietsverbinding vormt tussen de binnenstad en Rosmalen. Aansluitend op deze kwaliteiten ligt hier een belangrijke opgave om de focus te verleggen naar duurzamere vormen van mobiliteit.

Daarnaast vormt het spoor een barrière voor kleinschalige langzaam verkeernetwerken. Er zijn weinig

onderdoorgangen of fiets- en wandelverbindingen met het gebied ten noorden van het spoor. Het is een belangrijke opgave om het wandel- en fietsnetwerk in alle windrichtingen te verbeteren en beter aan te laten aansluiten op zijn omgeving.



## Aan de stedelijke ruit

De Bruistensingel en Zandzuigerstraat behoren tot de stedelijke ruit, een belangrijke autoverbinding die voor een goede doorstroming zorgt en de gebiedsontsluiting faciliteert. Functies en gebouwen aan deze ruit staan op een prominente zichtlocatie die goed bereikbaar is. Echter, het autoverkeer brengt ook geluidsoverlast en fijnstof met zich mee en het vele autoverkeer belemmert op sommige plekken een goede oversteekbaarheid.



Ruim opgezette Bruistensingel

## Parkeren, parkeren, parkeren

Het gebied wordt gekenmerkt door de vele parkeervoorzieningen. Zowel het transferium, wat een belangrijke functie voor de stad vervult, als de P+R en de parkeervelden rondom het Stadion en Sportiom nemen gezamenlijk zo'n 20% van de ruimte in beslag. Het zijn opzichzelfstaande systemen waardoor de ruimte inefficiënt wordt benut. De sleutel voor verdichting zit in een slim en efficiënt parkeersysteem dat ontwikkelruimte creëert en deelgebruik stimuleert.

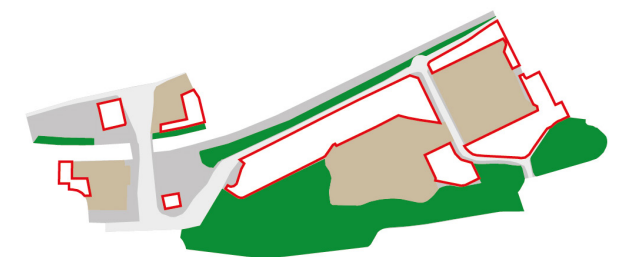
## Parkeerstudie

In het kader van dit Ambitiedocument is in de huidige parkeersituatie gekeken naar wat het zou kunnen opleveren als verschillende parkeerfuncties worden samengevoegd. Wat opvalt is dat verschillende parkeervoorzieningen andere piekmomenten hebben. Zo staat het transferium doordeweeks grotendeels leeg en wordt er intensief gebruikt van gemaakt tijdens evenementen of in het weekend. De parkeervoorzieningen rondom het stadion worden met

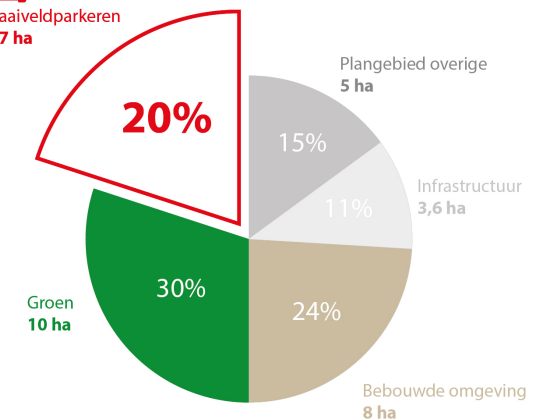
name gebruikt tijdens voetbalwedstrijden, of doordeweeks tijdens kantooruren. Door verschillende functies bij elkaar te positioneren en een collectieve parkeervoorziening te realiseren, krijgt dubbelgebruik een stimulans. Een meerlaags parkeergebouw behoort tot de mogelijkheden waardoor meer ontwikkelruimte kan ontstaan. Verder onderzoek naar de exacte bezettingsgraad van de verschillende parkeervoorzieningen en mogelijke parkeeroplossingen dient nader uitgewerkt te worden.



Het transferium als dominante parkeervoorziening in het gebied



 Maaiveldparkeren  
6,7 ha



## Aanwezigheid van het station

De aanwezigheid van station 's-Hertogenbosch Oost biedt kansen. Hoewel het aantal in- en uitstappers momenteel zeer beperkt is, kan het toevoegen van woningen meer reizigers opleveren. Het station heeft

een rommelig aanzien en weinig verblijfskwaliteit. Een kwaliteitsimpuls van het stationsgebied kan bijdragen aan de transformatie van anonieme overstaptelek naar een stedelijke ontmoetingsplek.

De omgeving rond Station 's-Hertogenbosch Oost heeft een rommelig aanzien





## Een gezonde leefomgeving

De omgeving van station Oost heeft de potentie om binnen het bestaand stedelijke gebied een nieuwe wijk toe te voegen aan de stad. Toch brengt deze binnenstedelijke ontwikkeling ook de nodige uitdagingen met zich mee. Auto's en treinen zorgen ook voor milieuhinder, zoals geluid en fijnstof. Het doel is om een gezonde leefomgeving te realiseren. Dat stelt eisen aan de manier waarop rekening wordt gehouden met deze hinderlijke factoren. Het creëren van een gezonde leefomgeving is geen vrijblijvende optie. Zo moeten woningen gezond en duurzaam zijn en zeker rond de stedelijke infrastructuur (weg en spoor) vraagt dat extra aandacht.

Een gezonde leefomgeving is tenslotte ook een omgeving die een bijdrage levert aan de ecologische waarde en biodiversiteit in de stad. Dit kan op verschillende manieren. Denk bijvoorbeeld aan het vergroenen van de openbare ruimte of gebouwen en het creëren van nieuwe habitats voor flora en fauna.



Het spoortalud als bijzondere groenstructuur

# 3. PARTICIPATIEPROCES

Dit bijzondere binnenstedelijke gebied is bij velen bekend om de sport- en onderwijsvoorzieningen. Menig Bosschenaar bezoekt regelmatig een voetbalwedstrijd in het stadion, volgt sport- of zwemlessen in het Sportiom of zit hier misschien op school. Het is een plek van betekenis met een grote aantrekkingskracht op zowel Bosschenaren als mensen uit de regio. Juist daarom is bij de totstandkoming van dit Ambitiedocument een intensief participatieproces gevolgd. Verschillende bewoners, gebruikers en ondernemers in het gebied zijn gevraagd naar hun wensen en ideeën. Dit heeft een waardevolle bijdrage geleverd aan de formulering van de ambities.

## Participatie ten tijde van corona

De huidige coronacrisis heeft een belangrijke stempel gedrukt op het participatieproces. Waar voorheen participatieavonden op locatie werden georganiseerd, zijn deze vervangen door digitale bijeenkomsten en een online platform. Dit bleek een schot in de roos.

Honderden mensen hebben gedurende een aantal weken gereageerd op stellingen en hun ideeën gedeeld op de website [samen.s-hertogenbosch.nl](https://samen.s-hertogenbosch.nl). Mensen konden zich aanmelden voor een aantal thematische verdiepingssessies. Tijdens deze online sessies werden verschillende ideeën gepresenteerd waarop mensen konden stemmen en zij de tijd kregen om hun keuze te motiveren. Dit leverde interessante gesprekken en resultaten op.



The screenshot shows the website 's-Hertogenbosch' with a navigation bar at the top containing 'Home', 'Nieuws', 'Gebied', 'Meedenken', 'Proces', 'Documenten', 'Veelgestelde vragen', and 'Over ons'. The main heading is 'Reageer op stellingen'. Below this, there is a blue box with the text 'Op de hoogte blijven? Meld je aan voor de nieuwsbrief!'. The page is divided into sections for filtering by theme: 'Duurzaamheid', 'Groen', 'Sport en gezondheid', 'Wonen', 'Werken', and 'Verkeer, parkeren, smart mobility'. The 'Stellingen:' section displays six cards, each with a photo, a bar chart showing 'Eens' and 'Oneens' counts, and a brief description of the statement. The cards are: 1. 'Voor een gevarieerd gebied zijn verschillende werkfuncties welkom, zoals winkels en kantoren.' (Eens: 116, Oneens: 61, 66% Eens, 34% Oneens). 2. 'In dit gebied liever niet meer werkfuncties toevoegen.' (Eens: 101, Oneens: 76, 57% Eens, 43% Oneens). 3. 'Er moeten deelauto's komen.' (Eens: 130, Oneens: 47, 73% Eens, 27% Oneens). 4. 'Minder parkeerplaatsen door de...' (Eens: 171, Oneens: 9, 95% Eens, 5% Oneens). 5. 'In plaats van parkeerterreinen moeten...' (Eens: 152, Oneens: 29, 84% Eens, 16% Oneens). 6. 'Nieuwe én bestaande woningen doen...' (Eens: 164, Oneens: 18, 90% Eens, 10% Oneens).

Website: [samen.s-hertogenbosch.nl](https://samen.s-hertogenbosch.nl)



Online informatiebijeenkomst waarin de concept ambities werden toegelicht

Het proces werd afgesloten met een online informatiebijeenkomst waarin de concept ambities werden toegelicht. Mensen kregen de gelegenheid om online vragen te stellen die tijdens de uitzending werden behandeld. De anderhalf uur durende bijeenkomst werd live continue gevolgd door zo'n tachtig kijkers, en is later nog meer dan vijfhonderd maal bekeken, een bijzonder hoog aantal.

Deze aanpak heeft een groot bereik gehad. Niet alleen in aantallen, maar ook in de diversiteit van alle betrokkenen. Van huidige bewoners tot potentiële bewoners, van eigenaren tot vrijdenkers en van jong tot oud. Velen hebben hun ideeën en wensen gedurende dit participatieproces kenbaar kunnen maken. Hoewel we de aanleiding voor deze aanpak, de coronacrisis, hopelijk snel achter ons kunnen laten, is online participatie een succesformule gebleken die ook in de toekomst voor andere projecten ingezet kan worden.

## **Resultaten**

Het participatieproces heeft veel resultaten opgeleverd. Op sommige punten was veel overeenstemming, op andere punten werd verschillend gedacht. Hieronder worden de belangrijkste resultaten toegelicht.

### ***Overeenstemming***

Het gebied wordt algemeen beschouwd als een kansrijke locatie voor woningbouw. De nabijheid van uitvalswegen, station, binnenstad, voorzieningen en parken creëert goede condities voor een nieuwe woonbuurt. Woningbouw zou daarnaast een kwaliteitsimpuls kunnen geven aan dit gebied.

Er is veel waardering voor het groene karakter van het gebied. Met name het groen rondom de Aartshertogenlaan wordt als een bijzondere kwaliteit ervaren. Het groen vormt een belangrijke identiteitsdrager die optimaal moet worden benut en kan worden ingezet als woonkwaliteit. Ook ziet men hier kansen om aangrenzende groenstructuren en -gebieden, denk hierbij aan de Bruistensingel en het Prins Hendrikpark / de IJzeren Vrouw, met elkaar te verbinden.

De verschillende sportfuncties geven het gebied al lange tijd een bijzondere betekenis. Wat naar voren kwam is dat men sport en spel als een belangrijke kwaliteit

beschouwt die optimaal kan worden benut bij de toekomstige ontwikkeling van het gebied.

Het ruimtegebruik is daarnaast grotendeels bestemd voor parkeren: een functie die momenteel dominant zichtbaar aanwezig is. Hier ziet men kansen om het parkeervraagstuk op gebiedsniveau aan te pakken en te onderzoeken of collectieve parkeervoorzieningen een bijdrage kunnen leveren aan efficiënt ruimtegebruik.

Tenslotte is er ook veel aandacht voor duurzaamheid. Het nut en de noodzaak van duurzame energieopwekking en een klimaatbestendige inrichting, met ruimte voor natuur en biodiversiteit, wordt door velen erkend. Duurzaamheid moet worden beschouwd als een vanzelfsprekendheid, en niet als uitzondering op de regel.

### ***Vraagstukken***

Het (bestaande) groen kan op verschillende manieren worden ingezet; voor natuurontwikkeling en de creatie van ingetogen verblijfsplekken of voor nieuwe recreatieve gebruiksmogelijkheden. Dit laatste brengt juist reuring en levendigheid met zich mee. Op de vraag of het groen rondom de Aartshertogenlaan kan worden ingezet als buurt- of stadspark wordt verschillend gereageerd.

Ook wordt er divers gedacht over het type woonmilieu dat hier zou kunnen ontstaan. Waar sommigen aangeven dat moet worden ingezet op woningen met een tuin, zien anderen de kans om een hoogstedelijk woongebied te realiseren, met ruimte voor verschillende doelgroepen met een andere portemonnee.

Ook wordt er divers gedacht over het type woonmilieu dat hier zou kunnen ontstaan. Waar sommigen aangeven dat moet worden ingezet op woningen met een tuin, zien anderen de kans om een hoogstedelijk woongebied te realiseren, met ruimte voor verschillende doelgroepen met woningen in verschillende prijsklassen.

Tenslotte is er een mobiliteitsopgave. Enerzijds ligt hier de mogelijkheid om fietsers en voetgangers meer prioriteit en voorrang te geven op andere weggebruikers, zoals de auto. Anderzijds is het waarborgen van de doorstroming voor autoverkeer op de stedelijke ruit een belangrijk verkeerskundige uitgangspunt. Dit dilemma komt tot uitdrukking in de (her)inrichting van de kruisingen Aartshertogenlaan-Bruistensingel en Zandzuigerstraat/Hervensebaan-Bruistensingel. Dit vraagstuk heeft ook betrekking op de vraag hoe we met milieuhinder (zoals geluidsoverlast) omgaan, zodat dit geen negatieve effecten heeft op een gezond leefklimaat.

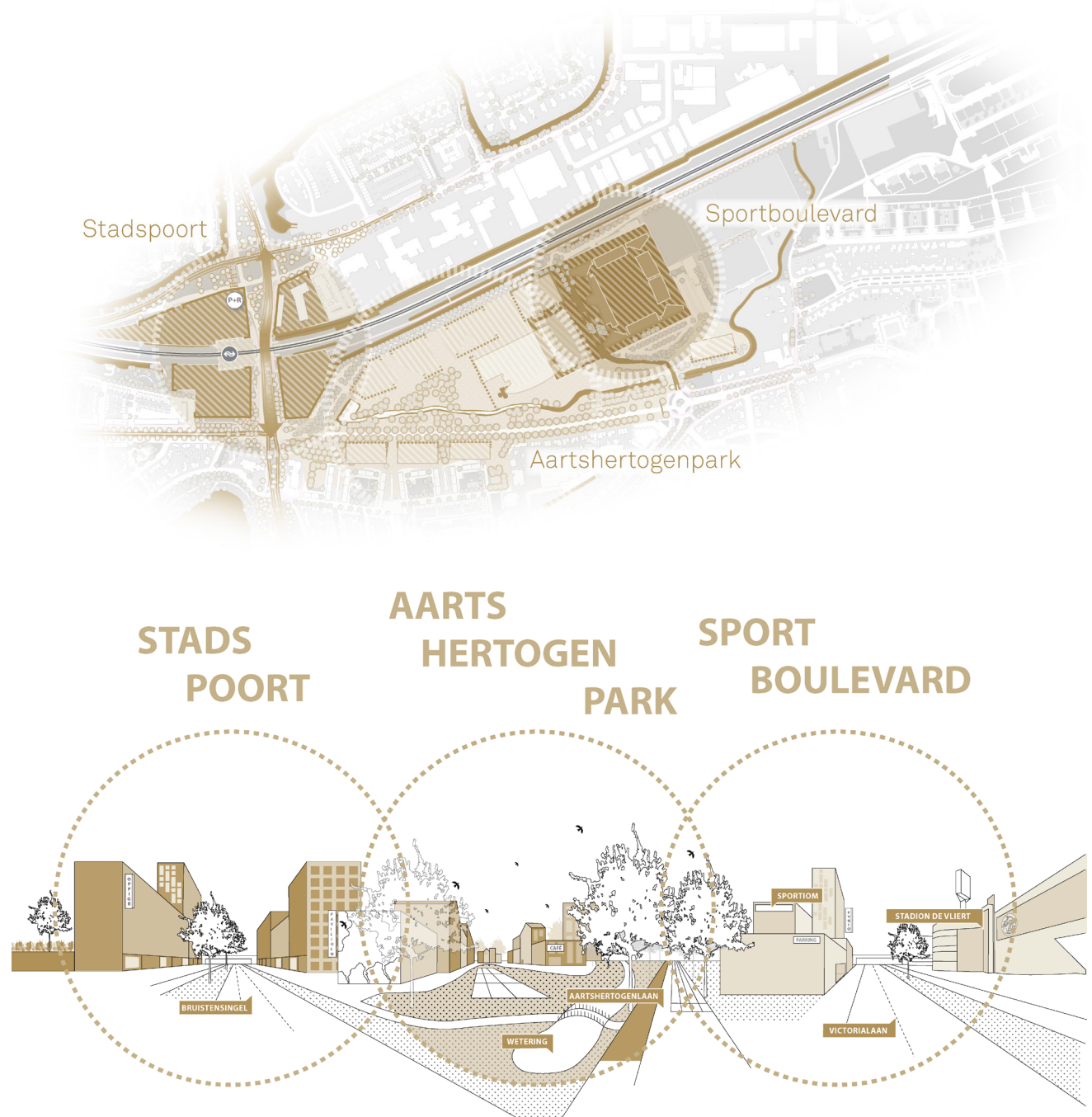
## 4. VIJF AMBITIES

**Dit hoofdstuk vormt de kern van dit document: wat zijn de ambities voor deze kansrijke gebiedsontwikkeling? Vanuit de analyse en de participatie slaan we de brug naar een nieuw perspectief. Onder de noemer van Omgeving Station Oost worden vijf ambities toegelicht. Deze bepalen in samenhang de koers voor de lange termijn en vormen het fundament voor verdere planvorming.**

## Eén gebied, verschillende karakters

De analyse van potenties laat zien dat het omvangrijke gebied rondom station Oost een grote diversiteit aan kwaliteiten herbergt. Dat wordt ook ondersteund door de inzichten uit het participatieproces. De omgeving van het stadion De Vliert heeft een andere signatuur dan de kavels aan weerszijden van de Bruistensingel. Het gebied nabij het afgesloten deel van de Aartshertogenlaan verschilt aanzienlijk ten opzichte van de sportvelden ten oosten van het stadion. Het Ambitiedocument doet recht aan deze verscheidenheid, maar zet ook nadrukkelijk in op stedenbouwkundige samenhang. Binnen deze nieuwe wijk zien we verschillende nieuwe sferen ontstaan. Deze verschillende sfeergebieden zijn:

1. De Stadspoort
2. Het Aartshertogenpark
3. De Sportboulevard





## DE STADSPOORT: HOOGSTEDELIJK WOONPROGRAMMA EN ONDERWIJS



Intrinsieke woonkwaliteiten door groene hoven of straten



Hoogbouw is kansrijk in de Stadspoort (montage Team V architecten)

### De Stadspoort

Het gebied grenzend aan de Bruistensingel wordt Stadspoort genoemd. Dit bestaat uit vier kwadranten: het voormalige KPN-gebouw, het Bastion hotel, het Pierson College en de tijdelijke woningen ten zuidoosten van het station. Dit vormt op stedelijk schaalniveau een belangrijk toegangsgebied naar de stad. De Bruistensingel krijgt hier een verschijningsvorm die past bij een volwaardige stadsentree. Vanaf de Zandzuigerstraat verandert het profiel en ontstaat een stadslaan met compacte rijbanen, brede stoepen en adressen en entrees in de plint. Het groene karakter blijft, mogelijk in een nieuwe vorm, behouden en zichtbaar. Nieuwbouw oriënteert zich op de stadslaan. De plinten zijn open en leveren een bijdrage aan een aangename openbare ruimte.

In dit gemengde woon-werk-leergebied zal het accent liggen op een hoogstedelijk woonprogramma. Er is daarnaast ruimte voor onderwijs en nieuwe werkvormen. Rondom het station zijn kansen voor een aantal hoogteaccenten, aansluitend op de strategische positie in de stad. Daarnaast zal ieder kwadrant interne woonkwaliteiten moeten toevoegen om een prettige woonomgeving te realiseren. Denk hierbij aan een beschut hof of een woonstraat.



## De Sportboulevard

Het gebied rondom het stadion en het huidige Sportiom heet de Sportboulevard. Het stadion blijft ook in de toekomst een belangrijke functie voor dit gebied. Aan de Victoriaalaan wordt ruimte geboden aan nieuwe voorzieningen die deze functie ondersteunen en aansluiten op een gezond en sportief profiel. Denk hierbij aan functies zoals sportscholen, sportonderwijs of een gezondheidscentrum (fysiotherapie, voeding

en diëtik, etc.). Op stedelijk schaalniveau wordt dit een bijzondere ontmoetingsplaats voor alle stedelingen waar een gezonde en sportieve leefstijl wordt gepromoot. Daarnaast is er de ruimte voor het stadion om verder te groeien en nieuwe functies aan zich te koppelen die een maatschappelijke meerwaarde hebben voor de stad en bijdragen aan een goede exploitatie. Ook stedelijk wonen is hier gewenst, zij het ondergeschikt aan de stedelijke voorzieningen.

## SPORTBOULEVARD: EEN GEZOND EN SPORTIEF PROFIEL



Sport en bewegen geïntegreerd in hoogstedelijke omgeving



Sport zichtbaar in de openbare ruimte



**AARTSHERTOGENPARK: GEMENGDE STADSBLOKKEN IN HET GROEN**



**Buurtvoorzieningen**



**Inzetten op diverse woontypologieën**



**Groene openbare ruimte met verblijfskwaliteit**

## **Het Aartshertogenpark**

Rondom de Aartshertogenlaan, opgespannen tussen de Stadspoort en de Sportboulevard, ontstaat het nieuwe Aartshertogenpark. Het transferium maakt grotendeels plaats voor nieuwe gemengde stadsblokken in het groen. Het bestaande groen rondom de Aartshertogenlaan loopt geleidelijk over in groene semi-private woonstraten en hoven, waardoor de parksfeer wordt doorgetrokken tot aan de gevels. Er ontstaat een divers woonmilieu met ruimte voor verschillende woontypologieën: grondgebonden stadswoningen, appartementen en collectieve woonvoorzieningen. Op bepaalde plekken is ruimte voor kleinschalige buurtvoorzieningen. Rondom de Aartshertogenlaan wordt het bestaande groen opgenomen in een kwalitatief openbaar park, met ruimte voor natuurontwikkeling (met name in het lager gelegen deel met ecologische waarde), sport- en spelvoorzieningen en een ontspannen verblijfskwaliteit. Dit vormt het hart van het gebied Omgeving Station Oost.

## Grootstedelijk leven in een groene omgeving

Dat is de overkoepelende ambitie voor deze nieuwe wijk in 's-Hertogenbosch. Een wijk die unieke kwaliteiten toevoegt aan de stad. Deze zetten we uiteen in vijf deelambities die in samenhang inhoud geven aan het karakter van de nieuwe stadswijk.



# AMBITIE 1

We creëren een divers stedelijk woongebied. Hoogstedelijk rondom Stadspoort en de Sportboulevard. Ontspannen stedelijk aan het Aartshertogenpark. Wij bieden volop ruimte voor de mix van wonen met sport, onderwijs, werken en voorzieningen. De omgeving Station Oost voegt op termijn 1.500 tot 2.000 woningen toe aan de stad.



Divers  
stedelijk  
woongebied

## Een inclusieve stadswijk

Omgeving Station Oost wordt een inclusief stadsdeel voor alle soorten stedelingen. Van student tot vitale senior en van alleenstaande tot gezin. De nabijheid van binnenstad, parken, station en uitvalswegen maken het gebied een aantrekkelijke woonlocatie voor veel verschillende doelgroepen. Deze verscheidenheid komt ook tot uiting in nieuwe stedelijke milieus, waar verschillende woningtypen een plek in zullen krijgen. Er wordt gestreefd naar een evenwichtige mix van woontypen in verschillende prijscategorieën. Daarbij is ook ruimte voor grondgebonden woningen. Zodoende kan hier een duurzame en levendige stadswijk ontstaan waar altijd aantrekkingskracht vanuit gaat.



Inzetten op diverse en duurzame woontypologieën

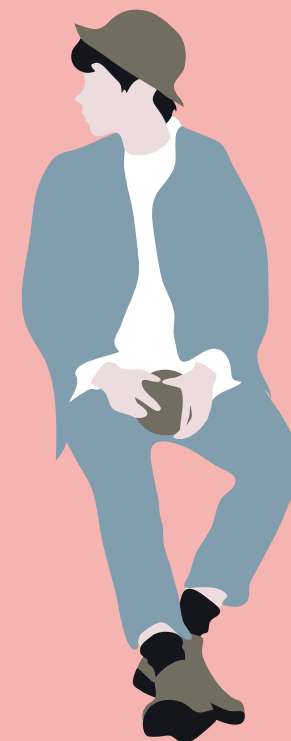
Het gebied rond dit knooppunt is bij uitstek geschikt voor een mix van functies; door recreëren, wonen, werken en wonen te combineren kan er een bloeiend en boeiend gebied ontstaan, dat ook goed bereikbaar is.

*Droom van een deelnemer uit de participatie*

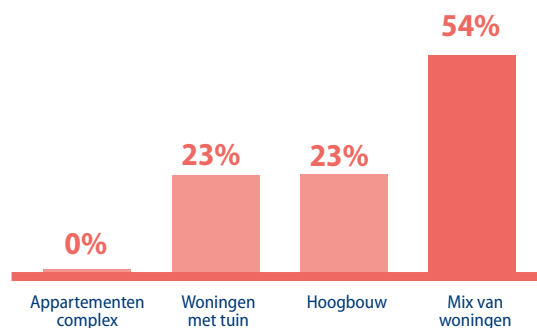
Appartementen en hoogbouw in het gebied zijn zeer welkom.



[www.samens-hertogenbosch.nl](http://www.samens-hertogenbosch.nl)



Hoe wordt er straks gewoond in dit gebied?



*online participatiebijeenkomst juni 2020*



Hoogstedelijk wonen,  
werken en leren  
aan de stadslaan

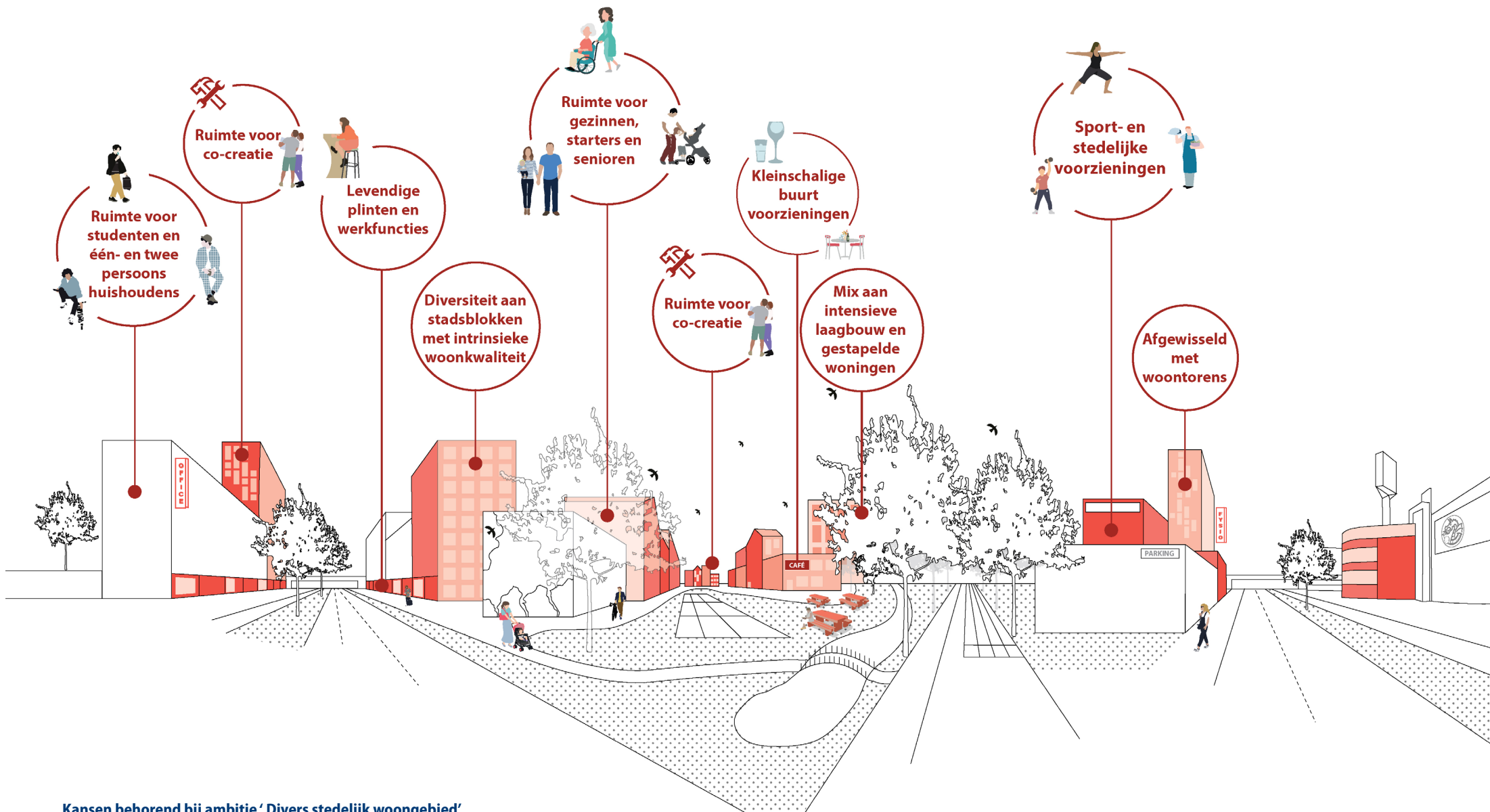


Sportcluster met een mix van  
stedelijke voorzieningen



Stedelijk en ontspannen wonen in het groen

Ieder deelgebied een eigen vorm van stedelijkheid



Kansen behorend bij ambitie 'Divers stedelijk woongebied'

### **Een plek voor en door Bosschenaren**

Er wordt ook ruimte geboden voor nieuwe experimenten. Op sommige plekken krijgen bewoners de kans om op een stedelijke manier hun eigen woning of woongroep te ontwikkelen. Zo dragen zij op hun eigen manier bij aan een nieuw stuk 's-Hertogenbosch. Dit verrijkt niet alleen de diversiteit aan woontypologieën, maar versterkt ook de (sociale) binding van mensen met de plek. Een plek voor en door Bosschenaren.

### **Wonen plus**

De diversiteit komt ook tot uiting in het programma. De nieuwe wijk wordt geen monotone woonwijk, maar een divers gebied waar wordt gewoond, gewerkt, gesport en gerecreëerd. Een aantrekkelijke functiemix zorgt voor een levendig gebied. Er komt ruimte voor kleinschalige buurtvoorzieningen en werkfuncties. Daarnaast is er speciale aandacht voor nieuwe sportgerelateerde functies die aansluiten op sportvoorzieningen zoals het stadion en het Sportiom. Functies waar zowel het stadion, de sportclubs en bewoners van kunnen profiteren zijn een pré. Het creëren van extra ruimte voor stedelijke en buurtvoorzieningen wordt daarnaast mede bepaald door een relatie te leggen met de reeds aanwezige wijkvoorzieningen in de omgeving.

*Omgeving Station Oost wordt een inclusief stadsdeel voor alle soorten stedelingen.*



## Woningaantallen

In het kader van dit Ambitiedocument is globaal berekend hoeveel woningen en andere functies in het gebied gerealiseerd kunnen worden. Hiervoor is een methode gehanteerd waarbij de dichtheid van referentieprojecten (vergelijkbare gebiedsontwikkelingen van elders) is toegepast op het gebied Omgeving Station Oost. Uiteraard zijn deze referentieprojecten specifiek geselecteerd, voor de Stadspoort en de Sportboulevard gaat het om projecten met een hoogstedelijke dichtheid, voor het Aartshertogenpark een meer ontspannen stedelijke dichtheid.

Deze methode leidt tot een royale bandbreedte voor het toekomstige gebied Omgeving Station Oost van minimaal 1.500 tot maximaal 2.000 woningen. Hierbij wordt er vanuit gegaan dat de huidige woningen in het plangebied (Bastion hotel en de tijdelijke woningen rondom de Aartshertogenlaan en Bruistensingel) verdwijnen en plaats maken voor de nieuwe gebiedsontwikkeling. Het nieuwbouwproject op de voormalige KPN-locatie is als gegeven meegenomen in de berekening. Het uiteindelijke exacte aantal is afhankelijk van verdere planvorming.

### STADSPOORT

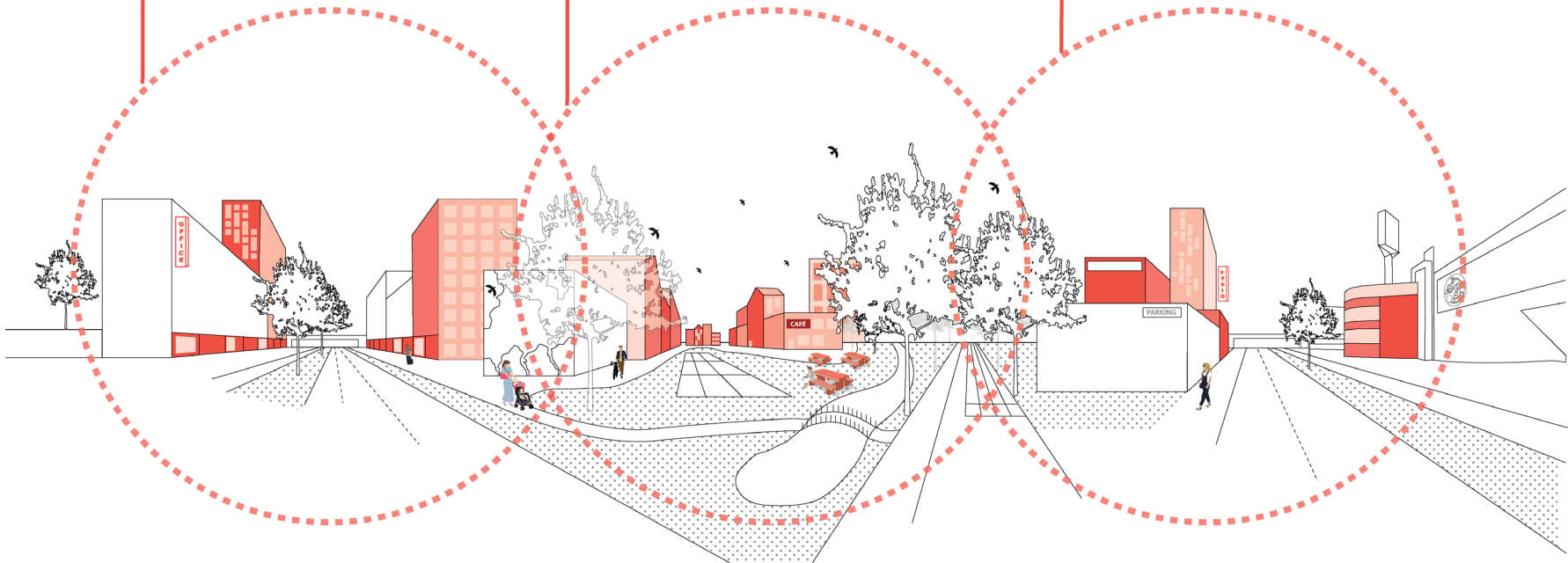
- 🏠 hoogstedelijke appartementen
- 👤 starters, studenten, éénpersoonshuishoudens
- + 1050 - 1300 woningen
- 🏢 kantoor- en bedrijfsruimte, onderwijs
- % verhouding wonen-werken: 80/20

### AARTSHERTOGENPARK

- 🏠 stedelijke mix met intensieve laagbouw en appartementen
- 👤 starters, senioren, gezinnen
- + 300 - 500 woningen
- 🏪 horeca, winkel, buurthuis
- % verhouding wonen-werken: 95/5

### SPORTBOULEVARD

- 🏠 woontoren(s)
- 👤 starters, studenten, éénpersoonshuishoudens
- + 150- 200 woningen
- 🏋️ fitness, fysiotherapie, sportwinkels, congressruimte
- % verhouding wonen-werken: 25/75



## AMBITIE 2

Groen vormt een identiteitsdrager voor het gebied. Wij versterken en activeren groenstructuren op stedelijke schaal en leveren een bijdrage aan het vergroten van de biodiversiteit en ecologische waarde in het gebied. Nieuwe en aanwezige groene kwaliteiten verbinden we aan de nieuwe stadswijk. Het gebied is klimaatbestendig.

 **Groen als**  
**identiteits -**   
**drager**

## Groen optimaal beleefbaar

De afgesloten Aartshertogenlaan, de breed opgezette Bruistensingel, het groene spoortalud, de aanwezige bosjes en de verschillende waterlopen tonen de enorme verscheidenheid aan groene structuren en kwaliteiten in het gebied. Om het groen optimaal beleefbaar te maken worden deze structuren versterkt en krijgt de gehele openbare ruimte een groen karakter. Niet iedere bestaande vierkante meter groen wordt heilig verklaard. Het gaat erom dat het groen een kwaliteitsimpuls krijgt en een bijdrage levert aan een uniek stedelijke en ontspannen sfeer. Iedere woning profiteert straks van de groene omgeving.

## Biodiversiteit en ecologie

Het aanwezige groen heeft ook ecologische waarde. Groenblauwe netwerken, zoals het spoortalud of de middenberm van de Bruistensingel, zijn structuren die verschillende groengebieden met elkaar verbinden. Deze ecologische structuren worden uitgebreid door nieuwe verbindingen te maken of te herstellen. Hierdoor worden groene hotspots en plekken minder geïsoleerd en gaan ze ecologisch beter functioneren. Om de biodiversiteit verder te versterken zal natuurinclusief bouwen het uitgangspunt zijn. De openbare ruimte krijgt een natuurlijke inrichting en groene gevels en daken creëren nieuwe plekken voor dieren en planten om zich te nestelen. Een groene (her)inrichting van zowel de gebouwde omgeving als de openbare ruimte dient gekoppeld te worden aan klimaatadaptieve maatregelen.

**Groen moet blijven, maar met meer structuur en diversiteit.**

*Droom van een deelnemer uit de participatie*

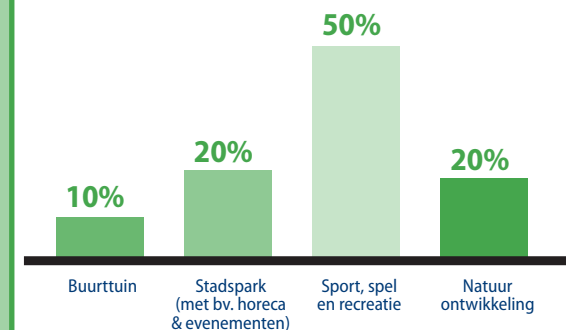
**Groene delen in de wijk moeten met elkaar worden verbonden.**



[www.samen.s-hertogenbosch.nl](http://www.samen.s-hertogenbosch.nl)



### Welke functies versterken het groen?



*online participatiebijeenkomst juni 2020*



Singel

Natuurontwikkeling, versterken biodiversiteit en verbinden van ecologische structuren

Talud

Groenblauw netwerk

Bomenlaan

Groen ingerichte plekken zorgen voor mogelijkheden voor ontmoeting en klimaatadaptatie



Park

Verbinden verschillende groenstructuren



## Gebruikswaarde

Nieuwe verblijfsplekken in het gebied zullen zich schikken in hun groene omgeving en op hun eigen manier het groen versterken. Denk bijvoorbeeld aan een collectieve moestuin of een natuurspeelplaats. Nieuwe verblijfsplekken en functies activeren de openbare ruimte en hebben een impact op de klimaatbestendigheid van het gebied.

## Stedelijk landschap

Ook op stedelijke schaal voegt het gebied Omgeving Station Oost nieuwe groene kwaliteiten toe. Het Aartshertogenpark heeft de potentie om een verbindende groene schakel te zijn tussen het Prins Hendrikpark /de IJzeren Vrouw en de stedelijke landschappen aan de oostkant van de stad, zoals het IJzeren Kind, het Annapark en de Oosterplas. Ook in noord-zuidrichting versterkt het gebied nieuwe groene verbindingen. De Bruistensingel, zeker ter hoogte van de Heinis, heeft nu al een grote landschappelijke waarde. Met de transitie naar een volwaardige, groene stadslaan wordt dat beeld op stadsniveau versterkt.

*Iedere woning profiteert straks van de groene omgeving.*



**Natuurontwikkeling mogelijk in verschillende verschijningsvormen**



**Verblijfsplekken in het groen**



**Openbare sportplekken in het groen**



## AMBITIE 3

Het gebied is optimaal verbonden met zijn omgeving. Voetgangers en fietsers hebben de prioriteit. Het treinstation krijgt nieuwe betekenis. De auto schikt zich in de stedelijke omgeving.





## Duurzame mobiliteit

Qua mobiliteit verschuift de nadruk van de auto naar de fietser en de voetganger. Het gebied nodigt uit tot een gezonde leefstijl. Dat vereist op veel fronten een scherpe koers: de wijk is via fiets- en wandelpaden optimaal verbonden met de rest van de stad, de auto wordt in de nieuwe wijk niet als vanzelfsprekend gefaciliteerd en het openbaar vervoer is goed geregeld.

*Het gebied nodigt uit tot een gezonde leefstijl.*



Inzetten op deelgebruik

**Deze wijk ligt op een OV-knooppunt. Mensen die hier willen wonen, kiezen hier bewust voor en daarom kan deze wijk een auto-loze wijk worden. Fiets, trein en bus zijn prima alternatieven op deze locatie. Daardoor meer ruimte voor groen en meer leefbaarheid. De eigen auto is in deze toekomstige wijk een achterhaald begrip. Dan zijn er ook geen grote parkeergarages nodig.**

*Droom van een deelnemer uit de participatie*



**Minder parkeerplaatsen door de mogelijkheden van het parkeren te combineren of beter te benutten.**

95%

5%

**EENS**

[www.samens-hertogenbosch.nl](http://www.samens-hertogenbosch.nl)

**Er moeten deelauto's komen.**

73%

27%

**EENS**

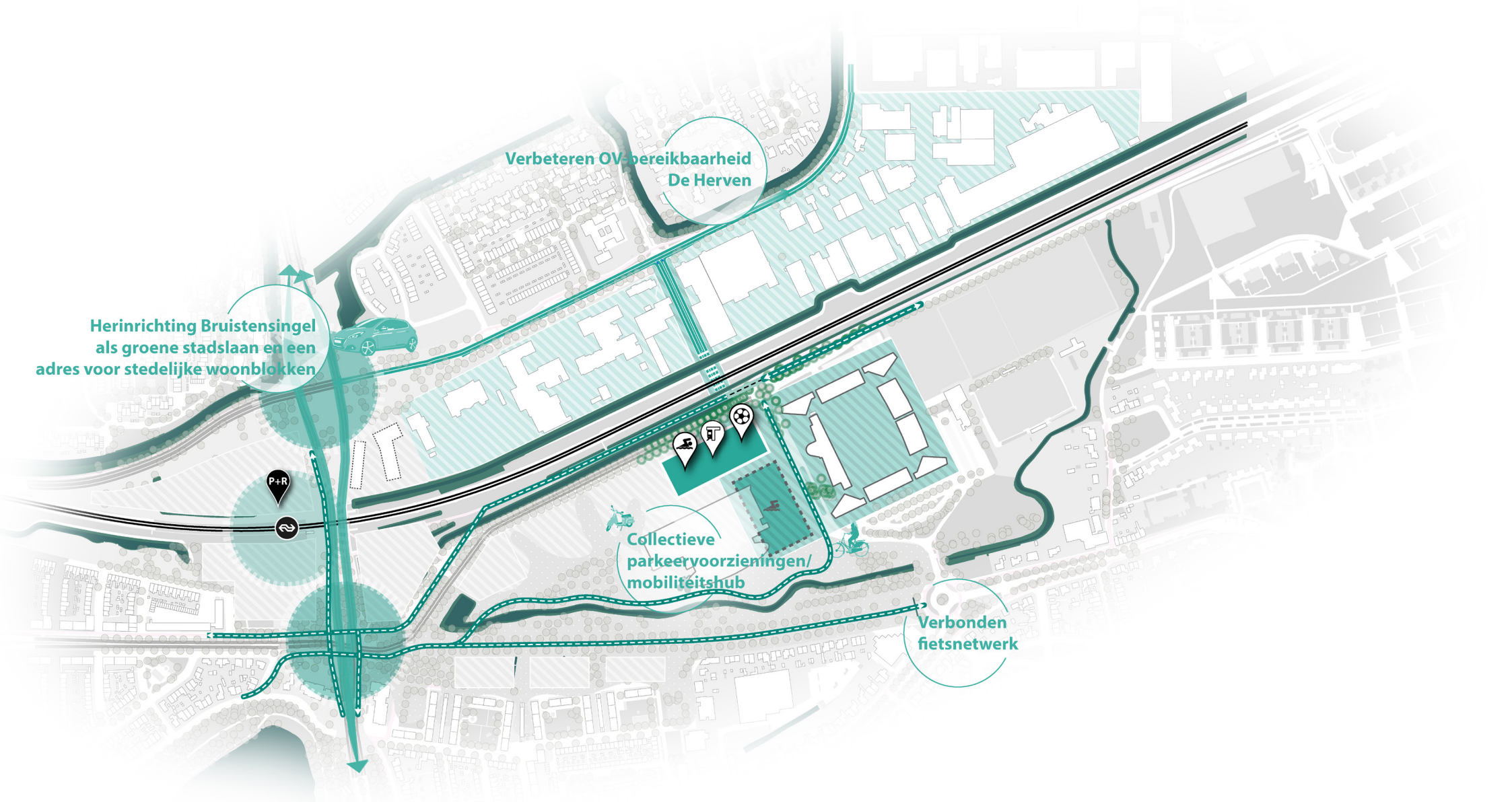
[www.samens-hertogenbosch.nl](http://www.samens-hertogenbosch.nl)

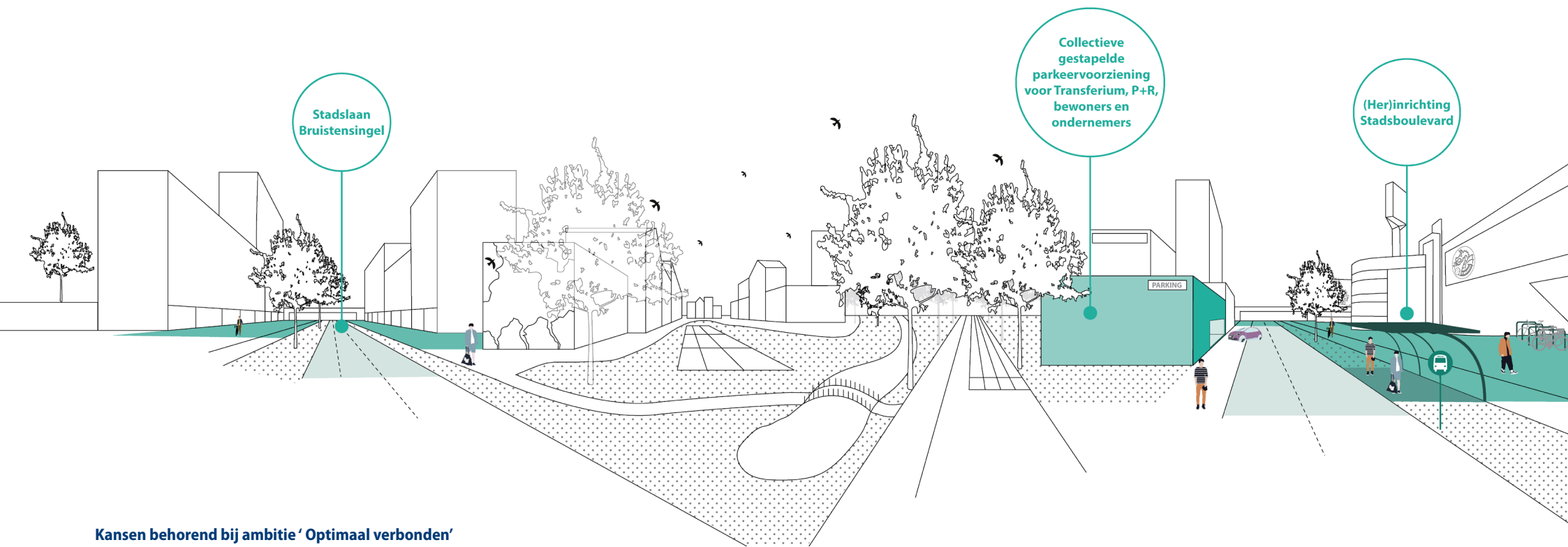
Herinrichting Bruistensingel  
als groene stadslaan en een  
adres voor stedelijke woonblokken

Verbeteren OV-bereikbaarheid  
De Herven

Collectieve  
parkeervoorzieningen/  
mobiliteitshub

Verbonden  
fietsnetwerk





Kansen behorend bij ambitie 'Optimaal verbonden'

## Compacte kruisingen

De zeer royale kruising Bruistensingel-Zandzuigerstraat/Hervensebaan wordt herzien en aanzienlijk compacter vormgegeven. Het is de ambitie om de fietsstromen op een betere en veiligere manier te laten kruisen met het doorgaande autoverkeer. Dit geldt onder meer voor de kruising Bruistensingel – Aartshertogenlaan krijgen fietsers en voetgangers ruim baan. Deze ambitieuze ingrepen in de stedelijke infrastructuur zijn een voorwaarde om het gebied Omgeving Station Oost beter te verbinden met de rest van de stad.



Bruistensingel compact vormgegeven als stadslaan

## Mobiliteit als gebiedsopgave

Autoparkeervoorzieningen nemen op dit moment een zeer fors deel van de ruimte op maaiveld in beslag. Een voorwaarde voor het realiseren van een aantrekkelijk stedelijk woongebied is dat mobiliteit slimmer en efficiënter wordt georganiseerd. Dit biedt, samen met het station, kansen voor een brede en innovatieve mobiliteitshub, zodat alle mensen in en door het gebied optimaal kunnen reizen en eenvoudig kunnen overstappen op een ander vervoersmiddel. Dit is mogelijk te maken door het parkeren op gebiedsniveau zoveel mogelijk te clusteren en maximaal in te zetten op dubbelgebruik, zowel voor (particuliere) auto's als



Inzetten op een efficiënte parkeervoorziening

andere vormen van mobiliteit (zoals deelmobiliteit en fiets). Het ligt voor de hand om een mobiliteitshub bij de grootschalige voorzieningen bij het stadion en het Sportiom te positioneren. Door het parkeren aan de randen van het gebied te positioneren ontstaan er elders in het gebied condities om een autoluwe woonomgeving te realiseren. Het parkeren rond deze voorzieningen is 'plaatsgebonden'. Dit kan worden gecombineerd met 'niet (of minder) plaatsgebonden' parkeervoorzieningen als het transferium. Zo ontstaat de mogelijkheid voor een mobiliteitshub in het gebied waar parkeren wordt gecombineerd met verbindingen van en naar het gebied. De exacte omvang van het parkeergebouw moet nader onderzocht worden, evenals de mogelijkheid om hier ook een deel van het parkeren bij het woningbouwprogramma en de P&R onder te brengen. Daarbij moet worden gekeken hoe deze voorziening een aantrekkelijke uitstraling krijgt en goed wordt verbonden met wandel- en fietsroutes.

## Nieuwe betekenis voor het station

Het NS-station 's-Hertogenbosch Oost kent momenteel weinig in- en uitstappers, het stationsgebied heeft een rommelig aanzien en het wordt door reizigers laag gewaardeerd. In de duurzame ontwikkeling van dit gebied verdient het station een nieuwe betekenis. Dat kan door te investeren in de huidige locatie. Dit wordt in de uitwerking van dit ambitiesdocument opgepakt.



**Een aantrekkelijke stationsomgeving**

## AMBITIE 4

Gezondheid en beweging zitten in de genen van het nieuwe gebied. Zichtbaar en beleefbaar in de openbare ruimte. Aan de Sportboulevard komen aanwezige en nieuwe sportvoorzieningen letterlijk samen. Synergie is de sleutel.

Gezond en  
actief



### **Beweegvriendelijke netwerken**

De centrale ligging van het gebied in de stad en de nabijheid van veel stedelijke voorzieningen bieden kansen om beweegvriendelijke netwerken te versterken. Fietsen en wandelen krijgen hier prioriteit. Vanuit het gebied lopen comfortabele wandel- en fietsverbindingen richting de binnenstad, parken en werkgebieden en verleiden bewoners, ondernemers en gebruikers van het gebied om zich hier op een gezonde manier te verplaatsen. Er liggen kansen om de bestaande groenstructuren hiervoor in te zetten. Het gebied vormt zo een belangrijk knooppunt in een aantrekkelijke fiets- en wandelstad.

*Het groene Aartshertogenpark leent zich uitstekend voor hardlopen, bootcampen, skaten of andere sporten in de buitenruimte.*

### **Verplaatsen én verblijven**

Deze netwerken krijgen ook een recreatief en groen karakter. Brede fiets- en wandelpaden brengen fietsers snel naar het buitengebied en vormen aantrekkelijke hardloopprondjes. Het afgesloten deel van de Aartshertogenlaan heeft al alle potentie om een belangrijk onderdeel van dit netwerk te worden. Door aantrekkelijke ontmoetingsplekken, watertappunten en speel- en sportvoorzieningen hieraan te koppelen, ontstaat tevens een netwerk met verblijfskwaliteit. Verplaatsen en verblijven vormen zo beide belangrijke kwaliteiten van dit netwerk.

### **Autoluw**

Het nieuwe gebied krijgt zoveel mogelijk een autoluw karakter. Gestapelde parkeervoorziening(en) aan de randen van het gebied stimuleren deelgebruik en creëren ontwikkelruimte voor nieuwe woningen, werkfuncties en voorzieningen. De auto is hier welkom maar te gast en past zijn snelheid aan. Het transferium kan in gestapelde vorm onderdeel worden van de Sportboulevard en deelgebruik van parkeerplaatsen faciliteren voor zowel het stadion, Sportiom als nieuwe woningen en werkfuncties (de mobiliteitshub in het gebied).

### **Uitnodigende openbare ruimte**

De openbare ruimte in Omgeving Station Oost stimuleert sport en beweging. Het groene Aartshertogenpark leent zich uitstekend voor hardlopen, bootcampen, skaten of andere sporten in de buitenruimte. Het heeft ook betekenis op stedelijke schaal, omdat het gebied voor fietsers, hardlopers en wandelaars perfect is verbonden met de rest van de stad. In de openbare ruimte komen plekken voor sport en spel voor verschillende leeftijdsgroepen.



Prioriteit bij wandelen en fietsen

P  
Parkeren aan de randen van het gebied

Stedelijk sporteluster



Openbare (sport)plekken

Alle ruimte voor bewegen en recreatie

Sport en bewegen zichtbaar en herkenbaar

Bewegvriendelijke netwerken verbinden wijken met openbare sportplekken



## Unieke sportlocatie in de stad

De Sportboulevard is een voorziening met regionale aantrekkingskracht. Hier komen grootschalige sportvoorzieningen als het stadion en het Sportiom letterlijk samen; ze hebben hun voordeur aan de Victorialaan. De clustering van sportvoorzieningen biedt kansen voor synergie tussen de functies, bijvoorbeeld door gedeelde faciliteiten, nieuwe (hybride) sporten of een gebiedsabonnement voor sporten.



Inzetten op beweegvriendelijke netwerken en openbare sportplekken



Als er meer mogelijkheden zouden zijn om buiten in het groen te sporten zou dat super zijn! Dat geeft ook mogelijkheden voor mensen met een kleine portemonnee.

*Droom van een deelnemer uit de participatie*

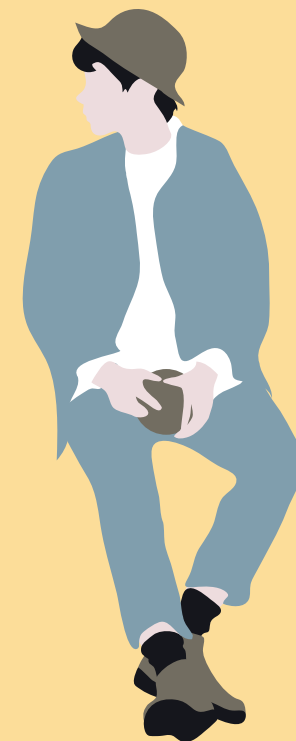
Bij ontwikkelingen in het gebied moeten mogelijkheden om te sporten versterkt en uitgebreid worden.

67%

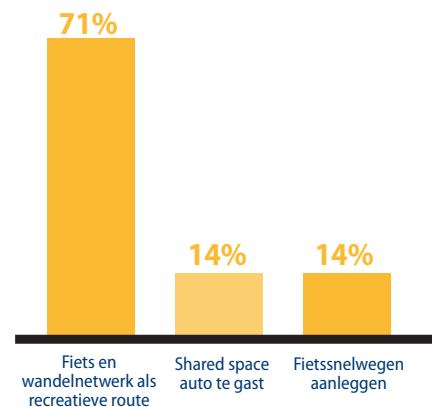
33%

EENS

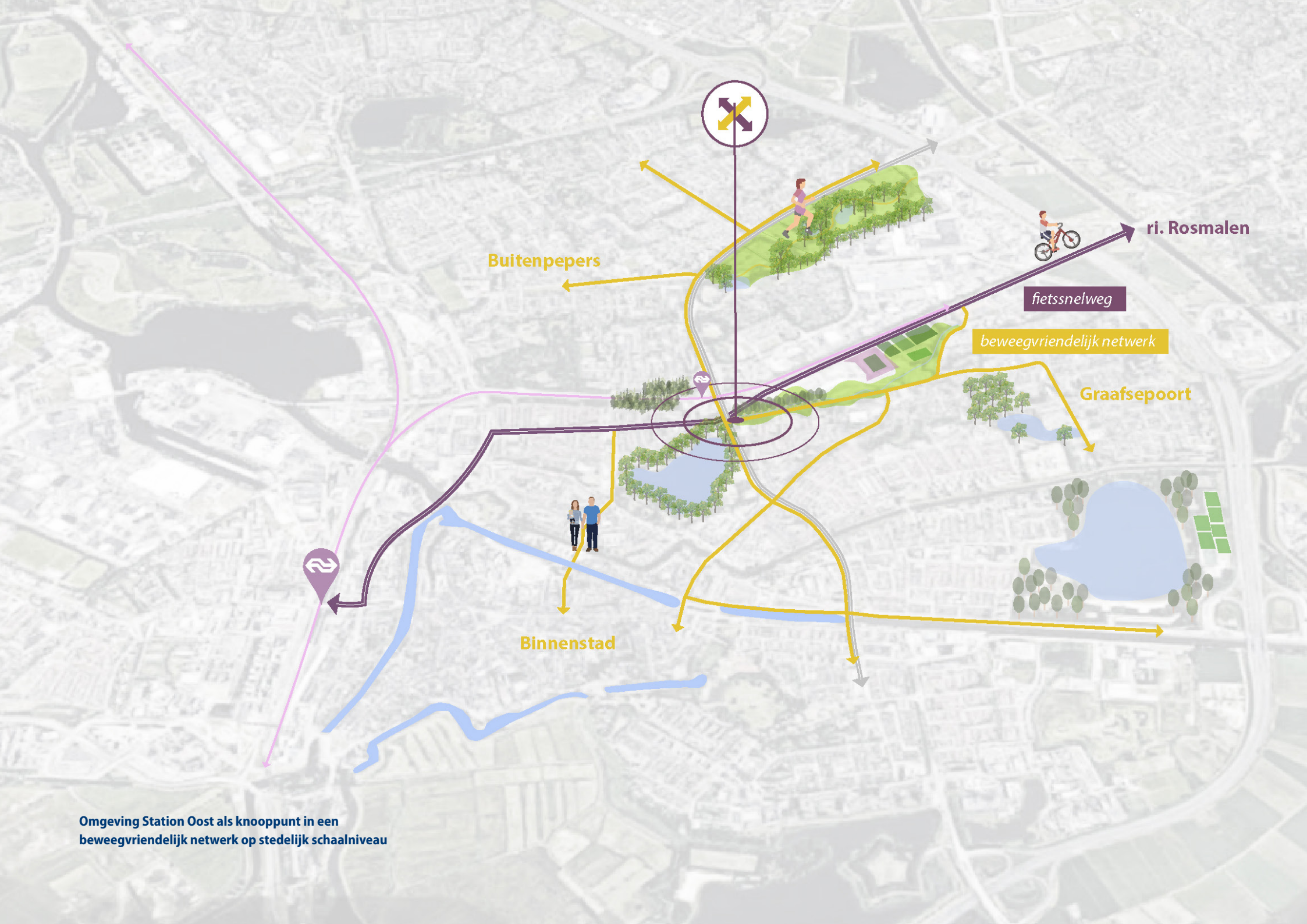
[www.samen.s-hertogenbosch.nl](http://www.samen.s-hertogenbosch.nl)



## Hoe geven we ruim baan aan fietsers en voetgangers?



*online participatiebijeenkomst juni 2020*



Buitenpepers

ri. Rosmalen

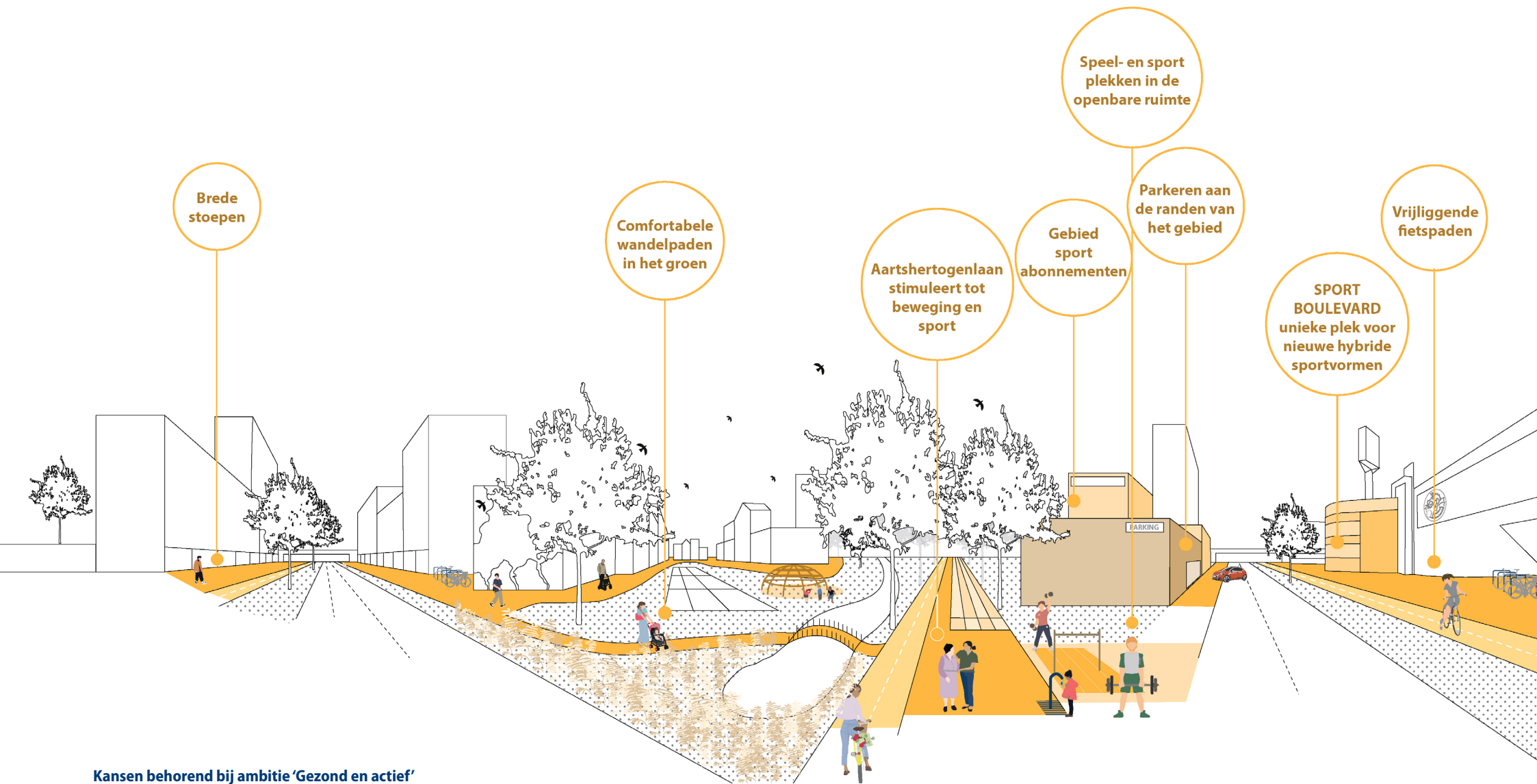
fietsnelweg

beweegvriendelijk netwerk

Graafsepoort

Binnenstad

Omgeving Station Oost als knooppunt in een beweegvriendelijk netwerk op stedelijk schaalniveau



Brede stoepen

Comfortabele wandelpaden in het groen

Aartshertogenlaan stimuleert tot beweging en sport

Gebied sport abonnementen

Speel- en sport plekken in de openbare ruimte

Parkeren aan de randen van het gebied

SPORT BOULEVARD unieke plek voor nieuwe hybride sportvormen

Vrijliggende fietspaden

## AMBITIE 5

We zetten maximaal in op collectiviteit. Op sociale duurzaamheid. Van deelauto tot werkplek. Omgeving Station Oost is een wijk voor iedereen en met iedereen.



## Samen delen

Het gebied wordt een sociaal duurzaam stadsdeel. Door ruimte te bieden aan collectieve voorzieningen, zoals een moestuin, paviljoen of speelplek, krijgen bewoners de kans om zelf de openbare ruimte vorm te geven en te beheren. Dit stimuleert sociale interactie en legt een sterke basis voor een duurzame sociale gemeenschap op de lange termijn. Er wordt daarnaast ingezet op voorzieningen en werkfuncties waar meerdere doelgroepen (van bewoner tot professioneel voetballer, en van student tot wielrenner) gebruik van kunnen maken. Denk hierbij aan fitnessruimtes, vergaderzalen of horeca.

*Door ruimte te bieden aan collectieve voorzieningen, zoals een moestuin, paviljoen of speelplek krijgen bewoners de kans om zelf de openbare ruimte vorm te geven en te beheren.*

## Collectieve vormen van mobiliteit

Collectieve vormen van mobiliteit worden gestimuleerd. Deelauto's zijn ruimte-efficiënt, voor veel doelgroepen kostenbesparend en beter voor het milieu. Ook nieuwe vormen van deelmobiliteit, zoals elektrische deelfietsen, behoren tot de opties. Door daarnaast in te zetten op goede verbindingen naar de omliggende stations wordt het gebruik van openbaar vervoer aangemoedigd als duurzaam alternatief voor de auto.

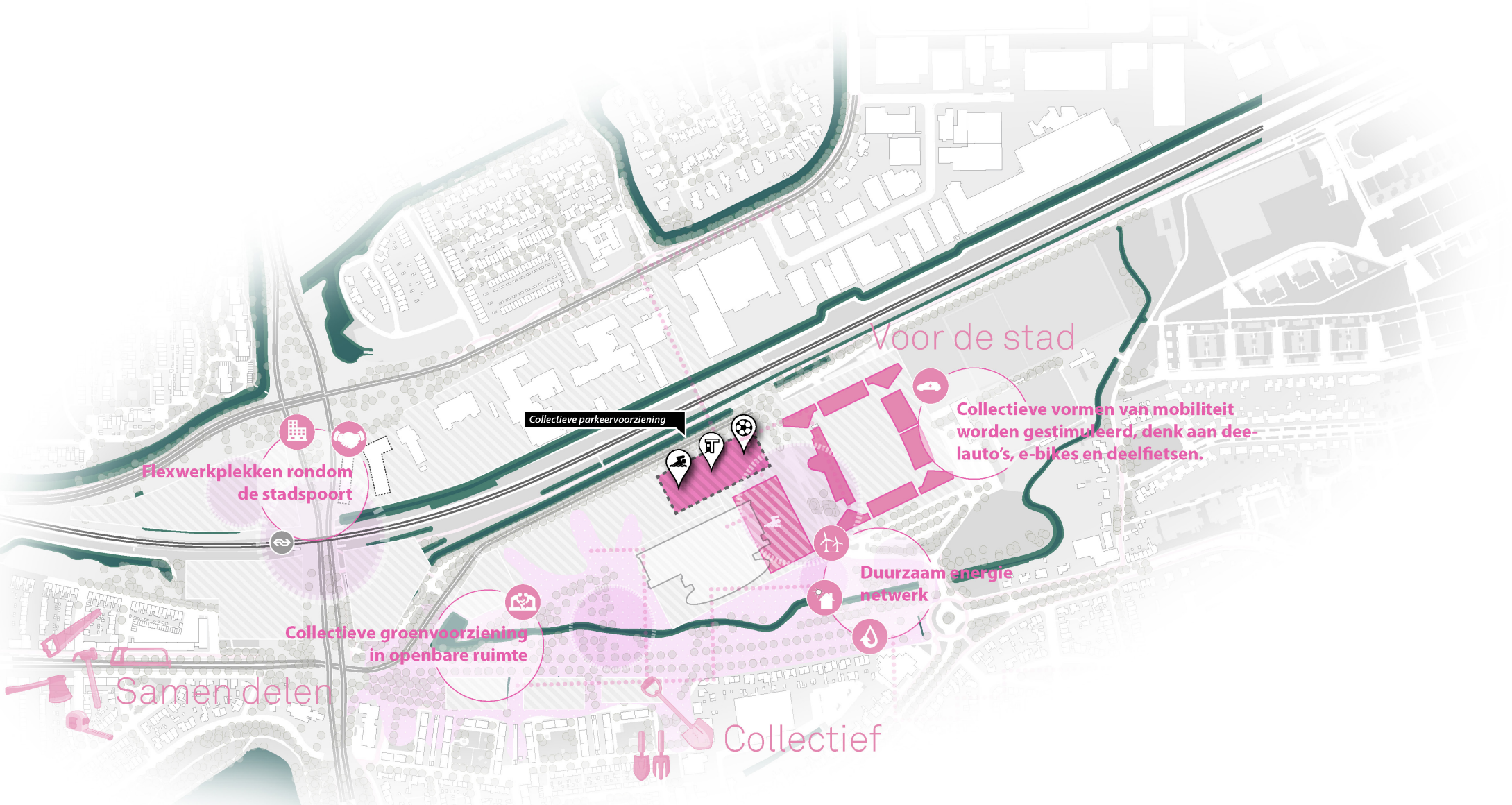


**Flexwerkplekken als kansrijke collectieve voorziening bij de Stadspoort**



**Stimuleren deelgebruik**





Flexwerkplekken rondom de stadspoort

Collectieve parkeervoorziening

Collectieve groenvoorziening in openbare ruimte

Samen delen

Collectief

Duurzaam energie netwerk

Voor de stad

Collectieve vormen van mobiliteit worden gestimuleerd, denk aan deelauto's, e-bikes en deelfietsen.

## Energienetwerk

Ook de energieopgave voor het gebied leent zich goed voor een collectieve aanpak. Daarbij behoren nog verschillende duurzame energiebronnen tot de mogelijkheid, zoals de aansluiting op stadsverwarming, zonne-energie en aardwarmte. Daarbij wordt ook nadrukkelijk gekeken naar gebieden in de omgeving, zoals De Herven. De veelal platte daken daar lijken zich bijvoorbeeld goed te lenen voor zonnepanelen.



**Inzetten op collectieve energieopwekking en ontmoetingsplekken**

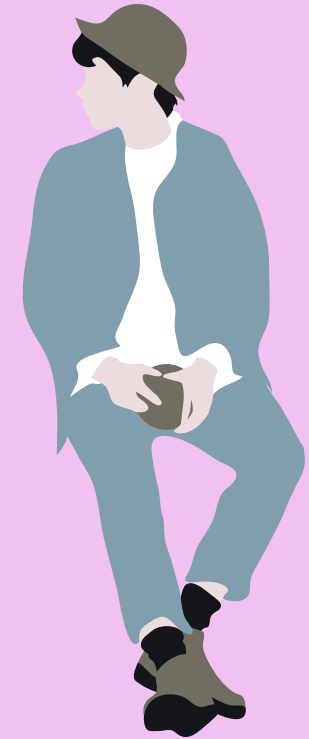
**Natuur speeltuin voor kinderen. Of in ieder geval een veilige speeltuin voor kinderen. Daarnaast kleine horeca zaakjes waar buurtbewoners elkaar kunnen ontmoeten.**

*Droom van een deelnemer uit de participatie*

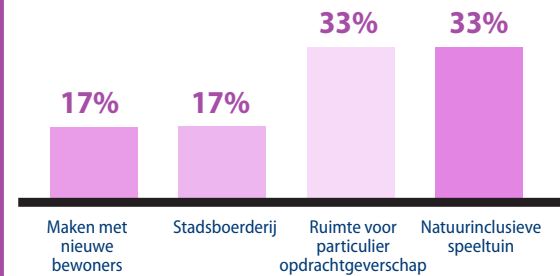
**Nieuwe én bestaande woningen doen hier mee aan collectieve vormen van energieopwekking.**



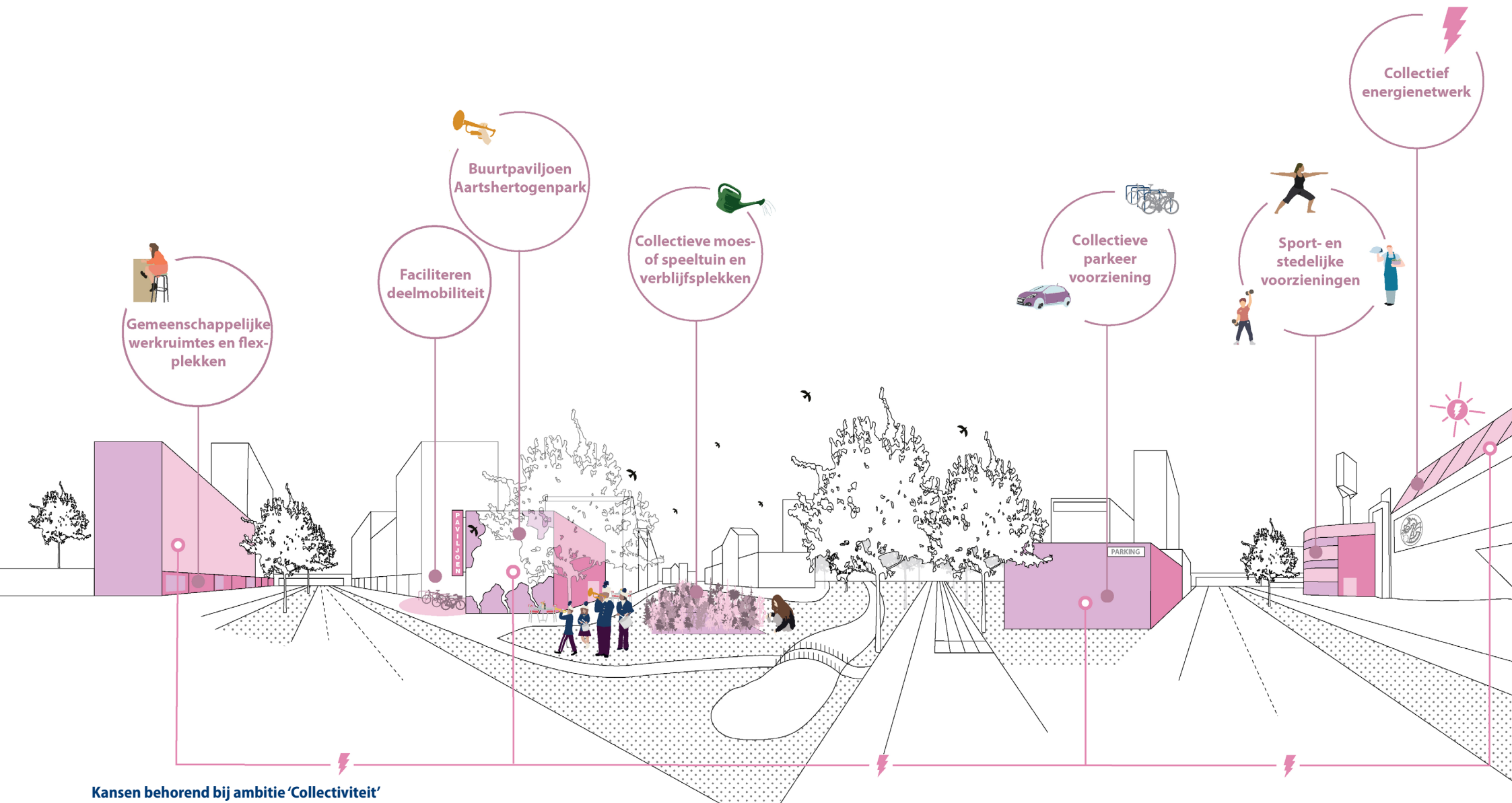
[www.samens-hertogenbosch.nl](http://www.samens-hertogenbosch.nl)



**Hoe wonen mensen hier op een duurzame manier samen en stimuleren wij ontmoeting?**



*online participatiebijeenkomst juni 2020*



Kansen behorend bij ambitie 'Collectiviteit'

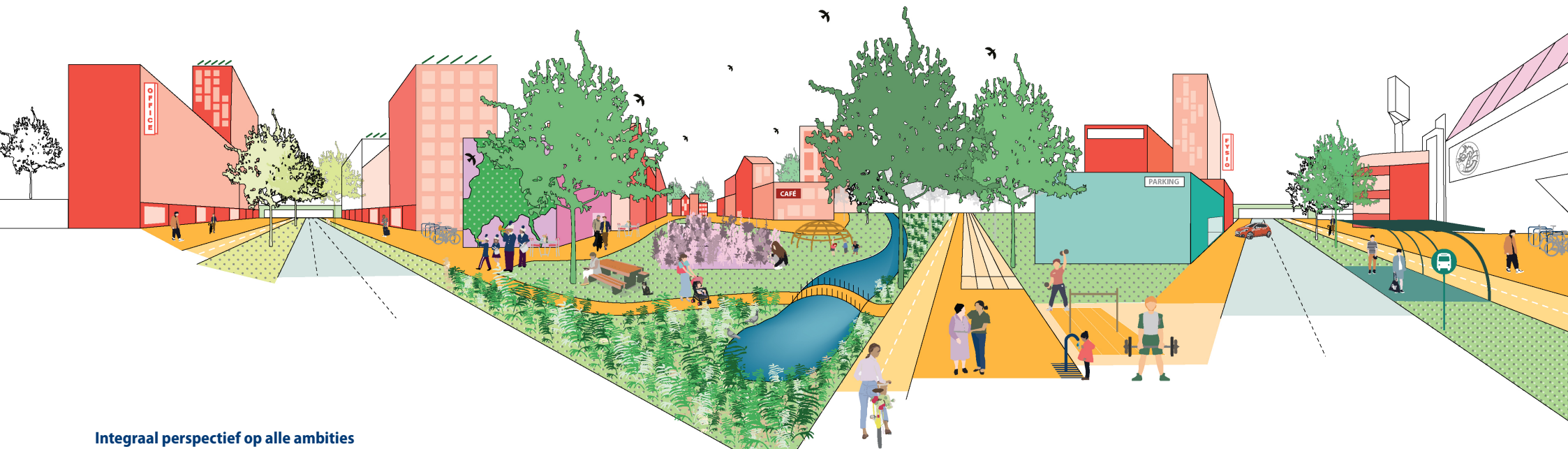





Moestuin op het dak als ontmoetingsplek

# INTEGRALE AMBITIEKAART

De vijf ambities die in dit document zijn toegelicht, bepalen in samenhang de koers voor de integrale ontwikkeling van Omgeving Station Oost. De ene ambitie is daarin niet belangrijker dan de andere. Het gaat om het samenspel en het geheel. Dit wordt gesymboliseerd in de 'ambitiekaart'. De ruimtelijke contouren van de vlakken hebben een indicatief karakter. In verdere planvorming krijgen deze verder gestalte.



Integraal perspectief op alle ambities



**Optimaal  
verbonden**



**Divers  
stedelijk  
woongebied**



**Gezond en  
actief**



**Groen als  
identiteits -  
drager**



**Collectief**



# 5. ONTWIKKELSTRATEGIE

Het formuleren van de ambities voor deze gebiedsontwikkeling is een belangrijke stap in de ontwikkeling van het gebied. Hiermee is een stip op de horizon gezet en is een duidelijke richting bepaald voor de toekomst van het gebied. Tegelijkertijd is er de urgentie van de stedelijke woonopgave om bij wijze van spreken morgen 'een schop de grond in' te zetten en snel tot realisatie van het gebied en daarmee woningbouw te komen. Behalve het formuleren van ambities is daarom ook een ontwikkelstrategie nodig.

Ontwikkelstrategie en ambities zijn twee zijden van dezelfde medaille: Ambities voor de toekomst zijn niets waard als er geen koers wordt bepaald waarlangs deze ambities ook kunnen worden waargemaakt. De ontwikkelstrategie zetten we hier uiteen in enkele algemene uitgangspunten en specifieke richtingen per plangebied.

# ALGEMENE UITGANGSPUNTEN ONTWIKKELSTRATEGIE OMGEVING STATION OOST

## **Samenhang & fasering**

Dit ambitiedocument zet de ambities neer voor het hele gebied en geeft daarnaast ambities en focus aan voor de drie deelgebieden Stadspoort, Aartshertogenpark en Sportboulevard. Om dat goed vorm te kunnen geven, biedt het vaststellen van het ambitieniveau voor het gehele gebied en de gehele opgave een meerwaarde. De ontwikkelstrategie is erop gericht om steeds het overzicht te houden van het totale gebied, de samenhang te borgen en tegelijkertijd om via fasering deelgebieden uit te werken en te realiseren. Het biedt voor de deelgebieden de ruimte om tot de juiste invulling te komen waar op dat moment de meeste behoefte aan is. Alleen op deze manier benutten we de kansen van de ambities optimaal en worden lopende ontwikkelingen in het gebied steeds goed ingebed in de totale ambities voor het gebied.

## **Actief, sturende rol gemeente & samenwerking**

De opgave vraagt om een sturende rol van de gemeente. Die sturende rol kan zij met name nemen gezien het eigendom goed spelen. Het grootste deel van het gebied is in gemeentelijk eigendom. Daarnaast is er sturing vanuit de publiekrechtelijke rol. De gemeenteraad heeft hierbij als besluitvormende instantie bij de uitwerking van de deelgebieden uiteindelijk de rol om bestemmingsplannen vast te stellen. Inhoudelijk kader hiervoor vormt het voorliggende ambitiedocument.

## **Samenwerking**

Om tot realisatie te kunnen komen, zijn uiteraard verschillende partijen (ontwikkelaars, bouwers, corporaties, beleggers) nodig. De gemeente wil in de uitwerking van het ambitiedocument partijen vroegtijdig betrekken. Dit gaan we op verschillende manieren doen, waarbij langjarig commitment en samenwerking kernelementen zijn. Het betrekken van partijen kan daarbij, afhankelijk van de soort samenwerking en waar we partijen bij willen betrekken, tot stand komen via een selectie dan wel één-op-één samenwerking.

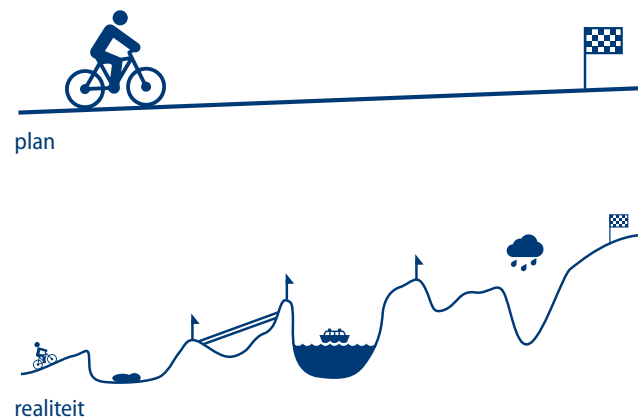
## ONTWIKKELSTRATEGIE OMGEVING STATION OOST

### Robuustheid & veerkracht

Plannen maken is één ding; de realiteit is vaak anders (zie figuur). Gebiedsontwikkeling kent door diverse invloeden en omstandigheden de nodige ‘ups en downs’. Er is daarom een strategie nodig die enerzijds voldoende robuust is en anderzijds voldoende veerkrachtig is om in te kunnen spelen op veranderende (onvoorziene) omstandigheden en ontwikkelingen (kansen en bedreigingen) en tegelijkertijd stappen voorwaarts weet te maken.

### Participatie

Evenals bij de totstandkoming van het ambitiedocument is participatie integraal onderdeel bij de uitwerking van de deelgebieden. Bij de uitwerking van de deelgebieden wordt de buurt en omgeving wederom betrokken door middel van het doorlopen van een participatieproces (on- en offline). Op deze manier wordt verder gebouwd aan het realiseren van positieve betrokkenheid bij dit nieuwe stedelijke gebied.

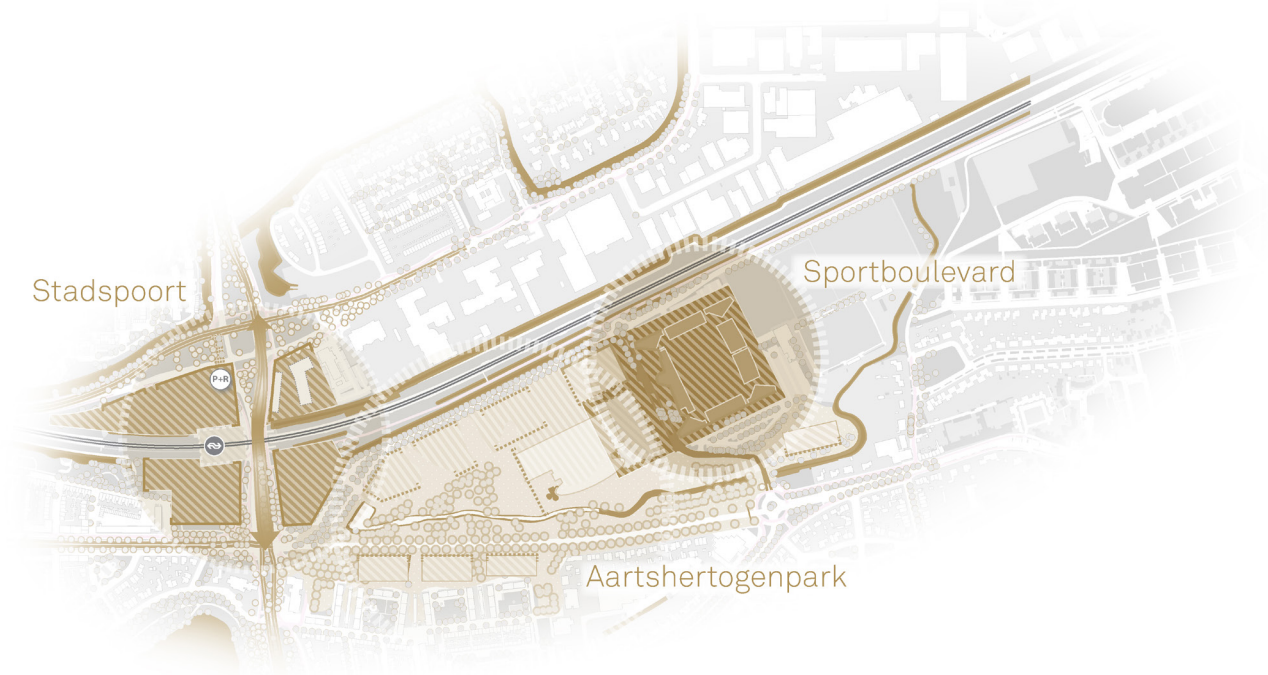
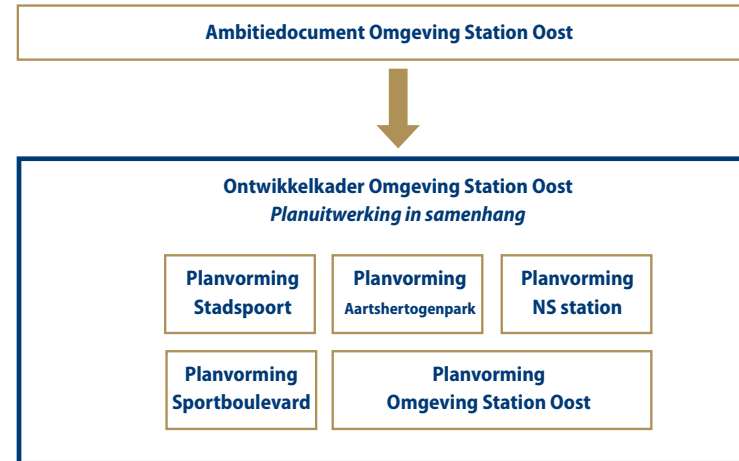


Het ambitiedocument bevat geen planuitwerking van locaties maar geeft de richting aan van het totale gebied en de bijdrage die de deelgebieden daarin spelen. Het ambitiedocument is daarmee een eerste sturingsinstrument bij de planvorming van de deellocaties, zowel ruimtelijk, programmatisch als qua fasering.

Het schema hiernaast geeft aan dat de planvorming voor de deellocaties niet los van elkaar plaatsvindt. Ruimtelijk, functioneel en programmatisch is er behoefte aan samenhang. Zo is er bijvoorbeeld een samenhang tussen de stedelijke voorzieningen stadion en Sportiom en het transferium. Planvoorstellen voor de ene deellocatie hebben daarmee consequenties voor de andere deellocaties. Om die samenhang gedurende de uitwerking van de deelgebieden goed vorm te geven wordt met een overkoepelend ontwikkelkader gewerkt.

## Ontwikkelder: Interactief proces Omgeving Station Oost en deelgebieden

Bij de uitwerking van de deelgebieden zullen relevante thema's op het niveau van het gebied Omgeving Station Oost worden bekeken die doorwerken op deelgebiedniveau. De deelopuitwerkingen hebben ook weer hun impact op het gebied als geheel. Qua proces is er sprake van een voortdurende wisselwerking tussen de deelgebied en het totale gebied. Het is met andere woorden een interactief proces van het ontwikkelkader en plannen voor de deelgebieden. Op deze manier is het mogelijk om in een vroegtijdig stadium al marktpartijen te betrekken bij de planvorming en de ontwikkeling van het gebied.



## Plangebied Stadspoort

De opgave is hier hoogstedelijk. In dit gebied gaat het om de functies wonen en werken, onderwijs. Dit geeft levendigheid aan het gebied. Dit plangebied kent vier ontwikkellocaties. Binnen dit gebied is het aanpakken van de infrastructuur een belangrijke opgave.

### *Kwadrant 1*

Voor de locatie Hervensebaan is al een plan in ontwikkeling. Dit initiatief van de betreffende eigenaar is al ingezet vóór de totstandkoming van het ambitiedocument. Het gaat hier om 277 appartementen. Met dit plan wordt al direct invulling gegeven aan de realisatie van de eerste contouren van de Stadspoort. Het plan gaat uit van een hoge mate van stedelijkheid en geeft een beeld van de stadslaan zoals dat in dit ambitiedocument is geformuleerd met stedelijkheid aan de straatkant, stedelijke functies in de plint en een binnenmilieu tussen de wooncomplexen in.

**Rol gemeente:** Sturend, geen grondeigendom.

**Stakeholders:** Op deze locatie is al een concreet plan ontwikkeld door projectontwikkelaar ABB.

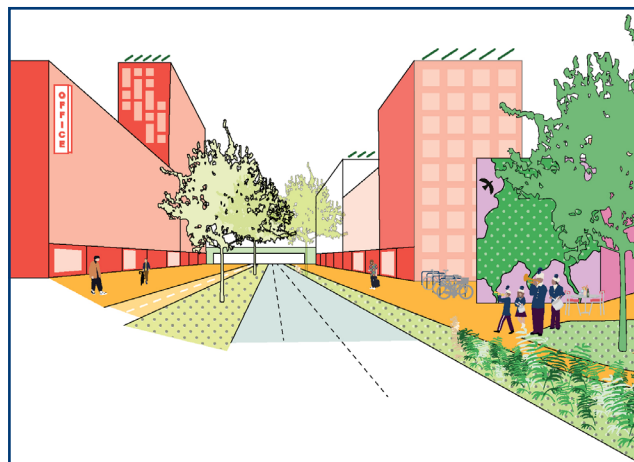
**Planning:** Voor dit plan wordt de procedure van het ontwerpbestemmingsplan doorlopen in 2021 en kan er worden gestart met de bouw en realisatie in 2023.

### *Kwadrant 2*

Voor de locatie omgeving voormalige Bastion Hotel is nog geen plan ontwikkeld. Een plan op basis van de ambities uit het Ambitiedocument zal hier actief door de gemeente worden opgepakt in samenwerking met de eigenaar/eigenaren in dit gebied.

**Rol gemeente:** Gelet op de ambities om de infrastructuur compacter te maken en zo ontwikkelruimte te creëren is de strategie hier om een actieve rol te nemen om zo te komen tot een optimale hoogstedelijke woonopgave.

**Planning:** 2021-2025



### *Kwadrant 3*

Op deze locatie staan tot 2026 tijdelijke woningen. Na deze periode kan deze locatie worden ontwikkeld, als onderdeel van de Stadspoort, tot een hoog stedelijk gebied.

**Rol gemeente:** Gezien het gemeentelijke eigendom van deze locatie zal de gemeente hierin een actief sturende rol nemen. Onderdeel daarvan is tevens het bepalen van de grenzen van het gebied en de eventuele ingrepen aan de infrastructuur.

**Planning:** 2023-2027





#### ***Kwadrant 4***

Het schoolbestuur van het Pierson heeft bij de totstandkoming van het ambitiesdocument te kennen gegeven onderdeel te willen uitmaken van het ambitiesdocument. Het Pierson ziet in de toekomst mogelijkheden voor nieuwbouw in het gebied. Vanuit de mogelijke kansen die dit voor het gebied en voor de school oplevert, wordt dit de komende periode nader verkend.

#### **Plangebied Aartshertogenpark**

##### ***Opgave Aartshertogenpark***

Stedelijk en ontspannen wonen in het groen. Dit gebied is gemeentelijke eigendom en bestaat op dit moment uit met name groen en parkeren (Transferium) en het Sportiom. Daarnaast is er bij de Aartshertogenlaan een locatie voor tijdelijke woningen tot 2029. Er is voor dit gebied volop potentie om zowel tot woningbouw te komen als de groene waarde en recreatieve betekenis van de Aartshertogenlaan als 'groene boulevard' optimaler te benutten.

**Rol gemeente:** Gezien het gemeentelijke eigendom van deze locatie zal de gemeente hierin een actief sturende rol nemen.

**Planning:** 2021-2030



## Plangebied Sportboulevard

### Opgave Sportboulevard

Voor het stadion en omgeving is de ambitie om tot een levendig gebied met sport en leisure te komen en de parkeeropgave te optimaliseren. Ten zuiden van het stadion is op dit moment eveneens een locatie voor tijdelijke woningen. Daarnaast geldt een deel van het gebied naast Sportiom op dit moment als een evenementenlocatie voor jongerevenementen.

**Rol gemeente:** Voor het gebied Sportboulevard wordt samen met de BIM, als eigenaar van het stadion, en onder andere de sportverenigingen en het Sportiom een planvisie opgesteld. In deze visie wordt ook opgenomen op welke wijze de huidige evenementenlocatie op de nieuwe openbare ruimte van de Sportboulevard kan worden voorzien.

**Planning:** 2021-2030

