

B&W-voorstel

Onderwerp: gebiedsontwikkeling stedelijke knoop Station Oost e.o.

1) Status

Het voorstel heeft betrekking op het uitoefenen van de collegebevoegdheden zoals gedefinieerd in artikel 160 Gemeentewet.

2) Samenvatting

In het Bestuursakkoord gemeente 's-Hertogenbosch 2018-2022 is aangegeven dat om de aantallen woningen te bouwen die nodig zijn, naast de uitbreidingslocaties vooral ook op binnenstedelijk bouwen ingezet dient te worden. In de Begroting 2019 is de stedelijke knoop rondom station Oost genoemd als kansrijke binnenstedelijke ontwikkeling. Het college heeft daarmee een duidelijke ambitie neergelegd om van het gebied een levendig stedelijk gebied te maken en een belangrijke woningbouwopgave te realiseren. Dit is daarmee de aanleiding voor voorliggend voorstel om tot een ambitiedocument voor de stedelijke knoop Station Oost en omgeving te komen.

Het gebied Station Oost e.o. ziet het college als een kansrijk gebied. Het ambitiedocument zal een integrale verkenning en ambitiebepaling voor het gehele gebied bevatten en de ambities en focus per deelgebied. Door de deelgebieden in hun samenhang te beschouwen, benutten we de kansen om meer woon- en werkfuncties en een volwaardige stedelijke knoop met voorzieningen te realiseren. Via deze nieuwe verkenning wordt het ambitieniveau vastgesteld, formuleren we ontwikkelscenario's en worden actuele en reeds lopende ontwikkelingen in het gebied goed ingebed.

De stedelijke knoop Station Oost en omgeving is het gebied rondom het Station, vier deelgebieden c.q. kwadranten en het gebied Aartshertogenlaan en De Vliert. Deze deelgebieden hebben verschillende kwaliteiten, opgaven, ontwikkeltempi en betrokken partijen. Overkoepelend dragen de locaties allen bij aan de realisatie en versterking van de stedelijke knoop Station Oost en omgeving als nieuw levendig stedelijk gebied. In het ambitiedocument wordt de focus en opgave per deelgebied geformuleerd en wordt gezien in hoeverre bestaande plannen actualisatie, bijstelling dan wel voortzetting behoeven.

De stedelijke knoop Station Oost en omgeving heeft kansen voor verdichting en vergroening als er door verschillende partners samengewerkt wordt en de gemeente een actieve rol inneemt. Als gemeente kunnen we daar de eerste stap voor zetten door het opstellen van het genoemde ambitiedocument. Vervolgens kan daar invulling aangegeven worden door voor onze gemeentelijke eigendommen actief tot planvorming te komen en een actieve sturing te geven bij de private planontwikkelingen. In het op te stellen ambitiedocument wordt dan ook nadrukkelijk een uitvoeringsstrategie opgesteld. Bij de planvorming voor de deelgebieden die na het opstellen van het ambitiedocument plaatsvindt, wordt per deelgebied eveneens een ontwikkelstrategie opgesteld.

Het opstellen van het ambitiedocument voor het gehele gebied doen we mede met inzet van omgevingsparticipatie. Het stimuleren van samenwerking is daarbij van grote waarde. Bezien wordt namelijk op welke wijze partijen die actief zijn in de stedelijke knoop Station Oost en omgeving door samenwerking tot een beter resultaat kunnen komen voor het gehele gebied. Dit doen we door op verschillende momenten in het traject tot ambitiedocument met de diverse eigenaren en professionele partijen die actief zijn in het gebied gesprekken te voeren. Daarnaast is het van belang bewoners in en rondom het gebied vroegtijdig, voorafgaand aan het opstellen van het ambitiedocument te spreken; welke ideeën zijn er, welke verbeterpunten ziet men in het gebied et cetera. De concrete vormgeving van de omgevingsparticipatie wordt in een participatieplan opgesteld.

De planning is om het ambitiedocument voor het einde van het eerste kwartaal 2020 opgesteld te hebben en aan het college voor te leggen. Besluitvorming door de raad is voorzien in het tweede kwartaal 2020.

Op basis van het vastgestelde ambitiedocument kan de planvorming voor de deellocaties waar sprake is van gemeentelijk eigendom vervolgens actief worden uitgewerkt.

3) Besluit:

Het college besluit tot het opstellen van een Ambitiedocument Stedelijke Knoop Station Oost en omgeving.

Steller : W. Stam

Tel. : 0620962595

E-mail : w.stam@s-hertogenbosch.nl

4) **Aanleiding**

In het Bestuursakkoord gemeente 's-Hertogenbosch 2018-2022 is aangegeven dat om de aantallen woningen te bouwen die nodig zijn, naast de uitbreidingslocaties vooral ook op binnenstedelijk bouwen ingezet dient te worden. In de Begroting 2019 is de stedelijke knoop rondom station Oost genoemd als kansrijke binnenstedelijke ontwikkeling. Het college heeft daarmee een duidelijke ambitie neergelegd om van het gebied een levendig stedelijk gebied te maken en een belangrijke woningbouwopgave te realiseren. Dit is daarmee de aanleiding voor voorliggend voorstel om tot een ambitiedocument voor de stedelijke knoop Station Oost en omgeving te komen.

Het gebied Station Oost e.o. ziet het college als een kansrijk gebied.

De stedelijke knoop Station Oost en omgeving is het gebied rondom het station, het gebied van de afgesloten Aartshertogenlaan en het gebied van het voormalig sportpark De Vliert met transferium, Sportiom en stadion. Net zoals het Sportiom en het stadion vaste functies zijn in het gebied wordt voor het voetbal- en tenniscomplex bekeken hoe deze in de gebiedsontwikkeling te betrekken.

Het ambitiedocument zal een integrale verkenning en ambitiebepaling voor het gehele gebied bevatten en de ambities en focus per deelgebied. Door de deelgebieden in hun samenhang te beschouwen, benutten we de kansen om meer woon- en werkfuncties en een volwaardige stedelijke knoop met voorzieningen te realiseren. Via deze nieuwe verkenning wordt het ambitieniveau vastgesteld, formuleren we ontwikkelscenario's en worden actuele en reeds lopende ontwikkelingen in het gebied goed ingebed.

Als gemeente werken we momenteel op meerdere manieren en vanuit verschillende rollen aan (her)ontwikkeling van gebieden. Voor de stedelijke knoop Station Oost en omgeving is dit ook noodzakelijk gezien de verschillende grondeigendommen en verschillende snelheden van ontwikkeling. Om dat goed vorm te kunnen geven, biedt het vaststellen van het ambitieniveau voor het gehele gebied en de gehele opgave een meerwaarde. Hierdoor worden er inhoudelijk verbindingen gelegd tussen verschillende deelgebieden in plaats van het solitair bezien van locaties in dit gebied.

De stedelijke knoop Station Oost en omgeving heeft kansen voor verdichting (via onder meer woningbouw) en vergroening als er door verschillende partners samengewerkt wordt. Als gemeente kunnen we daar de eerste stap voor zetten en deze voor onze gemeentelijke eigendommen actief gaan realiseren.

5) **Inhoud**

Het gebied Stedelijke Knoop Station Oost en omgeving

De stedelijke knoop Station Oost en omgeving is het gebied rondom het Station, vier deelgebieden c.q. kwadranten, het gebied Aartshertogenlaan en het gebied De Vliert. Deze deelgebieden hebben verschillende kwaliteiten, opgaven, ontwikkeltempi en betrokken partijen. Overkoepelend dragen de locaties allen bij aan de realisatie en versterking van de stedelijke knoop Station Oost en omgeving als nieuw levendig stedelijk gebied.



Al in 2006 heeft de raad ingestemd met ruimtelijke uitgangspunten voor het gebied Bruistensingel en omgeving. Dat gebied valt uiteen in vier destijds benoemde gebieden: Bruistensingel, Carolus-De Herven, Stationsknoop en Aartshertogenlaan/De Vliert. Enkele uitgangspunten in die visie waren: verdichting (onder andere door landmark in gebied ten zuiden van station), verbetering ruimtelijke relatie tussen gebied noordelijk en zuidelijk van station, versterken sport en leisure in omgeving Sportpark De Vliert en woningbouw omgeving Aartshertogenlaan.

Deze uitgangspunten uit 2006 worden betrokken in het formuleren van de nieuwe ambities voor de ontwikkeling van de stedelijke knoop Station Oost en omgeving. Het is van belang om deze uitgangspunten te actualiseren op basis van actueel beleid, nieuwe ontwikkelingen (onder andere belang van duurzaamheid en duurzame mobiliteit) en bestaande situaties zoals reeds in gang gezette ontwikkelingen.

Op dit moment is de situatie van de genoemde deelgebieden (zoals indicatief ook aangeduid op de kaart) als volgt:

- **1^o kwadrant:** voor deze locatie (Hervense Baan) lag er eind 2018 een plan ter inzage dat voorziet in maximaal 275 woningen in het oude KPN-kantoorgebouw en in een nieuwe vleugel ervoor in negen bouwlagen (30 meter). In de plint komen commerciële functies. De planvorming hiervan is al in een vergevorderd stadium.
- **2^o kwadrant:** Voor het Bastion Hotel en directe omgeving hebben begin 2018 een projectontwikkelaar en woningcorporatie Mooiland (die een grondpositie heeft) een schetsplan gepresenteerd dat uitgaat van een meer compact kruispunt en woningbouw op de locatie die daarmee vrijkomt. Op basis van het ambitedocument kan actief met

genoemde partijen het overleg over de ontwikkeling van dit gebied verder opgepakt worden, waarbij er onder meer een belangrijke relatie ligt met mobiliteit en het station.

- **3^e kwadrant:** hier is het Ds Piersoncollege gevestigd dat recent is uitgebreid. Het is niet de verwachting dat hier op kortere termijn ontwikkelingen ontstaan.
- **4^e kwadrant:** op deze locatie heeft BrabantWonen een tijdelijke woonlocatie gerealiseerd. In de nota hoogbouw is deze locatie specifiek benoemd. In het kader van het ambitiedocument is het van belang nu reeds de gewenste situatie na de tijdelijke woningen te formuleren. Vanuit de genoemde uitgangspunten voor het gebied Bruistensingel en omgeving uit 2006 is er een goed vertrekpunt (realisatie landmarkt) om dit nader te formuleren.
- **Aartshertogenlaan:** Dit gebied is volledig gemeentelijke eigendom en bestaat op dit moment uit met name groen en parkeren. Daarnaast is er bij de Aartshertogenlaan een locatie voor tijdelijke woningen. Er is voor dit gebied volop potentie om enerzijds tot woningbouw te komen en anderzijds de groene waarde en recreatieve betekenis van de Aartshertogenlaan als 'groene boulevard' optimaler te benutten. Actieve planvorming en een actieve ontwikkelstrategie kan hierbij na opstellen van het ambitiedocument plaatsvinden.
- **De Vliert:** Voor het stadion en omgeving is er de opgave om tot versterking van sport en leisure te komen en de parkeeropgave te optimaliseren. Ten zuiden van het stadion is eveneens een locatie voor tijdelijke woningen. Met de BIM, als eigenaar van het stadion (grond hieronder is in erfpacht door de gemeente uitgegeven), en de aanwezige stakeholders in het gebied (onder meer Sportiom) zal voor dit gebied een planvisie opgesteld worden die een versterking van sport en leisure betekenen en een optimalisatie van het parkeren.
- **NS-station:** Het station zal zich de komende jaren doorontwikkelen op basis van de visie van NS op dit station, de visie van de gemeente en de ontwikkelingen in de omgeving. Hierover zal met NS overleg nodig zijn. Het station speelt een belangrijke rol in het realiseren van een mobiliteitshub en het versterken van deze locatie als OV-knooppunt. In deze uitwerking tot mobiliteitshub ligt ook een relatie met het transferium. De beantwoording van de motie van de raad van 7 mei 2019 waarin zij het college verzoekt om "te onderzoeken in hoeverre een mobiliteit-HUB nabij Station Oost de druk op het Centraal Station kan doen afnemen dan wel ondersteunend kan zijn aan het Centraal Station in het totale mobiliteitsnetwerk" zal hierin dus eveneens worden betrokken. Daarnaast betekent een stedelijke knoop dat behalve over woningbouw ook nagedacht moet worden over toevoeging van andere (stedelijke) functies. In het ambitiedocument zal dat expliciet aan de orde komen voor deze locatie.

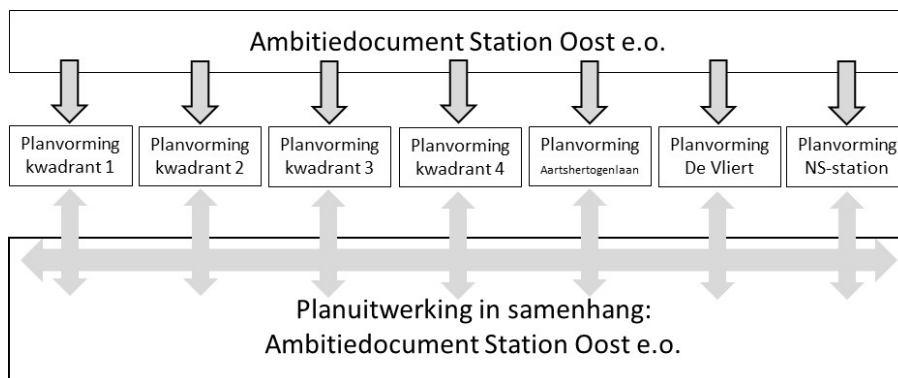
In de uitwerking naar het ambitiedocument voor de knoop Station Oost en omgeving worden de geschetste plannen nader bezien in hoeverre deze actualisatie, bijstelling dan wel voortzetting behoeven.

Doelstelling / opgave

De doelstelling c.q. opgave voor de gebiedsontwikkeling van de stedelijke knoop Station Oost en omgeving kan als volgt worden benoemd:

Komen tot een integraal samenhangende ambitie voor de stedelijke knoop Station Oost en omgeving als nieuw levendig stedelijk gebied op basis waarvan planvorming per deelgebied kan plaatsvinden op een ruimtelijk en programmatisch samenhangende wijze.

De integrale visie voor de stedelijke knoop Station Oost wordt via een ambitiedocument opgesteld. Dit ambitiedocument bevat geen planuitwerking van locaties maar geeft de richting aan van het totale gebied en de bijdrage die de deelgebieden daarin kunnen spelen. Het ambitiedocument wordt daarmee een sturingsinstrument bij de planvorming van de deellooties, zowel ruimtelijk, programmatisch als ook qua fasering. De meerwaarde van het ambitiedocument is eveneens dat de belangen en ambities van betrokken partijen in de diverse deelgebieden worden betrokken in de formulering van de gemeentelijke ambitie. Het ambitiedocument geeft invulling aan het begrip 'stedelijke knoop' zodat per deelontwikkeling duidelijk afgewogen kan worden of en op welke wijze dat een bijdrage levert aan de versterking van de stedelijke knoop. Schematisch ziet dat er als volgt uit:



Dit schematisch overzicht geeft ook aan dat de planvorming voor de deellooties niet los van elkaar plaatsvinden. Ruimtelijk, functioneel en programmatisch is er immers samenhang. Zo is er bijvoorbeeld een samenhang tussen de stedelijke voorzieningen stadion en Sportiom en het transferium. Planvoorstellen voor de ene deellootie hebben daarmee consequenties voor de andere deellooties. Het ambitiedocument zorgt voor die samenhang.

Planvormingsstrategie

Op meerdere manieren en vanuit verschillende rollen werken we als gemeente aan (her)ontwikkeling van gebieden. In de eerste plaats wordt dat bepaald door grondeigendom. Daar waar de gemeente eigendom heeft, kan uiteraard tot een actievere planvorming worden gekomen dan in die situaties waarin het eigendom bij derden ligt.

In de tweede plaats wordt de wijze van planvorming bepaald door het ambitieniveau. Afhankelijk van de ambitie kan een actieve(re) rol in planvorming worden aangenomen. In de derde plaats wordt de wijze van planvorming bepaald door de wijze van gewenste samenwerking met marktpartijen.

De stedelijke knoop Station Oost en omgeving heeft kansen voor verdichting en vergroening als er door verschillende partners samengewerkt wordt en de gemeente een actieve rol inneemt. Als gemeente kunnen we daar de eerste stap voor zetten door het opstellen van het genoemde ambitiedocument. Vervolgens kan daar invulling aangegeven worden door voor onze gemeentelijke eigendommen actief tot planvorming te komen en een actieve sturing te geven bij de private planontwikkelingen. In het op te stellen ambitiedocument wordt dan ook

nadrukkelijk een uitvoeringsstrategie opgesteld. Bij de planvorming voor de deelgebieden die na het opstellen van het ambitiedocument plaatsvindt wordt per deelgebied eveneens een ontwikkelstrategie opgesteld.

Omgevingsparticipatie

Omgevingsparticipatie vindt uiteraard plaats bij concrete planvorming van de deellocales. Enerzijds is dit een primair gemeentelijke verantwoordelijkheid indien het een gemeentelijk initiatief is (gemeentelijk grondeigendom) en anderzijds ligt de verantwoordelijkheid primair bij een private partij indien het privaat initiatief is. Het ambitiedocument biedt het kader waarbinnen de omgevingsparticipatie gevoerd kan worden. In het ambitiedocument zal dan ook de aanpak van de omgevingsparticipatie voor de verschillende planuitwerkingen voor de deelgebieden worden gedeut.

Het is van belang ook al bij het opstellen van het ambitiedocument voor het gehele gebied omgevingsparticipatie een plek te geven. Omgevingsparticipatie is daarbij in de kern gericht op verminderen van weerstand en stimuleren van samenwerking (zoals ook in de nieuwe Omgevingswet centraal wordt gesteld).

Juist het stimuleren van samenwerking is van grote waarde in het kader van het ambitiedocument; op welke wijze kunnen partijen die actief zijn in de stedelijke knoop Station Oost en omgeving door samenwerking tot een beter resultaat voor het gehele gebied komen? Dit begint er mee door bij de start van het traject tot ambitiedocument gesprekken te voeren met de diverse eigenaren en professionele partijen die actief zijn in het gebied. Op die manier ontstaat een goed beeld van de reeds ontwikkelde plannen, aanwezige ideeën et cetera. Vervolgens wordt na een eerste opzet van het ambitiedocument dit conceptdocument 'gespiegeld' bij deze partijen. Input van partijen op het concept-ambitiedocument kan vervolgens verwerkt worden in de definitie versie.

Daarnaast is het van belang bewoners in en rondom het gebied vroegtijdig, voorafgaand aan het opstellen van het ambitiedocument te spreken; welke ideeën zijn er, welke verbeterpunten ziet men in het gebied etc. Dit doen we door themagewijs een aantal onderwerpen aan de orde te stellen in een interactieve setting (bijvoorbeeld door middel van 'praattafels'). Thema's waar het daarbij om gaat zijn in ieder geval: woningbouw, mobiliteit, duurzaamheid en groen in de stad. De opbrengst van deze praattafels wordt teruggekoppeld aan de deelnemers. Bij het gereedkomen van het concept ambitiedocument wordt opnieuw met bewoners gesproken waarbij ook expliciet wordt aangegeven op welke wijze de input vanuit de praattafels is verwerkt in het ambitiedocument.

De concrete vormgeving van de omgevingsparticipatie wordt in een participatieplan opgesteld op basis van de in deze paragraaf aangegeven uitgangspunten.

Planning

De planning is om het ambitiedocument voor het einde van het eerste kwartaal 2020 opgesteld te hebben en aan het college voor te leggen. Gezien het kaderstellende karakter ervan voor de planontwikkeling in de diverse deelgebieden wordt het ambitiedocument ter besluitvorming voorgelegd aan de raad. De planning hiervan is in het tweede kwartaal 2020. Op basis van het vastgestelde ambitiedocument kan de planvorming voor de deellocales waar sprake is van gemeentelijk eigendom actief worden uitgewerkt. Dit geldt concreet voor het 4^e kwadrant, Aartshertogenlaan en De Vliert. De planverkenningen voor deze locaties kunnen eind 2020 opgesteld zijn, waarmee actief tempo wordt gemaakt met het realiseren van de gemeentelijke ambities.

Voor de deellocaties waar sprake is van private planontwikkelingen (1^e en 2^e kwadrant) kan op basis van het ambitiedocument actief gestuurd worden.

6) Financiële paragraaf

In het ambitiedocument voor het stedelijk Knoop Station Oost e.o. worden de ruimtelijke, functionele en kwalitatieve ambities vastgelegd.

De voorbereidingskosten in deze fase komen ten laste van de beschikbare middelen binnen het programma wonen en werkomgeving van de (meerjaren)begroting 2019.

Zodra de haalbaarheid van dit ruimtelijk initiatief is aangetoond, worden de kosten die vanaf dat moment worden gemaakt (vanaf definitiefase) gedekt door de gemeentelijke grondexploitatie dan wel door kostenverhaal bij particuliere initiatiefnemers. Indien de planuitvoering niet binnen vijf jaar ter hand wordt genomen, zullen de voorbereidingskosten ten laste van de reserve grondbedrijf worden gebracht.

7) Risicoparagraaf

Ten aanzien van het voorgestelde traject tot ambitiedocument kunnen een tweetal risico's onderkend worden:

- financieel risico;
- maatschappelijk risico.

Financieel risico

Het financieel risico in het voorgestelde traject is voor de gemeente beperkt tot plankosten vanaf de fase na vaststelling van het ambitiedocument. Plankosten die via gronduitgifte (grondexploitatie) en kostenverhaal (bij ontwikkeling door derden) goedge maakt moeten worden. Er is een risico dat het niet tot realiseerbare plannen komt. Dit risico is beperkt qua kans dat het zich voordoet (ontwikkeling zijn potentieerijk op basis van het ambitiedocument).

Maatschappelijk risico

Er zijn risico's dat de ambities voor het gebied maatschappelijk op weerstand stuiten. De omgeving wordt daarom al bij het formuleren van het ambitiedocument actief betrokken. Bij de planvorming voor de deellocaties vindt er vervolgens eveneens omgevingsparticipatie plaats. Stakeholders en hun standpunten zijn daarmee in een zo vroeg mogelijk stadium bekend en door de dialoog daarmee te voeren kunnen eventuele bezwaren vroegtijdig onderkend en betrokken worden.

8) Relatie met andere opgaven

De ontwikkeling van Station Oost en omgeving heeft uiteraard vele raakvlakken met andere opgaven. Dit betreft onder meer aandacht voor groen/vergroening, mobiliteit (OV, verkeersstructuur, parkeren), inzet op binnenstedelijke woningbouwopgaven en sport/leisure.

In zowel het ambitiedocument als in de planvorming voor de locaties komen deze opgaven expliciet in beeld.

Specifiek zijn er nog de volgende opgaven in het gebied die van belang zijn voor de planvorming van deellocaties:

- doorontwikkeling transferium De Vliert;
- locaties tijdelijke woningbouw.

9) Communicatie

Het onderhavige B&W-voorstel is openbaar na verzending van een raadsinformatiebulletin en het informeren van de betrokkenen in het gebied.