

## Raadsvoorstel

Agendanr. :  
Reg.nr. :  
B&W verg.. : 13 december 2005  
Cie\_verg. : 11 januari 2006  
Raadsverg.. : 24 januari 2006

Onderwerp: voorstel tot instemmen met de ruimtelijke  
uitgangspunten voor het gebied Bruistensingel en  
omgeving

### 1) Status

Op grond van uw bevoegdheid kaders voor beleid op hoofdlijnen te stellen, bieden wij u ter vaststelling deze nota over de ruimtelijke uitgangspunten Bruistensingel en omgeving aan.

### 2) Samenvatting

De ruimtelijke uitgangspunten voor de Bruistensingel en omgeving zijn met name gebaseerd op de in de Ruimtelijk StructuurVisie genoteerde ambities. De ruimtelijke uitgangspunten zijn geformuleerd om samenhang aan te brengen tussen de verschillende (her)ontwikkelingen in het plangebied. Zij geven de in de Ruimtelijke Structuurvisie genoteerde ambitie nader vorm maar laten voldoende ruimte voor verdere uitwerking. De Bruistensingel koppelt vier in het plangebied te onderscheiden gebieden aan elkaar te weten:

- het gebied ten noorden van de dijk de Heinis: voor dit gebied wordt het bestaande groene karakter gehandhaafd . Er zijn voor dit gebied geen nadere ruimtelijke uitgangspunten geformuleerd;
- de locatie van het Carolus ziekenhuis en het verpleegtehuis de Herven: ambitie is een herontwikkeling naar een stedelijke woonomgeving;
- de locatie Stationsknoop: ambitie is een herontwikkeling naar een overwegend stedelijke woon/werkomgeving;
- de Aartshertogenlaan en het sportpark de Vliert: ambitie is het versterken van de sport- en vrijetijdsvoorzieningen met een stedelijke en/of regionale uitstraling, het toevoegen van woningbouw en het herinrichten van de Aartshertogenlaan tot boulevard met een recreatieve functie in combinatie met woningbouw.

### 3) Inleiding

In 2002 is begonnen met de studie naar een Hoogwaardige Openbaar Vervoersverbinding over de Bruistensingel tussen de uitbreidingslocatie Grootte Wielen en de binnenstad. Op 28 januari 2004 heeft de gemeenteraad de Ruimtelijke StructuurVisie 'stad tussen stromen' vastgesteld. In deze visie is het gebied Bruistensingel en omgeving aangewezen als stedelijk ontwikkelingsgebied. De mogelijkheden die voortkomen uit deze aanwijzing vormen de aanleiding voor het opstellen van ruimtelijke uitgangspunten, samen met een aantal in dit gebied reeds in gang gezette ontwikkelingen:

- de optie van een vrijliggende busbaan en de verwachting van toename van verkeersintensiteit op de Bruistensingel, alsmede het voornemen tot het compacter maken van het kruispunt Bruistensingel/Zandzuigerstraat/Hervensebaan;
- de verhuizing van Carolusziekenhuis en mogelijk van verpleegtehuis de Herven;

- de al eerder voorgenomen bebouwing van het voorterrein van Station-Oost en van de Kop van de Vliert en de plannen voor uitbreiding van het Piersoncollege;
- de doorontwikkeling van het Sportpark de Vliert met de functies van sport-recreatie-vrijetijd, de herinrichting van het gedeelte van de Aartshertogenlaan, dat voor het autoverkeer is afgesloten, en de woningbouw direct ten zuiden van dit wegdeel.

#### 4) Inhoud

De Bruistensingel ligt in een van de vier groene vingers die diep de stad binnendringen. Aan de zuidzijde ligt het natuurgebied de Heinis. De Heinisdijk en omgeving is aangewezen als beschermd dorpsgezicht. Op termijn zal dit gebied verder ontwikkeld worden als natuurgebied. Aan de noordzijde wordt de Bruistensingel begrensd door grootschalige suburbane stadsuitbreidingen uit de zeventigerjaren te weten de Buitenpepers, de Slagen, de Haren en de Reit.

De voor de drie hiervoor genoemde deelgebieden geformuleerde ruimtelijke uitgangspunten kunnen als volgt kort worden samengevat:

1. Bij de herontwikkeling van **de locatie Carolus en de Herven** naar een woonomgeving dient een duidelijke herkenbare (stedelijke) presentatie naar de Bruistensingel en Hervensebaan gerealiseerd te worden met behoud van het groene karakter. Tevens dient een goede ruimtelijke aansluiting op de belendende woonbuurt de Herven gerealiseerd te worden. De voor dit terrein geformuleerde uitgangspunten zijn gebaseerd op de in de Raadsinformatiebrief van 3 juni 2003 genoemde en tijdens de vergadering van 25 juni 2003 besproken uitgangspunten.

In concreto:

1. Voor een goede aansluiting op het groengebied de Heinis dient een strook grond, gelegen aan de westzijde van de locatie, bestemd te worden tot een onbebouwde groene zone.
2. De ontsluiting van de locatie dient plaats te vinden op de Hervensebaan.
3. Er wordt geen autoverbinding gerealiseerd naar de woonbuurt de Herven.
4. Er kunnen fiets- en voetgangersverbindingen tot stand komen met de woonbuurt de Herven
5. Op de locatie worden woningen in een parkachtige omgeving gerealiseerd, hetgeen een minimum aan bestrating en een maximum aan groen impliceert, waarvan het merendeel in de openbare sfeer.
6. De bouwhoogte van deze woningen loopt op van 3 bouwlagen (grondgebonden woningen) bij de woonbuurt de Herven tot 8 bouwlagen (appartementen) op de hoek Bruistensingel/Hervensebaan.
7. Het bewonersparkeren vindt op eigen terrein plaats. Bezoekersparkeren vindt plaats in de openbare ruimte.
8. Op de locatie 'Carolus Ziekenhuis' kunnen in totaal circa 350 woningen gebouwd worden.
9. De locaties 'Verpleegtehuis de Herven' en 'het klooster' (Zusters H. Carolus van de Borromeus) worden ingevuld op een wijze die aansluit op de invulling van de locatie 'Carolus Ziekenhuis', zodat een stedenbouwkundig plan ontstaat.
10. De woningdifferentiatie voor de locatie is als volgt:
  - 20% sociale sector;
  - 30% middeldure sector;
  - 50% dure sector.
11. Aan de Hervensebaan kan wonen gecombineerd worden met werken.

2. Bij de herontwikkeling van **de stationsknoop** dient een hoogwaardig en stedelijk beeld gerealiseerd te worden als contrast met de relatief groene karakter van de aangrenzende gebieden.

In concreto:

1. Op het voorgebied van Station-Oost kan 25.000 tot 30.000 m<sup>2</sup> kantoren gerealiseerd worden.
2. boven de kantoren kunnen appartementen gebouwd worden met de volgende differentiatie
  - 25 % sociale sector
  - 30% middeldure sector
  - 45% dure sector
3. De locatie wordt ontsloten vanaf de Zandzuigerstraat en het parkeren vindt plaats onder de bebouwing.
4. Op de begane grond worden langs de Bruistensingel op het toekomstig voorgebied van Station-Oost voor het publiek toegankelijke functies gerealiseerd, zoals horecavoorzieningen, kleine winkeltjes en een rijwielstalling
5. De bebouwingshoogte bedraagt voor het voorgebied maximaal 30 m', met de mogelijkheid van een architectonisch accent op de hoek Zandzuigerstraat/Bruistensingel
6. Op het gebied voor het bestaande KPN-gebouw mogen 2.500 tot 5000 m<sup>2</sup> kantoren gerealiseerd worden, met daaronder het benodigde aantal parkeerplaatsen, ter vervanging van de plaatsen die hiervoor vervallen, voor de uitbreiding van het kantoorvloeroppervlak en t.b.v. een deel van het bestaande tekort aan parkeerplaatsen
7. Op de Kop van de Vliert kan op basis van de Nota Hoogbouw nader onderzocht worden of op deze locatie de in deze nota vermelde hoogbouw gerealiseerd kan worden, waarbij in de onderste lagen 7.500 tot 10.000 m<sup>2</sup> kantoren gerealiseerd kan worden en daarboven appartementen. Voor de hieruit voorkomende parkeerbehoefte wordt onder de bebouwing een parkeervoorzieningen gerealiseerd.

3. In het gebied **Aartshertogenlaan / Sportpark de Vliert** is sprake van het toevoegen van sport-, recreatie-, en vrijetijdsfuncties met een stedelijke en/of regionale uitstraling. Het aanwezige transferium dient bij deze ontwikkeling betrokken te worden. Door het toevoegen van woningen kan de gebruikswaarde van de omvangrijke openbare ruimte toenemen. De voor het verkeer afgesloten Aartshertogenlaan kan heringericht worden tot boulevard met een recreatieve functie in combinatie met woningbouw.

In concreto:

1. In het Sportpark de Vliert kunnen voorzieningen voor sport, recreatie en vrijetijd, of daaraan gelieerde functies, worden gerealiseerd, eventueel gecombineerd met niet grondgebonden woningen
2. Het aan de Stadionlaan gelegen transferium dient bij de nieuwe ontwikkelingen betrokken te worden
3. Het kruispunt Graafseweg, weg Hintham en Victorialaan dient heringericht te worden ,
4. Op de grote groene zone, gelegen ten zuiden van het gedeelte van de Aartshertogenlaan, dat voor het autoverkeer is afgesloten, kunnen woningen gebouwd worden, waarbij het zicht van de aangrenzende woonstraten in de Graafsewijk, in noordelijke richting, niet belemmerd wordt en tot een bouwhoogte van maximaal 4 bouwlagen
5. Het gedeelte van de Aartshertogenlaan, dat voor het autoverkeer is afgesloten, kan worden ingericht tot een boulevard met recreatieve functies.

**Financiën:**

In de ruimtelijke uitgangspunten worden ontwikkelingsmogelijkheden aangegeven. Per saldo leveren deze mogelijkheden een negatief resultaat. Dit tekort wordt mede veroorzaakt door de aanpassingen in de infrastructuur. Nadere studie is noodzakelijk om de projecten verder te optimaliseren. Dit kan er toe leiden dat bepaalde infrastructurele werken, die gekoppeld zijn aan de projecten bijvoorbeeld de verbreding van de spoortunnel, pas kunnen worden uitgevoerd als door de betreffende ontwikkeling voldoende middelen gegenereerd worden. In de ruimtelijke uitgangspunten worden aanpassingen in het openbaar gebied voorgesteld, zoals de inrichting van een boulevard op het voor verkeer afgesloten deel van de Aartshertogenlaan. Via het meerjareninvesteringsplan zullen deze voorstellen afgewogen moeten worden met andere gemeentelijke investeringen c.q. moeten de voorstellen uiteindelijk afgestemd worden op beschikbare middelen. Geconcludeerd kan worden dat er sprake is van realistische ruimtelijke uitgangspunten.

### **Communicatie:**

Over de nota Ruimtelijke uitgangspunten voor de Bruistensingel en omgeving is overleg gevoerd met de wijkraad Hintham, overlegplatform Oost, wijkraad Muntel-de Vliert. Voor het gebied Noord is overleg gevoerd met een aantal bewoners van de Herven, Buitenpepers, de Haren en de Reit. Tevens is overleg gevoerd met de woningbouwverenigingen BrabantWonen, SSW en SWH en instanties als Brabants Landschap en Waterschap als mede eigenaren van gronden binnen het plangebied. Een samenvattend verslag van de gevoerde gesprekken ligt bij deze brief voor u ter inzage.

Het gevoerde overleg heeft geleid tot het herformuleren van enkele ruimtelijk uitgangspunten zoals het handhaven van de directe aansluiting van de woonbuurten de Herven en de Buitenpepers op de Bruistensingel, het niet realiseren van een verbinding voor gemotoriseerd verkeer tussen de locatie Carolus en de Herven met de woonbuurt de Herven. Daarnaast zijn ontwikkelingsmogelijkheden op de Slagen komen te vervallen.

Een aantal bewoners van de Herven heeft ons in kennis gesteld van de oprichting van wijkvereniging de Herven. Met het bestuur van deze vereniging zullen wij in het vervolg het proces met de wijk voorbereiden.

Het overleg over de ruimtelijke uitgangspunten is voor BrabantWonen aanleiding geweest om Tarra Architectuur en stedenbouw opdracht te verlenen voor het opstellen van een visie voor de locatie Aartshertogenlaan en sportpark de Vliert. Deze visie kan betrokken worden in de nadere uitwerking van deze locatie.

Wij hebben de opmerkingen van de wijkraad Muntel-de Vliert niet verwerkt. De wijkraad heeft voorgesteld de voorgenomen bebouwing in de projecten Brabantbad en HAS-locatie deels te verplaatsen naar de locatie Carolus Ziekenhuis. Wij zijn echter van mening dat zowel de woningbouwlocaties Brabantbad, HAS-locatie als het Carolusterrein van belang zijn voor onze stad (vanwege de noodzakelijke woningbouwproductie) en dat met de voorgestelde invulling van het Carolusterrein wat ons betreft een maximaal volume is bereikt op een stedenbouwkundig verantwoorde wijze, vanwege de noodzakelijke aansluiting van de nieuwe invulling op de omgeving.

### **Conclusie:**

De hiervoor geformuleerde ruimtelijke uitgangspunten voor de Bruistensingel en omgeving zijn kaderstellend voor de te entameren ontwikkelingen in de drie voornoemde deelgebieden. Het vroegtijdig gevoerde overleg met belanghebbenden heeft geleid tot het herformuleren van enkele uitgangspunten.

Gezien de beschikbaarheid van de verschillende locaties, de marktsituatie en de relatie tot andere (boven)stedelijke ontwikkelingen wordt concreet voorgesteld voor de locatie Carolus de ruimtelijke uitgangspunten verder uit te werken en te vertalen in een planologische procedure. Voor de stationsknoop geldt dat de realisatie hiervan met name afhankelijk is van de ontwikkelingen op de kantorenmarkt en het beleid ten aanzien van fasering en segmentering (zoals vastgelegd in de Kantorennota). Voor het gebied Aartshertogenlaan / de Vliert zullen wij vanuit de in dit voorstel geformuleerde uitgangspunten in 2006 bekijken welke vervolgstap gezet kan worden en welke planologische procedures daartoe noodzakelijk zijn.

## 5) Voorstel

- Kennis nemen van de in de nota Ruimtelijke uitgangspunten Bruistensingel en omgeving opgenomen ruimtelijke analyse van het totale plangebied.
- Instemmen met de in het voorstel opgenomen ruimtelijk-functionele uitgangspunten voor de deelgebieden Carolusterrein, Stationsknoop, Sportpark de Vliert / Aartshertogenlaan.
- Instemmen met het starten van een nadere uitwerking van de ruimtelijke uitgangspunten voor het Carolusterrein ten behoeve van een planologische procedure.

's-Hertogenbosch,  
De gemeenteraad voornoemd,  
De secretaris, De voorzitter,

mr. drs. I.A.M. Woestenberg mr. dr. A.G.J.M. Rombouts

### Bijlagen:

Nota "Ruimtelijke uitgangspunten Bruistensingel en omgeving"

### Ter inzage:

- De studie van Tarra Architectuur & Stedenbouw, "Bruistensingel e.o.", dd. september 2001
- De daarbij behorende studie van Goudappel Coffeng, "Studie vrije infrastructuur snelnet Bruistensingel", dd. 2 oktober 2001
- De eveneens daarbij behorende studie van Boersma & van Alteren, "vormgeving aansluiting Bruistensingel/A2, dd. Augustus 2000.
- De studie van Mecanoo Architecten, "Structuurvisie Bruistensingel", dd. Oktober 2002
- De brief die in juni 2003 aan de voorzitter van de commissie ROB is gezonden inzake ontwikkelingsvisie ziekenhuis Carolus, met bijbehorende bijlage en het advies van de commissie ROB van 25 januari 2003 over deze aangelegenheid
- Rapportage Consultatieronde stedenbouwkundige kaders Bruistensingel en omgeving dd. 25 mei 2005, waarbij verslag wordt gedaan van de gesprekken die met wijkraden en wijkvertegenwoordigers, belanghebbende woningbouwcorporaties, eigenaren en ontwikkelende partijen en andere instanties zijn gevoerd.
- Visiestructuurschets april 2005 "Aartshertogenlaan" gemaakt in opdracht van BrabantWonen

**Steller** : J-B. Hunink E. Mesman  
**Tel.** : 073-6155886 073-6155652

**E-mail** : [jehu@s-hertogenbosch.nl](mailto:jehu@s-hertogenbosch.nl)    [eume@s-hertogenbosch.nl](mailto:eume@s-hertogenbosch.nl)

De gemeenteraad van 's-Hertogenbosch in zijn openbare vergadering van 20 december 2005;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 15 november 2005  
regnr. 05.1300;

gelet op de gemeentewet:

### **Besluit**

- Kennis nemen van de in de nota Ruimtelijke uitgangspunten Bruistensingel en omgeving opgenomen ruimtelijke analyse van het totale plangebied.
- Instemmen met de in de nota opgenomen ruimtelijk-functionele uitgangspunten voor de deelgebieden Carolusterrein, Stationsknoop, Sportpark / Aartshertogenlaan.
- Instemmen met het starten van een nadere uitwerking van de ruimtelijke uitgangspunten voor het Carolusterrein ten behoeve van een planologische procedure.

's-Hertogenbosch,  
De gemeenteraad voornoemd,  
De griffier,

De voorzitter,

drs. A. van der Jagt

mr. dr. A.G.J.M. Rombouts