



Bijlage 1

Document Ontwerpopgave, Vliertpoort-zuidoost
Gemeente 's-Hertogenbosch
Openbare selectieprocedure (collegebesluit d.d. 18-11-2025)



's-Hertogenbosch

Het overnemen en vermenigvuldigen van (delen van) dit document ten behoeve van derden is slechts geoorloofd na schriftelijke toestemming van gemeente 's-Hertogenbosch.



Bijlage 1:

Document Ontwerpopgave

Vliertpoort-zuidoost

Dit document biedt een nadere duiding van de ontwerpogave voor Vliertpoort-zuidoost. Waar het Ontwikkelkader de Vliert fase 1 de hoofdlijnen schetst, geeft deze toelichting verduidelijkende inzichten en ontwerpoverwegingen.

Deze toelichting bevat géén aanvullende eisen ten opzichte van het Ontwikkelkader de Vliert fase 1. Door de ontwikkelveld specifieke inzichten en overwegingen expliciet te maken, ontstaat er een gedeeld begrip van de ruimtelijke opgave binnen het team van de inschrijver. Dit vergroot niet alleen de ontwerp kwaliteit, maar versnelt ook het proces doordat keuzes beter kunnen worden onderbouwd en afgestemd. Deze verdieping van de ontwerpogave fungeert als een kompas dat richting geeft, scherpste aanbrengt en de vertaalslag van kader naar ontwerp vergemakkelijkt. Juist in een complexe context van Vliertpoort-zuidoost helpt deze toelichting om met vertrouwen en helderheid de volgende ontwerp fase in te gaan.

De ontwerpogave betreft een integraal ontwerp voor landschapsarchitectuur, stedenbouw, architectuur voor Vliertpoort-zuidoost. Het stadsblok en de buitenruimte dient in samenhang met de omgeving te worden ontworpen.

1. Woonkwaliteit en typologie

De ambities voor Vliertpoort zijn hoog. De inschrijver wordt uitgedaagd om een breed woonprogramma te

ontwikkelen. Een typologisch onderzoek is gewenst, waarin wordt aangetoond hoe op beperkte ruimte diverse doelgroepen – alleenstaanden, stellen, jonge gezinnen en ouderen – en woningdifferentiatie – sociale huur, middenhuur en vrije sector - optimaal kunnen wonen en leven.

2. Invulling van de plinten

In de onderbouw van het stadsblok (de plint), grenzend aan de foyer, worden voorzieningen en functies opgenomen, circa 300 m² tot maximaal 600 m². De inschrijver wordt uitgedaagd om een voorstel te doen voor de invulling van deze plinten, in aansluiting op de vijf centrale ambities voor Vliertpoort. Een invulling met maatschappelijke voorzieningen wordt nadrukkelijk gewaardeerd. We worden graag meegenomen in hoe deze invulling wordt georganiseerd, wie de beoogde exploitant is en hoe deze invulling geborgd kan worden voor de lange termijn. Binnen Vliertpoort-zuidoost is geen ruimte voor commerciële horeca of winkels.

3. Programma

Binnen het ontwikkelkader is een indicatief woningbouwprogramma opgenomen, met een bandbreedte van 5%. Indien de inschrijver woningen toevoegt die deze marge overstijgen, kan – mits deze toevoegingen aantoonbaar bijdragen aan de gestelde ambities – ruimte worden geboden tot 265 woningen. Voorwaarde is dat de programmatische verhouding tussen sociale huur, middenhuur en vrije sector in lijn



blijft met het ontwikkelkader. De toevoeging moet niet alleen ruimtelijk en programmatisch van meerwaarde zijn, maar mag ook geen extra druk leggen op de omgeving, bijvoorbeeld op het gebied van parkeren. Deze ruimte wordt uitsluitend geboden wanneer de inschrijver overtuigend aantoont dat de toevoeging bijdraagt aan de integrale ontwerpambities.

Wat betreft de oppervlakten voor de betaalbare woningen gelden de volgende uitgangspunten:

- De sociale huurwoningen variëren in oppervlakte van 50-65 m² GO (met een gemiddelde van circa 58 m² GO)
- De middenhuurwoningen variëren in oppervlakte van 60 tot 75 m² GO (met een gemiddelde van circa 65 m² GO)

De sociale huurwoningen dienen in eigendom en beheer te komen bij een corporatie die is aangesloten bij Thuispoort. Voor wat betreft de middenhuurwoningen geldt dat deze in stand gehouden moet worden gedurende een termijn van tenminste 20 jaar en tegen een huursom van maximaal € 1.042 voor de lagere huurklasse en maximaal € 1.185 voor de hogere huurklasse (prijspeil 2025).

De woningen dienen nultreden (en daarmee in ieder geval geschikt voor ouderen) te zijn en circa 5% van de woningen is zorggeschikt.

4. Verankerd in de context

Vliertpoort-zuidoost bevindt zich in een hoog dynamische omgeving met uiteenlopende contexten aan de verschillende zijden. We zijn op zoek naar een ontwerp dat op vanzelfsprekende wijze inspeelt op deze variatie in beleving, gebruik en dynamiek en daarmee bijdraagt aan een sterke plek-identiteit. Het ontwerp van de foyer ligt bij de gemeente 's-Hertogenbosch.

5. Verankerd in de stationsomgeving 's-Hertogenbosch Oost

De directe ligging aan de fietssnelweg en de geplande extra fietsenstalling tegenover het stadsblok, nabij een van de perrontoeegangen van station 's-Hertogenbosch Oost, bieden een kansrijke uitgangspositie voor een vanzelfsprekende langzaamverkeersverbinding richting Vliertpark via Vliertpoort-zuidoost. De gekozen fietsroute door het stadsblok draagt bij aan sociale veiligheid en verbindt betekenisvolle plekken, waardoor de route niet alleen functioneel is, maar ook de afstand gevoelsmatig verkort. Deze ingreep raakt het hart van het stadsblok en vraagt om een zorgvuldige ontwerpbenadering, waarbij gebruik, beheer en eigendom helder worden meegenomen. De inschrijver wordt uitgedaagd om een oplossing te ontwikkelen die zowel een veilige en aantrekkelijke verbinding als een hoogwaardige woonomgeving garandeert. Verplaatsing van de route naar de randen van het stadsblok liggen niet voor de

hand vanwege onlogische routes die daarmee ontstaan, kruisend autoverkeer met fietsroute naar de gebouwde parkeeroplossingen of sociaal minder veilige routes. Mocht de inschrijver toch mogelijke alternatieven zien voor de voorgestelde route door het stadsblok dan is dat bespreekbaar, mits ze passen binnen de geest van het Ontwikkelkader, de genoemde ambities en bijdragen aan een duidelijke, uitnodigende en goed verankerde verbinding tussen de perronopgang grenzend aan Vliertpoort-zuidoost en Vliertpark. Het Q-team bepaald of de alternatieve route een aanvaardbare optie is.

6. Schakel tussen de twee wijken Vliertpoort en Vliertpark

Vliertpoort-zuidoost vormt de overgang tussen de levendige foyerzone en het rustigere Vliertpark. De inschrijver wordt uitgedaagd om deze schakelfunctie ruimtelijk overtuigend vorm te geven, met een samenhangend ontwerp op kavel- én gebiedsniveau, waarin langzaamverkeerstructuren een vanzelfsprekende rol spelen.

7. Sociale cohesie als ruimtelijke opgave

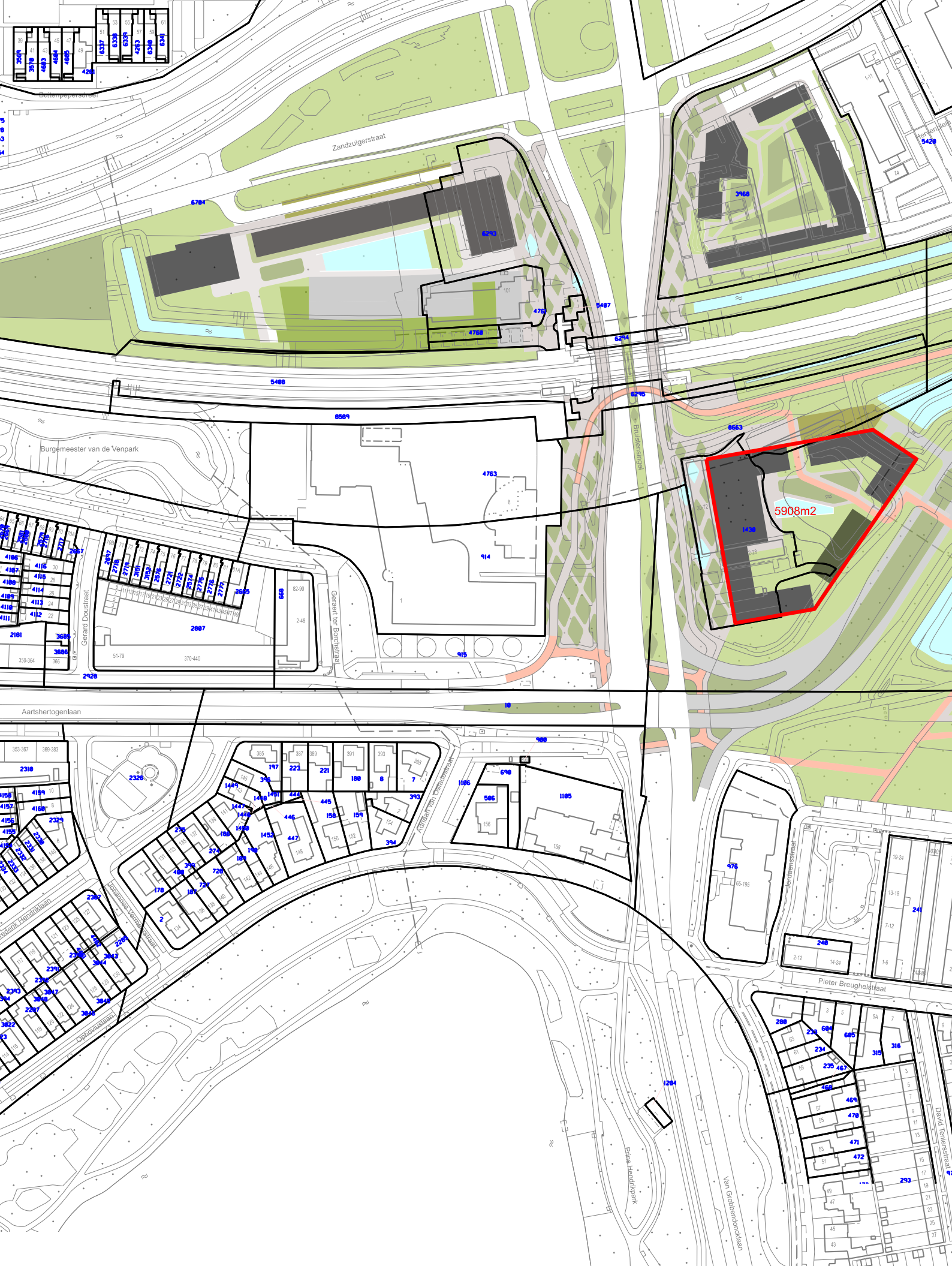
We streven naar een leefomgeving die sociale cohesie actief stimuleert en faciliteert. De inschrijver wordt uitgedaagd om het gebouw te benaderen als een verzameling buurtjes met een menselijke maat, die op natuurlijke wijze overgaan in het publieke domein. Verkeersruimtes worden ontworpen als plekken van ontmoeting, niet als puur functionele doorgangen. Juist op deze tussenschaal liggen kansen voor spontane interactie, waarmee we eigenaarschap, betrokkenheid en sociale cohesie versterken.

8. Integraal ontwerp voor sociale samenhang

We streven naar een ontwerp dat over alle schaalniveaus – van stedenbouw tot architectuur integraal is uitgewerkt, uitspraken over interieurarchitectuur voor gemeenschappelijke ruimtes is een pré. Juist deze samenhang is essentieel om sociale cohesie te bevorderen: een omgeving waarin mensen zich thuis voelen, elkaar ontmoeten en betrokken zijn bij hun leefomgeving. Door disciplines te verbinden, ontstaat een leefbare plek die uitnodigt tot contact en gemeenschapsvorming.

9. Gemeenschappelijk wonen als motor voor sociale verbondenheid

We zien vernieuwende vormen van gemeenschappelijk wonen als waardevolle aanvulling op het woonprogramma. Ze bieden kansen voor ontmoeting, gedeeld eigenaarschap en langdurige betrokkenheid van bewoners bij hun leefomgeving. Juist in een stedelijk blok als Vliertpoort-zuidoost kan dit bijdragen aan een sterke sociale structuur. We nodigen de inschrijver uit om inspirerende voorstellen te doen die ook organisatorisch en duurzaam zijn verankerd.



Plangebied op indicatief ontwerp openbare ruimte. Aan deze afbeelding zijn geen rechten te ontleen.



10. Ruimte voor eigenaarschap versterkt verbinding met de plek

Wanneer bewoners invloed hebben op hun leefomgeving, voelen ze zich meer betrokken en verantwoordelijk. Dit stimuleert onderlinge verbinding, samenwerking en een gedeeld gevoel van gemeenschap. We dagen de inschrijver uit om met een ontwerp te komen waarin ruimte wordt geboden voor eigenaarschap voor de toekomstige bewoners. Hierbij worden we ook graag geïnspireerd hoe dit georganiseerd kan worden en kan worden geborgen voor de lange termijn.

11. Menselijke maat als fundament voor een prettige leefomgeving

De schaal van Vliertpoort-zuidoost vraagt om zorgvuldige ontwerpkeuzes die de menselijke maat waarborgen. Dit is essentieel om een omgeving te creëren waarin bewoners zich gezien en verbonden voelen en waarmee ze zich kunnen identificeren. Niet alleen in architectuur, maar ook in stedenbouw, landschap en inrichting moet het ontwerp ontworpen worden vanuit de menselijke maat. We dagen de inschrijver uit om met heldere principes, in de geest van het ontwikkelkader, te komen die hieraan bijdragen.

12. Groen als identiteitsdrager

Beplanting vormt in Vliertpoort-zuidoost een ruimtelijke, ecologische én sociale drager van het plan. De inschrijver wordt uitgedaagd om beplanting op alle schaalniveaus — van laanstructuur tot gevelbeplanting en collectieve tuinen — integraal mee te ontwerpen. Groen tussen de gebouwen, groene overgangen tussen openbaar en privé, groene gevels en daken en de inrichting van het collectieve hof dragen bij aan een gezonde, biodiverse en klimaatadaptieve leefomgeving.

13. Strategische keuzes binnen marktdruk

Gezien de hoge bouwkosten en druk op woningbouw, vragen wij de inschrijver om strategisch mee te denken: waar kunnen we het beste op inzetten om een gezonde leefomgeving te realiseren, ruimte te bieden voor natuurinclusief bouwen en sociale cohesie faciliteren?

14. Menselijke maat: lopen, fietsen, openbaar vervoer en deelmobiliteit krijgen prioriteit

De nabijheid van station en fietsroutes biedt een unieke kans om lopen, fietsen en OV als vanzelfsprekende keuzes te positioneren. Dit draagt niet alleen bij aan duurzame mobiliteit, maar versterkt ook de sociale interactie en levendigheid in de openbare ruimte. We vragen de inschrijver om deze visie ruimtelijk te verankeren, waarbij langzaam verkeer prioriteit krijgt en de auto op een passende manier wordt gefaciliteerd voor langere afstanden.

15. Ontwikkelkader en ontwerp vrijheid

In het Ontwikkelkader is de beeldkwaliteit geschetst, zonder oplossingen voor te schrijven. Wij zijn op zoek naar een overtuigende ontwerpvisie die bijdraagt aan de kwaliteit, leefbaarheid en maatschappelijke waarde van het plan. We willen daarbij graag ook ruimte bieden aan slimme ruimtelijke oplossingen, nieuwe typologieën of onverwachte combinaties die collectiviteit, gezondheid en inclusiviteit tastbaar maken. We nodigen de inschrijver uit om, binnen de geest van het Ontwikkelkader, een voorstel te doen dat de ambities voor Vliertpoort op vernieuwende wijze versterkt. We kijken uit naar een inspirerend ontwerpproces waarin locatie-specifieke kwaliteiten worden benut en toegevoegd.

16. Ontwerp met het geluid

De geluidbelasting vanuit spoor, Stadionlaan en Bruistensingel vraagt om meer dan technische oplossingen. Juist in een gebied waar ontmoeting, landschap als identiteitsdrager en sociale verbondenheid centraal staan, is het essentieel om geluid integraal mee te nemen in het ontwerp. We dagen de inschrijver uit om deze opgave ontwerpend te benaderen, zodat geluidsreductie hand in hand gaat met het creëren van een comfortabele, gezonde en sociaal aantrekkelijke leefomgeving.

17. Ruimtelijke en eigendom technische woonprogrammering

We dagen de inschrijver uit om te zorgen dat de woningdifferentiatie (sociaal, middenhuur en betaalbare koop) architectonisch gelijkwaardig zijn in uitstraling, materialisatie en detaillering. Dit voorkomt stigmatisering en bevordert sociale gelijkheid.

18. Samenwerking met Q-team

Om de ruimtelijke kwaliteit en samenhang van ontwikkelingen in de Vliert te waarborgen, is een Q-team (kwaliteitsteam) samengesteld. Het team stuurt op de gewenste ruimtelijke kwaliteit van de bouwplannen, op de samenhang tussen de bouwplannen onderling en de samenhang tussen de bouwplannen en de openbare ruimte. De Adviescommissie Omgevingskwaliteit behoudt haar onafhankelijke rol.

19. Maaiveldhoogtes

De variatie in maaiveldhoogtes rondom het stadsblok vraagt om een zorgvuldige ontwerpbenadering. Een barrièrevrije aansluiting tussen binnen en buiten – met name aan de zijde van de foyer – is essentieel om toegankelijkheid, ontmoeting en sociale interactie te bevorderen. Het ontwerp moet op natuurlijke wijze reageren op de omliggende maaiveldhoogtes/openbare ruimte en bijdragen aan een inclusieve, verbonden leefomgeving waarin iedereen zich welkom voelt. Een slim ontwerp voor de ondergrondse parkeeroplossing is hiervoor essentieel, bezoekersparkeren vindt buiten het ontwikkelveld plaats in het parkeerhuis de Vliert.

20. Grondwaterstanden

Het afgelopen jaar zijn een 5-tal peilbuizen in de Vliert geplaatst om een beter beeld te krijgen van de grondwaterstanden en de stromingen. Hieruit blijkt dat het gebied wisselvallig is qua grondwaterstanden. Er is nog geen lange reeks gegevens beschikbaar, naar verwachting is de eerste reeks in Q4 2025 beschikbaar.

21. Logistiek, bereikbaarheid ondergrondse afvalcontainers en bezoekersparkeren

Het maaiveld rondom het stadsblok is bewust ingericht voor langzaam verkeer, zodat voetgangers en fietsers zich veilig en comfortabel kunnen bewegen. Door parkeren ondergronds te organiseren en geen parkeerplekken op maaiveld toe te staan, ontstaat ruimte voor ontmoeting, verblijf en sociale interactie. Dit vraagt om slimme logistieke oplossingen voor bevoorrading, pakketdiensten en afvalinzameling, zodat deze functies niet botsen met de kwaliteit van de openbare ruimte. We dagen de inschrijver uit om deze scheiding ruimtelijk overtuigend vorm te geven, in dienst van een gezonde, sociale leefomgeving.

Aanvullende ontwerpogave naar aanleiding van moties.

Bij de vaststelling van ontwikkelkader zijn twee moties aangenomen door de raad. Dit zijn twee ontwerpogaves die aanvullend zijn op het ontwikkelkader. Gevraagd wordt om te onderzoeken of hier invulling aan kan worden gegeven.

Duurzaam bouwen op de Vliert

Wij streven naar een gebiedsontwikkeling waarin duurzaamheid niet aanvullend is, maar integraal onderdeel van het ontwerp. Binnen Vliertpoort-zuidoost wordt deze ambitie expliciet onderdeel van het ontwerpend onderzoek. De inschrijver wordt uitgedaagd om duurzaamheid niet alleen technisch te benaderen, maar ook vanuit ruimtelijke en esthetische kwaliteit van het plan. De materiaal gebonden CO₂-uitstoot moet daarbij als onderdeel van de integrale duurzaamheidsparaagraaf (als onderdeel van de onderbouwing voor de Milieu Prestatie Gebouwen-score) worden toegelicht.

Je kan het dak op

Wij zien daken als waardevolle ruimte binnen de stedelijke verdichting van Vliertpoort-zuidoost. Het ontwerpteam wordt uitgedaagd om te onderzoeken of binnen Vliertpoort-zuidoost daken ontworpen kunnen worden als multifunctionele plekken die bijdragen aan de leefkwaliteit, duurzaamheid en sociale cohesie. De inschrijver inspireert met slimme oplossingen voor dakgebruik. Daken zijn niet het sluitstuk van het ontwerp, maar een kans om de ambities voor klimaat, energie en ontmoeting ruimtelijk te versterken.