

Als alles tijdelijk is, duurt
geleidelijk het langst:
Flexwonen wordt hier van
blijvende waarde voor
mens, gebied en natuur





Van de acute nood een duurzame deugd maken. Niet tijdelijk wonen maar geleidelijk ontwikkelen: een langetermijnvisie met blijvende waarde voor mens, stad, en natuur.

In dit haalbaarheidsonderzoek schetsen we hoe een deel van de Noordoosthoek van De Grote Wielen kan worden ontwikkeld tot een modern woongebied met een stevig groen en gemeenschappelijk karakter. We nemen het gebied onder de loep en luisteren naar alle betrokkenen. We bepalen zorgvuldig koers en maken slimme strategische keuzes. Tijdig voorsorteren betekent permanent profiteren. Dat wat het gebied al te bieden heeft, speelt een rol van betekenis in wat er komen gaat. En dat wat er in deze wijk gaat ontstaan, krijgt alle ruimte om zich geleidelijk te ontplooiën.

We presenteren een nieuwe visie op gebiedsontwikkeling: niet als einddoel maar als startpunt. Zo realiseren we op korte termijn een substantieel aantal flexwoningen terwijl we meerwaarde creëren voor de toekomst. Dat noemen we tijdelijkheid met een langetermijnvisie. Dit onderzoek is opgesteld door Tom van Tuijn Stedenbouw en Scheepers&Renee in opdracht van de gemeente 's-Hertogenbosch en woningcorporatie Zayaz.





Unique Selling Points:

1. Een eigen woning én ongedwongen wonen op een gezamenlijk erf.
2. De woningen zijn te gast in een zich ontwikkelend landschap.
3. Bewoners kunnen maximaal 15 jaar wortelen op de plek.
4. Middenin een speelse kweektuin van moestuinen, boomgaarden, hagen en parkzones.
5. Met meters gratis uitzicht en op wandelafstand van de Maas.
6. Op en top divers: in mensen, prijsklassen en woningtypen.
7. De keuze is reuze. Een menukaart vol uiteenlopende woonsferen en -kwaliteiten.
8. Dankzij een heldere, geleidelijke strategie ontstaat een duurzaam, permanent raamwerk.
9. Met een duurzame infrastructurele opzet van 40% minder riolering en 25% minder verharding voor wegen.
10. Next-level flexibiliteit: tijdelijk wonen met blijvende waarde voor de omgeving.
11. Oja, en vanzelfsprekend modulair, circulair, snel, met hout, ecologisch, klimaatbestendig, uitdagend voor leven in de buitenlucht!

Aanpak

Door een integrale aanpak, waarbinnen onderzoek en ontwerp elkaar versterken, maken we een gelaagd gebiedsconcept. In heldere processtappen en met een open blik op de inhoud gaan we op zoek naar de uitkomst die 'als vanzelf wil ontstaan'. Ontwerpend onderzoek creëert een collectieve ervaring én een aantoonbare meerwaarde.

Strategie

We ontwerpen niet alleen tijdelijke gebieden, maar bouwen vanuit de (natuurlijke) ritmes van de plek aan permanente waarden. Zowel ruimtelijk als sociaal.

Inhoud

1. Opdracht

Centrale onderzoeksvraag	10
Locatie	12
Urgentie	14
Opdracht	16
Basisintentie	18
Participatie	22

2. Ingrediënten

De ruimtelijke opzet van De Grootte Wielen	26
Aanleidingen vanuit het landschap	28
Ruimtelijke inbedding in de omgeving	30
Risico's en omgevingskwaliteit	32
Ligging in het netwerk	34
Kenmerken van de woonomgeving	36
Voorzieningenstructuur	38
Randvoorwaardenkaart	40
Kansenkaart	42
Thema's omwonenden	44
Online enquête	48
Doelgroepen	50

3. Strategie

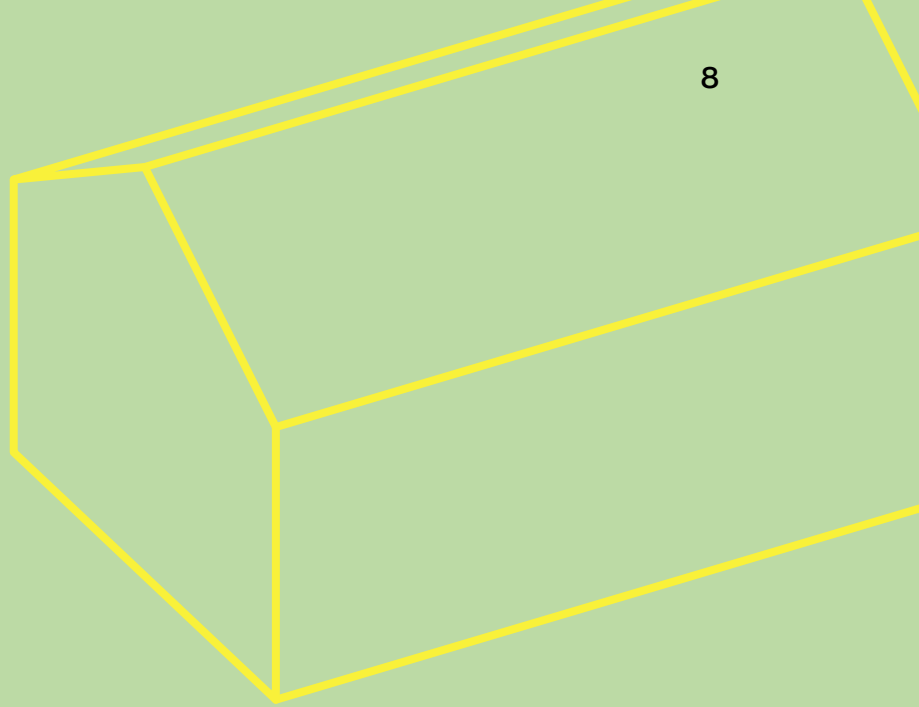
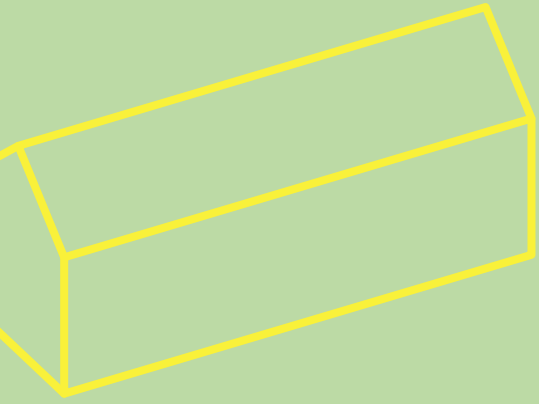
The bigger picture	56
Andere mindset	58
Verschillen op een rij	60
Mindset in zes leidende principes	62
Ontwerpen en ontwikkelen vanuit natuurlijke ritmes	68

4. Gebiedsconcept

Van blijvende waarde (kernwaardes)	72
1. Buiten leven op blote voeten	74
2. De keuze is aan jou	76
3. Vindingrijkheid	78
4. Een plek voor mijzelf, een plek voor ons samen	80
Ruimtelijk concept	82
Visie bebouwing: samenhang en verschil	86
Ruimtelijk concept: opbouw plan	88
Ruimtelijk concept: slim programmeren van de clusters voor een gevarieerde buurt	92
Basiscomponenten bebouwing: indicatieve woningtypologieën	94
Meteen aan de slag!	96
Opbouw ruimtelijk concept: invulling structuur	100
Geleidelijkheid	102
Colofon	104

Leeswijzer

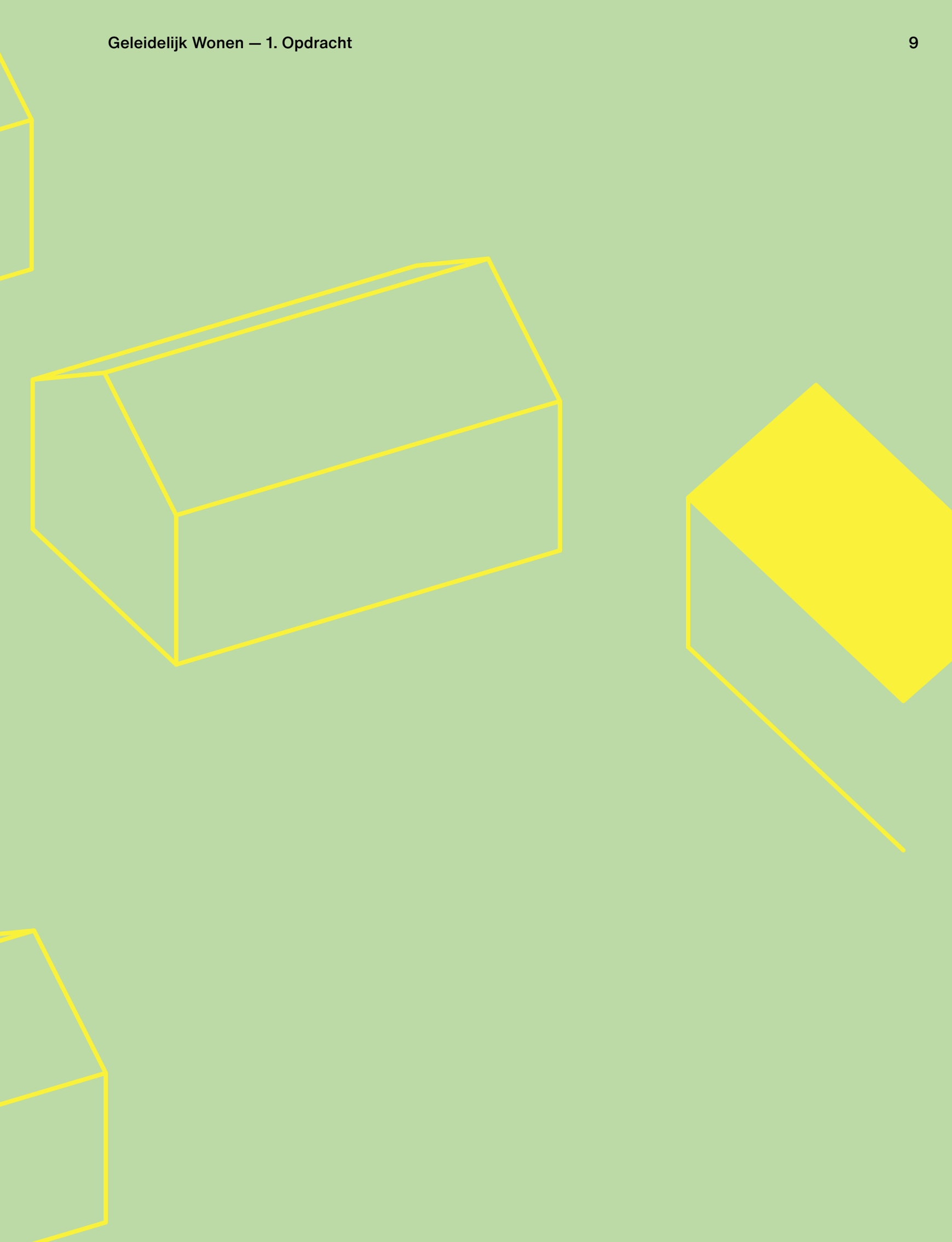
Voor je ligt de uitkomst van het haalbaarheidsonderzoek naar flexwoningen op de Noordoosthoek in De Grootte Wielen. Het document is opgedeeld in een aantal katernen. De groen getitelde hoofdstukken zijn locatiespecifiek en geven informatie over de Noordoosthoek. Het hoofdstuk met de gele titel geeft een breder perspectief weer, namelijk voor welke strategie we hebben gekozen. Het document wordt bij elkaar gehouden door 'de wikkel', de zwarte pagina's die je nu voor je hebt. De katernen zijn, wanneer vergezeld door de wikkel, los van elkaar te lezen en te delen. De titels in de inhoudsopgave hiernaast zijn interactief, door erop te klikken ga je automatisch naar het desbetreffende hoofdstuk.



Katern 1

OPDRACHT





We onderzoeken hoe
flexwonen op de Markt
van De Groote Wierde
inhoud kan krijgen.

noe
Noordoosthoek
elen vorm en

Het college van B&W van de gemeente 's-Hertogenbosch heeft de locatie in De Grootte Wielen aangewezen voor het doen van haalbaarheidsonderzoek voor flexwoningen.



Deze locatie ligt op de rand van de nieuwbouwwijk naar het landschap. In de omliggende buurten wordt nog volop gebouwd aan woningen, voorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte. Op termijn wordt ook gestart met de ontwikkeling van het deelgebied Noordoosthoek wat ten oosten van de planlocatie is gelegen. In totaal worden in de Noordoosthoek circa 2500 woningen gerealiseerd.



PLANLOCATIE

**NOORDOOST
HOEK**

TUINENRIJK

DE LANEN

CENTRUM

DE WATTERTUINEN

BROEKLAND

HOVEN

VLIETDIJK

DE GROOTE VLIET

De druk op de woningmarkt in 's-Hertogenbosch is al enige tijd erg hoog. De Bossche corporaties en de gemeente werken hard aan oplossingen. Eén van de maatregelen is het vergroten van het aantal flexwoningen.

Flexwonen zijn woningen die snel gerealiseerd kunnen worden, veel sneller dan reguliere sociale huurwoningen en voorzien in een behoefte van mensen die met spoed op zoek zijn naar een woning. Samen met een verhoogde inzet op de bouw van reguliere sociale huurwoningen, willen de gemeente en de betrokken woningcorporaties zo de druk op de sociale huurwoningmarkt verlagen.



“In dit nieuwe buurtje staat buitenleven helemaal centraal. Juist dat maakt het voor mij en mijn dochters zo fijn.”

Interview bewoonster Ilonka

NOS Radio 1 Journaal

Woensdag 1 juni 2022

9:00 uur

Aan het woord is bewoonster Ilonka. Ze kreeg kort geleden de sleutels van haar woning in De Groote Wielen - Noordoosthoek. Ze ondervond na een relatiebreuk zelf hoe groot de woningnood in deze regio is en woonde met haar twee jonge dochters een paar jaar bij familie en vrienden op zolder. Eindelijk heeft ze weer vaste grond onder haar voeten.

“Je merkt dat er vanaf het begin heel goed is nagedacht over deze nieuwe buurt. Die voelt veel losser en vrijer. Er is een gevoel van grote saamhorigheid, zonder dat het een verplichting is. Eerder dit jaar werd ik als bewoner uitgekozen en kreeg een menukaart met daarin verschillende woongebieden met elk een eigen sfeer en thema. Deze biobased woning heb ik toen gekozen. Met uitzicht op het groen en dichtbij de speeltuin. De woning is klein en voelt toch groots door de slimme indeling en fijne buitenruimte. Vervolgens heb ik uit een flink aantal opties en gedeelde services mogen kiezen. Toen ik de sleutel van deze woning kreeg, hingen de gordijnen er al en stond de elektrische deelauto klaar. Het bouw pakket voor de keuken heb ik zelf mogen monteren met wat hulp van een vriendin. Dat maakt dat deze huurwoning nu al echt helemaal mijn thuis is!”

In het haalbaarheidsonderzoek wordt in opdracht van woningcorporatie Zayaz en gemeente 's-Hertogenbosch onderzocht of het haalbaar is om circa 300 flexwoningen te realiseren. Maar het gaat niet alleen over het snel toevoegen van woningen. In dit onderzoek komen zaken samen als de type woningen, de eisen die we daaraan stellen, hoe de omgeving eruit komt te zien en welke voorzieningen daarbij nodig zijn. Kortom, hoe creëren we snel een aantrekkelijke (tijdelijke) woonbuurt?



Een goede leefkwaliteit

Vanwege de omgeving en ligging van het gebied zal goed gekeken moeten worden naar de woon- en leefkwaliteit van het te ontwikkelen gebied. Daarbij wordt ingegaan op onderwerpen als de stedenbouwkundige verkaveling, de ontsluiting, de verschillende woningtypen, doelgroepen, financiën en de inrichting van de openbare ruimte. Voor veel tijdelijke woonlocaties is dit niet standaard. Vaak worden woningen toegevoegd die voor wat betreft de infrastructuur, voorzieningen en woonkwaliteit leunen op de bestaande omgeving.

Bestuurlijk proces en vervolgstappen

Na een positief besluit door het college van B&W van de gemeente 's-Hertogenbosch en van het bestuur van Zayaz, wordt de fase van haalbaarheid afgerond. Daarna vindt de planuitwerking en het vervolg van de participatie plaats.

Bij deze uitwerking zal er ook een ruimtelijke ordeningsprocedure (bestemmingsplan) worden doorlopen voordat er een omgevingsvergunning kan worden afgegeven voor het plaatsen van de flexwoningen. Het streven is om de flexwoningen in 2022 te realiseren.



Het plaatsen van woningen uit een catalogus is niet moeilijk. De uitdaging zit in het maken van een gemeenschap.



Voorop staat de opgave om substantieel woningen toe te voegen, om daarmee de druk op de Bossche woningmarkt te verlichten. Sinds 2016 is op een aantal kleinere locaties ervaring opgedaan. Nu is het tijd voor de 'next level'. Onze intentie is om in relatief korte tijd een volwaardig gebied te realiseren.



Een goede combinatie van woonproduct en woonomgeving is bepalend voor het thuisgevoel van huurders



Een nieuwe buurt

De eerdere projecten waren kleinere locaties met een beperkter aantal woningen. Met de locatie Noordoosthoek wordt, gezien het grotere aantal woningen, opgeschaald naar integrale gebiedsontwikkeling. Daarbij willen we een nieuwe buurt realiseren waar nieuwe bewoners bewust voor kiezen en zich echt thuis voelen, en die qua woon- en leefsfeer een aanvulling is op omliggende buurten en De Groote Wielen als geheel. Dat kan door zowel toekomstige bewoners als de omwonenden actief te laten participeren.

Landschappelijk wonen

We zien dat de manier waarop huurders willen wonen gedifferentieerder wordt. Niet iedereen wil hoogstedelijk of in het centrum van de stad wonen. Wij zien een sterk opkomende behoefte aan meer landschappelijk en 'losser' wonen, waarbij duurzaamheid en wonen in een ongedwongen gemeenschap centraal staan.

En waarbij niet elke vierkante meter van je woonomgeving is geprogrammeerd, maar waar vrij invulbare rafelrandjes zijn die buurtbewoners naar eigen inzicht kunnen invullen. Ook hier willen we ruimte geven aan initiatieven vanuit nieuwe bewoners en omwonenden zelf.

Menukaart

Een goede combinatie van woonproduct en woonomgeving is bepalend voor het thuisgevoel van huurders. Door huurders meer regie, keuzevrijheid en eigenaarschap te geven, willen we dit bereiken. Daarbij zien we een menukaart voor ons, waarbij we huurders invloed en keuzemogelijkheden voorleggen over de woning, woonomgeving en eventueel aanvullende diensten. Dit is een opschaling van wat we onder meer bij het experiment 'Huurders bouwen zelf!' op Minitopia hebben geleerd, waarmee we keuzevrijheid voor een grotere groep huurders bereikbaar maken.

Het realiseren van een leefbaar en veilig woongebied – voor nieuwe bewoners én omwonenden – staat voor ons centraal.

Eigenaarschap

Het geven van eigenaarschap aan anderen stopt niet bij onze huurders. Ook andere partijen die kunnen bijdragen willen we veel meer verantwoordelijkheid geven. Bijvoorbeeld aan een bouwer die een 'woningconfigurator' wil ontwikkelen en uitproberen. Of een partij die van tijdelijke woningen ultra betaalbare koopwoningen weet te maken en daardoor een groep kopers medeontwikkelaar maakt. Dat vraagt van ons dat we vooral regie voeren op het gebiedsconcept en partijen aan ons binden die mee kunnen denken en doen in de realisatie.

Leefbaar

Het realiseren van een leefbaar en veilig woongebied – voor nieuwe bewoners én omwonenden – staat voor ons centraal. We hebben de afgelopen jaren veel geleerd, zowel van wat wel als wat niet werkt. Daarom willen we bij de Noordoosthoek nieuwe huurders binden die intrinsiek gemotiveerd zijn om in de nieuwe buurt te wonen. Daar hoort bij dat je ergens voor een langere periode mag wonen.

Het grootschalig toepassen van tijdelijke contracten doen we om die reden niet. Alle bewoners krijgen een permanent huurcontract. Daarnaast draagt een brede mix van doelgroepen bij aan de leefbaarheid. Geen nieuwe buurt die alleen bestaat uit sociale woningen, maar in de mix met middenhuur en zo mogelijk ook koop. Ook het mengen van doelgroepen zoals jongeren, gezinnen en senioren helpt daarbij. Door de nieuwe buurt in clusters op te delen van groepen mensen die een gemeenschappelijke leefstijl hebben, ontstaat er bovendien (sociale) verbinding in de clusters zelf.

Duurzaam

Tenslotte wordt duurzaamheid – in de brede zin van het woord – steeds belangrijker voor mens en milieu, maar is nog geen vanzelfsprekendheid. Op de locatie Noordoosthoek zien mogelijkheden om scherpe keuzes te maken. Bijvoorbeeld het realiseren van biobased woningen in een klimaatadaptieve omgeving. Daar liggen ook kansen om onze ervaringen met modulair bouwen om te zetten naar radicaal duurzamer bouwen.



Eén van de onderdelen van het haalbaarheidsonderzoek is het betrekken van omwonenden en andere stakeholders. In 8 online sessies hebben omwonenden hun ideeën en meningen naar voren gebracht. De tweede ronde bestond uit een interactieve online sessie met wethouder Geers en directeur bestuurder Acharki van Zayaz én een enquête onder zowel omwonenden als toekomstige bewoners. De thema's en reacties die uit deze sessies zijn gekomen zijn te lezen in het hoofdstuk 'ingrediënten'.

Doel participatie

Het doel van de participatie-activiteiten was meerledig: mensen informeren over en meenemen in het haalbaarheidsonderzoek, en input ophalen bij het maken van het gebiedsconcept. We willen een haalbaar plan dat zo goed mogelijk aansluit bij de wensen van omwonenden én toekomstige bewoners, zodat we met deze input tot een gebiedsconcept kunnen komen.



Oorspronkelijke insteek

De participatie heeft in verband met COVID 19 een andere vorm aangenomen dan bij de start de intentie was. In de oorspronkelijke insteek van de participatie werd gestuurd op het op een creatieve manier aangaan van persoonlijke ontmoetingen in het werkveld. Denk aan een rondrit met een ijskar, een rondwandeling met een stadsecoloog of een informatie-houtsprokkelpad door het plangebied. Op die manier kan er veel kwalitatieve informatie opgehaald worden en kan er tevens gewerkt worden aan het wederzijds vertrouwen. Door de beperkingen hebben we ons gericht op een digitaal 'rondje langs de velden' waarin zowel lokale experts (omwonenden) als thema-experts zijn geïnterviewd en gehoord.

De participatie omtrent de flexwoningen staat los van het participatietraject dat deels al heeft plaatsgevonden en nog zal plaatsvinden in het kader van het op te stellen bestemmingsplan voor de Noordoosthoek.

Online sessies

Gemeente 's-Hertogenbosch heeft de omwonenden van De Lanen en projectontwikkelaars in de zomer van 2020 via brieven geïnformeerd over het voornemen om 300 flexwoningen op de Noordoosthoek te realiseren. In 8 online sessies hebben zij vervolgens hun ideeën en meningen naar voren kunnen brengen. Van deze sessies is een samenvatting gemaakt en op de website van gemeente 's-Hertogenbosch geplaatst. Hetgeen is besproken is op deze wijze voor iedereen toegankelijk en transparant.

De reacties zijn vertaald in een aantal thema's. Op basis van deze thema's is de intentie onder de loep genomen en op belangrijke punten aangepast. Ook is het de basis geweest voor de verdiepingsfase van het ontwerp onderzoek. Alle 3.700 bewoners van De Groote Wielen zijn per brief hierover in december 2020 op de hoogte gesteld. In de brief is ook de planning aangegeven voor het vervolg van de participatie en de mogelijkheid om vragen te stellen en zich aan te melden voor een online nieuwsbrief.

Een grote groep omwonenden heeft in een petitie hun bezwaren kenbaar gemaakt. Met een delegatie van de omwonenden is een gesprek gevoerd in het bijzijn van de wethouder, bestuurder Zayaz en de beide projectleiders. Ook is er in december 2020 een gesprek geweest met de directeur van Campus aan De Lanen, een basisschool welke in het deelgebied Centrum wordt gerealiseerd.

Tweede participatieronde

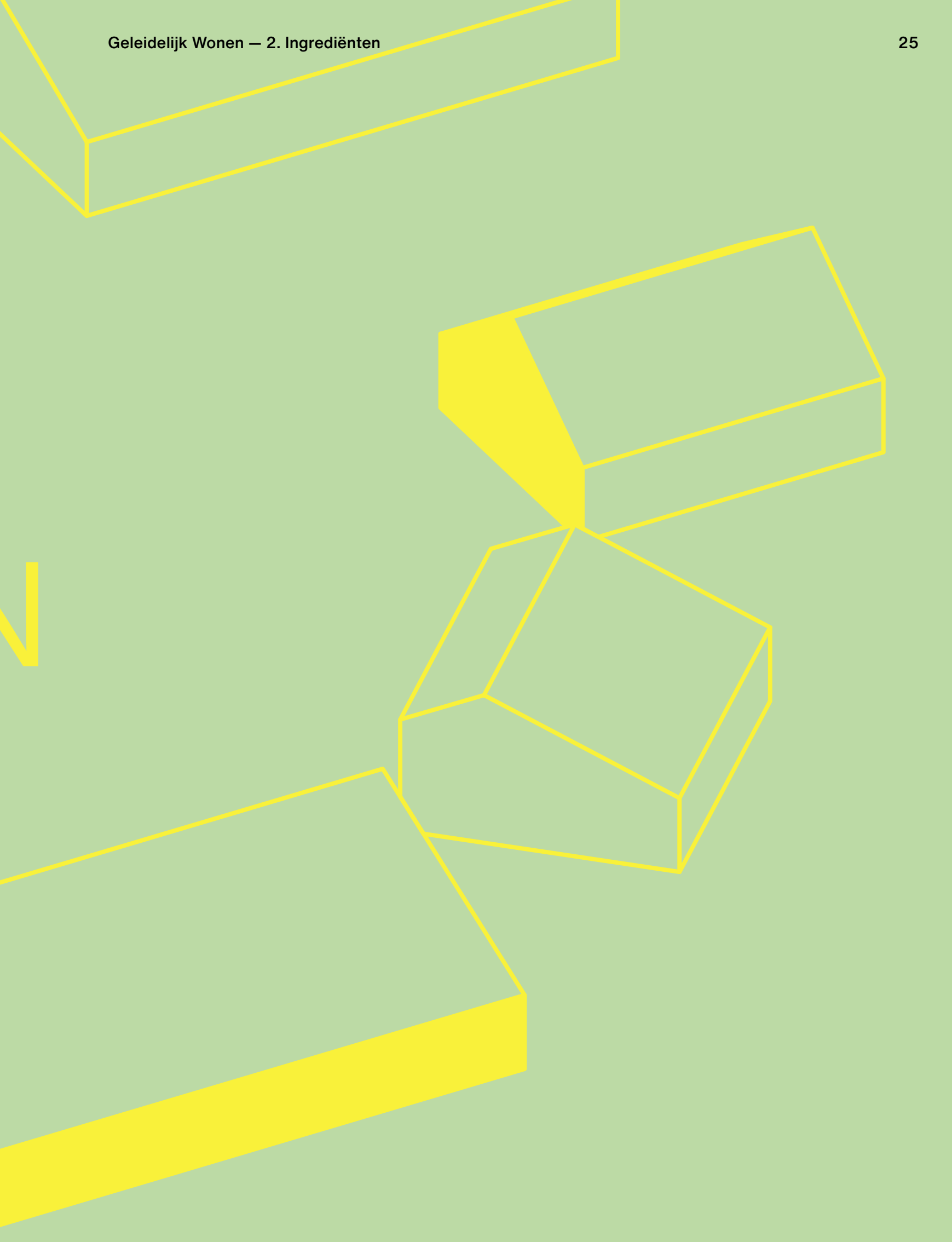
Op 7 april 2021 is er een interactieve online sessie georganiseerd met wethouder Geers en directeur bestuurder Acharki van Zayaz. Hierin werd de eerste schets van het gebiedsconcept gepresenteerd. Daarop konden deelnemers een reactie geven. De online sessie met zo'n 50 deelnemers is terug te kijken door te klikken [op deze link](#). Antwoorden op de meestgestelde vragen tijdens de online sessie zijn te lezen op de [webpagina Online Sessie](#).

Daarnaast is er een enquête onder zowel omwonenden als toekomstige bewoners (sluitingsdatum was 9 april 2021) gehouden. Ook is op 19 april 2021 met de projectontwikkelaars die actief zijn in De Groote Wielen gesproken over het gebiedsconcept.

De opgehaalde reacties zijn vertaald in thema's. Op basis van deze thema's is de basisintentie onder de loep genomen en op belangrijke punten aangepast.

Katern 2

INGREDIËNTEN



De ruimtelijke opzet van De Groote Wielen

De Groote Wielen is een woonwijk gelegen ten noorden van Rosmalen. Een zgn. VINEX-locatie. Bij de ruimtelijke opzet is het polderlandschap een leidend ontwerpthema geweest. Dit is zichtbaar in de hoofdopzet van de wijk die de oost-westelijke richting van de landschappelijke onderlegger volgt (rivier en dekzandrug).

Bestaande polderelementen zoals de Vlietdijk zijn onderdeel van de hoofdstructuur van de wijk. De wijk heeft lange (zicht)lijnen zoals deze ook in de bestaande polder aanwezig zijn en een eenvoudige en heldere opbouw waarbij de verschillende buurten afzonderlijk zijn te herkennen. Beeldbepalend in De Groote Wielen is De Groote Wielenplas, die centraal in het gebied ligt. Deze Groote Wielenplas is onderdeel van de zgn. watermachine. De Groote Wielen is 1 van de eerste woonwijken waarbij het oppervlakte water lokaal gezuiverd wordt. Dit is ook zichtbaar in de openbare ruimte.

Op dit moment is het zuidelijke gedeelte van de wijk nagenoeg helemaal ontwikkeld. Ten noorden van de plas wordt nu druk gebouwd aan de woonbuurt De Lanen. Daarnaast wordt centraal in de wijk aan de centrale plas een centrum ontwikkeld met winkels, kleinschalige horeca en wonen. De bouwplannen worden nu ontwikkeld.

Het noordoostelijk gebied aan De Groote Wielenplas (de Noordoosthoek) bestaat nu uit agrarisch gebied. Op dit moment worden de eerste stappen gezet voor planvorming voor nogmaals circa 2500 woningen. Hier wordt ingezet op een rustige, groene, diverse woonwijk met volop ruimte voor spelen en bewegen. Het water staat centraal. En de wijk is toekomstbestendig: duurzaam en klimaat robuust.

▪ **de ligging van de planlocatie**

De planlocatie is het meest noordwestelijk gedeelte van de noordoosthoek. Het gebied grenst met een brede parkzone aan de westzijde aan De Lanen. Aan de zuidzijde wordt een ruim opgezette woonbuurt (Tuinenrijk) ontwikkeld. Ten zuiden van Tuinenrijk ligt het Centrum met een compacte woonbuurt (de vesting). Aan het water liggen de centrumvoorzieningen opgenomen in een parkachtige omgeving.



De Hustenweg vormt een duidelijke begrenzing van het toekomstig woongebied. Daar begint de Gewande, een divers landschappelijk gebied, waar de Gewande als historisch dijklint de overgang naar de Maas maakt.

met een bedrijfsbestemming. Op termijn kan dit perceel wellicht ook tot woningbouw herontwikkeld worden. Al dan niet met behoud van de woning, bijbehorende bebouwing en het ruim aanwezige groen rondom deze bebouwing

■ **essentiële kenmerken voor het nieuwe plan**

Middels een fietsroute op de Rosmalense dijk krijgt de historische verbinding tussen Rosmalen en Gewande richting de Maas verder gestalte. Tevens ligt hier de ontsluiting voor de auto voor de tijdelijke woningen, Tuinenrijk en de centrumvoorzieningen. De thematiek van de groene scheggen vanuit De Lanen wordt hier doorgezet. Zo ontstaan er 2 woonvelden waar de tijdelijke woningen en later ook de permanente woningen hun plek kunnen krijgen. Aan de zijde van de Hustenweg staan de woningen op ruime afstand van deze weg ten behoeve van het geluid. Op de hoek Hustenweg en Rosmalensedijk ligt een woning

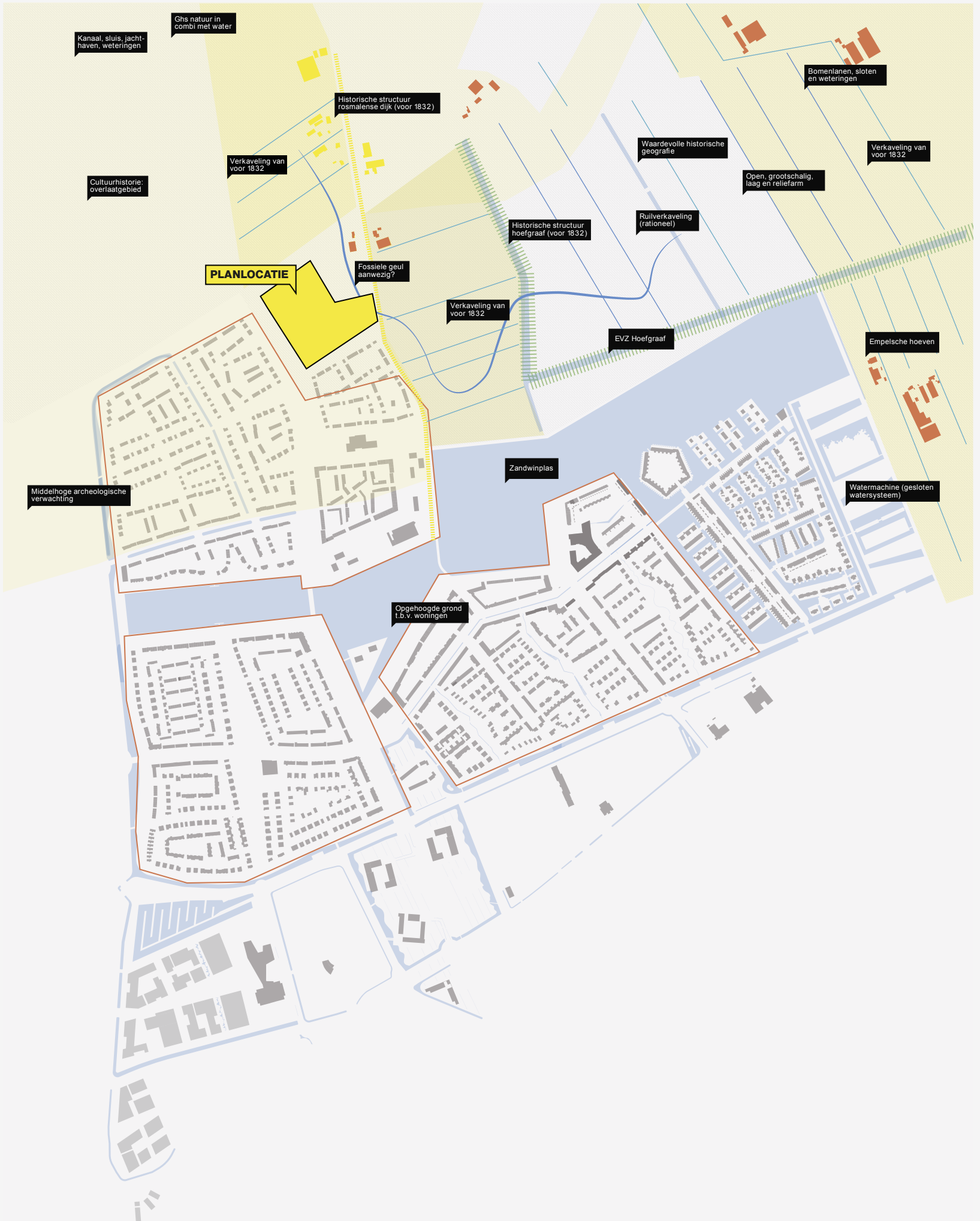
■ **procedureel of planologisch**

Op dit moment heeft de locatie een Agrarische bestemming. De toepassing van tijdelijke woningen zal in het bestemmingsplan Noordoosthoek meegenomen moeten worden.

- De wijk De Groote Wielen ligt autonoom in het landschap, als een eigen identiteit.
- Water is een leidend thema binnen de wijk (buffer, opslag, zuivering etc.). De Water-machine is een gesloten watersysteem.
- Groene Hoofd Structuur (GHS), in combinatie met water (o.a. sluis en jachthaven in de omgeving).
- De grond ter plaatse van het plangebied is opgehoogd.
- Van oorsprong is het gebied een lage oeverwal.
- Het gebied heeft cultuurhistorische waarde: overlaatgebied van de rivier. Sommige delen zijn aangeduid als komgebied. Vroeger waren hier veel overstromingen, waardoor het onbewoonbaar was. Later is er grootschalige verkaveling voor in de plaats gekomen.
- Mogelijk is een fossiele geul aanwezig op de planlocatie.
- Plangebied is vrijgesteld voor archeologie. Planlocatie valt onder middelhoge verwachting archeologie (overige delen hebben lage verwachting)
- Aanwezigheid van oude structuren van voor 1832: verkaveling, de Rosmalense dijk en de Hoefgraaf.
- De Hoefgraaf is daarnaast bestempeld als Ecologische Verbindings Zone (EVZ).
- De Rosmalense polder is ontstaan in de ontginningsperiode en is een vorm van ruilverkaveling. Kenmerkend is de openheid en het grootschalige karakter. Het gebied is laaggelegen en reliëfarm, op enkele bomenlanen na. Enkele andere kenmerkende elementen zijn de sloten en weteringen, kleine bossages en de hoeven.
- De historische geografie van de omgeving is informatief en waardevol.

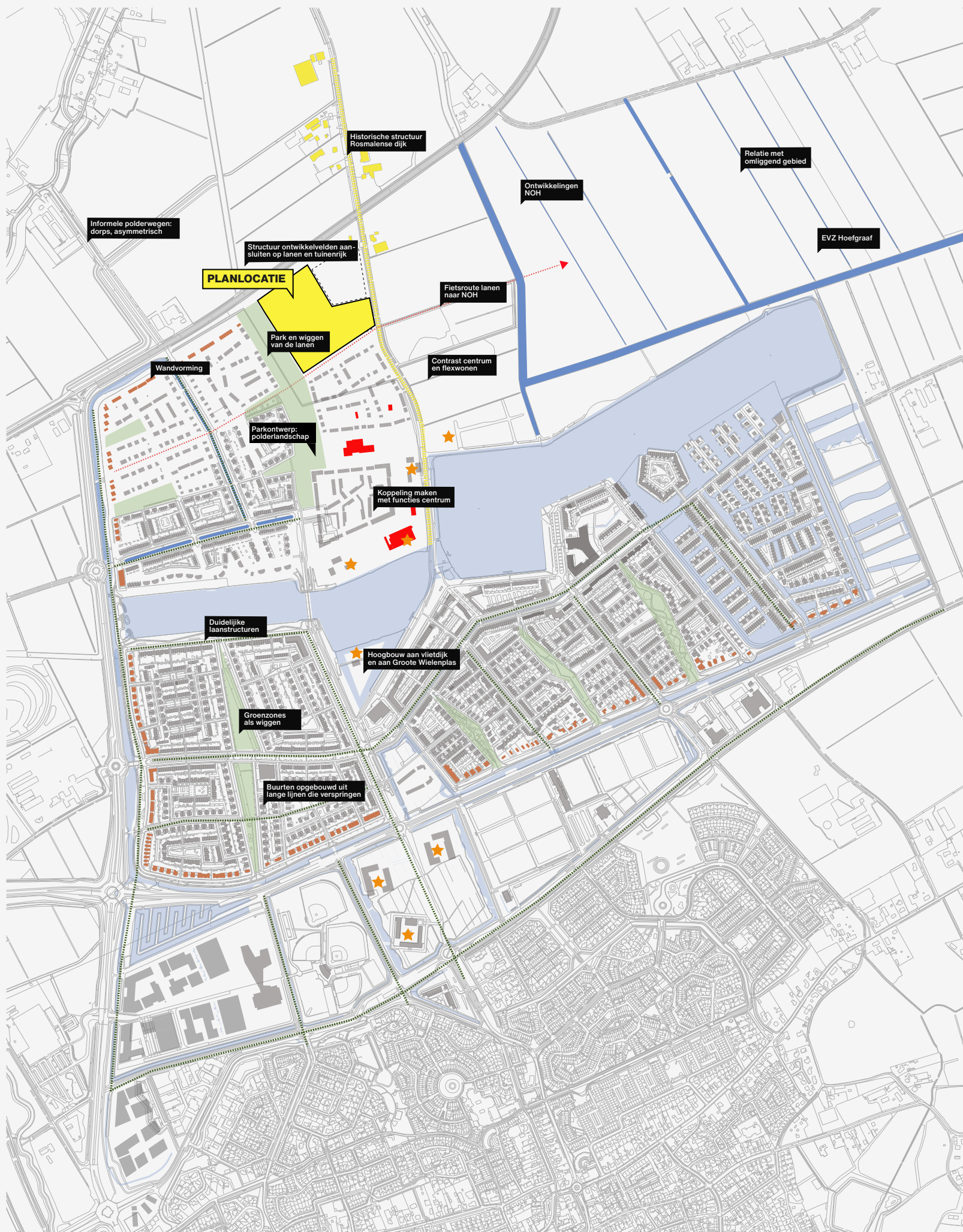
De meeste aanleidingen uit het landschap zijn van toepassing op de oostelijke delen van de Noordoosthoek (NOH).

Voor Flexwonen NOH inzetten op de gunstige positie en nabijheid van recreatie en natuur (zoals de uiterwaarden en het Kanaalpark)? Hiervoor sterk inzetten op de recreatieve assen en langzaamverkeer-verbindingen (bv. via de oude structuur Rosmalense dijk).



- Van belang om aan te sluiten op de bestaande stedelijke en recreatieve assen.
- Mogelijkheid om een koppeling te maken met de functies van het centrum, zodat deze geactiveerd worden.
- Inspiratie vanuit het landschap: sloten worden ontworpen tot singels.
- Contrast maken tussen het nieuwe Centrum en het plangebied. Het zijn intrinsiek verschillende delen.
- Ruimtelijk zal aansluiting gezocht moeten worden met bestaande woonbuurten, zoals Tuinenrijk en De Lanen. De structuur van de ontwikkelvelden kunnen hierin meegaan.
- Dit kan bijvoorbeeld gedaan worden door het ontwerp van park en wiggen door te voeren in de planlocatie Flexwonen. Het ontwerp van dit park is geïnspireerd op het omringende polderlandschap.
- Verbinding leggen tussen De Lanen, de planlocatie en de Noordoosthoek door middel van een fietsroute
- Van cultuurhistorische waarde is de structuur van de Rosmalense dijk, deze dient gerespecteerd (of versterkt) te worden. Kenmerkend voor deze informele polderwegen is dat ze een dorps karakter hebben en asymmetrisch opgezet zijn.
- Voor de Noordoosthoek is het van belang om een visie op te stellen voor de functie en het ontwerp van Ecologische Verbindings Zone de Hoefgraaf
- Aan de zijde Blauwe Sluisweg en Hustenweg is er sprake van zekere wandvorming, deze kan doorgezet worden naar de planlocatie.
- Binnen De Groote Wielen is er sprake van duidelijke laanstructuren die voor lange zichtlijnen zorgen. De groene zones steken als wiggen in de buurten. De buurten zijn dus opgebouwd uit lange lijnen, die verspringen.
- De Groote Wielen is ontwikkeld vanuit het tuinsteden-principe.
- Hoogbouw / gestapelde bouw vindt voornamelijk plaats aan de Vlietdijk en aan De Groote Wielenplas.

De nieuwe buurt vormt net als de andere buurtjes in De Groote Wielen een zelfstandige eenheid met een groen raamwerk daartussen. Dit groene raamwerk, als zoom rondom de buurt en wiggen in de buurt, laat de nieuwe woningen op zachte wijze in de omgeving landen.



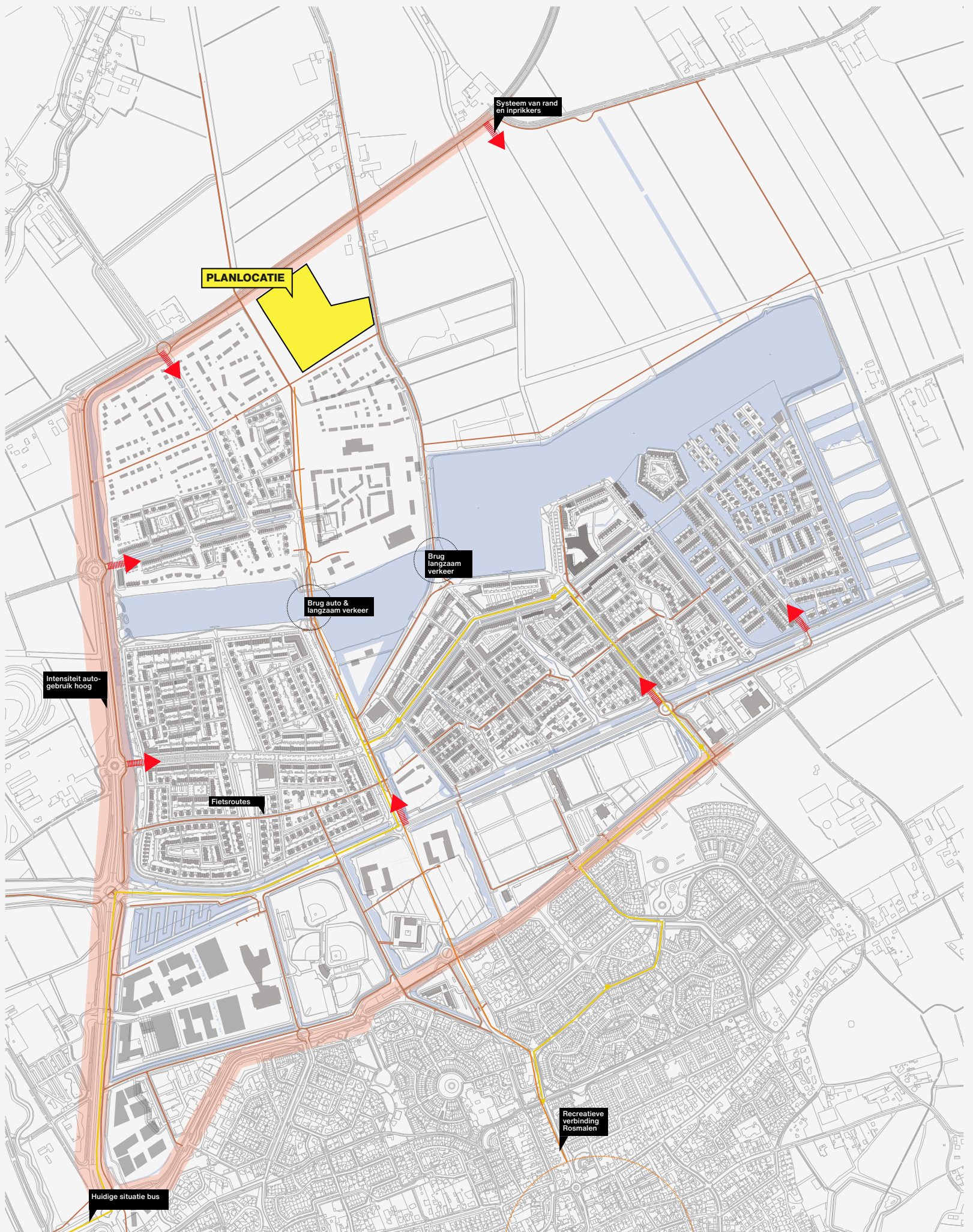
- Op afstand van de planlocatie liggen intensieve veehouderijen. De nieuwe woningen zijn voldoende buiten de geurcontouren gesitueerd.
- Enkele niet-intensieve agrarische bedrijven zijn gelegen in de nabijheid van de planlocatie. Hier is een inventarisatie gedaan naar geur, waaruit blijkt dat maximale waarden niet worden overschreden.
- Bedrijvigheid in de buurt zijn een caravan-opstelling, een bedrijf in bestratingsmateriaal, een boerderijwinkel en agrarische bedrijvigheid op het perceel ten noordoosten van de planlocatie. Deze bedrijvigheid vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.
- De bodemkwaliteit van het gebied is onderzocht en geclassificeerd als voldoende.
- De Blauwe Sluisweg, de Hustenweg en 't Laaghemaal zijn intensief gebruikte wegen, waar dan ook de geluidsbelasting het hoogst is. Hier dient nader onderzoek gedaan te worden en eventueel maatregelen genomen te worden.

In de uitwerking van het haalbaarheidsonderzoek tot een bouwplan zal op onderdelen nader onderzocht moeten worden of er milieukundige belemmeringen zijn en wat daarvoor oplossingen zijn.



- De Groote Wielen is opgebouwd volgens een systeem van randwegen en inprikkers. De Inprikkers voor de planlocatie bevinden zich aan de Rosmalense Dijk aan de oostzijde die via de auto's afwikkelt naar de Hustenseweg.
- De huidige OV-routes van De Groote Wielen worden uitgebreid, hier ligt een inventarisatie voor de uitbreiding naar de Lanen en de Noordoosthoek. Deze route loopt ook naar Rosmalen.
- Er zijn twee bruggen over De Groote Wielenplas. De westelijke brug is bedoeld voor de auto, OV en langzaam verkeer. De oostelijke brug heeft de focus op het langzaam verkeer.
- De fietsroutes vormen een belangrijke, op zichzelf staande, structuur binnen De Groote Wielen.
- De recreatieve verbinding loopt van Rosmalen, via de Vlietdijk, over de Groote Wielenplas naar de planlocatie. Deze kan verder doorgezet worden richting de Maas.

In de nieuwe buurt is de auto te gast en zal het langzaam verkeer binnen de wijk gestimuleerd worden. Directe auto-verbindingen tussen de buurten en specifiek naar het centrum worden vermeden. Op logische fiets- en wandelverbindingen wordt specifiek ontworpen. In de uitwerking wordt onderzocht of het tijdelijk wonen een katalysator kan zijn voor het anders omgaan met mobiliteit in De Groote Wielen (NOH)?



- De woningen in De Groote Wielen hebben een hoge woonkwaliteit.
- In De Groote Wielen zijn veel koopwoningen aanwezig, en +/- 30% huurwoningen. De woningen zijn veelal gericht op tweeverdieners.
- Er zijn weinig appartementen in De Groote Wielen (16%).
- Er zijn weinig kleine woningen in De Groote Wielen, 82% is groter dan 120 m².
- Binnen De Groote Wielen is het van belang om rust & groen in balans te houden met activiteit. Elke buurt heeft een aantal centrale groene wiggens.
- Er ligt een negatief stigma op de tijdelijke woningbouw.
- De Groote Wielen heeft verschillende buurten, maar wel 1 identiteit als wijk. De planlocatie dient onderdeel te zijn van de identiteit van De Groote Wielen.
- Waardevol aan de Noordoosthoek is dat het een open gebied is waar je doorheen kan wandelen.
- Het streven voor de Noordoosthoek als totaal naar minimaal 30% sociale huur.
- Het inkomen van de gemiddelde bewoner van De Groote Wielen is hoog.
- Er is weinig differentiatie: bewoners hebben veelal een Nederlandse achtergrond.
- Er zijn relatief weinig ouderen en veel gezinnen met kinderen.

Wijk De Groote Wielen is vrij homogeen van karakter, zowel in type woningen als bewoners. De wens is om voor de planlocatie complementaire woningtypes toe te voegen om daarmee de totale mix in De Groote Wielen beter in balans te brengen. Een mix die voorziet in een brede diversiteit van mensen met verschillende achtergronden en huishoudenssamenstellingen. Het inzetten op kleine (betaalbare) woningen, in zowel het koop als huursegment draagt daaraan bij. Binnen de buurt van tijdelijke woningen is de wens om sterk in te zetten op gemeenschapsvorming, bewegen en samenkomen. De operatie kan dienen om bewoners in De Groote Wielen meer betrokken bij elkaar te laten zijn.

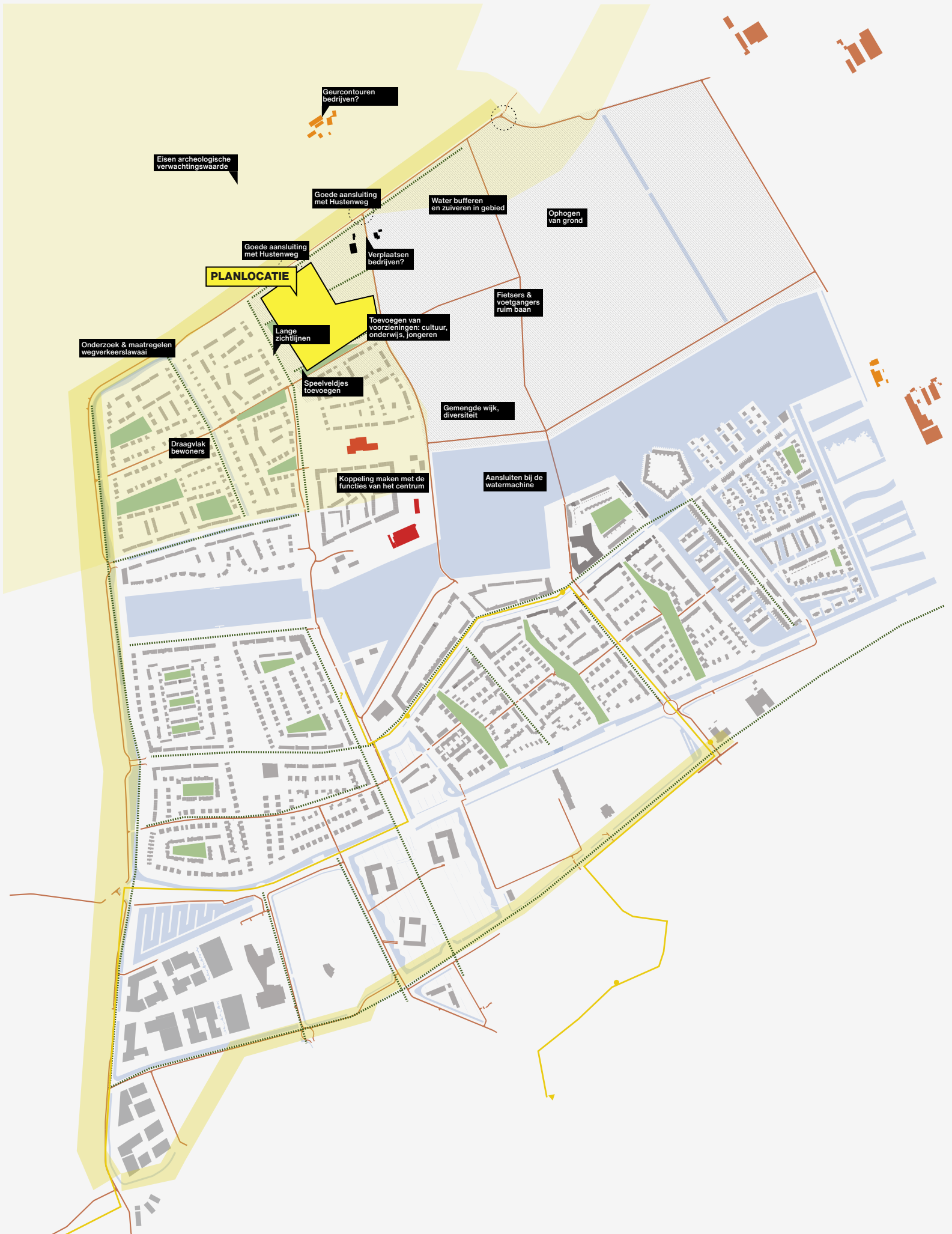


- Over het algemeen scoort het aspect 'voorzieningen' in De Groote Wielen laag: er zijn niet genoeg voorzieningen voor de dagelijkse boodschappen, er zijn weinig culturele activiteiten en er is niet veel te doen voor jongeren.
- Verspreid over de wijk zijn er ook kleinschalige sportmogelijkheden. Er zijn dan ook relatief veel sportieve bewoners te vinden in De Groote Wielen.
- Onderwijsvoorzieningen liggen in het zuiden van de wijk en centraal in het centrum. Gepland is om in de Noordooshoek ook onderwijsvoorzieningen toe te voegen. Over het algemeen wordt gestreefd om bewoners van de Noordoost Hoek de voorzieningen van de rest van De Groote Wielen te laten gebruiken.
- Bedrijvigheid bevindt zich voornamelijk aan de randen. Geclusterd, zoals aan de Blauwe Sluisweg, of in de vorm van hoeven en erven, zoals in de omringende polders.
- Elke buurt heeft een aantal speelveldjes met een groene vormgeving. Spelen en beweging is een belangrijk thema binnen De Groote Wielen, deze zijn met name gericht op (jonge) kinderen.
- De Groote Wielenplas is een belangrijke plek voor recreatie. Echter is er wel sprake van overlast aan de strandjes.
- De Groote Wielenlaan is een belangrijke as waaraan voorzieningen gelegen zijn. Aan de Vlietdijk is een tijdelijk winkelcentrum gebouwd, deze wordt opgeheven wanneer deze functie naar het Centrum verplaatst wordt. Het wijkcentrum wordt gecombineerd met enkele zorgfuncties. Het lijkt lastig om dit centrum echt actief te krijgen.

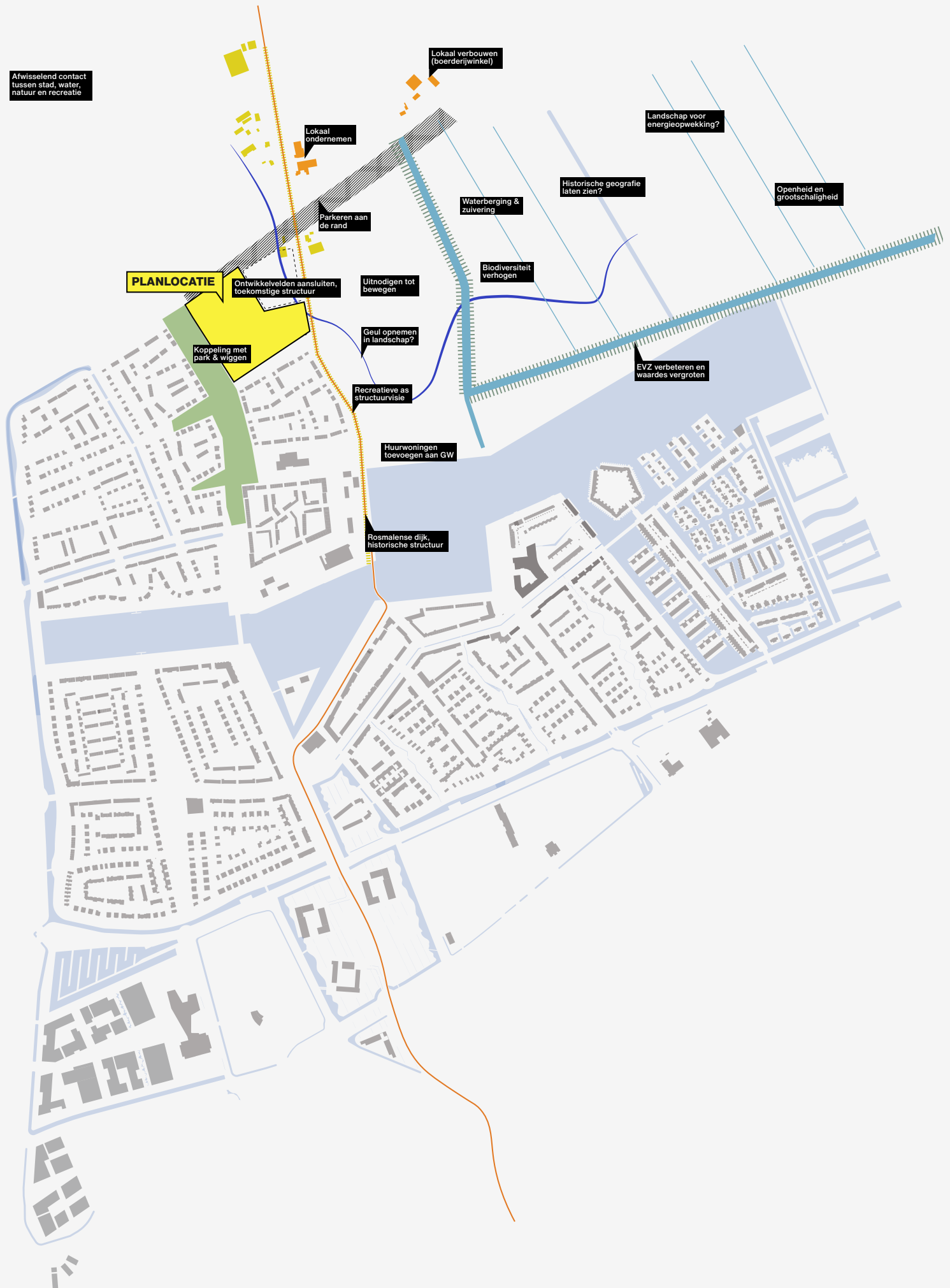
De voorzieningenstructuur van De Groote Wielen is nog volop in ontwikkeling. De planlocatie zal voor het grootste deel gebruik maken van de wijkvoorzieningen. Wel zal op de planlocatie mogelijk ruimte zijn voor woon-ondersteunende functies. Denk aan een logeerkamer of een pakket ophaalpunt. Ook een functie die de gemeenschapsvorming ondersteund zoals een buurtschuur is aan te raden.



- De afstand tot de Hustenweg en de inrichting van de groene zoom zal worden doorgezet zoals bij de naastgelegen buurt. Eventuele maatregelen tegen wegverkeerslawaaï zullen nader onderzocht worden in de uitwerking. Qua groenstructuur zal het gebied gekoppeld moeten worden met het park van De Lanen en de groene wiggen.
- De aansluiting op de percelen op opstallen zullen nader onderzocht moeten worden.
- Voor wat betreft flora en fauna, kan aangehaakt worden bij de procedures voor de Noordoosthoek.
- Fietsers en voetgangers krijgen ruim baan in de Noordoosthoek door een focus op langzaam verkeer. De route van De Lanen naar de Noordoosthoek is belangrijk.
- Belangrijk voor een goede integratie is het creëren van samenhang en betrokkenheid, als ook draagvlak bij de bestaande bewoners. De planlocatie dient een gemengde wijk te worden, met bewoners van verschillende achtergronden en samenstellingen.
- In de wijk zal aandacht moeten zijn voor het toevoegen van voorzieningen. In de buurt zal dit een subtielere vorm aannemen, wellicht door middel van een koppelingen met de functies in het Centrum. De aanleg van speel- en beweegvoorzieningen is belangrijk.
- In de uitwerking zal voldaan moeten worden aan de eisen vanuit middelhoge verwachtingswaarde voor archeologie.
- Een ruimtelijke structuur onderzoeken die ook gebruikt kan worden voor de permanente woningen.



- Een relatie met of afwisselend contact tussen stad, water, natuur en recreatie. Ook de relatie met ontspanning en spelen/bewegen. De positionering aan het buitengebied is een unieke karakteristiek.
- Aanhaking op de recreatieve as van de structuurvisie, richting de uiterwaarden, door uit te breiden met een as over de Rosmalense Dijk.
- De ecologische waarde en biodiversiteit van het gebied verhogen.
- Terughoudende rol van de auto, belangrijke rol van voetganger en fietsers. Denk aan het concentreren van parkeerplaatsen en mogelijk delen van het gebied auto-vrij maken. Ook deelmobiliteit zou een kans kunnen zijn. Daarbij zijn loopafstanden tussen woning en parkeerplaats van belang.
- In het plangebied mogelijkheden voorzien voor de waterberging.
- Woningen:
 - kleine woningen, hoge kwaliteit
 - gezamenlijk gebruik en beheer
 - mix van woontypes
 - zelfbouw, co-housing, flexwonen
 - huurwoningen toevoegen
 - duurzaam, energieneutraal, circulair
- De relatie zoeken in de business case van de tijdelijke woningen met de business case van de toekomstige permanente woningen. Dit zorgt voor meer financiële mogelijkheden.



In een 8-tal digitale sessies met in totaal 80 deelnemers konden omwonenden hun ei kwijt over het voornemen om 300 woningen op de Noordoosthoek in De Grote Wielen te realiseren.

In alle sessies kwam naar voren dat de wijk weinig vertrouwen heeft in het succesvol realiseren van het plan. Sterker nog, er werd stevige kritiek geuit. De grootste zorgen en bezwaren waren er over de concentratie van de doelgroep (sociale huurklasse) in combinatie met het aantal woningen en de mogelijk negatieve gevolgen voor de leefbaarheid en veiligheid

in de wijk. Tijdens de gesprekken werden de problemen bij andere, kleinschalige locaties met flexwoningen meerdere malen aangehaald. Er werden ons heel wat vragen gesteld. Deze vragen hebben we gebundeld en teruggebracht naar een aantal thema's, die we daarna stuk voor stuk hebben beetgepakt.



Aantallen

Er zijn veel vraagtekens gezet waarom er zoveel flexwoningen op één locatie worden geplaatst. “Is hier wel goed over nagedacht? Zoveel woningen bij elkaar voor spoedzoekers in de sociale huurklasse – met vaak ook nog kleine of grote rugzakjes - dat is vragen om problemen. En is hier de verhouding 30% sociale huur in een nieuwbouwwijk losgelaten? Als kleinschaligheid al niet werkt, waarom dan zoveel woningen bij elkaar? Bewoners hebben ook geuit dat ze het gevoel hebben dat ze een proeftuin zijn. Zijn er in het land al succesverhalen van zoveel flexwoningen bij elkaar?”

“Als kleinschaligheid al niet werkt, waarom dan zoveel woningen bij elkaar?”

Doelgroepen & doorstroming

“Waar moeten we aan denken bij de doelgroep ‘spoedzoekers in de sociale huurklasse’? Horen hier bijvoorbeeld ook bij arbeidsmigranten, statushouders, ex-gedetineerden, ex-verslaafden, mensen met zware psychische en/ of gedragsproblemen en mensen die elders hun huis zijn uitgezet? Hoe stuur je op differentiatie en hoe regel je de toewijzing aan de beoogde doelgroepen? En hoe borg je dat in de toekomst de juiste mix van doelgroepen behouden blijft? Kunnen buurtbewoners invloed hebben op de selectie?”

“Zijn er in het land al succesverhalen van zoveel flexwoningen bij elkaar?”

“Hoe stuur je op differentiatie en hoe regel je de toewijzing aan de beoogde doelgroepen?”

Leefbaarheid, veiligheid & beheersbaarheid

In 's-Hertogenbosch zijn er al ervaringen opgedaan met andere kleinschaligere flexwoonprojecten. Deze ervaringen zijn niet overal positief; bij Empel zijn er bijvoorbeeld problemen geweest. Bewoners willen dat de wijk veilig blijft en dat ze kinderen met een gerust hart buiten kunnen laten spelen. “Is hier wel goed over nagedacht? Zoveel woningen bij elkaar voor spoedzoekers in de sociale huurklasse – met vaak ook nog kleine of grote rugzakjes - dat is vragen om problemen. En is hier de verhouding 30% sociale huur in een nieuwbouwwijk losgelaten? Als kleinschaligheid al niet werkt, waarom dan zoveel woningen bij elkaar? Bewoners hebben ook geuit dat ze het gevoel hebben dat ze een proeftuin zijn. Zijn er in het land al succesverhalen van zoveel flexwoningen bij elkaar?”

Voorzieningen, openbare ruimte

Bewoners maken zich zorgen over het onderhoud van de openbare ruimte gezien de beoogde doelgroepen. Ze vrezen dat dit deel van de wijk een soort achterstandsbuurt wordt, een weggestopt 'kampje'. “Welke voorzieningen heeft de gemeente in gedachten? Speeltuinen, ontmoetingsruimte, paramedici, deelmobiliteit, voetbalveldje, groen, verbinding openbaar vervoer? Hoe ziet men de inrichting van de openbare ruimte en het beheer hiervan? Hoe regel je de ontsluiting van verkeer? Hoe ziet men de aansluiting op het aangrenzend buitengebied? Wat komt er in de tussenzone?”

“Welke garantie heeft de buurt dat de woningen na 15 jaar ook echt weg gaan?”

“Welke voorzieningen heeft de gemeente in gedachten?”

Tijdelijkheid

De flexwoningen blijven er 15 jaar staan. Na 15 jaar gaan de woningen weg uit de Noordoosthoek, eventueel worden ze verplaatst naar een andere locatie. Maar hoe tijdelijk is tijdelijk vragen veel bewoners zich af? “Welke garantie heeft de buurt dat de woningen na 15 jaar ook echt weggaan? Kun je deze tijdelijkheid wel regelen met de huurders: huurbescherming? Hoezo kunnen de flexwoningen verplaatst worden? Komt er een apart bestemmingsplan voor deze locatie? Welke extra kosten brengt de ontmanteling van dit gebied over 15 jaar met zich mee?”

Woningtypen, beeldkwaliteit, duurzaamheid en circulariteit

Het referentiekader van de meeste bewoners met betrekking tot flexwoningen zijn de eerder gerealiseerde flexwoonprojecten in 's-Hertogenbosch. De buurt vreest gestapelde 'containers', hoogbouw, monotone woonunits van slechte kwaliteit en tuintjes die slecht onderhouden worden. Bewoners vragen zich af of er een mix van woningtypen komt. "Zo ja, hoe ziet dit er dan uit? Van welk materiaal worden de woningen gemaakt? Komen er ook eengezinswoningen? Hoe worden de woningen verkaveld? Mag de buurt meepraten over de beeldkwaliteit? Wordt er rekening gehouden met duurzaamheid en circulariteit?"

“Waarom niet proberen om de permanente bouw te versnellen?”

“Wordt er rekening gehouden met duurzaamheid en circulariteit?”

Locatie & spreiding

Bewoners vragen zich af waarom voor deze locatie is gekozen. De locatie van de flexwoningen grenst aan een nieuwbouwwijk met vooral koopwoningen en waar veel kinderen wonen. De leefstijl van de huidige bewoners is vaak heel anders dan die van sociale huurders. Bovendien heeft de komst van zoveel flexwoningen negatieve impact op toekomstige nieuwbouwontwikkelingen en verkoopbaarheid van huizen vinden bewoners. "Zijn er ook alternatieve locaties onderzocht? Bijvoorbeeld locaties die Zayaz in eigendom heeft." "Is het geen oplossing om verspreid over de gehele nieuwbouwlocatie kleinere clusters van flexwoningen neer te zetten of meer verspreid in de stad? Waarom niet proberen om de permanente bouw te versnellen? In hoeverre stagneert dit plan de totale ontwikkeling van De Groote Wielen?"

In een online enquête konden omwonenden en toekomstige bewoners hun mening geven over de eerste versie van het gebiedsconcept. Ruim 200 mensen hebben de enquête (deels) ingevuld, waarvan 40% woningzoekenden. Deze enquête is verwerkt in een rapportage “vragenlijst flexwoningen Noordoosthoek De Groote Wielen, april 2021 Onderzoek en Statistiek Gemeente s-Hertogenbosch”.

“Rust en een
fijne, groene
woonomgeving.”

Diverse woonsferen met een thema

Woonsfeer gaat ook over de uitstraling van de flexwoningen, kindvriendelijkheid, diervriendelijkheid en mate van milieubewust leven. De woonsferen “rustzoekers” en “zorg voor elkaar” scoren het hoogste onder de respondenten. De plannen voor woonsferen met meer gemeenschappelijke voorzieningen en gedeelde buitenruimte worden verschillend ontvangen. Men wil wel tuingereedschap delen en 32% is bereid met de burens of de buurt een auto te delen. Het idee voor de diverse woonsferen met gradaties in gemeenschappelijkheid passen in dit beeld.

Woonomgeving

Alle respondenten willen gaan voor rust en een fijne, groene woonomgeving. De woningzoekenden vinden dat het gebiedsconcept daar goede handvaten voor geeft. De omwonenden betwijfelen of het gebiedsconcept in de praktijk ook zo gaat werken, ze zijn sceptischer. Opvallend is dat de respondenten die de enquête invulden ná de online sessie van 7 april positiever reageerden op het gebiedsconcept dan degenen die eerder de enquête invulden.

“De woonsferen
'rustzoekers' en
'zorg voor elkaar'
scoren het hoogst. ”

“De eigenschappen 'buitenleven' en 'groen' worden het belangrijkste gevonden.”

Per woonsfeer (cluster van woningen) kan gekozen worden voor een thema. Maar 'buitenleven' en 'groen' blijven voor de respondenten de belangrijkste eigenschappen van de nieuwe wijk.

De ideeën om energie te steken in een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving met veel groen en het organiseren van activiteiten om bestaande en nieuwe bewoners met elkaar in contact te brengen worden breed omarmd. De wandelpaden, het voedselbos, boomgaard en picknickplaatsen scoren hoog. Het foodtruckfestival en de burendag worden zeer gewaardeerd.



Doelgroepen

Een van de belangrijkste thema's uit de participatie is de definitie van de doelgroepen. In de verdieping heeft dit extra aandacht gekregen van de woningcorporatie en gemeente.

In het project wordt uitgegaan van een sterk gebiedsconcept met een aantal kernwaarden. De mix van woningtypen maakt een brede differentiatie van huishoudentypen mogelijk. En met een goede verdeelsystematiek, labeling en zachte landing moet het mogelijk zijn deze brede differentiatie werkelijkheid te zien worden.

Het is belangrijk dat er ruimte komt voor alleenstaanden, voor tweepersoonshuishoudens, voor gezinnen, voor huishoudens met een laag of met een hoger inkomen, voor jongeren én voor ouderen. Bewoners maken een positieve keuze voor hun nieuwe woonplek (wenszoekers); ze

voelen zich aangesproken en herkennen zich in de woonsfeer op een woonerf. Potentiële bewoners kunnen in aanmerking komen voor alle woonerven; er vindt op voorhand geen uitsluiting plaats op basis van inkomen, leeftijd of huishoudsamenstelling. 'Om tot een duurzaam

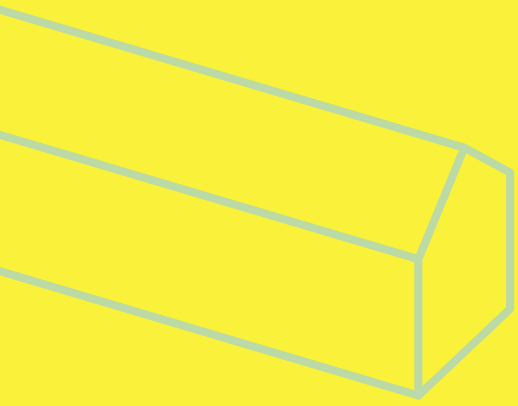


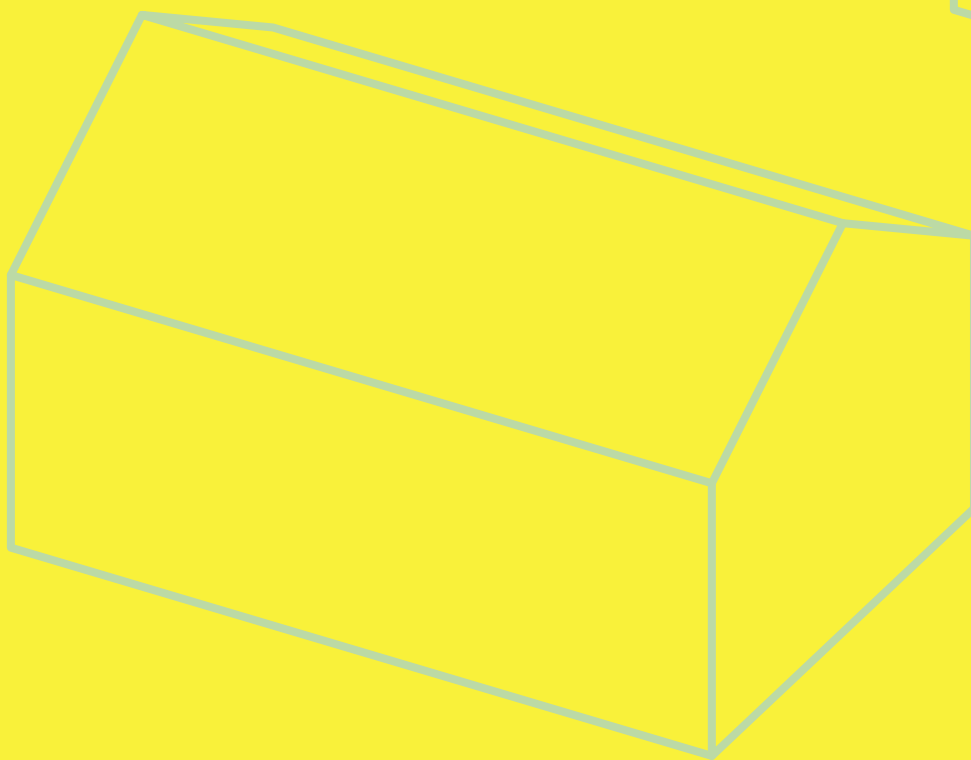
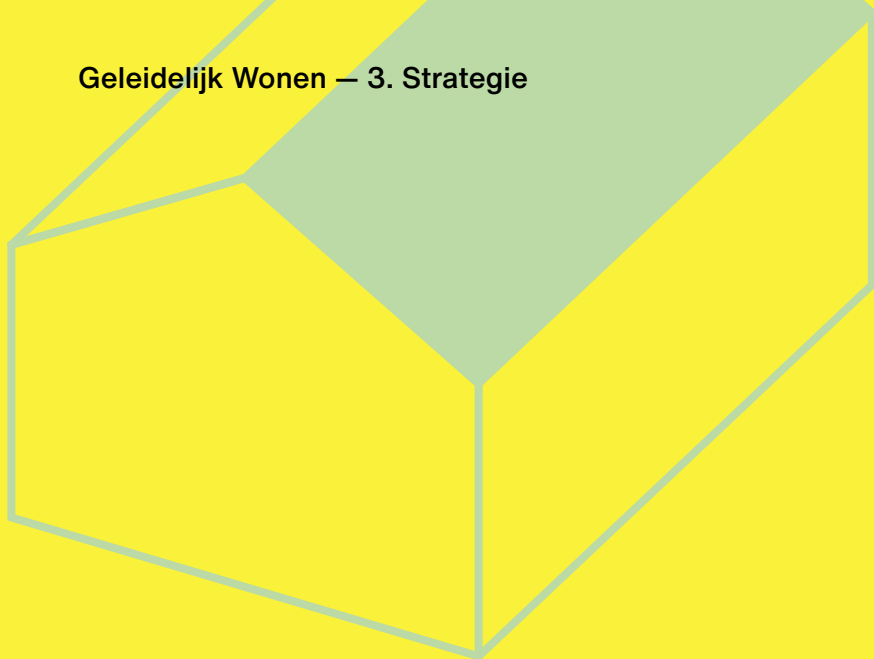


veerkrachtige wijk te komen is het van belang dat we de toewijzing zo inrichten dat eenderde tot de helft van de bewoners (zeker) een positieve keuze maakt voor het gebied. Dit zijn namelijk de 'dragers' van het gebiedsconcept. Vandaar dat we dus niet alle woningen via loting of op basis van woonduur aanbieden', aldus Cindy Roest, projectleider maatschappelijke ontwikkeling bij Zayaz.

Katern 3

STRATEGIE





Voor een optimale ontwikkeling houden we voortdurend zicht op het grotere geheel. Dit betekent dat we niet zomaar wat ontwerpen of voorlopig stenen gaan stapelen, maar rekening houden met de context, dynamiek en potentie van het totale gebied.

Daarbij is het gedurende het ontwikkelingsproces van belang om de doelen en ambities duidelijk voor ogen te houden. Welke waarden we willen behouden (erfenis), en welke we willen toevoegen of creëren?

Potentiële waarden

- Groeiende betekenis van het gebied?
- Koesteren van waardevolle herinneringen?
- Kennisontwikkeling bij stadsmakers?
- Zelfontplooiing bij gebruikers?
- Volgroeid landschap?
- Grondstoffenbank voor de stad?
- Vriendschappen en sociale structuren?
- Hogere economische grondwaarde?

Doorlopend proces

Onze aanpak en strategie doorloopt verschillende fases die niet opeenvolgend worden doorlopen. Ontwerpen en plannen, bouwen en bewonen, beheren en doorontwikkelen zijn fundamenteel met elkaar verbonden en worden beschouwd als een doorlopend proces. Daarbij stellen we voortdurend de vraag welke (ruimtelijke) erfenis we behouden of achterlaten, en welke waarden we aan het gebied toevoegen.





Welke waarden we willen behouden (erfenis), en welke toevoegen of creëren?

Door voortdurende bijstelling en aanpassing leidt dit proces geleidelijk tot de gewenste, meest optimale vorm.



Om dat volgens strategie te kunnen bereiken is een andere mindset nodig. Een moderne manier van denken en werken, waarbij we tijdelijk niet langer beschouwen als tussenoplossing, maar als toonaangevend onderdeel van een geleidelijke ontwikkeling.

Modulaire gebiedsopzet

We stappen af van de harde scheiding tussen tijdelijke en permanente bebouwing. Snel voorzien in zoveel mogelijk goedkope flexwoningen, veelal gestapelde containers voor lastige doelgroepen, komt weliswaar tegemoet aan het acute woningtekort, maar is bepaald geen constructieve oplossing. Bovendien ontstaan erdoor vaak nieuwe problemen, niet zelden op sociaal-maatschappelijk vlak.

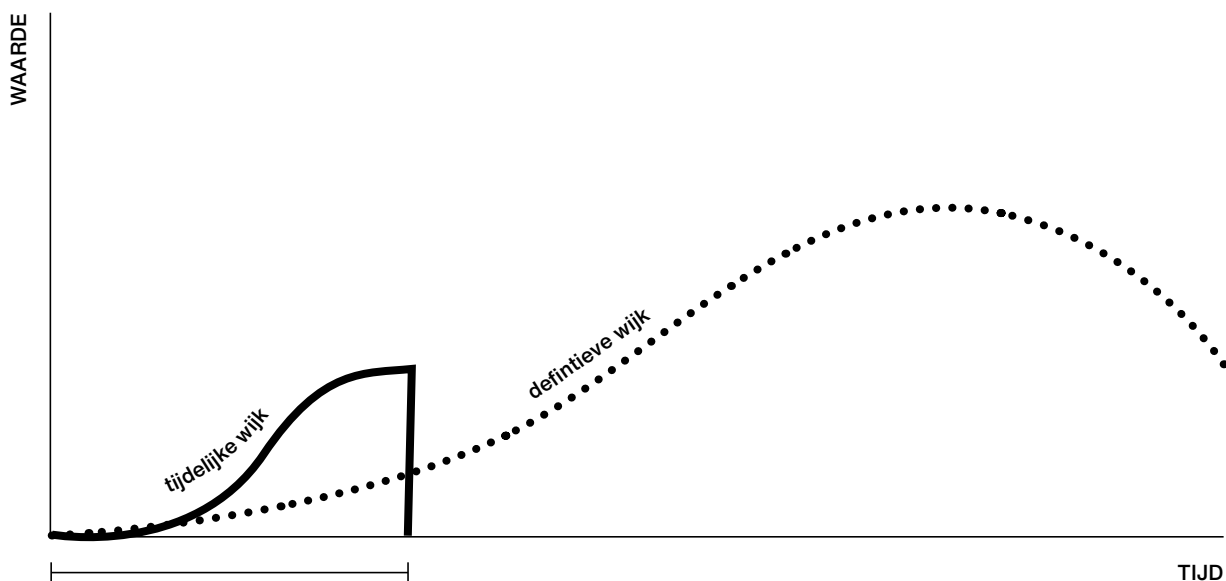
In plaats daarvan werken we toe naar een modulaire gebiedsopzet, waarbinnen verplaatsbare bouwelementen zich kunnen nestelen tussen bestaande typologieën en bio-based bouwen met permanente winst voor natuur en landschap centraal staat.

Een moderne manier van denken en werken, waarbij we tijdelijk niet langer beschouwen als tussenoplossing, maar als toonaangevend onderdeel van een geleidelijke ontwikkeling



De tijdelijke invulling van het gebied beschouwen we niet als tussenoplossing (intermezzo), maar als onderdeel van een geleidelijke ontwikkeling (hoofdakte). We zetten de verschillen tussen beide zienswijzen hieronder op een rij. Uit de grafieken valt af te lezen hoe de gebiedswaarde zich na verloop van tijd ontwikkelt.

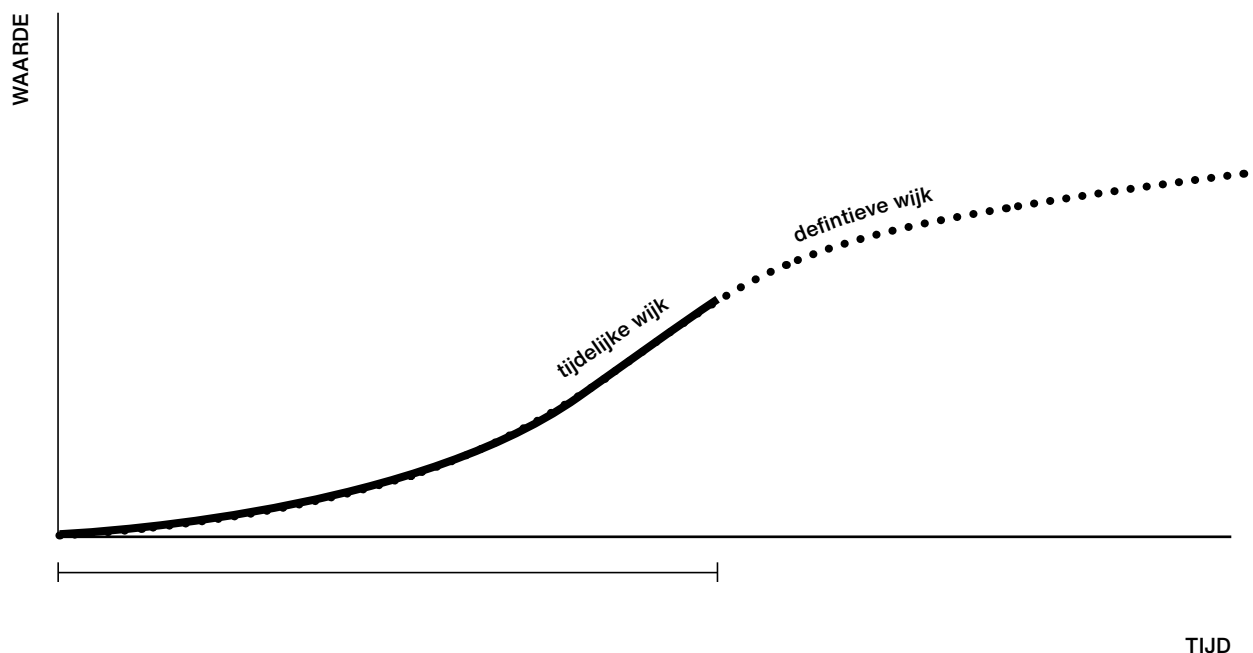
Tijdelijk als intermezzo



1. De ultiem tijdelijke wijk

Een ultiem tijdelijke wijk of gebied wordt vormgegeven, aangelegd en beheerd voor een bepaalde periode. Zodra gestart wordt met de aanleg van permanente bebouwing, verdwijnt de tussenoplossing als sneeuw voor de zon. Ter referentie noemen we het Amerikaanse festival Burning Man, waar elk spoor van civilisatie direct na het evenement wordt opgeruimd, opgevangen, ingepakt en meegenomen.

Tijdelijk als hoofdakte



2. De permanent tijdelijke wijk

In geval van permanente tijdelijkheid (of: geleidelijkheid) wordt niet het eindbeeld centraal gesteld, maar het proces of de weg ernaartoe. Doordat de wijk de kans krijgt om zich voortdurend opnieuw uit te vinden en te herschrijven, ontstaat stedelijkheid in een gelaagde variëteit waarbinnen nieuwe ruimtelijke en maatschappelijke waarden kunnen ontstaan.



Visie op een erfenis

We ontwerpen niet alleen tijdelijke gebieden, maar bouwen vanuit de cycli van de plek ook aan permanente waarden. Waarden die fysiek in de wijk terug te zien zijn, maar ook waarden van een sociaal-maatschappelijk aard of waarden die schuilen in een mooie herinnering.

Vanuit deze mindset werken we aan permanente landschappen, incidentele belevingen en bestendige gemeenschappen. Tijdelijkheid is daarbij niet eens altijd het belangrijkste. De gebouwen kunnen weliswaar snel geplaatst worden en na verloop van tijd weer worden opgeruimd, maar een landschap kan dan nog prima blijven bestaan en zelfs doorgroeien. De crux is: hoe kom je tot een gebied met evidente kwaliteiten dat in waarde kan blijven groeien?

1

2



Cyclisch denken

Tijdelijkheid en modulariteit vereist cyclisch denken en een hoge mate van flexibiliteit. Deze basishouding vindt haar weerslag in het proces, de organisatie en de stedenbouwkundige opzet. Zo kunnen onderdelen modulair aangelegd worden maar na verloop van tijd ook 'als vanzelf' opgaan in de natuur.



Lichte stedenbouw

Een gebied met een korte(re) omloopsnelheid maakt conventioneel denken over elk bouwaspect onhaalbaar. De uitdaging is te komen tot een 'licht' plan waarbinnen tijdelijkheid telt als ruimtelijke en maatschappelijke winst. Bijvoorbeeld omdat er meer zachte natuur is, en minder harde infrastructuur.

Zo'n plan vraagt om een mix van verschillende disciplines en kennisgebieden, waarmee met bewezen middelen moet worden gezocht worden naar creatieve oplossingen. De innovatie zit niet zozeer in de producten zelf, maar in de manier van denken en werken. Een kwestie van strategisch combineren en faseren.

3

4



Ruimtelijk innoveren

Tijdelijke gebieden dagen uit tot innoveren. Door te kijken naar de levensduur, economie en eigendomsvorm van alle aspecten van de wijk ontstaat automatisch een haalbaar optimum. Maar ook een onalledaags ruimtelijk resultaat. We zoeken de uitersten op van de materialen, elementen en kenmerken in het gebied. We kiezen voor delen in plaats van bezitten. Lenen in plaats van kopen. Hergebruiken in plaats van slopen. Lichte, bio-based bouw in plaats van

conservatieve bouwmethododes. Een gedeeld landschap in plaats van een individuele tuin. Coöperatief in plaats van geïnstitutionaliseerd.

Conventionele oplossingen worden kritisch beschouwd. Zo werken we vanuit een optimistische houding aan informele en toe-eigenbare gebieden met een lage milieubelasting en gebiedseigen uiterlijk.

5



Gezond en bewust

Gezondheid is essentieel, vanzelfsprekend ook in tijdelijke gebieden. Vitale en bestendige gemeenschappen creëren in gezonde leefgebieden vraagt om aandacht. Door de situering van deze gebieden in de stad en de geprefereerde bouwwijze, is de relatie

met de natuur evidentier dan in veel conventionele woonwijken. Zo zijn bijvoorbeeld veel van de modulaire producten op de markt bio-based. Ook wordt het landschap vaak collectief beheerd waardoor er veel ruimte is voor het intensiveren van de ecologie en verhogen van de biodiversiteit.



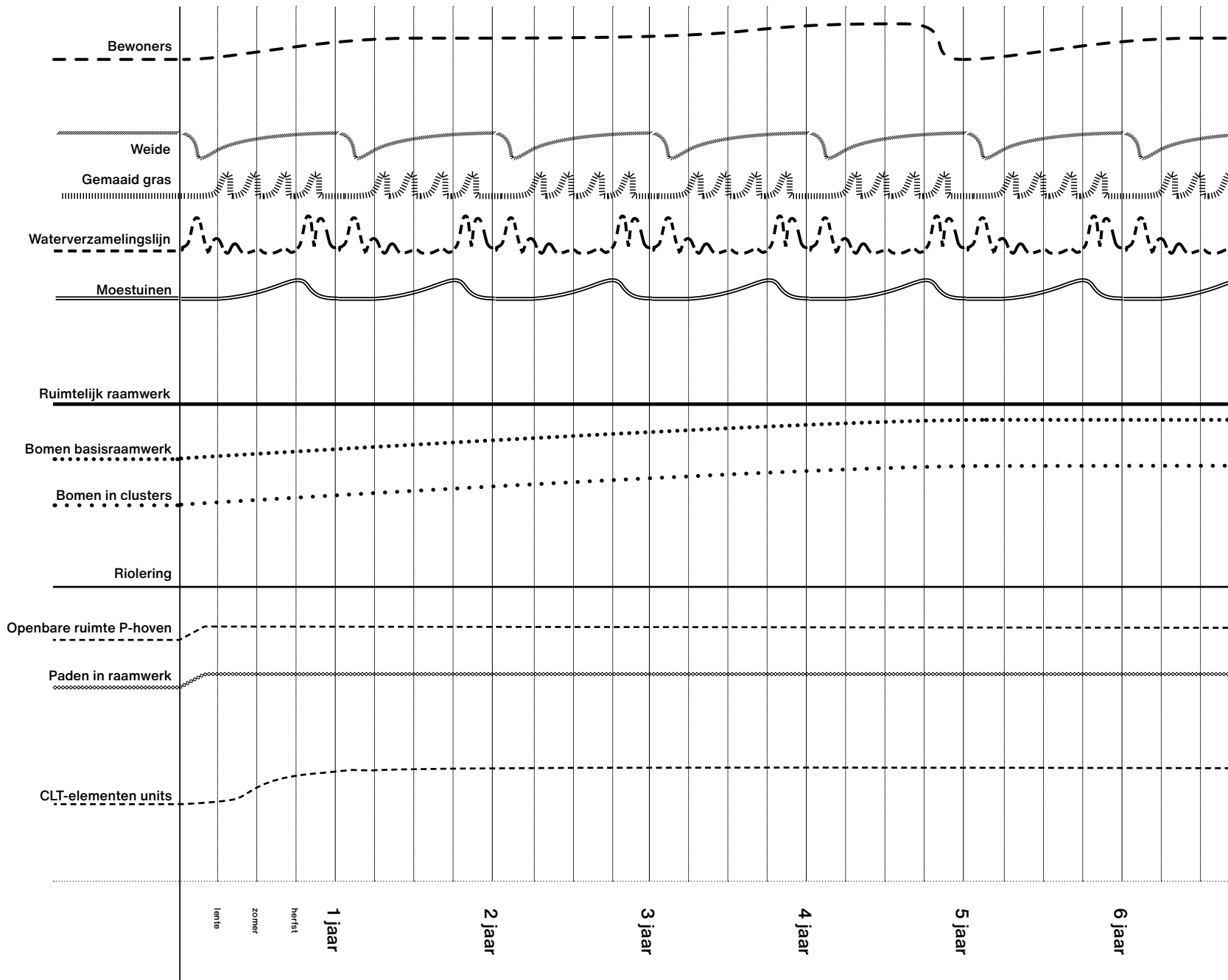
Ruimte voor samenleven

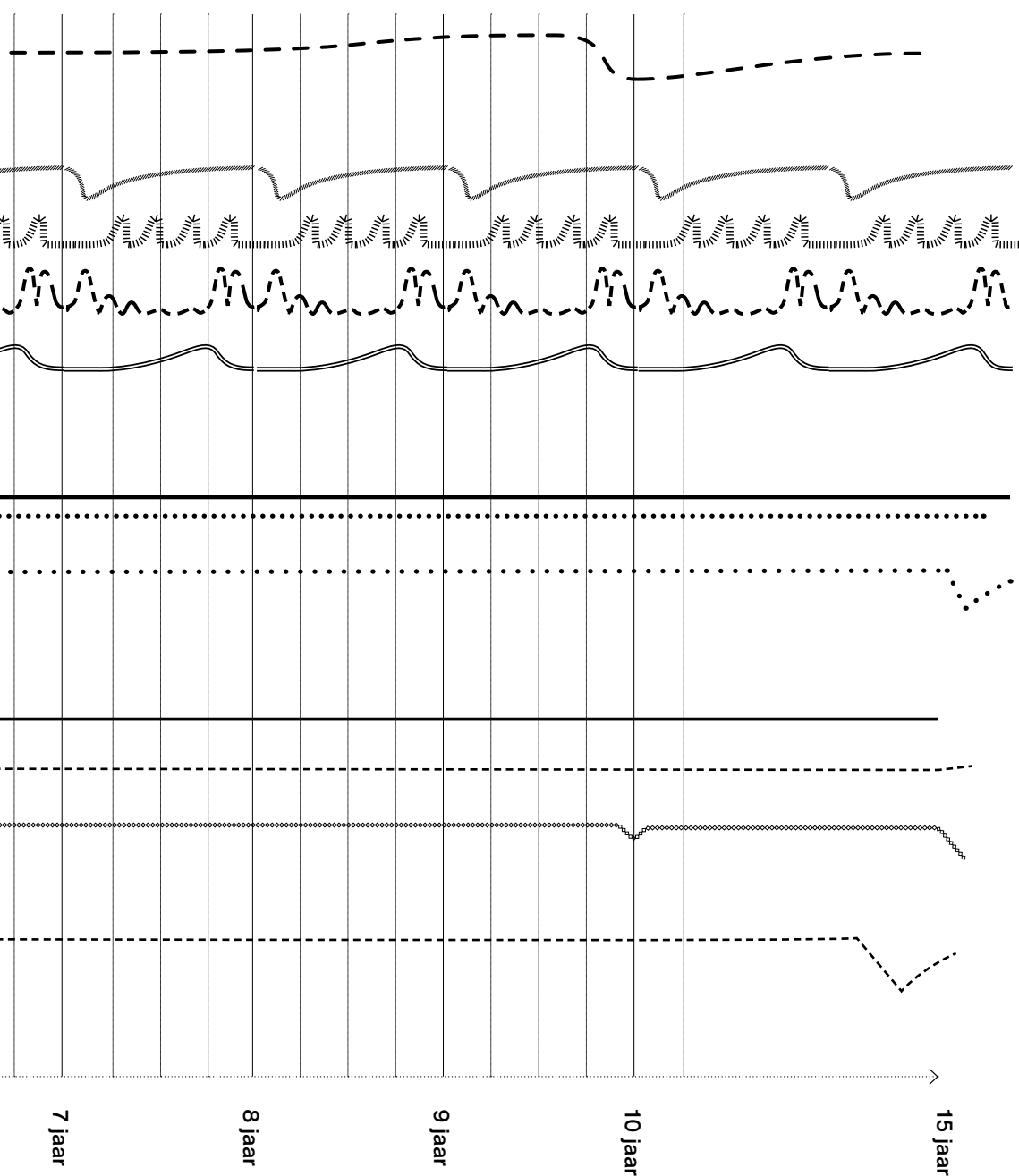
Samen doen en delen raken makkelijk verleerd in woonsituaties van individuele huizen met afgesloten tuinen in anonieme wijken. De tijdelijke gebieden kunnen opgezet worden als gezonde leefgemeenschap van kleinschalige sociale clusters. Tussen de particuliere woning en de openbare weg bestaat meer dan normaal een ruimte van betekenis. Een gedeelde wereld

waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten en activiteiten ontplooiën. Niet omdat het moet, maar omdat het kan. Sporten, spelen, moestuinieren, samen eten, een boomgaard aanleggen: het ontwerp van het landschap nodigt hiertoe uit, voornamelijk door ruimte te laten. Het organiseren, stimuleren en ondersteunen van de bewoners is cruciaal.

Ontwerpen en ontwikkelen vanuit natuurlijke ritmes

Door te ontwerpen en ontwikkelen vanuit natuurlijke ritmes en cycli kunnen we bouwen aan permanente waarden. Door de ritmes van de buurt te ontrafelen en vervolgens op de afzonderlijke cycli in te zoomen, krijgen we grip op de geleidelijkheid van de buurt.





Steeds is de vraag of een ritme op deze plek blijft bestaan, op natuurlijke wijze vergaat, in de herinnering opgaat of op een andere plek een vervolg vindt.

Sommige onderdelen laten zich niet organiseren en hebben een eigen dynamiek, denk aan de seizoenen van de natuur. Andere zijn te componeren en te beïnvloeden. Door het zoeken naar intelligente en efficiënte oplossingen wordt de haalbaarheid en kwaliteit van een gebied vergroot.

Katern 4

GEBIEDS- CONCEPT





VAN BLIJVEND WAARDE

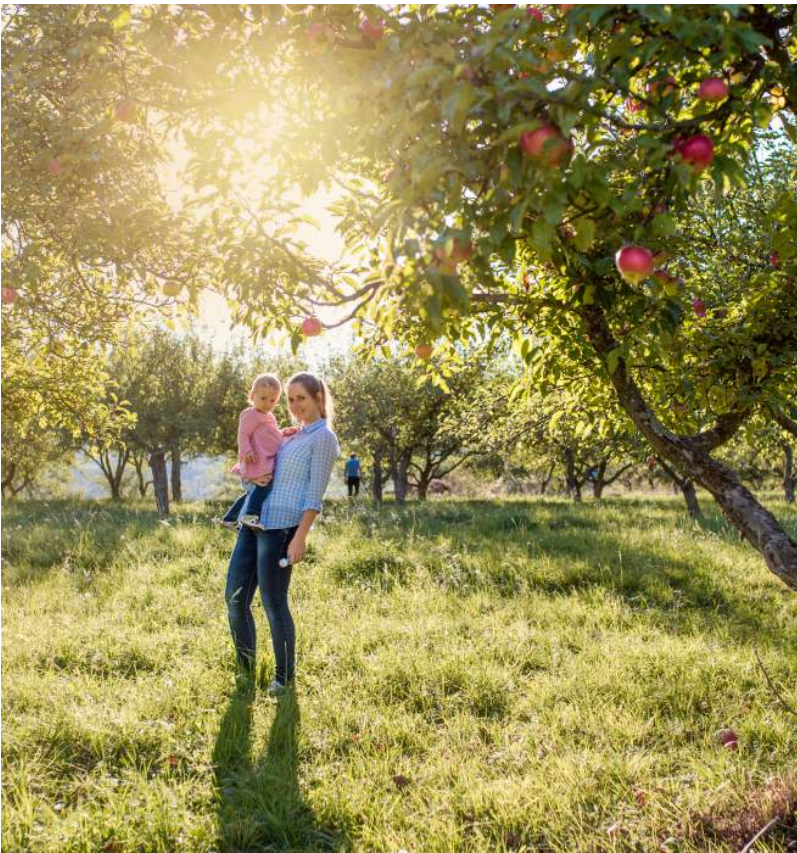
Niets ontstaat vanuit het niets; wat voor wat er kan zijn. Om tijdelijkheid meerwaarde te creëren op de lan zorgvuldig koers om het nieuwe g uitnodigend maken. Met vier kern Kweektuin van Noordoost gezich kweektuin omdat we de mensen, het groen hier, op de Noordoosth wasdom laten komen.

E

t al bestaat is van betekenis
heid achter ons te laten en
nge termijn, bepalen we
gebied herkenbaar en
nwaarden geven we De
t, karakter en kleur. Een
de plek, de betekenis en
oek opkweken en tot volle

1

Buitenleven op blote voeten



Wonen met uitzicht op groen. Bewoners wandelen zo van hun vlonder de polder in. Met in de verte de uiterwaarden van de Maas. De boomgaard aan de voorzijde van het erf staat in bloei en in het buurthart worden groenten verkocht die door bewoners zijn gekweekt in de gemeenschappelijke kas. Het gebied wordt omzoomd door een permanent park met veel bomen en ruimte om te spelen.



2

De keuze is aan jou



Bewoners mogen zelf de woning kiezen waarin zij zich thuis voelen. De buurt is ontzettend divers; verschillende woningtypes en sferen voldoen aan de woonwensen van uiteenlopende bewoners. Op sommige plekken geldt het principe 'bring your own home'. Zoals je in een restaurant een gerecht kiest van de menukaart, zoek je in deze nieuwe buurt een woning uit.



Vindingrijkheid

3



Wat we nu opbouwen, blijft van betekenis in de toekomst. Daarom denken we op een slimme manier na over duurzame gebiedsontwikkeling. We kijken goed naar de levenscycli van alle elementen die een buurt maken: sommige onderdelen hebben een bijna permanent karakter, anderen wisselen met de seizoenen. Daar spelen we vindingrijk op in met de inrichting van de openbare ruimte en de woningen.



4

Een plek voor mijzelf, een plek voor ons samen



In deze buurt heb je een eigen thuis, maar nodigt alles ertoe uit om samen op te trekken. We gaan een 'latrelatie' aan: living apart together, maar dan op buurniveau. De gemeenschappelijkheid is ongedwongen, de kansen om samen te doen en te delen liggen voor het oprapen. Denk aan het gezamenlijk inrichten van het erf, het delen van tuingereedschap of vervoer. Puur omdat het leuker, milieuvriendelijker, efficiënter of beter betaalbaarder is. Daar profiteert iedereen van.



RUIMTELIJK CONCEPT





Visie bebouwing: samenhang en verschil



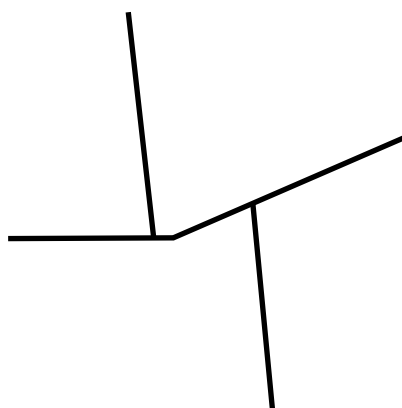
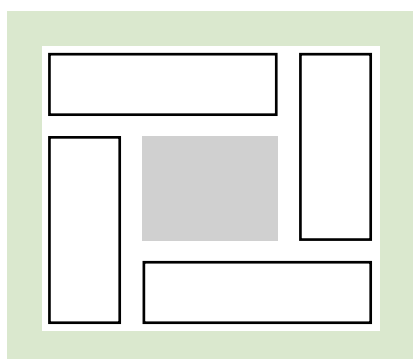
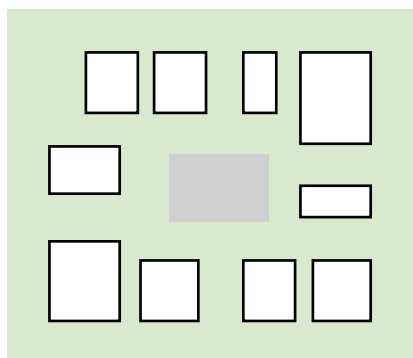
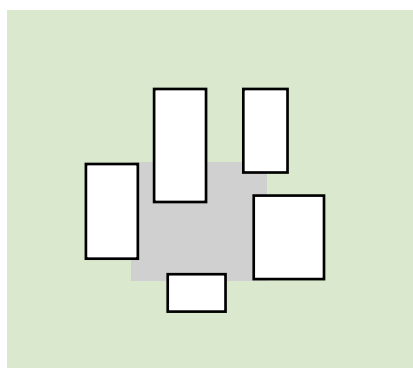
landschappelijk

groen stedelijk

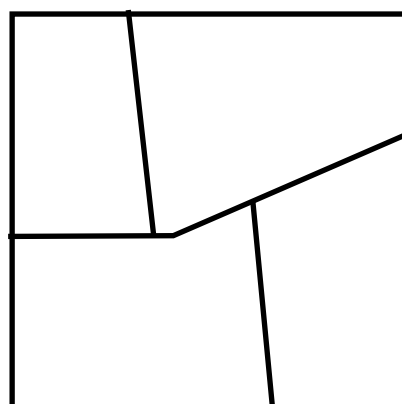
centrum stedelijk

40% minder riolering en 25% minder verharding voor wegen

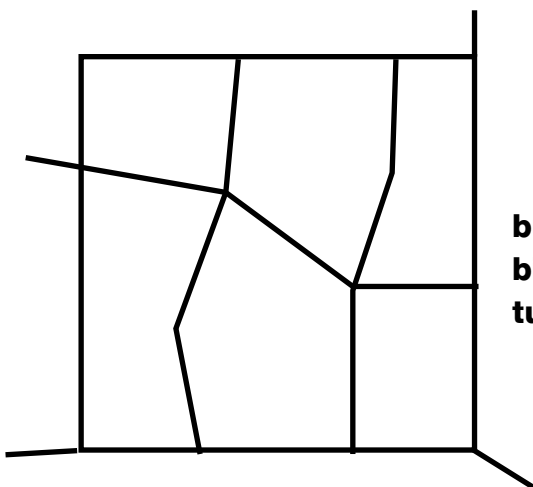
Door een interne riolering en ontsluiting is circa 40% minder riolering en 25% minder verharding voor wegen nodig. Dit is essentieel voor de haalbaarheid. Doordat het landschap en de parkeerplekken direct aan de woningen grenzen, ontstaat tevens een landschappelijke buurt.



binnendoor



**buitenom
binnendoor**



**buitenom
binnendoor
tussendoor**

Opbouw plan

Het basisraamwerk van de buurt wordt permanent aangelegd. Daarbij anticiperen we op de stedenbouwkundige opzet van omliggende buurten. De tussenliggende groenstructuur van wiggen lijmt de buurten aan elkaar tot een wijk. Daardoor wordt de buurt omzoomd door groen, dat binnendringt via verschillende wiggen.

De toekomstige bouwblokken worden nog niet in detail uitgewerkt. De hoofdvorm in grote lijnen vormt het uitgangspunt om verschillende onderdelen definitief aan te leggen.

Robuust groen-blauw raamwerk



Toekomstige hoofdopzet



Vanuit het streven dat de parkeerhoven grotendeels op de definitieve plek liggen, kunnen ze met hoogwaardige materialen aangelegd worden. Dit geldt ook voor de ontsluiting van het autoverkeer, die hoofdzakelijk vanuit de oost- en noordzijde wordt ingestoken. De erven landen op de velden binnen het raamwerk.

Verfijning van het groen-blauwe raamwerk als een flexibele laag in het polderlandschap vormt De Kweektuin van Noordoost. Het totaal wordt een speellandschap van routes en plekken, een hart en informele routes.

Erven nieuwe stijl

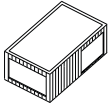






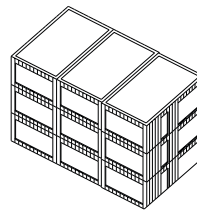
Ruimtelijk concept

Slim programmeren van de clusters voor een gevarieerde buurt



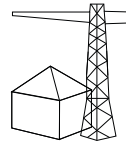
conventionele woonproducten

ANDERS



hoge dichtheid

DICHTHEID VS. C



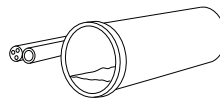
snel bouwen

SNEL EEN THUIS V



individueel wonen

INDIVIDUEEL VS. GE



mainstream oplossingen

INNO

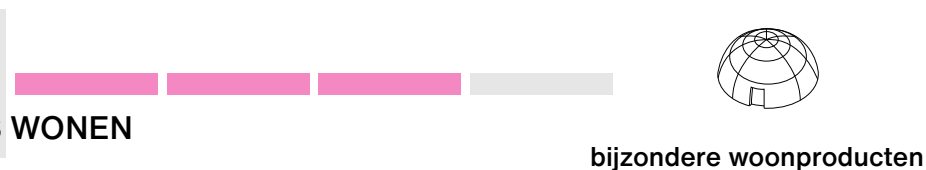


informer

CO-CF

Door de opzet met erven is adaptief programmeren mogelijk. Waar bij veel erven snelheid een cruciale rol speelt, kan in andere gevallen gekozen worden voor innovatie of een verregaande vorm van participatie. Daardoor kan het planproces worden bijgestuurd voor een optimaal resultaat. De keuzes maken we in de volgende fases.

WONEN



bijzondere woonproducten

GROENE RUIMTE



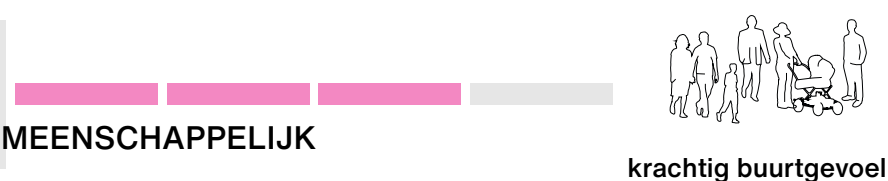
lage dichtheid

VS. EXTRA LAGEN



verdiepen en onderzoeken

MEENSCHAPPELIJK



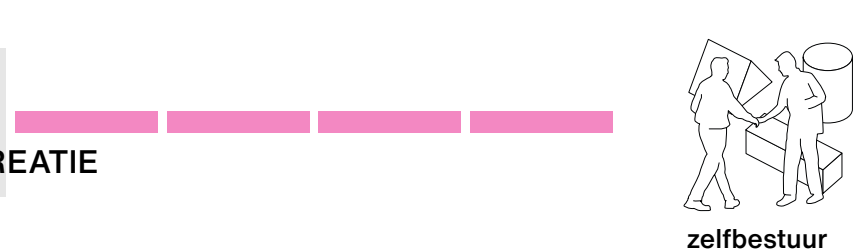
krachtig buurtgevoel

INNOVATIE



gericht op innovatie

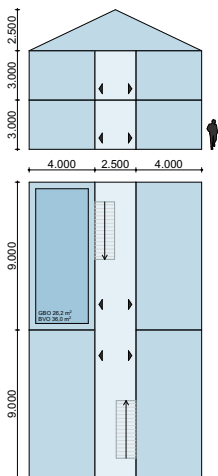
PARTICIPATIE



zelfbestuur

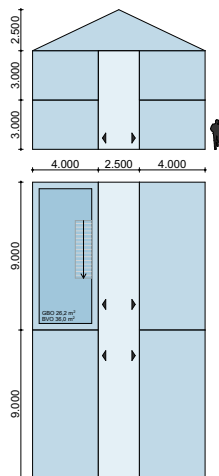
1.a

corridor
appartement
gbo 26 bvo 36



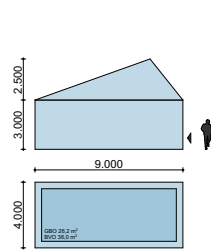
1.b

corridor
grondgebonden 2L
gbo 52 bvo 72



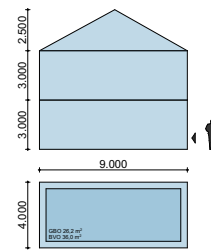
2.

1 laag
grondgebonden
gbo 26 bvo 36
+kap (hoogte/opp?)



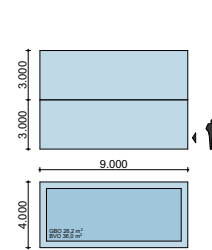
3.

2 laag
grondgebonden
gbo 52 bvo 72
+kap (hoogte/opp?)



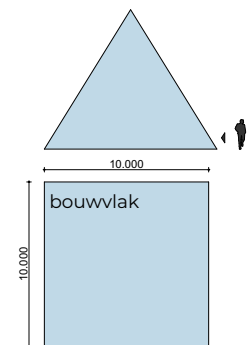
4.

2 laag
grondgebonden
gbo 52 bvo 72



5.

eigen bouwer los
vrijstaand
gbo ? bvo ?
eigen berging



Legenda:

gbo = de gebruiksoppervlakte

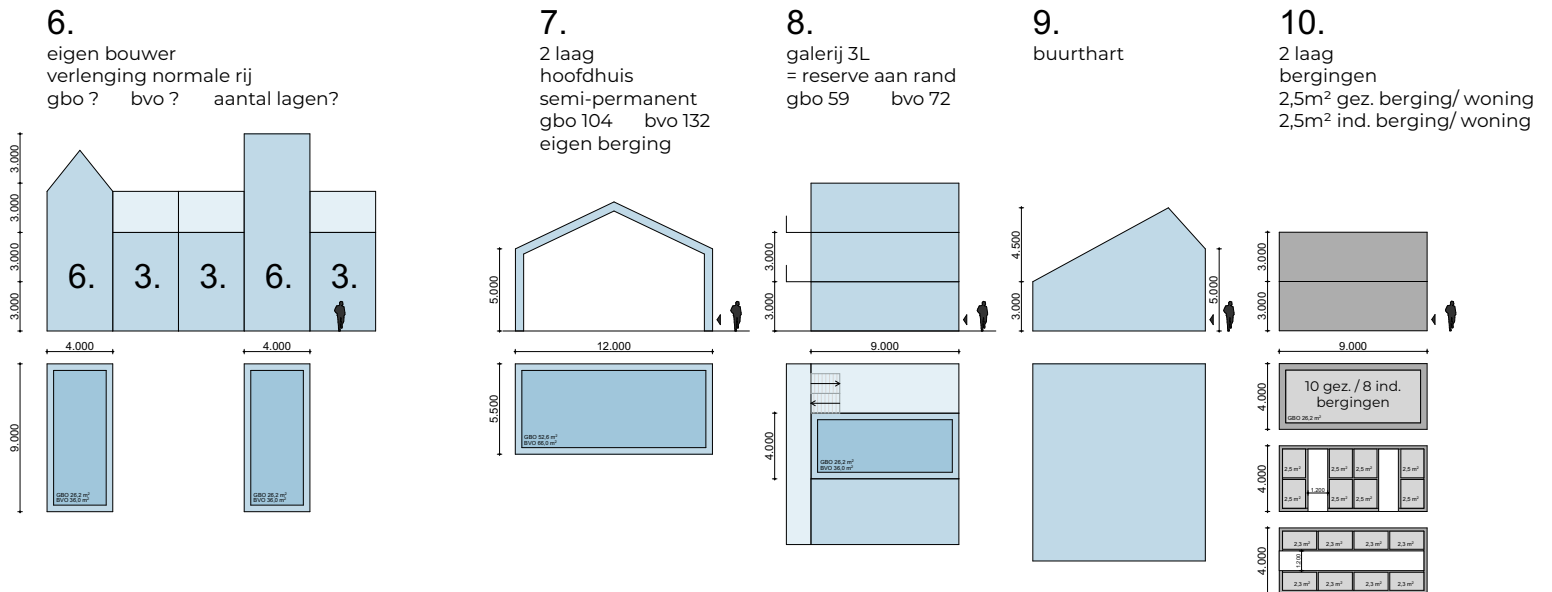
De totale oppervlakte van de woning die door een bewoner nuttig gebruikt kan worden.

bvo = bruto-vloeroppervlak

De som van de vloeroppervlakte van alle bouwlagen, gemeten langs de buitenomtrek.

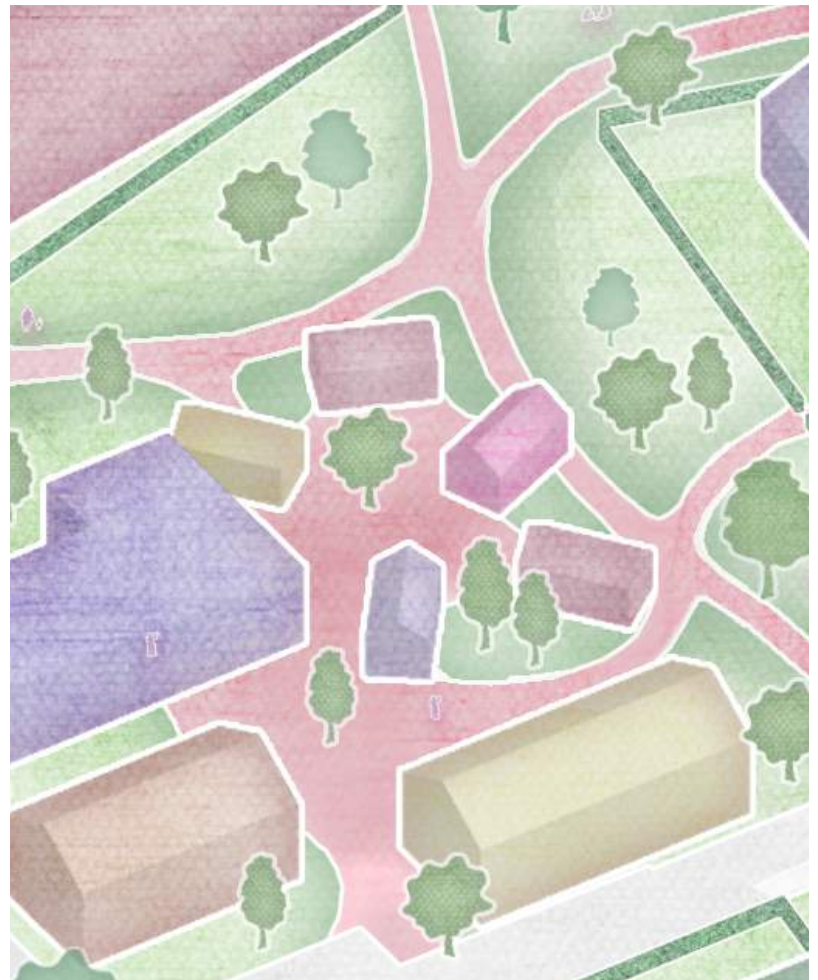
In het haalbaarheidsonderzoek is de bebouwing samengesteld uit basismodules. Deze bieden mogelijkheden om te variëren met types, hoogtes, lagen en vormen. Zo kan in de uitwerking adaptief omgegaan worden met uiteindelijke aantallen of doelgroepen.

De definitieve woningtypologieën worden nader bepaald bij de uitwerking.



Meteen aan de slag!

In het hart van de nieuwe buurt ontstaat een fijne plek. Een plek met persoonlijkheid en sfeer. Een plek voor de eerste pioniers die met de schop over hun schouder vanuit het hart een buurt maken. Hier komt oud en nieuw samen, hier ontmoet je elkaar en hier worden activiteiten georganiseerd. Kortom, hier wordt de buurt geactiveerd.



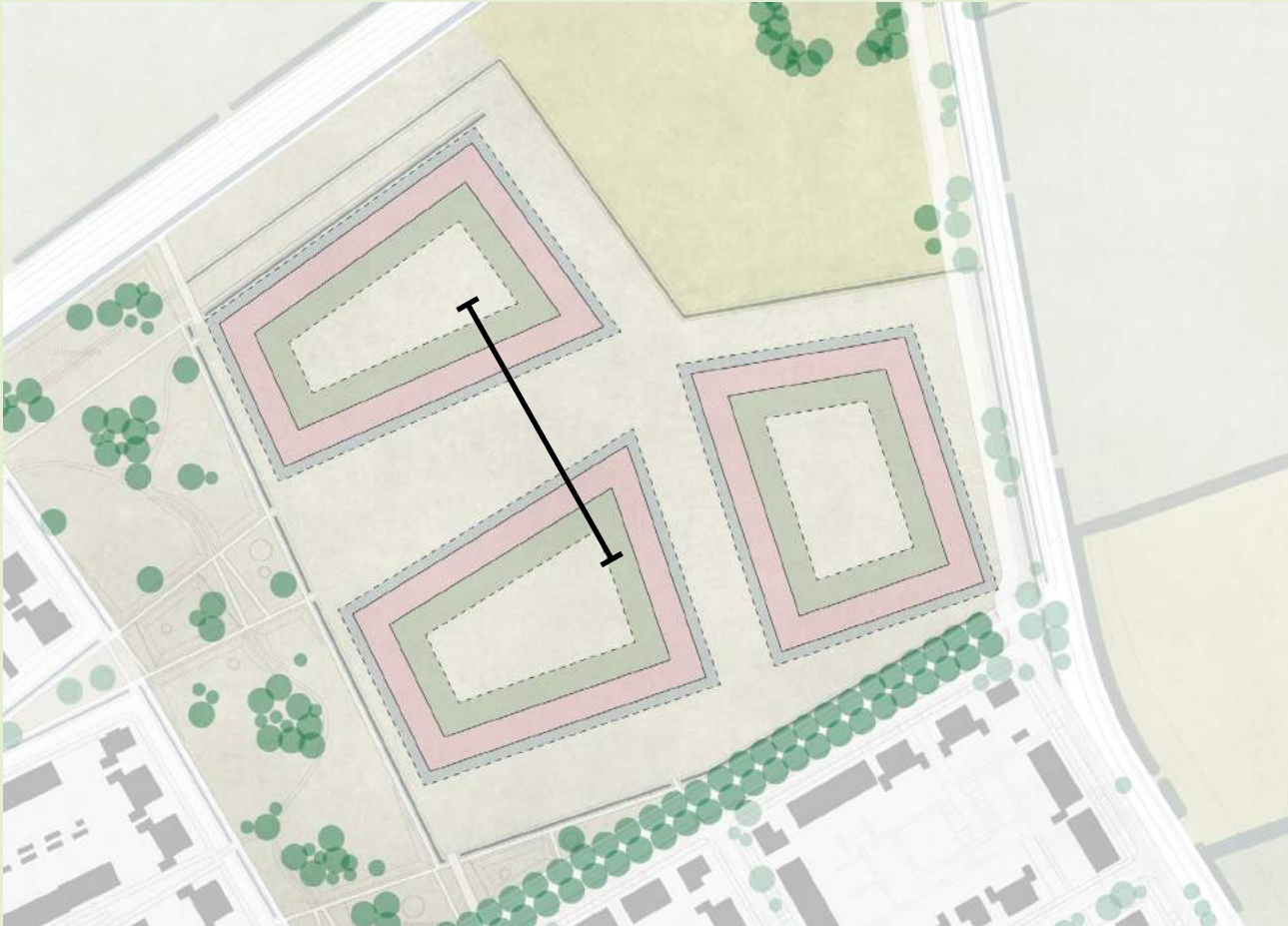
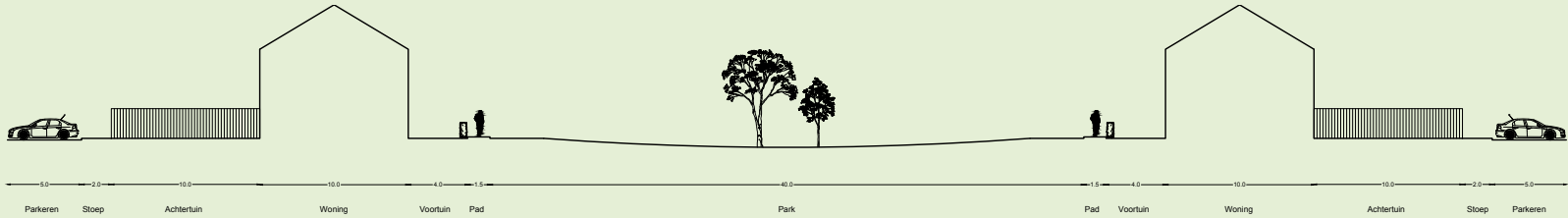




Opbouw ruimtelijk concept

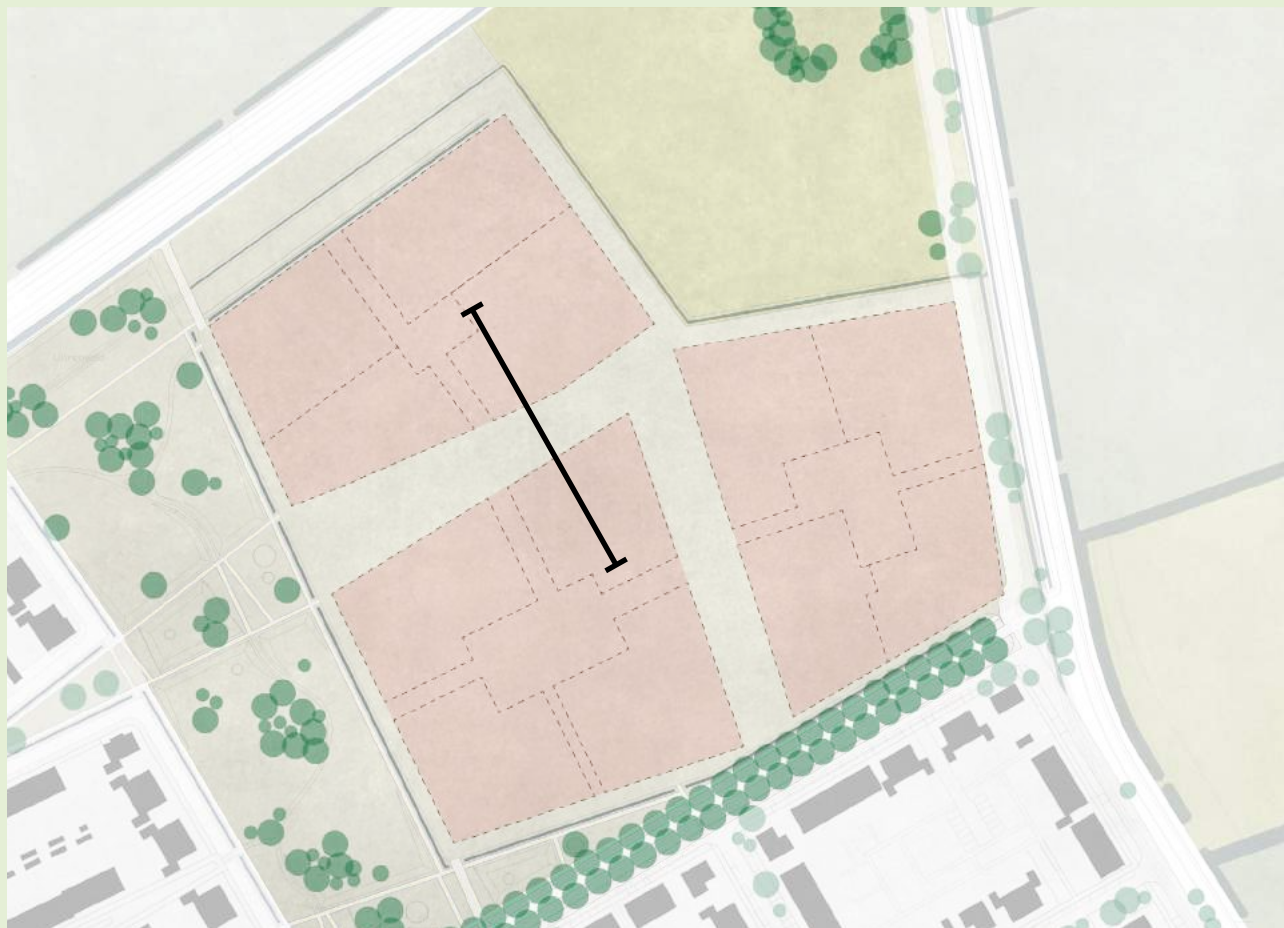
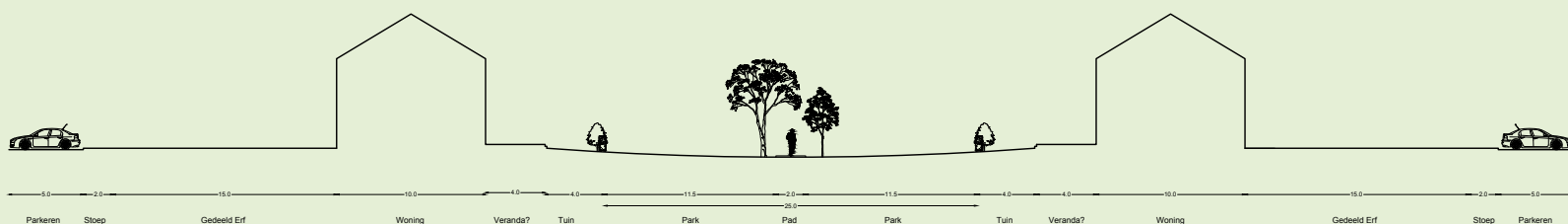
Invulling van structuur

Profiel Toekomstig plan



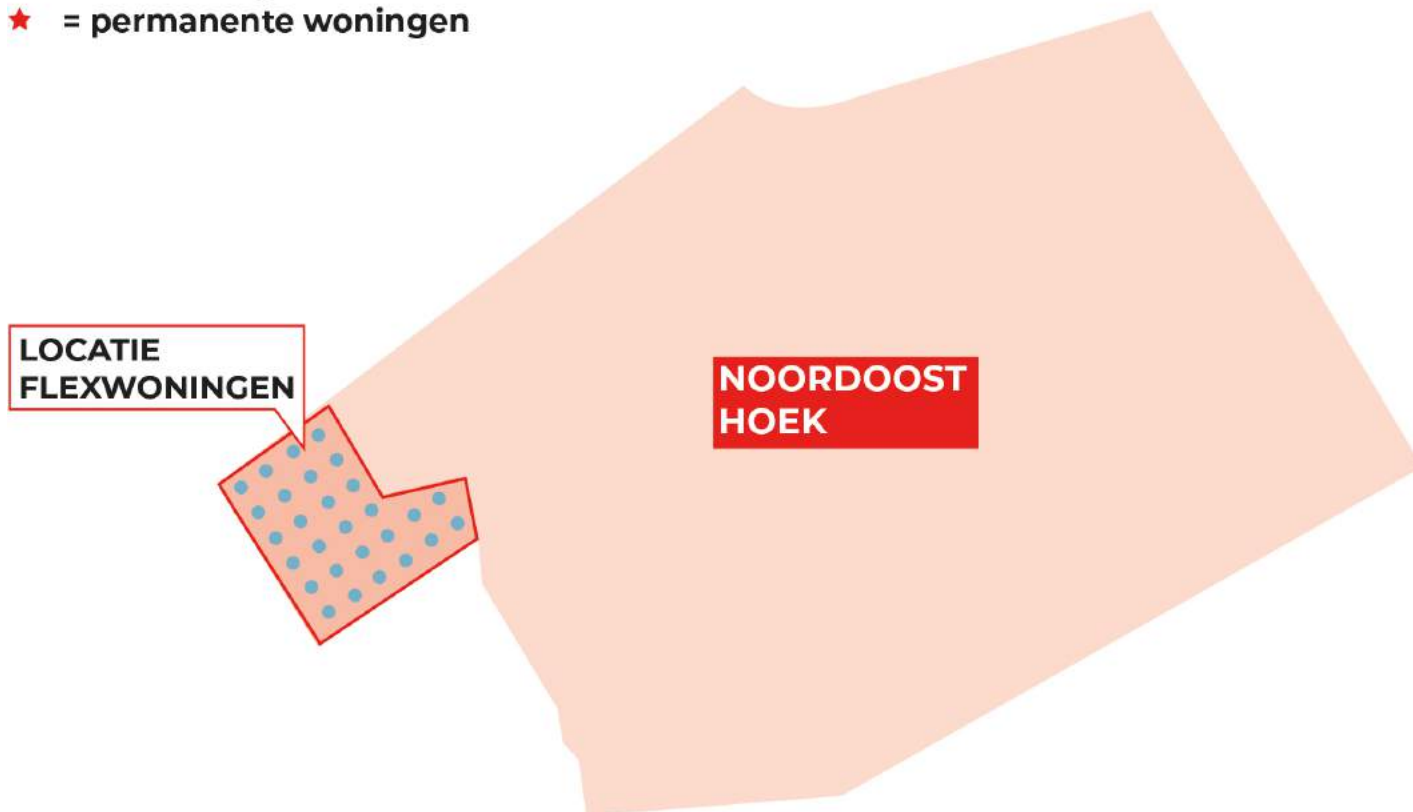
De nieuwe erven ontstaan op basis van het groen en de hoofdvorm van de toekomstige verkavelingen. Ze zijn kleinschaliger en anders georiënteerd, maar flexibel van vorm. De vorm en de grootte van de erven varieert. Per erf streven we naar gemiddeld dertig woningen. Dit aantal is ideaal voor de juiste balans tussen met elkaar samen leven, terwijl er voldoende vrijheid overblijft voor elk individu.

Profiel Tijdelijk plan

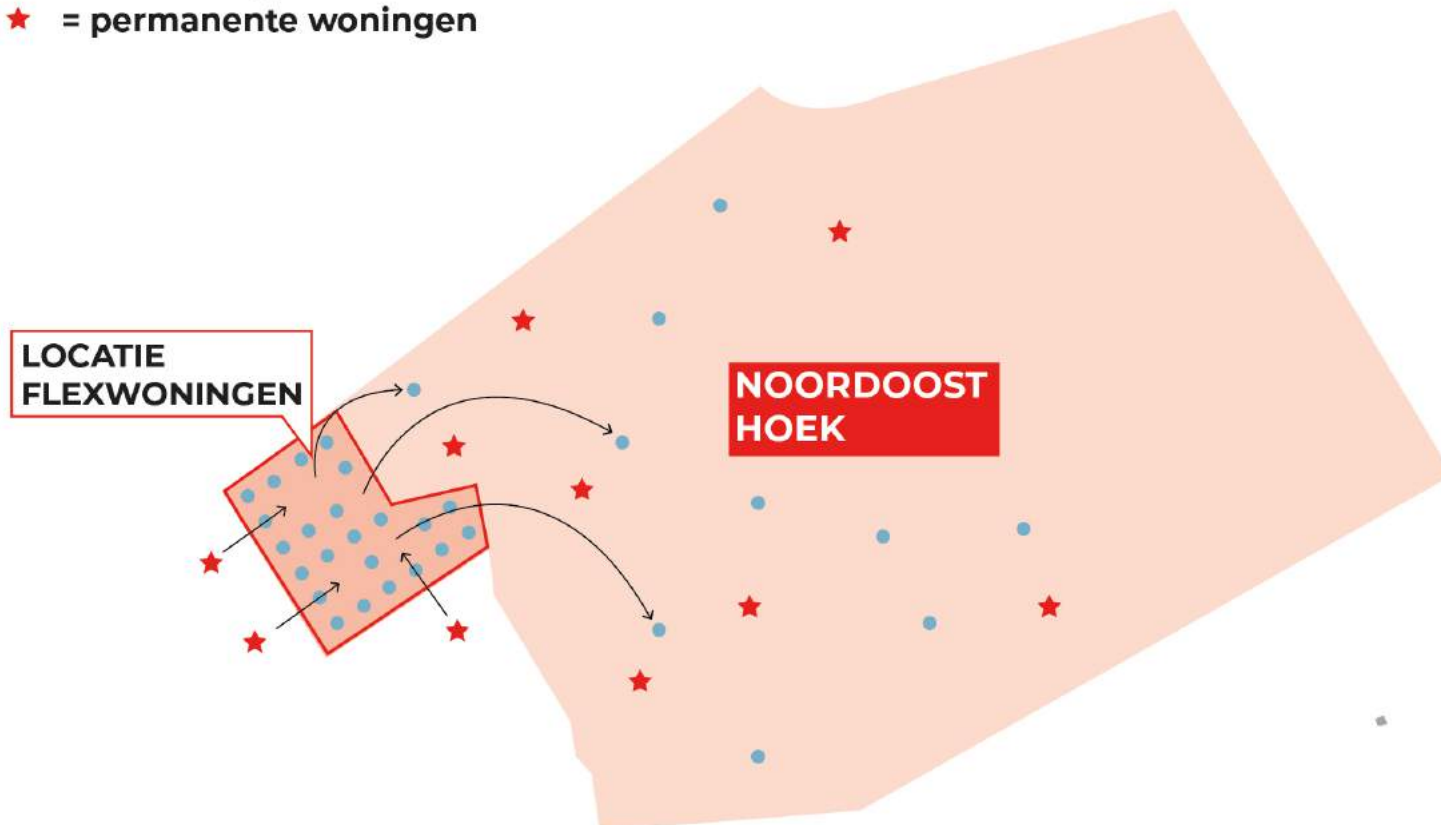


We zorgen niet alleen voor een thuis voor een brede mix van doelgroepen, maar ook creëren we een stapsgewijze overgang naar een permanente invulling van deze woonbuurt. Verdeeld in fasen verplaatsen we clusters van woningen, inclusief de nieuwe bewoners. Zo wordt ruimte gemaakt voor permanente woningbouw. De flexwoningen en de bewoners blijven wel een functie hebben voor de ontwikkeling van de Noordoosthoek én voor de woningmarkt. Ze worden verplaatst naar andere delen van de Noordoosthoek. Hierdoor zetten we, volgens de Woonvisie van de gemeente 's-Hertogenbosch, in op differentiatie in wijken en buurten.

- = flexwoningen
- ★ = permanente woningen



- = flexwoningen
- ★ = permanente woningen





's-Hertogenbosch

© Team Noordoosthoek De Groote Wielen,
mei 2021

Dit onderzoeksdocument is een uitgave van
Tom van Tuijn Stedenbouw en Scheepers&Renee.

Team

Tom van Tuijn, Renee Scheepers, Germa
Moerman, Maaïke Marechal, Emile van Vugt,
Leander Janssen, Judith de Blok

Gemeente 's-Hertogenbosch

Edwin Persaud, Birgit van Daal, Jan Janssen,
Paul van Dongen, Paul Voncken, Saskia Cuijpers,
Sandra van Roessel, Frank van Weert, Iwan de
Vries, Jeroen Rovers

Woningcorporatie Zayaz

Jurgen Arts, Janine van Heertum, Cindy Roest,
José Diepstraten

Tekst en redactie

Tom van Tuijn, Renee Scheepers,
Anna van den Berg

Ontwerp document en lay-out

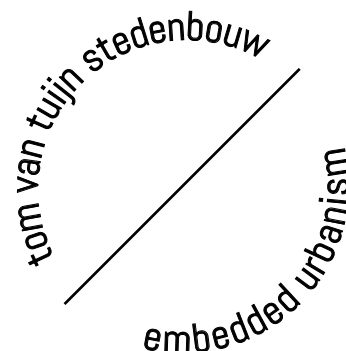
George&Harrison

Impressies

Lex Hildenbrant

Disclaimer

Niets uit deze publicatie mag worden verveelvoudigd en/of openbaar
gemaakt worden zonder uitdrukkelijke toestemming van de opdrachtgever
en uitvoerende partijen en zonder naam- en bronvermelding.



Scheepers
& Renee

Meer informatie en op de hoogte blijven

- Om straks in aanmerking te kunnen komen voor een woning, moet u ingeschreven zijn bij www.woonserviceregionaal.nl. Dat is een vereiste. Op dit moment hebben we nog niet besloten hoe we de wervingscampagne voor de flexwoningen vormgeven. Onder andere via de nieuwsbrief houden we belangstellenden op de hoogte.
- Aanmelden voor de nieuwsbrief over flexwoningen Noordoosthoek kan door te mailen naar flexwoningen@s-hertogenbosch.nl.
- Ook voor uw vragen en suggesties kunt u het mailadres flexwoningen@s-hertogenbosch.nl gebruiken.
- Op de website van Zayaz is meer te lezen over woningen op tijdelijke locaties, www.zayaz.nl/Project/woningen-op-tijdelijke-locaties/
- Op de website van de gemeente is informatie over flexwoningen op tijdelijke locaties in heel 's-Hertogenbosch te lezen op www.denbosch.nl/nl/projecten/flexwoningen-op-tijdelijke-locaties
- De website van de gemeente heeft ook een speciale pagina over flexwonen in de Noordoosthoek, www.denbosch.nl/nl/projecten/flexwoningennoordoosthoek

