

Uitgangspunten voor het nieuwe Bloemenkampkwartier maart 2024

WAT WILLEN WE BEREIKEN?

Woningcorporaties BrabantWonen en Mooiland en de gemeente 's-Hertogenbosch werken samen aan het nieuwe Bloemenkampkwartier.

Ons doel:

Stedelijk wonen in de binnenstad

- Een stedelijk woongebied, passend in de Bossche Binnenstad
- Circa 2 keer zoveel woningen terug bouwen als er worden gesloopt

Betaalbaar wonen

- Veel mensen de kans geven om betaalbaar te wonen in de binnenstad
- Bestaande bewoners kunnen doorverhuizen binnen het gebied, als zij dat willen. Zij hebben voorrang en krijgen een verhuisregeling



Sociaal veilig en leefbaar

- Meer voordeuren en voorkanten, daardoor meer zicht op het openbaar gebied
- Prettige routes en pleinen die goed aansluiten op de Binnenstad en omgeving. Het is fijn om hier te lopen, te fietsen en elkaar te ontmoeten

Autoluw en groen

- Duurzame mobiliteit: minder (eigen) auto's, meer ruimte voor de fiets, voetgangers en (elektrische) deelauto's
- De auto uit het zicht. Er komt een dek dat wordt ingericht als binnenhof
- Zoveel mogelijk autoverkeer via de Zuid Willemsvaart

OPENBARE RUIMTE

Sociaal veilig

- Meer voordeuren en voorkanten, daardoor meer zicht op het openbaar gebied
- Prettige, logische routes en pleinen, het is fijn om hier te lopen en elkaar te ontmoeten
- 'Blinde hoekjes' worden voorkomen

Functies in de buitenruimte

- Auto uit het zicht. Er komt een dek dat wordt ingericht als binnenhof
- Er is ruimte voor een gemeenschappelijke tuin
- Speel- en ontmoetingsplekken krijgen een plek
- Geen nieuwe hondenvoorzieningen in de binnenstad

Bomen en groen

- Deel van Pastoor de Kroonstraat (langs de Binnendieze) wordt een parkje
- Toevoegen van nieuwe bomen en beplanting
- Behoud van zoveel mogelijk bestaande, waardevolle bomen
- In het grote binnenhof: ruimte voor voortuintjes
- In het binnengebied komen groene gevels/geveltuintjes

Water

- Uitgangspunt: vasthouden van regenwater in het gebied
- Vanwege de lage ligging van het gebied blijft wegpompen van overtollig water nodig

Beheer

- Afspraken over binnenhoven en aanleg van collectief groen worden samen met bewoners gemaakt

BEBOUWING

Stedelijk woongebied

- Het Bloemenkampkwartier wordt fors verdicht. Er komt meer bebouwing.
- Er worden circa 2 keer zoveel woningen teruggebouwd
- De maat en schaal van de nieuwbouw past in de Bossche Binnenstad
- De Mooiland-woningen aan de buitenrand worden gerenoveerd

Uitstraling

- De bouwblokken bestaan uit meerdere delen, met verschillende hoogtes en gevels
- De gevels staan niet in een lange lijn, maar staan soms iets naar voren, naar achter of gedraaid
- De woningen in het binnengebied krijgen een kap
- De woningen op de locatie Zusterflat krijgen een plat dak

Bouwhoogtes

- locatie Zusterflat: maximaal 7 à 8 lagen
Aan het pleintje: 2 lagen
- Binnengebied:
Een goothoogte van maximaal 4 lagen, met een kap van 2 lagen
Hoogteaccenten tot maximaal 8 lagen

Duurzaam

- De nieuwe woningen worden energievriendelijk en duurzaam.

BEREIKBAARHEID

Stadsentree

- De Tolbrugstraat wordt smaller, groener en autoluwer
- In-/uitrit parkeergarage Arena wordt verplaatst naar de Zuid Willemsvaart

Autoverkeer

- Het Bloemenkampkwartier wordt autoluw.
- Pastoor de Kroonstraat tussen Sint Geertruikerkhof en Jan Heinsstraat autovrij: dit wordt een parkje
- Autoroute door de Tolbrugstraat, Pastoor de Kroonstraat, Sint Geertruikerkhof naar Orthenstraat blijft behouden.
- De toegang naar het Carolushof wordt verplaatst naar de Zuid-Willemsvaart / Bloemenkamp.
- Meer (elektrische) deelauto's

Loop- en fietsroutes

- In het Bloemenkampkwartier komen prettige routes. Het is fijn om hier te lopen en te fietsen
- De routes sluiten goed aan op de Binnenstad en omgeving

Autoparkeren

- Auto uit het zicht. Er komt een dek dat wordt ingericht als binnenhof
- Aantal parkeerplaatsen: volgens parkeernorm gemeente
- De particuliere parkeerplekken krijgen een nieuwe plek binnen het gebied
- Het vergunningparkeren in het Bloemenkampkwartier wordt gefaseerd afgebouwd, passend bij de behoefte
- Bezoekersparkeren komt in parkeergarages of transferia

Fietsparkeren

- Er komen goede fietsenstallingen, dichtbij de woningen
- Aantal fietsparkeren: volgens parkeernorm gemeente

PROGRAMMA

Woningen

- Alle woningen zijn appartementen
- Op de locatie Zusterflat worden 60 woningen gesloopt
Er worden circa 150 woningen teruggebouwd
- In het binnengebied worden 159 woningen gesloopt. Er worden circa 325 woningen teruggebouwd

Betaalbaar

- Zoveel mogelijk betaalbare woningen
- Een zorgvuldige mix van prijs, huur en koop
- De locatie Zusterflat: circa 80% sociale huur en 20% middenhuur
- Binnengebied: circa 60% sociale huur, 25% middenhuur, 15% koopwoningen

Doelgroepen

- Vooral kleinere woningen, voor 1- of 2-persoonshuishoudens
- Friendscontracten voor jongeren en studenten (twee bewoners per appartement)
- Woningen geschikt voor ouderen en minder validen

Samenleven

- Langs belangrijke routes en pleinen: functies die mensen trekken en/of een goede sfeer geven in het gebied
- Locatie Zusterflat: circa 1.000 m² kantoor voor BrabantWonen
- Binnengebied: circa 300-350 m² andere functies, bijvoorbeeld:
 - sociale functies (zoals een ontmoetingsruimte voor alle bewoners in het gebied)
 - maatschappelijke functies
 - sport
 - lichte bedrijvigheid, kleinschalige bedrijfjes
- Geen (extra) winkels of horeca

LOCATIE ZUSTERFLAT

Bouwhoogte

- maximaal 7 à 8 lagen, aan het pleintje: 2 lagen

Programma

Circa 150 woningen: circa 80% sociale huur, 20% middenhuur

- circa 25% studio's van circa 50 m²
- circa 50% appartementen van circa 65 m² (2 slaapkamers)
- circa 25% appartementen van circa 80 m² (2 à 3 slaapkamers)

Circa 1.000 m² kantoor voor BrabantWonen

Gemeenschappelijke voorzieningen

- Gezamenlijke huiskamer en wasruimte
- Fietsenberging in de ondergrondse garage
- Auto parkeren in de ondergrondse garage
- Te onderzoeken: een aantal deelauto's

Buitenruimte en groen

- Gezamenlijke binnentuin
- Daktuin
- Groen dak
- Woningen met 2 of 3 slaapkamers hebben een balkon of tuintje