



's-Hertogenbosch

# Ontwikkeldkader Bloemenkampkwartier

CONCEPT OKTOBER 2024



# Inhoudsopgave

<b>Voorwoord</b>	<b>3</b>	<b>4. Ontwikkelstrategie</b>	<b>28</b>
<b>1. Inleiding</b>	<b>5</b>	<b>5. Kaders en uitgangspunten Bloemenkampkwartier</b>	<b>33</b>
Plangebied	5	Goed, betaalbaar stedelijk wonen	33
Van Zusterflat naar Bloemenkampkwartier	5	Vergroenen met betekenis voor de buurt	37
Meer samenwerking, meer kansen	6	Verbinden van plekken en mensen	41
Ontwikkelkader	6	Een leefbare en bereikbare woonbuurt	47
		Sturen op ruimtelijke samenhang en kwaliteit	52
<b>2. Analyse</b>	<b>7</b>	Energie en duurzaamheid	56
Historie	7	Een gezonde en veilige woonbuurt	58
Bestaande situatie	11		
Positionering in de stad	15	<b>Bijlagen</b>	<b>66</b>
<b>3. Visie Bloemenkampkwartier</b>	<b>17</b>		
Drie pijlers: verbinden, vergroenen, goed en betaalbaar wonen	17		
Ruimtelijke visie	20		

# Voorwoord

## **Honderden betaalbare woningen in de sfeer van de Bossche binnenstad**

Veel meer betaalbare woningen in het hart van de Bossche binnenstad. Die kans grijpen we als gemeente 's-Hertogenbosch samen met de Mooiland en BrabantWonen met twee handen aan. Waar achter de Arena nu een verschaald en versteend stuk stad ligt, verrijzen de komende jaren honderden betaalbare woningen in de sfeer van de Bossche binnenstad. Een fijne plek voor huidige en toekomstige bewoners én voor de bezoekers van onze stad.

Door de verouderde gebouwen te slopen, komt er ruimte voor twee keer zoveel en voornamelijk betaalbare woningen, waarmee we honderden woningzoekenden blij kunnen maken. Doordat we gefaseerd kunnen slopen en bouwen kunnen huidige bewoners die dat willen rechtstreeks doorverhuizen op de Bloemenkamp naar een nieuwe woning. De buurt verkleurt van grijs naar groen, we lossen het parkeren op uit het zicht van de openbare ruimte, bieden ruimte voor ontmoeting en brengen het verrassende en speelse karakter van de oude binnenstad weer terug.

Het Bloemenkampkwartier wordt daarmee een verrijking voor de Bossche binnenstad. Een plek om te genieten van het leven, makkelijk bereikbaar en klimaatbestendig met energiezuinige woningen, in een groene omgeving die bewegen en ontmoeten stimuleert. En dat midden tussen de Markt en de Bossche Stadsdelta – je zou er maar mogen wonen!

*Wethouder Pieter-Paul Slikker*



### **Natuurlijk samen**

Onder het motto Natuurlijk samen richt BrabantWonen zich op duurzame nieuwbouw en renovatie én op duurzame samenwerkingen in de wijk. In het Bloemenkampkwartier zijn zij begonnen met de herontwikkeling van de voormalige Zusterflat maar er bleek in het gebied veel meer mogelijk én gewenst. Door de samenwerking met gemeente en Mooiland ligt er nu een geïntegreerd plan voor een aantrekkelijk gebied nabij de historische binnenstad, waar mensen prettig en veilig kunnen wonen, leven en verblijven. Daarnaast worden er extra betaalbare woningen toegevoegd aan de Bossche woningmarkt en maken zij wonen in de binnenstad mogelijk voor mensen met een laag of middeninkomen.

### **Thuis in een duurzame woning**

In het Bloemenkampkwartier is Mooiland samen met de gemeente en BrabantWonen de grote uitdaging aangegaan om van Bloemenkampkwartier een duurzame, leefbare en prettige wijk te maken. Waar het fijn is om te wonen en waar zij de bewoners een echt thuis kan bieden. In deze wijk gaat Mooiland maar liefst 176 huurwoningen fors renoveren en zelfs gasloos maken, zo krijgen de bewoners comfortabele en energiezuinige woningen. Naast renoveren gaat Mooiland ook woningen slopen. Dit doen zij heel zorgvuldig en met aandacht voor hun bewoners. Mooiland wil in Bloemenkampkwartier ongeveer 140 sociale duurzame huurwoningen terugbouwen.

# 1. Inleiding

## Plangebied

Het plangebied van het Ontwikkeldkader Bloemenkampkwartier is circa 3,2 hectare en wordt begrensd door de Tolbrugstraat, Arena, Pastoor de Kroonstraat, Jan Heinsstraat en Zuid-Willemsvaart. In het plan houden we rekening met mogelijke toekomstige ontwikkelingen zoals de doorontwikkeling van de Arena of het doortrekken van de Binnendieze. Ook hier liggen kansen om de binnenstad te versterken, maar we willen niet afhankelijk zijn van deze mogelijke ontwikkelingen. Ze kunnen later worden opgepakt. Dit past bij de uitstraling van de historische binnenstad waarin verschillende tijdlagen zichtbaar zijn. De binnenstad is niet in een keer gebouwd en is continu in ontwikkeling.



Afbeelding 1.1 Plangebied Bloemenkampkwartier



Afbeelding 1.2 De locatie Zusterflat: de start van het Bloemenkampkwartier

## Van Zusterflat naar Bloemenkampkwartier

Het Bloemenkampkwartier wordt ontwikkeld door een samenwerking van de gemeente en de woningcorporaties BrabantWonen en Mooiland. De eerste stap van de ontwikkeling is in eind 2020 gezet met de aankoop van de locatie Zusterflat door BrabantWonen. De locatie is onderdeel van Fase 2 Gasthuiskwartier maar al snel bleken er kansen te liggen om de locatie Zusterflat in samenhang met zijn omgeving te ontwikkelen. Een van deze kansen was het vertrek van de kantoor- en baliefunctie van het Stadsarchief naar het Groot Tuighuis in de Bethaniestraat. De archiefstukken zijn nog aanwezig in het Bloemenkampkwartier maar de opslagruimte is verouderd en te klein. Er wordt gezocht naar een locatie waar alle gemeentelijke archiefstukken kunnen worden samengevoegd. Ook het Carolushof, het woongebouw achter het Stadsarchief, voldoet niet meer aan de eisen van deze tijd en wordt in de toekomst gesloopt. De ontwikkeling van de locatie Zusterflat, Stadsarchief, Carolushof en omgeving krijgt in maart 2023 de naam 'Bloemenkampkwartier' en de omgevingsdialoog met de bewoners, Mooiland en andere belanghebbenden wordt gestart.

### **Meer samenwerking, meer kansen**

Uit de omgevingsdialog blijkt dat er niet alleen een belangrijke opgave ligt voor het realiseren van betaalbare woningen maar ook voor de aanpak van de openbare ruimte. Het woon- en leefklimaat van het Bloemenkampkwartier staat onder druk, bewoners en bezoekers voelen zich niet prettig in de anonieme en sterk versteende openbare ruimte. Dit past niet bij de kwaliteit en uitstraling van de binnenstad en de gemeentelijke ambities: we willen de Brede Binnenstad groen, leefbaar en bereikbaar maken en een prettig dwaalgebied tussen de Markt en de Bossche Staddelta. Deze ambities vergen een bredere en integrale aanpak waarbij een groter gebied wordt herontwikkeld. Dit is gelukt door de samenwerking tussen de gemeente en woningcorporaties BrabantWonen en Mooiland. Samen gaan we de uitdaging aan.

BrabantWonen verhuurt ongeveer 19.000 woningen in 's-Hertogenbosch, Oss, Meierijstad en de kernen daaromheen. Mooiland verhuurt ruim 22.000 woningen, het grootste deel daarvan staat in Noordoost-Brabant, Gennep en in Apeldoorn, Arnhem en Nijmegen. In de gemeente 's-Hertogenbosch hebben ze zo'n 1.500 huurwoningen, voornamelijk in de binnenstad.

### **Ontwikkelder**

Bloemenkampkwartier kan worden herontwikkeld tot een stedelijk woongebied met een goed woon- en leefklimaat. Een gebied dat qua kwaliteit en uitstraling goed past in de Bossche binnenstad en een volwaardige stepping stone is in de Brede Binnenstad. De ruimtelijke studie heeft geleid tot een visie en ambities voor het Bloemenkampkwartier, wat vervolgens is vertaald in het ontwikkelkader. Met het ontwikkelkader willen we heldere uitgangspunten en spelregels vastleggen voor de uitwerking van de verschillende bouwplannen voor de nieuwe gebouwen en inrichtingsplannen voor de buitenruimte. Het is een toetsingskader dat enerzijds voldoende zekerheid biedt voor de omwonenden en andere belanghebbenden en anderzijds voldoende flexibiliteit biedt om de plannen de komende jaren te kunnen uitwerken, en zo in te kunnen spelen op (nieuwe) woonbehoeftes en ontwikkelingen.



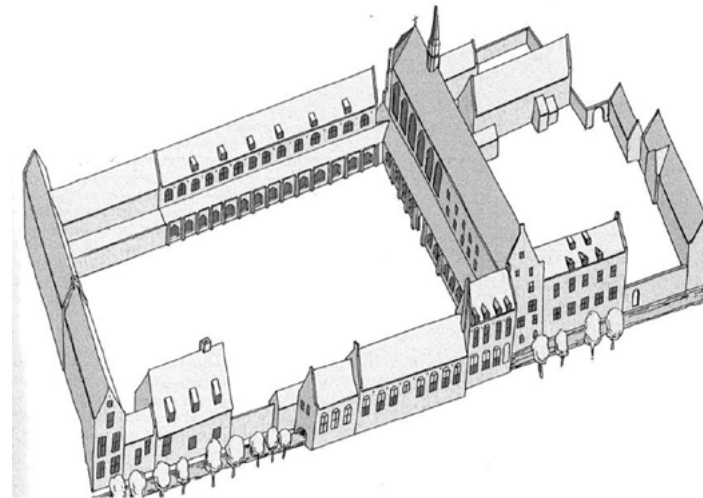
## 2. Analyse

### Historie

#### Middeleeuwen: van moeras naar fabriek

De eerste bebouwing van 's-Hertogenbosch ontstond aan het einde van de 12de eeuw, op een dekzandrug uit de laatste ijstijd. Op deze hogere plek aan de Markt, waar drie wegen uit de richting van Hintham, Orthen en Vught samenkomen, vestigden zich de eerste bewoners van de stad. Het gebied ten noorden van de Markt, wat wij nu als Bloemenkampkwartier kennen, was oorspronkelijk een laag gelegen, moerassig gebied. Het gebied lag ook buiten de eerste stadsommuring en buiten de Marktstroom en de Grootte stroom. Het gebied bleef lang grotendeels onbebouwd en werd gebruikt als weidegronden, bleekvelden en tuinen. Om het bouwrijp te maken werd het, met name langs de Tolbrugstraat, vanaf 1400 opgehoogd. In 1437 vestigde een pottenbakker zich op het terrein, aan een tak van de Binnendieze waarlangs grondstoffen en brandstof kon worden aangevoerd.

In 1456 werd op het perceel naast de pottenbakker het Elisabeth Bloemenkampklooster gebouwd. Het klooster heeft tot 1685 gefunctioneerd waarna het in 1707 werd verkocht en deels gesloopt. Een van de overgebleven vleugels werd in 1744 verbouwd tot Tolbrugkazerne en er kwamen twee nieuwe barakken bij. De kazernegebouwen verloren eind 19e eeuw hun functie. Daarna werden de gebouwen een tijd in gebruik genomen als door de stoomschoenfabriek van Maurits van den Bergh en weer later als garagebedrijf. Eind jaren vijftig van de vorige eeuw werd het kazernegebouw gesloopt.



Afbeelding 2.1 St Geertruijklooster en St. Elisabeth Bloemenkampklooster



Afbeelding 2.2 Voormalig kazernegebouw in gebruik als garagebedrijf in 1953

### 1876-1976: Carolusziekenhuis

In 1876 vestigden vijf zusters van de Heilige Carolus Borromeus uit Trier zich in het gebied om de ziekenzorg naar een hoger niveau te tillen. Enkele bestaande panden aan de Jan Heinsstraat werden in gebruik genomen. De gebouwen werden uitgebreid en er werden voor die tijd moderne ziekenhuisgebouwen aan toegevoegd. Dit was het begin van het Carolusgesticht. Aanvankelijk werden er zowel mannen en vrouwen opgenomen. Later werd het een vrouwenziekenhuis toen de broeders van St. Joan de Deo met de verpleging van mannelijke zieken begonnen. Tussen 1961 en 1966 werd een groot klooster met kapel en een zusterhuis en flat in het gebied tussen de Jan Heinsstraat en de Tolbrugstraat gebouwd. Deze gebouwen verloren al snel hun functie omdat het Carolusziekenhuis in 1976 uit de binnenstad vertrok. Een deel van de bebouwing werd afgebroken of kreeg een nieuwe functie. De kapel werd in 1984 verbouwd tot Stadsarchief, het zusterhuis (Carolushof) kreeg een woonfunctie.



Afbeelding 2.3 Carolusziekenhuis in 1968

### 1850-1950: Bossche stadswijk de Pijp

Het gebied rondom de Tolbrugkazerne was in de tweede helft van de 19de eeuw bebouwd met kleine woningen. De woningen die hier ontstonden waren klein en voornamelijk in gebruik bij arbeiders die werkzaam waren in de fabriekjes en scheepswerven voor de Zuid-Willemsvaart. De buurt die bekend stond als de Pijp was een achterbuurt met smalle straatjes en steegjes die doodliepen in het gebied. De buurt stond ook bekend om zijn vele logementen en bordelen waar vooral soldaten vertier zochten. Het laaggelegen gebied tussen de Tolbrugstraat en de Jan Heinsstraat bleef in deze periode nog grotendeels onbebouwd.



Afbeelding 2.4 Kadastrale kaart 1918 met de woonbuurt de Pijp





Afbeelding 2.5 Lange Tolbrugstraat 1938

### Jaren '50: de eerste saneringsplannen

Aan het eind van de negentiende eeuw ontstond vanuit het Rijk meer aandacht voor de woonomstandigheden van de lagere klassen in de maatschappij. Dit leidde tot minimumeisen aan woningbouw in grote steden. Ook voor het Tolbrugkwartier werd een saneringsplan opgesteld. De eerste tekeningen werden eind 19e eeuw al gemaakt maar de sanering werd pas na de tweede wereldoorlog opgepakt. Er werd een nieuw verkavelingsplan gemaakt, de Tolbrugstraat werd verlegd en de Grote Stroom verdween uit het stadsbeeld. Het Tolbrugkwartier werd in de jaren vijftig en begin jaren zestig van de vorige eeuw helemaal gesloopt. Een door de wijk lopende tak van de Binnendieze (Marktstroom) werd gedempt. In de plaats kwamen grote gebouwen, ontworpen in een naoorlogse architectuur van beton en baksteen. De meeste gebouwen werden gebouwd voor het Carolusziekenhuis

waaronder een zusterflat en een kloosterflat met kapel. Maar langs de Tolbrugstraat werd ook een politiebureau gebouwd, een revalidatiecentrum en zusterflat voor het Ziekengasthuis.

### 1980: grootschalige stadsvernieuwing

Met het vertrek van het Carolusziekenhuis in 1976 verloor een groot deel van de bebouwing haar functie en werd deels gesloopt. Het grootschalige karakter bleef echter behouden door nieuwe bebouwing. Op de plek van het oude Carolusziekenhuis, langs de Pastoor de Kroonstraat, Jan Heinsstraat en Zuid-Willemsvaart werd een groot wooncomplex gebouwd, ontworpen in de Bossche school architectuurstijl. Ook tussen de gebouwen van het voormalige ziekenhuis werden nieuwe woonblokken toegevoegd.



Afbeelding 2.6 De gedempte Binnendieze ter plekke van het Tolbrugplein 1961



Afbeelding 2.7 Luchtfoto begin jaren '80

### **Van verleden naar de toekomst**

De historische ontwikkeling en kenmerken van het Bloemenkampkwartier zijn belangrijke ankerpunten die een hernieuwde identiteit kunnen geven aan de nieuwe ontwikkeling van dit binnenstedelijk gebied. Kenmerkend is dat het grootste deel van het laaggelegen gebied lang groen en onbebouwd is gebleven. En toen er werd gebouwd kwam er een klooster, kazerne, fabriek, kapel en ziekenhuis. Woningen werden pas in de loop van de 19e eeuw gebouwd. Tussen de bebouwing ontstonden contrasten in maat en schaal. Met de saneringsplannen na de tweede wereldoorlog en de verdere verdichting in de jaren '80 van de vorige eeuw zijn grotere woonblokken toegevoegd. Het open karakter van het gebied is verloren gegaan, evenals de groene kwaliteit. We staan nu voor de opgave om het gebied verder te verdichten. Historische kenmerken die we willen inzetten in het plan zijn de hoogteverschillen, de contrasten in maat en schaal en de groene kwaliteit. Dit willen we doen op een manier die past bij de opgave van de huidige tijd.

## Bestaande situatie

### Een anoniem gebied

Het huidige Bloemenkampkwartier ligt er nu wat verloren bij. Verscholen achter het winkelcentrum Arena en omzoomd door lange, wat streng uitziende woonblokken. Een gebied dat weinig Bosschenaren goed kennen. Je loopt er langs maar niet gauw doorheen. Dit komt niet alleen door de uitstraling van de bebouwing maar ook door de kwaliteit van de openbare ruimte. Vanuit de omgeving loop je naar beneden het gebied in, begeleid door achterkantsituaties en gesloten souterrains en plinten. Een groot deel van het terrein is ingericht als parkeerterrein. Er is weinig zicht vanuit de woningen op het openbaar gebied wat een onveilig gevoel oplevert en hangjongeren en daklozen aantrekt. Wat van oudsher een kwaliteit was: een laaggelegen open gebied met bijzondere gebouwen is een knelpunt geworden. Een anonieme plek die niet goed is verbonden met de omgeving.



Afbeelding 2.8 Woonblokken in de Bossche School, Zuid-Willemsvaart



Afbeelding 2.9 Routes langs gesloten plinten en achterkanten



Afbeelding 2.10 Een anoniem binnengebied



*Afbeelding 2.11 Hoogteverschillen vergroten het gevoel van sociale onveiligheid*

Vanuit de omgeving kom je in het lager gelegen, wat desolaat binnengebied dat wordt gedomineerd door auto's en verharding. Er zijn bomen maar vrijwel geen ander groen. Het anonieme karakter wordt versterkt door de vele achterkant-situaties. De bebouwing langs de publieke ruimtes, zowel bij de Arena als de woonblokken, heeft hoge, dichte plinten. Voordeuren of ramen op de begane grond ontbreken vrijwel geheel. Maar ook vanuit de hogere verdiepingen is weinig zicht vanuit de woningen op het openbaar gebied. Fijne routes en verblijfsplekken ontbreken waardoor bewoners en bezoekers zich niet altijd prettig voelen in het gebied. Het unieke karakter van de Bossche binnenstad, het dwaalmilieu met herkenbare straatjes, pleinen en verrassende plekken en bebouwing die sterk is gericht op de openbare ruimte, ontbreekt hier volledig. Het Bloemenkampkwartier is op dit moment geen aantrekkelijk stukje doorwaadbaar binnenstad.

### **Auto's en veel verharding**

De Tolbrugstraat, en een deel van de Pastoor de Kroonstraat en Jan Heinsstraat zijn onderdeel van het plangebied Bloemenkampkwartier. De huidige Tolbrugstraat, de voormalige toegangsweg naar de Markt en de parkeergarage van het Gasthuisziekenhuis, heeft een breed wegprofiel met rijbanen in asfalt. Bomen en groen ontbreken. Het beeld wordt voor een belangrijk deel bepaald door de in- en uitritten naar de parkeergarage Arena. De weg heeft nog steeds veel autoverkeer. Ook het zuidelijk deel van de Pastoor de Kroonstraat, tussen de Arena en de Sint Geertruikerkhof is steenachtig en vooral gericht op het autoverkeer. Het noordelijk deel naast het water is groener en wordt omzoomd door prachtige bomen. Ook de Jan Heinsstraat heeft laanbeplanting maar heeft verder weinig groen. Een stap tot een meer leefbare en bereikbare binnenstad is recent ingezet met de herinrichting van de Zuid-Willemsvaart tot de Kanaalboulevard, met ruimte voor bomen, groen en langzaam verkeer maar ook voor het afwikkelen van het autoverkeer en de bussen.



*Afbeelding 2.12 Parkeren domineert het beeld*



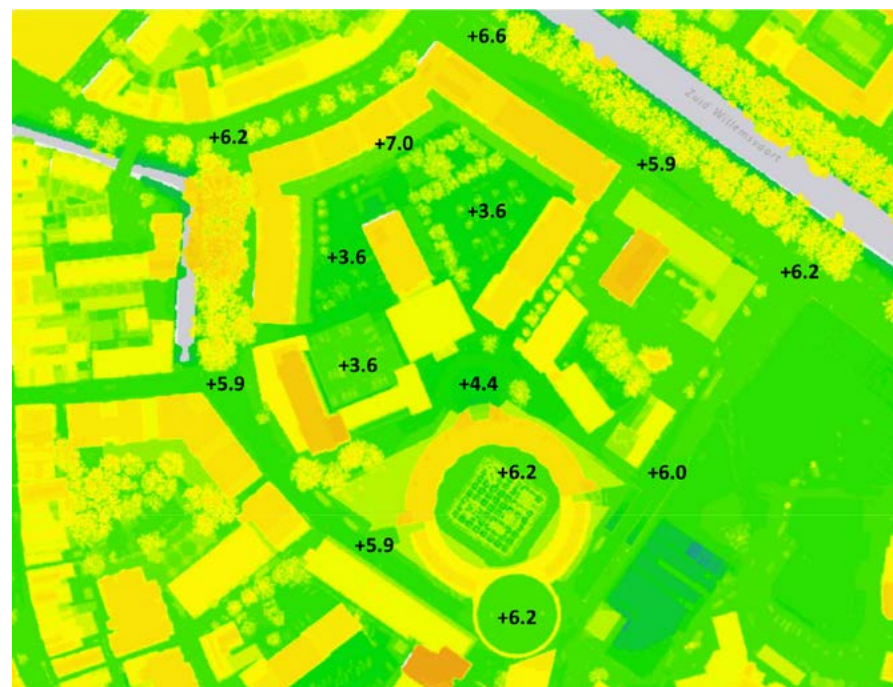
Afbeelding 2.13 Tolbrugstraat: veel asfalt, weinig groen

### Risico op wateroverlast

Het Bloemenkampkwartier is in de loop van de tijd opgehoogd maar het binnen-gebied ligt nog steeds zo'n 1,5 à 2,5 meter lager dan de omgeving. Het grondwater staat relatief hoog en bij regenbuien moet het water met een gemaal worden weggepompt. Het is een kwetsbaar gebied waar nu snel wateroverlast kan optreden. Dit wordt versterkt door de steeds grotere intensiteit van buien door klimaatverandering.

### Bestaande bebouwing

Het plangebied heeft vooral een woonfunctie. Er staan totaal zo'n 480 woningen, hoofdzakelijk sociale huur. In het souterrain van het woonblok aan de Mathildastraat is een ontmoetingsruimte voor de bewoners van Mooiland, het Tolhuis, met daarachter een gemeenschappelijke binnentuin. Midden in het plangebied staat het Stadsarchief. Na de verbouwing van het Groot Tuighuis in 2023 zijn de publieksfuncties en het kantoor verhuisd naar de Bethaniestraat,



Afbeelding 2.14 Bestaande maaiveldhoogtes

alleen de archiefstukken zijn nog aanwezig. Hiervoor wordt een locatie buiten het Bloemenkampkwartier gezocht, waar ook de overige archiefstukken die nu elders zijn opgeslagen kunnen worden ingepast. Het voormalige revalidatiecentrum Tolbrug (onderdeel van de locatie Zusterflat) is jaren in gebruik geweest als bedrijfsruimte, maar staat nu leeg in afwachting van de sloop. De bestaande bebouwing heeft een hoogte van 4 tot 6 lagen, al dan niet met kap en een plint. De 'hoogbouw' Pastoor de Kroonstraat en de voormalige Zusterflat zijn hoger: respectievelijk 8 en 9 lagen op een verdiepte plint. Sommige bouwblokken zijn wat lager zoals het voormalige revalidatiecentrum, het Stadsarchief en laagbouw aan de Pastoor de Kroonstraat (circa 2 à 3 lagen).

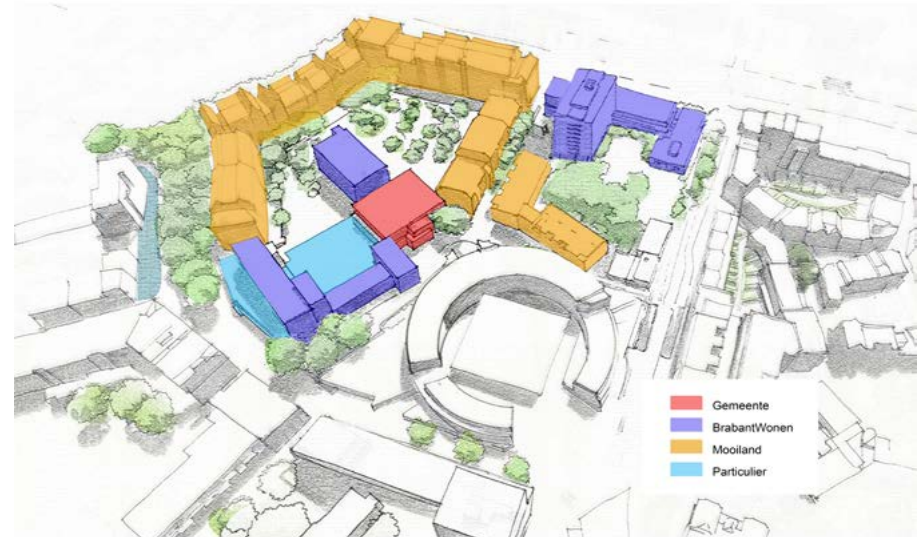


Afbeelding 2.15 Bouwhoogtes rond het Carolushof

De oudste gebouwen zijn de voormalige Zusterflat, het Carolushof en het Stadsarchief. Eind jaren '70, begin jaren '80 zijn de overige woonblokken in het binnengebied en buitenrand gebouwd. Een uitzondering is de 'hoogbouw' Pastoor de Kroonstraat met de onderbouw, dit blok dateert uit 2005. De bouwtechnische staat, het gebrek aan wooncomfort en het hoge energieverbruik waren aanleiding voor de corporaties voor een onderzoek naar de toekomstwaarde. Er zijn forse investeringen nodig om de woningen te renoveren maar sommige aspecten kunnen niet worden verbeterd door renovatie. Dit geldt voor de lage verdiepingshoogte van veel woningen maar vooral door het gebrek aan sociale veiligheid dat wordt veroorzaakt door de vele verdiepte plinten, het ontbreken van voordeuren en zicht op de openbare ruimte. Om een prettige woonbuurt met goede woningen te kunnen maken, moet de bebouwing in het binnengebied worden gesloopt en worden vervangen door nieuwbouw. De woningen uit medio jaren '80 die aan de buitenrand van het plangebied zijn gelegen, blijken kansrijk om te renoveren.

### Eigendom

BrabantWonen is eigenaar van de locatie Zusterflat, met 60 studio's in de voormalige zusterflat en bedrijfsruimte in het voormalige revalidatiecentrum. Daarnaast heeft BrabantWonen totaal 121 woningen aan de Carolushof, Bloemenkamp en Pastoor de Kroonstraat, waarvan 40 woningen in de 'hoogbouw' Pastoor de Kroonstraat. De 50 woningen in de onderste lagen van de 'hoogbouw' en het huidige parkeerdek zijn particulier eigendom (VvE). Mooiland is eigenaar van ontmoetingsruimte 'Tolhuis' en totaal 78 woningen aan de Mathildastraat en Bloemenkamp. Ze hebben daarnaast totaal 176 woningen aan de Zuid-Willemsvaart, Jan Heinsstraat, de Pastoor de Kroonstraat in bezit. De grond onder de Mooiland-bebouwing is eigendom van de gemeente en is in erfpacht uitgegeven. De gemeente heeft daarnaast het Stadsarchief en de openbare ruimte in eigendom.



Afbeelding 2.16 Eigendom bebouwing

## Positionering in de stad

### Stedelijke opgave

De stedelijke opgave voor 's-Hertogenbosch is groot. Er is veel vraag naar (vooral betaalbare) woningen en er zijn dus veel woningbouwontwikkelingen nodig in de stad. De wens is om deze woningen met name binnenstedelijk te bouwen omdat ze daarmee een bijdrage leveren aan de bestaande kwaliteiten van de stad én omdat dan efficiënter gebruik gemaakt kan worden van de aanwezige infrastructuur en voorzieningen. We willen een aantrekkelijke stad voor bewoners, bezoekers, werknemers en ondernemers. Het vestigingsklimaat maar ook de ruimtelijke kwaliteit en bereikbaarheid van de stad is daarbij van belang.



Afbeelding 2.17 Veel vraag naar betaalbare woningen in een klimaatbestendige omgeving

Klimaatadaptatie is een uitdaging om zo de gevolgen van hevige regenval, droogte en hittestress het hoofd te kunnen bieden. Dit vraagt om een sterke mate van vergroening en opnamecapaciteit van het bodem- en watersysteem. Een klimaatbestendige stad draagt ook bij aan een gezonde stad. Daarnaast zetten we in op het versterken van de ecologie, duurzaamheid en energiebesparing.

Een ander belangrijk punt in de ontwikkeling van de stad is de mobiliteit. Doordat het, mede door de gewenste groei van de stad met woningen en de aantrekkelijkheid van de binnenstad, steeds drukker wordt, vraagt dit om goed na te denken over de infrastructuur en het gebruik ervan. Om gezondheid, beweging en ontmoeting te stimuleren zijn goede langzaam verkeersroutes en een aantrekkelijk openbaar gebied noodzakelijk.

### Brede Binnenstad

De historische binnenstad is het hart van de stad. Vanuit hier is 's-Hertogenbosch gegroeid en blijft de stad groeien. Om ruimte te geven aan functies die niet (meer) passen in de historische binnenstad en stedelijk wonen is vanaf de jaren '90 van de vorige eeuw het gebied ten westen van het spoor ontwikkeld met het Paleiskwartier, het Jeroen Boschziekenhuis en Willemspoort. De ontwikkeling van de Noordelijke Spoorzone, met onder andere het EKP-terrein Noord en de Bossche Stadsdelta, geeft ruimte aan nieuwe functies en biedt heel veel mensen woonruimte. Dit is van groot belang voor de dynamiek en levendigheid in de stad als geheel. De binnenstad is de Brede Binnenstad geworden. Deze ontwikkelingen vragen nieuwe verbindingen en herwaardering van routes. Ook willen we de kwaliteiten en kansen van de verschillende sfeergebieden in de Brede Binnenstad beter benutten en versterken.



Afbeelding 2.18 Positionering in de Brede Binnenstad (rood vlak)

In de Brede Binnenstad willen we de mobiliteit organiseren op basis van het STOMP-principe: Stappen en Trappen, Openbaar vervoer, Mobility as a service en Personenauto. Lopen en fietsen staan op nummer 1. Daarna wordt ingezet op het gebruik van het openbaar vervoer en vervolgens deelmobiliteit. De Brede Binnenstad blijft bereikbaar voor personenauto's maar doorgaand verkeer wordt zo veel mogelijk beperkt.

### De Bossche binnenstad als inspiratiebron

Het Bloemenkampkwartier ligt in de noordelijke hoek van de historische binnenstad van 's-Hertogenbosch, naast de Zuid-Willemsvaart en het recent ontwikkelde Gasthuiskwartier. De historische binnenstad heeft een aantrekkelijke en heldere openbare ruimte, die begeleid wordt door kleinschalige bebouwing met een grote variëteit aan architectuur. De verschillende straten, stegen, pleintjes en verborgen parels als hofjes, tuinen zorgen voor een fijnmazig en doorwaadbaar netwerk met vele verrassingen. Een dwaalgebied dat wordt gekoesterd. De openbare ruimte

is vooral in gebruik door de wandelaar en de fietser, waarbij de auto een ondergeschikte rol heeft.

Door de grootschalige bebouwingstypologie, het gebrek aan interactie tussen de gebouwen en de openbare ruimte, de onduidelijke vorm van die openbare ruimte en de dominantie van de auto daarin onttrekt het Bloemenkampkwartier zich aan de kwaliteiten van de historische binnenstad. Goede verbindingen met de omgeving ontbreken. We willen de Bossche binnenstad als een inspiratiebron hanteren voor de ontwikkeling van het Bloemenkampkwartier. Tegelijkertijd mag dit gebied, met een eigen traditie van flinke ontwikkelingsprongen, zich op eigen wijze profileren. Immers een deel van de bestaande bebouwing, routes en zichtlijnen blijven behouden. Dat biedt inspiratie voor een stukje binnenstad met een eigen karakter waar de verschillende werelden samen komen.



Afbeelding 2.19 Dwaalmilieu in de Bossche binnenstad



# 3. Visie Bloemenkampkwartier

De herontwikkeling van het Bloemenkampkwartier biedt kansen om de opgave voor de stad en de Brede Binnenstad te combineren met de opgave voor dit bijzondere woongebied. Door opgaven te combineren, is er een win-win situatie mogelijk voor de bestaande bewoners, nieuwe bewoners en de stad. De woningbouwopgave en gewenste verdichting zijn dan ook onlosmakelijk verbonden met de opgave om een aantrekkelijk, veilig, groen en klimaatbestendig stukje binnenstad te maken. Ook willen we de stedelijke opgave oppakken op het gebied van mobiliteit, positieve gezondheid, energie en duurzaamheid.

## Drie pijlers: verbinden, vergroenen, goed en betaalbaar wonen

De visie voor het Bloemenkampkwartier is opgebouwd uit drie pijlers: verbinden, vergroenen en goed, betaalbaar stedelijk wonen.

### Verbinden

Het Bloemenkampkwartier is een verborgen plek in de binnenstad. Je loopt erlangs maar niet graag doorheen. Het unieke karakter van de Bossche binnenstad met het fijnmazige stedelijk weefsel en prettige routes en pleinen ontbreekt hier. Dit willen we veranderen, waardoor het gebied een logisch en onlosmakelijk onderdeel wordt van het dwaalgebied tussen de Markt en de Bossche Stadsdelta. We voegen pleinen en ontmoetingsplekken toe en verbinden ze met fijne routes aan de omgeving.

Ook willen we mensen met elkaar verbinden. In het nieuwe dwaalgebied waar het wonen voorop staat, willen we ontmoeting stimuleren en voorzieningen in de bebouwing en openbare ruimte inpassen. Als je je buurtbewoners tegenkomt en soms een praatje maakt, voel je je sneller thuis en verbonden met je woonbuurt. Dit draagt bij aan een fijn woon- en leefklimaat en sociale veiligheid.



Afbeelding 3.1 Het Bloemenkampkwartier wordt onderdeel van het dwaalgebied

Het gebied blijft goed bereikbaar met de auto maar we geven voorrang aan lopen en fietsen, gevolgd door het openbaar vervoer en deelmobiliteit. De straten aan de buitenranden worden zo leefbaarder en groener. In het binnengebied verdwijnt de auto zoveel mogelijk uit het beeld. Boven het gezamenlijke parkeerterrein komt een dek dat wordt ingericht als openbare ruimte. De nieuwbouw komt op het dek te staan. Hier komen de voorgevels en voordeuren, zodat er direct zicht is op de openbare ruimte.

## Vergroenen

Het huidige Bloemenkampkwartier wordt gedomineerd door verharding en een gebrek aan groen. Er zijn bomen maar deze staan vaak in een versteende omgeving. De ruimte voor de bomen om uit te groeien tot grote volwassen bomen is beperkt. Dat kan anders! We passen zoveel mogelijk bestaande, waardevolle bomen in en voegen nieuwe bomen toe. In het gebied komt groen in alle vormen en op verschillende plekken, in de openbare ruimte maar ook op en tegen de bebouwing. We zetten ook in op functioneel groen, een plek om te spelen en elkaar te ontmoeten. Het noordelijk deel van de Pastoor de Kroonstraat, langs het water van de Binnendieze, willen we verder vergroenen door hier een parkje te maken. Zo maken we het Bloemenkampkwartier groen en klimaatbestendig: koeler en beter bestand tegen droogte en wateroverlast. Ook zorgen we ervoor dat de ecologische waarde wordt versterkt.

Het Bloemenkampkwartier wordt verbonden met het groenblauwe netwerk van de Brede Binnenstad: de bestaande groen- en waterstructuur. Bewoners en bezoekers vinden daardoor, zowel in de directe woonomgeving als op loopafstand altijd een fijne, groene verblijfsplek. Vanuit elke woning is er zicht op groen. Water speelt een belangrijke rol in het groene netwerk. Het zorgt voor een klimaatbestendiger gebied en kan worden ingezet om het groen te voorzien van water. Juist plekken aan het water bieden kansen om de recreatieve en ecologische waarde van de openbare ruimte te versterken.

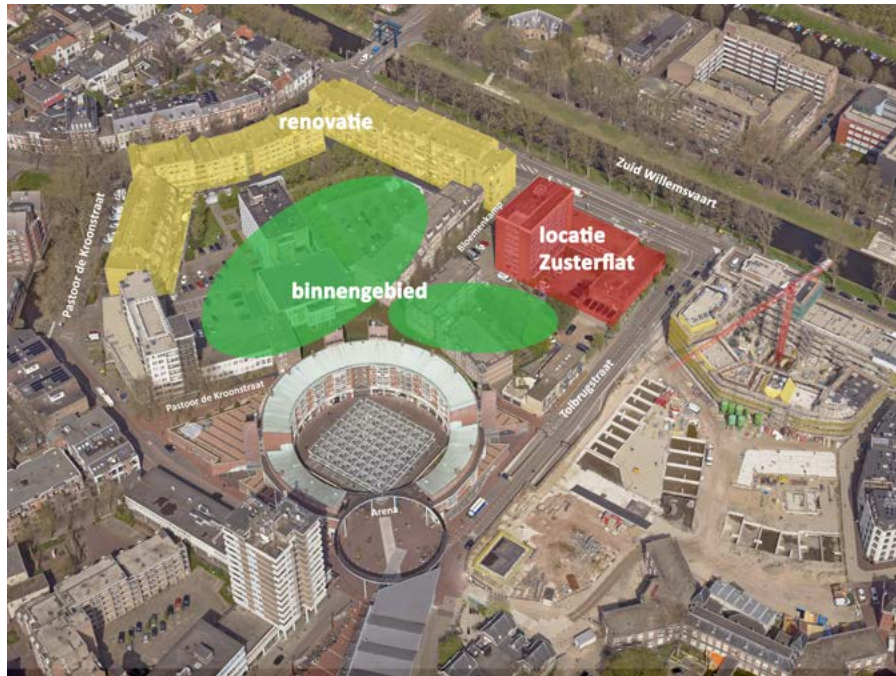


Afbeelding 3.2 Onderdeel van het groenblauwe netwerk

## Goed, betaalbaar stedelijk wonen

We willen zo veel mogelijk bewoners de kans bieden om in de Bossche binnenstad betaalbaar te wonen, dicht bij de voorzieningen in de binnenstad. Dit doen we door de bebouwing op de locatie Zusterflat en het binnengebied te slopen en deze plekken te verdichten rond de nieuwe openbare ruimte. Ons doel is om circa twee keer zoveel woningen terug te bouwen, vooral betaalbare woningen.

Hierdoor kunnen de bestaande bewoners als zij dat willen, doorverhuizen binnen het gebied. Ook nieuwe bewoners die graag stedelijk willen wonen kunnen hier een fijne, betaalbare woning vinden. Een groot deel van de bestaande, te handhaven bebouwing aan de buitenrand van het plangebied wordt gerenoveerd tot woningen die weer voldoen aan de eisen van deze tijd. De woningen in het nieuwe Bloemenkampkwartier worden duurzaam en energiezuinig.



Afbeelding 3.3 Deelgebieden Bloemenkampkwartier

In het Bloemenkampkwartier is de uitdaging om de gewenste verdichting te combineren met een goed woon- en leefklimaat en sociale veiligheid, zowel voor de bestaande als de nieuwe bewoners. De openbare ruimte en groenstructuur zijn bepalend voor de nieuwbouw: de bouwvelden worden erdoor begrensd. Ook de bouwhoogtes, massa en uitstraling worden hierop afgestemd. In het gebied wordt ingezet op het versterken van contrasten. Hogere bebouwing wordt afgewisseld met (fors) lagere bebouwing of bouwdelen. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de bouwhoogtes in het binnengebied en de locatie Zusterflat. De toegestane bouwhoogtes zijn dan ook een maximum. Het is niet de bedoeling dat hele gevelwanden dezelfde hoogte hebben, er moet voldoende variatie en contrast zijn. Met de toegestane bouwhoogtes, variërend van 2 à 3 lagen tot maximaal 9 bouwlagen aan de Zuid-Willemsvaart, is er een goede aansluiting mogelijk op de bestaande, te handhaven bebouwing en kunnen we meer woningen bouwen. Het past in de stedelijke opbouw van de buurt en de rest van de Brede Binnenstad. Naar verwachting kunnen er in het plangebied totaal circa 475 nieuwe woningen worden gerealiseerd: circa 150 op de locatie Zusterflat en circa 325 in het binnengebied.

## Ruimtelijke visie

De drie pijlers zijn door stedenbouwkundig en landschapsbureau West 8 uitgewerkt in een ruimtelijke visie, een schetsplan. Het geeft een beeld van het mogelijke programma, bouwhoogtes en massa, routes en de kwaliteit van de bebouwing en openbare ruimte. In het hoofdstuk 'Ontwikkeldkader' is de ruimtelijke visie nader toegelicht en vertaald in uitgangspunten voor de nadere uitwerking van het plan voor het nieuwe Bloemenkampkwartier.



Afbeelding 3.4 Luchtfoto Bloemenkampkwartier en omgeving (2023)

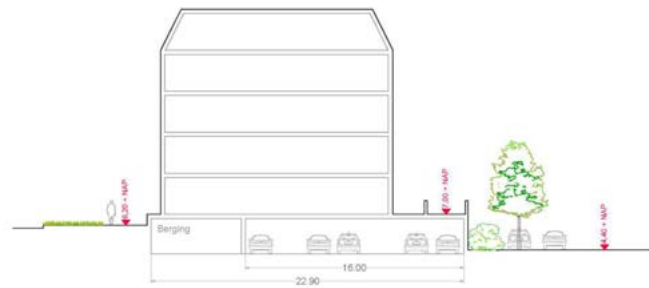


Afbeelding 3.5 Schetsplan Bloemenkampkwartier, West 8

## Openbare ruimte op een dek: een betere verbinding met de omgeving

### Principe doorsnede huidige situatie

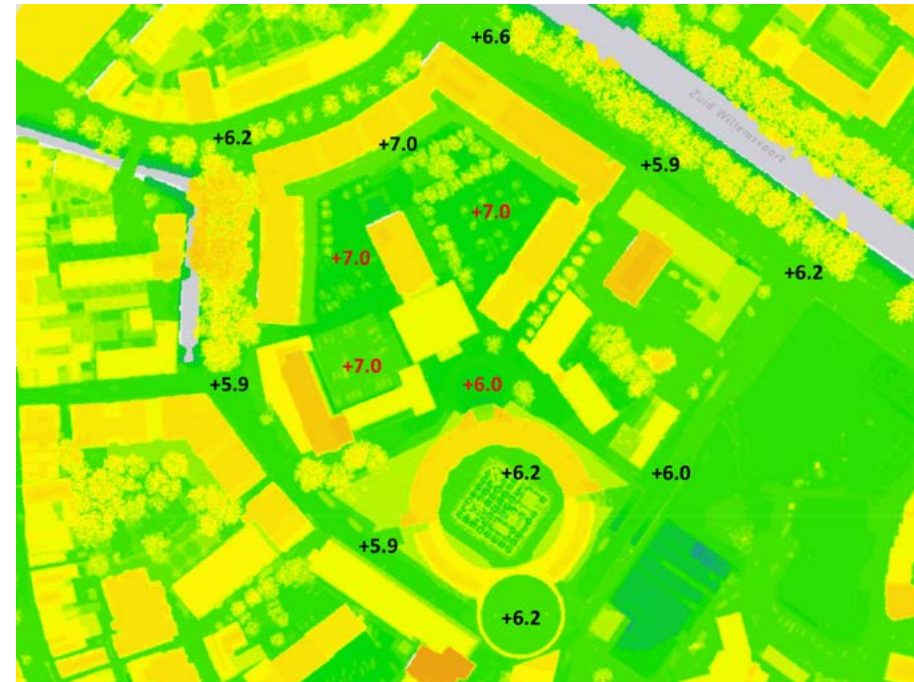
Huidig maaiveld Carolushof: 4.40 + NAP



Afbeelding 3.6 Doorsnede bestaande situatie, Pastoor de Kroonstraat



Afbeelding 3.7 Doorsnede nieuwe situatie, Pastoor de Kroonstraat



Afbeelding 3.8 Toekomstige maaiveldhoogtes

**Fijne, veilige routes vanuit de omgeving**



*Afbeelding 3.9a De auto-toegang vanuit de Pastoor de Kroonstraat wordt een langzaam verkeersroute*



*Afbeelding 3.9b Foto bestaande situatie*

**Routes worden begeleid door levendige plinten met ramen en voordeuren**



*Afbeelding 3.10a Entree vanuit de Pastoor de Kroonstraat, ter plekke van de Arena verkeersroute*

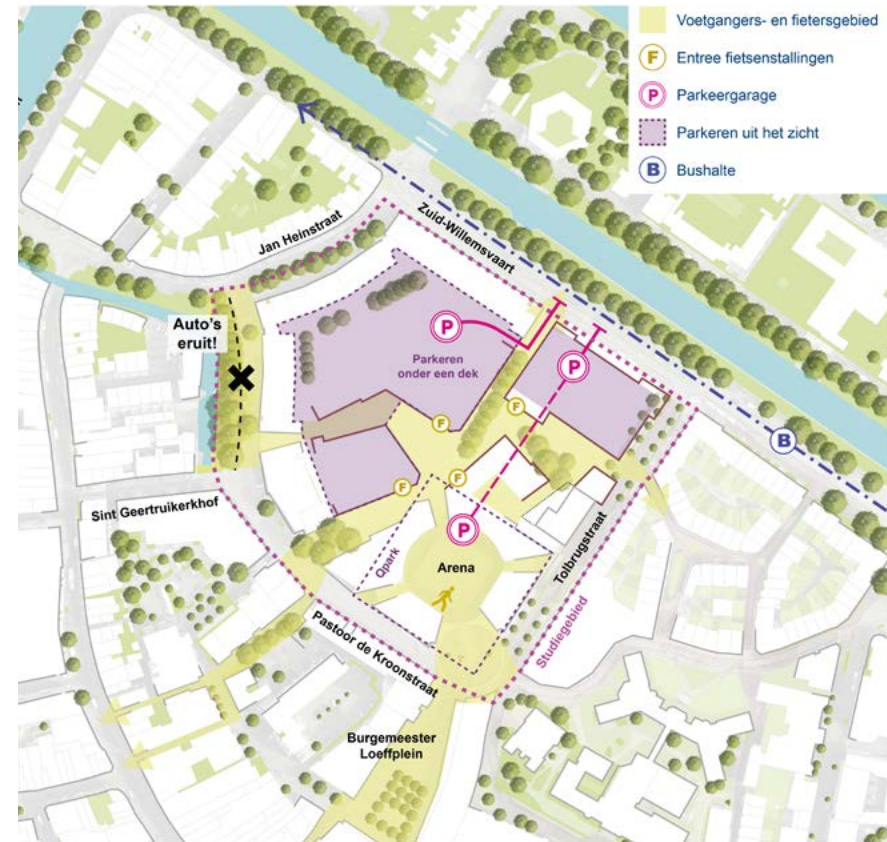


*Afbeelding 3.10b Foto bestaande situatie*

### Het Bloemenkampkwartier wordt niet langer gedomineerd door de auto



Afbeelding 3.11 Auto's domineren het huidige binnengebied



Afbeelding 3.12 Parkeren uit het zicht

### Wonen aan een gemeenschappelijke binnenhof



Afbeelding 3.13a Op het nieuwe dek in het Carolushof komen veel voordeuren en groen

### Stedelijk wonen passend in de binnenstad



Afbeelding 3.14 Op het dek worden woningen toegevoegd



Afbeelding 3.13b Foto bestaande situatie



Afbeelding 3.15 Middelhoge bouwhoogtes passend in de binnenstad



**Tolbrugstraat: bereikbaar, groen en leefbaar**



*Afbeelding 3.16a Meer ruimte voor groen, voetgangers en fietsers in de Tolbrugstraat*



*Afbeelding 3.16b Foto bestaande situatie*



*Afbeelding 3.17 Sfeerbeeld plein locatie Zusterflat*

### Versterking van de groenstructuur met een nieuw parkje



*Afbeelding 3.18a De Pastoor de Kroonstraat wordt een fijne parkje aan de Binnendieze*



*Afbeelding 3.18b Foto bestaande situatie*



Afbeelding 3.19 Schetsplan Bloemenkampkwartier, met ruimtelijke studie nieuwbouw (rode vlakken)

# 4. Ontwikkelstrategie

## Samenwerking gericht op maatschappelijk belang

Het Bloemenkampkwartier wordt ontwikkeld door een samenwerking tussen de gemeente 's-Hertogenbosch en woningcorporaties BrabantWonen en Mooiland. Zij zijn niet alleen eigenaren van het grootste deel van de gronden en het vastgoed binnen het plangebied, maar delen ook een maatschappelijk belang: goed en betaalbaar wonen en in een prettige, veilige en klimaatmaatbestendige woonomgeving. Afspraken over deze samenwerking zijn vastgelegd in de Intentieovereenkomst Bloemenkampkwartier en de haalbaarheidsbrief voor de locatie Zusterflat en worden later uitgewerkt in een anterieure overeenkomst.

Om de bestaande in- en uitrit te kunnen verplaatsen en de Tolbrugstraat te kunnen herinrichten zijn afspraken nodig met de eigenaar en exploitant van de parkeergarage Arena. Deze afspraken worden vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst. Ook met de eigenaren van de particuliere parkeerplaatsen worden afspraken gemaakt.

## Aandacht voor de bestaande bewoners

Door de sloop, renovatie en nieuwbouw gaat de woonomgeving voor de bestaande bewoners ingrijpend veranderen. Sommige bewoners moeten verhuizen of moeten een tijdje uit hun woning. Hun uitzicht en bezonning verandert, de openbare ruimte krijgt een geheel andere kwaliteit en uitstraling. Het gebied is lange tijd in ontwikkeling, er zijn sloop- en bouwwerkzaamheden. Dit betekent aandacht voor bestaande bewoners. Dit doen we met een goede bewonersverhuisregeling en aanpak voor het woon- en leefklimaat tijdens de ontwikkeling. Bewoners worden geïnformeerd en worden zoveel mogelijk betrokken bij de plannen.



Afbeelding 4.1 Bestaande bewoners hebben voorrang

Bewoners waarvan de woning wordt gesloopt, hebben voorrang op een nieuwe woning op de locatie Zusterflat. Ze mogen echter ook doorverhuizen naar een andere woning in het Bloemenkampkwartier of elders in de stad. De afspraken tussen de bewoners en de woningcorporaties zijn vastgelegd in de Bewonersverhuisregeling. Voor de huurders van BrabantWonen en Mooiland geldt dezelfde regeling.

### Eerst bouwen dan slopen

We willen de bestaande bewoners van de te slopen woningen de kans geven om door te verhuizen binnen het Bloemenkampkwartier. Een belangrijk uitgangspunt van de ontwikkelstrategie is dan ook dat er eerst woningen worden gebouwd en dan pas gesloopt. We starten dan ook met de sloop van de bebouwing op de locatie Zusterflat. In de zusterflat zaten 60 sociale huurwoningen (studio's) en bedrijfsruimte in het voormalige revalidatiecentrum. De bebouwing was enige jaren tijdelijk verhuurd in het kader van leegstandsbeheer en wordt binnenkort gesloopt. In het binnengebied van het Bloemenkampkwartier willen we het Stadsarchief, het parkeerdek en totaal 159 sociale huurwoningen slopen. Dit gebeurt niet in één keer, maar gefaseerd over een periode van circa 10 jaar. In het plangebied willen we circa twee keer zoveel woningen terugbouwen als er worden gesloopt.



Afbeelding 4.2 Te slopen bebouwing (rood gemarkeerd), renovatie (geel gemarkeerd)

### Gefaseerde ontwikkeling

Fase 1 is de locatie Zusterflat, gelegen op de hoek Zuid-Willemsvaart en Tolbrugstraat. Op deze locatie worden circa 150 betaalbare woningen teruggebouwd en het kantoor van BrabantWonen. Ook wordt het eerste deel van de ondergrondse in- en uitrit naar de parkeergarage Arena gebouwd, naast de ondergrondse parkeergarage en fietsenstalling van de locatie Zusterflat. Na de oplevering van Fase 1 wordt in Fase 2 het woonblok aan de Mathildastraat (32 woningen) gesloopt en wordt het resterende deel van de ondergrondse in- en uitrit naar de parkeergarage Arena gebouwd. De vrijgekomen ruimte krijgt een tijdelijke functie voor de sloop en bouw van het binnengebied. Het bouwverkeer wordt via de Tolbrugstraat afgewikkeld.



Afbeelding 4.3 Fasering Bloemenkampkwartier

Fase 3 bestaat uit de sloop van het woonblok aan de Bloemenkamp (46 woningen), het Carolushof (60 woningen) en het stadsarchief. Op deze plek wordt een fors aantal nieuwe woningen teruggebouwd, wordt een binnenhof aangelegd en wordt de restende parkeerbehoefte opgelost (voor het hele plangebied). In Fase 4 worden het parkeerdek en de aangrenzende 21 woningen gesloopt en vervangen door nieuwbouw en nieuwe openbare ruimte. De ontwikkeling van de gemeente, BrabantWonen en Mooiland wordt afgerond met nieuwbouw en openbare ruimte tussen de Arena en de locatie Zusterflat (Fase 5).

Om de nieuwbouw op de locatie Zusterflat te kunnen realiseren, zijn er voorbereidingen nodig voor de herinrichting van de Tolbrugstraat. We willen de Tolbrugstraat versmallen en veel ruimte voor voetgangers, fietsers en groen inpassen. De kabels en leidingen moeten worden verplaatst en dat moet gebeuren voor de start bouw. Het verplaatsen van de bestaande in- en uitritten van de parkeergarage Arena naar de Zuid-Willemsvaart, het aanplanten van groen en bomen en aanleggen van nieuwe bestrating gebeurt later, als het bouwverkeer minder risico op schade oplevert. Naast de Tolbrugstraat wordt ook een deel van de Pastoor de Kroonstraat en de Jan Heinsstraat heringericht en vergroend. Dit kan op eigen tempo.

## Renovatie

De 176 woningen van Mooiland aan de buitenrand (Zuid-Willemsvaart, Jan Heinsstraat en Pastoor de Kroonstraat) dateren uit de jaren '80 van de vorige eeuw en zijn toe aan verbetering. Mooiland heeft de ambitie om de woningen energiezuinig en duurzaam te maken, en mogelijk gasloos. Het comfort en het woongenot worden sterk verbeterd. De renovatieplannen worden nog nader uitgewerkt maar zijn ingrijpend. Ook de renovatie wordt daarom gefaseerd uitgevoerd. Dit gebeurt ongeveer gelijktijdig met de ontwikkeling van de locatie Zusterflat. De bewoners worden goed begeleid en geïnformeerd.



Afbeelding 4.4 De woningen aan de buitenrand worden gerenoveerd, foto Jan Heinsstraat

## Kansen in de omgeving

Het Bloemenkampkwartier en omgeving is onderdeel van het dwaalgebied tussen de Markt, de Zuid-Willemsvaart en de Bossche Stadsdelta. Door de ontwikkeling van het Gasthuiskwartier en de herinrichting van de Zuid-Willemsvaart tot Kanaalboulevard is een belangrijke impuls gegeven aan dit dwaalgebied. De herontwikkeling van het Bloemenkampkwartier is een volgende impuls en kan een aanjager zijn voor mogelijke toekomstige ontwikkelingen in de omgeving. De komende jaren kan dit nader worden uitgewerkt, samen met betrokken eigenaren en belanghebbenden.



Afbeelding 4.5 Kansen voor de Binnendieze

Er is een haalbaarheidsstudie gestart voor de herontwikkeling van het gebied met de Tolbruggarage en de aangrenzende winkelstrip STOA, dit is onderdeel van de gebiedsontwikkeling Gasthuiskwartier. Hierbij hoort ook een langetermijnvisie op de Binnendieze. De Groote Stroom maakte vroeger deel uit van het wijdvertakte netwerk van de Binnendieze. Deze stroom is in de loop van de tijd gedempt en ligt nu in onder meer de Pastoor de Kroonstraat als een duiker. Het openleggen van deze stroom biedt mogelijkheden om plekken aaneen te rijgen en het water ook in dit deel weer een eigen plek te geven. Daarmee versterkt het routes, geeft extra betekenis aan bijzondere plekken en is het de manier om waterberging, biodiversiteit, hittestress en meer groen in het stedelijk weefsel op te nemen.



*Afbeelding 4.6 De Arena: toegang vanaf het Bloemenkampkwartier*

We zien ook kansen voor het winkelcentrum Arena. Een belangrijk deel van het winkelloppervlak is gelegen in het souterrain. Het winkelcentrum is naar binnen gericht en heeft weinig uitstraling en relaties met zijn omgeving. De gevels aan de Mathildastraat en Bloemenkamp hebben hoge, gesloten plinten met laad- en losplekken en worden ervaren als achterkanten. Groen ontbreekt volledig. In overleg met de eigenaren en exploitanten van de Arena kan worden onderzocht of het winkelgebied op termijn verbeterd kan worden.

Aan de Tolbrugstraat staan een paar particuliere panden met woningen en bedrijfsruimte. Ook dit gebiedje kan op termijn mogelijk worden herontwikkeld. Dit kan door de eigenaren of andere partijen worden opgepakt. BrabantWonen, Mooiland en de gemeente focussen zich op de haalbaarheid van het grotendeels betaalbare woonprogramma van het Bloemenkampkwartier.



# 5. Kaders en uitgangspunten

## Bloemenkampkwartier

De opgave, ambities en visie voor het Bloemenkampkwartier zijn vertaald in dit hoofdstuk. Met het ontwikkelkader willen we heldere uitgangspunten en spelregels vastleggen voor de uitwerking van de verschillende bouwplannen voor de nieuwe gebouwen en inrichtingsplannen voor de buitenruimte. Het is een toetsingskader dat enerzijds voldoende zekerheid biedt voor de omwonenden en andere belanghebbenden en anderzijds voldoende flexibiliteit biedt om de plannen de komende jaren te kunnen uitwerken, en zo in te kunnen spelen op (nieuwe) woonbehoeftes en ontwikkelingen.

### Goed, betaalbaar stedelijk wonen

#### Betaalbaar wonen in de Bossche binnenstad

In het nieuwe Bloemenkampkwartier bouwen we een zorgvuldige mix van wooncategorieën voor verschillende doelgroepen. Jong en oud, alleenstaand of samenwonend, iedereen is welkom. Het accent leggen we echter op betaalbare woningen voor een- en tweepersoonshuishoudens, zowel sociale huur als middenhuur. Hier is grote behoefte aan in de stad. Ook willen we een bescheiden deel aan koopwoningen, om de woonmix te versterken maar ook om het plan haalbaar(der) te kunnen maken. Vrijwel alle nieuwe woningen zijn geschikt voor ouderen en/of mindervaliden. Een deel van de bestaande, te handhaven woningen, is geschikt voor grotere huishoudens.



5.1 Betaalbare woningen voor bestaande en nieuwe bewoners

In het plangebied bouwen we circa twee keer zoveel woningen terug als er worden gesloopt. Het uitgangspunt is circa 475 nieuwe woningen: circa 150 woningen op de locatie Zusterflat en circa 325 woningen in het binnengebied. De 176 sociale woningen van Mooiland aan de buitenrand worden ingrijpend gerenoveerd. Ze worden energiezuinig en voldoen weer aan de eisen van deze tijd. Een aantal bestaande sociale huurwoningen worden omgezet naar middenhuur. We denken aan circa 10 à 20 woningen. Deze omzetting wordt meegeteld in het nieuwe woonprogramma. Met het nieuwe woonprogramma sluiten we aan op de ambities in de Woonvisie 's-Hertogenbosch en het Bestuursakkoord gemeente 's-Hertogenbosch 2022-2026.

### **Stedelijk wonen**

De ruimtelijke visie toont aan dat het mogelijk is de gewenste woningbouwopgave te combineren met een goed woon- en leefklimaat en sociale veiligheid. Dit kan niet zonder veranderingen voor de bestaande bewoners: het uitzicht, de beleving en soms de bezonning veranderen. Maar deze veranderingen leveren veel op voor het Bloemenkampkwartier, voor de bewoners en de stad.

Tussen de bestaande, te handhaven bebouwing en de nieuwe openbare ruimte worden vier bouwvelden ingepast, waaronder een groot bouwveld ten noorden van het centrale plein. In dit deelgebied denken we aan een haakvormig gebouw, in de vorm van een omgekeerde stoel. Hier kunnen ruim 170 woningen worden gebouwd. In de omgeving van het huidige parkeerdek is een kleiner bouwveld. Hier past een U-vormig gebouw met circa 90 woningen. Tussen de Arena en de bestaande bomen naast de locatie Zusterflat kunnen circa 65 woningen worden gebouwd, verdeeld over twee kleine bouwvelden. Op de locatie Zusterflat denken we aan een samengesteld bouwblok, met lager bouwdeel aan het nieuwe, groene plein. In dit bouwveld kunnen circa 150 woningen worden gebouwd.



*Afbeelding 5.2 Door het toevoegen van extra woningen kunnen meer mensen in de binnenstad wonen*

In het binnengebied van het Bloemenkampkwartier willen we een gothoogte realiseren van maximaal 4 lagen plus een functionele kap van 2 lagen. De nieuwbouw op de locatie Zusterflat krijgt een opbouw die past bij de locatie aan de buitenrand van het Bloemenkampkwartier, op de hoek van de Zuid-Willemsvaart en Tolbrugstraat. De toegestane bouwhoogtes zijn wat hoger dan in het binnengebied, namelijk 6 à 7 lagen. In het middendeel van de gevel langs de Zuid-Willemsvaart is een zoekruimte aangeduid om deels 9 lagen in te passen. Randvoorwaarde daarbij is dat dit hogere bouwdeel niet in de rooilijn van de Zuid-Willemsvaart ligt maar terugliggend. Op de hoeken van de Zuid-Willemsvaart wordt gedacht aan een bouwhoogte van 4 à 5 lagen. De hoekbebouwing reageert op de kruisende straten: de Tolbrugstraat en Bloemenkamp. Aan het nieuwe pleintje op de locatie Zusterflat is de bebouwing juist wat lager: maximaal 2 lagen plus een terugliggende 3e laag. Op belangrijke plekken en routes in de openbare ruimte op

de locatie Zusterflat en in het binnengebied is een bouwhoogte toegestaan van 7 à 8 lagen, deze plekken zijn aangeduid op de visiekaart. Met deze bouwhoogtes is er een goede aansluiting mogelijk op de bestaande, te handhaven bebouwing. Het past in de stedelijke opbouw van de buurt en de rest van de binnenstad.

### Samen leven

Samen oud worden, samen dingen doen, een helpende hand als het nodig is of gewoon een praatje maken. Er zijn veel manieren om samen te leven en Bloemenkamp biedt hiervoor ruimte. We willen een nieuwe ontmoetingsruimte maken voor alle bewoners van het Bloemenkampkwartier, jong of oud, bestaande en nieuwe bewoners, iedereen is welkom. In de nieuwbouw kunnen we woningen clusteren, voor mensen die graag een eigen woning hebben maar dicht bij elkaar willen wonen in een gang of rond een gemeenschappelijke ruimte. Daarnaast willen we gemeenschappelijke voorzieningen inpassen zoals een woonkamer, wasruimte en daktuin.



Afbeelding 5.3 Gemeenschappelijke huiskamer voor bewoners

### Woonprogramma

- De nieuwbouw in het Bloemenkampkwartier is bedoeld voor alle doelgroepen, jong en oud, alleenstaand of samenwonend. Het accent ligt op een- en tweepersoonshuishoudens. Vrijwel alle woningen zijn geschikt voor mindervaliden.
- De nieuwe woningen zijn divers qua grootte en indeling, een mix van studio's en woningen met een of twee slaapkamers.
- Er wordt minimaal 1 gemeenschappelijke woonvorm ingepast waar mensen samenleven. Er worden gemeenschappelijke voorzieningen ingepast die het samenleven bevorderen.
- Op de locatie Zusterflat streven we naar circa 150 woningen, met als uitgangspunt circa 80% sociale huur en circa 20% middenhuur. Circa 50% van de sociale huurwoningen wordt ingezet voor jongeren en/of studenten. Hiervoor dienen de individuele sociale huurprijzen onder de kwaliteitskortingsgrens te liggen. Om het doorverhuizen van bestaande bewoners naar de locatie Zusterflat mogelijk te maken, mag een deel van de woningen voor jongeren en/of studenten ook elders in het plangebied worden gerealiseerd.
- In het binnengebied van het Bloemenkampkwartier streven we naar circa 325 woningen, met als uitgangspunt circa 60% sociale huur, 25% middenhuur en 15% koopwoningen in de middeldure en/of dure categorie.
- Een aantal bestaande sociale huurwoningen in de buitenrand worden omgezet naar middenhuur.

### Ruimtelijke inpassing nieuwbouw

- De bebouwing wordt binnen de bouwvelden gesitueerd: zie visiekaart.
- Er moet voldoende variatie en contrast zijn in de massaopbouw en hoogtes van de bebouwing.
- Op de locatie Zusterflat is de bouwhoogte maximaal 6 à 7 bouwlagen: 20 à 23 meter hoog. De hoeken van de Zuid-Willemsvaart zijn maximaal 5 lagen (17 meter).
- Aan het nieuwe plein naast de bestaande bomen, is een hoogte van 2 bouwlagen plus een terugliggende bouwlaag (8 tot 11 meter) toegestaan.
- In het binnengebied is de goothoogte maximaal 4 bouwlagen (14 meter) plus een kap van maximaal 2 lagen. De totale bouwhoogte is maximaal 20 meter hoog.
- Op bijzondere plekken in de openbare ruimte en routes zijn accenten toegestaan met een bouwhoogte van 7 à 8 bouwlagen (23 à 26 meter). In het middendeel van de gevel langs de Zuid-Willemsvaart is een zoekruimte aangeduid om (deels) maximaal 9 lagen in te passen: zie visiekaart.
- De goot- en bouwhoogtes gelden ten opzichte van het aangrenzende maaiveld van de openbare ruimte.
- Tussen de nieuwbouw en de bestaande, te handhaven bebouwing gelden de volgende minimale afstanden:
  - Is de nieuwbouw hoger dan 3 lagen (11 meter), dan gelden de afstanden die zijn aangegeven op de visiekaart;
  - Is de nieuwbouw lager dan 3 lagen (11 meter), dan is de afstand minimaal zo groot als de bouwhoogte van de nieuwbouw.
- Als de nieuwbouw niet wordt gesitueerd tegenover bestaande woonruimtes maar trappen, liften of opslagruimtes, dan mogen de minimale afstanden tussen de nieuwbouw en de bestaande, te handhaven bebouwing kleiner zijn.



Afbeelding 5.4 Visiekaart nieuwbouw Bloemenkampkwartier

## Vergroenen met betekenis voor de buurt

### Een parkje aan de Binnendieze

In het noordelijke deel van de Pastoor de Kroonstraat, langs het water van de Binnendieze staan prachtige volwassen bomen. Deze plek kan uitgroeien tot een belangrijk knooppunt in het groenblauwe netwerk van de binnenstad. Op deze plek realiseren we een parkje, een fijne verblijfsplek voor de bewoners en omwonenden van het Bloemenkampkwartier. We voegen zoveel mogelijk groen en kwaliteit toe, zowel op het straatniveau als het lager gelegen niveau naast het water. Om dit te kunnen realiseren, maken we dit deel van de straat autovrij/luw. De autotoegang naar het parkeerterrein bij Carolushof verplaatsen we naar de Zuid-Willemsvaart en het straatje Bloemenkamp.



Afbeelding 5.5 Een buurtparkje in de Pastoor de Kroonstraat

### Vergroenen is meer dan bomen aanplanten

Het Bloemenkampkwartier wordt een stedelijke, maar ook groene woonbuurt in de Bossche binnenstad. Dit doen we door zo veel mogelijk beplanting in te passen, in alle vormen en op allerlei verschillende plekken: in de openbare ruimte, in geveltuintjes, in gemeenschappelijke binnentuinen, op/aan balkons en op de daken. Ook maken we verticaal groen zoals pergola's en gevelgroen. De bestaande waardevolle bomen passen we zoveel mogelijk in en we voegen veel nieuwe bomen toe. We zetten ook in op functioneel groen: plekken om te spelen en elkaar te ontmoeten. De ecologische waarde van het gebied versterken we door natuurinclusief te bouwen en de keuze voor zo veel mogelijk ecologisch waardevolle bomen en beplanting. Het gebied wordt een aantrekkelijke plek om te wonen en te verblijven, voor mens en dier.



Afbeelding 5.6 Groen in alle vormen



Afbeelding 5.7 Gevelgroen

Om de waarde van de bestaande bomen te bepalen is een boominventarisatie gemaakt (zie bijlage). De waarde en conditie van de bomen varieert sterk. Er zijn bomen die beter vervangen kunnen worden door nieuwe bomen op een goede groeiplek, waaronder de bomen aan de Tolbrugstraat en sommige bomen in het Carolushof. Grote, waardevolle bomen die een goede bijdrage hebben tegen hittestress staan in het noordelijk deel van de Pastoor de Kroonstraat, op het plein bij de locatie Zusterflat en bij de entree vanuit de Pastoor de Kroonstraat. Vrijwel alle deze bomen behouden we en krijgen een betere groeiplek. Ook de bomen in de Jan Heinsstraat, het straatje Bloemenkamp en de wat grotere bomen

in het Carolushof zijn de moeite waard om te behouden. Naar verwachting lukt dat niet altijd: ter plekke van de nieuwe tunnel naar de parkeergarage Arena en de toekomstige nieuwbouw in de Carolushof en op plekken waar het maaiveld wordt verhoogd zullen bestaande bomen moeten wijken. Bij de verdere uitwerking van de plannen wordt onderzocht hoe zo veel mogelijk bomen kunnen worden behouden.



Afbeelding 5.8 Boominventarisatie

### **Slim omgaan met water**

De herontwikkeling van het Bloemenkampkwartier grijpen we aan als kans om het gebied klimaatbestendig te maken. Het gebied wordt koeler en beter bestand tegen droogtes en piekbuien. Dit vergt creatieve oplossingen in het laaggelegen, van oorsprong moerassig gebied. De ambities uit het Gebiedspaspoort Groen en klimaatbestendig 's-Hertogenbosch zijn hierbij leidend. Hemelwater koppelen we af. Deels houden we dit zo lang mogelijk vast en infiltreren of hergebruiken het water in het gebied, bijvoorbeeld voor het bewateren van de beplanting of voor toiletspoeling. Overtollig hemelwater wordt afgevoerd naar de hoger gelegen buitenranden om te laten infiltreren en/of vertraagd af te voeren.



*Afbeelding 5.9 Hemelwater wordt afgekoppeld*

### **Bomen, groen en ecologie**

- Het noordelijk deel van Pastoor de Kroonstraat (tussen de Jan Heinsstraat en Sint Geertruikerkhof) wordt een parkje met veel extra groen en verblijfskwaliteit. Dit deel van de straat wordt autovrij/luw.
- In het plangebied wordt groen in alle vormen en op allerlei verschillende plekken toegepast. De voorkeur gaat uit naar groen met ecologische waarde dat zichtbaar is in en vanaf de openbare ruimte en de woningen.
- Bestaande, waardevolle bomen worden zoveel mogelijk behouden. Waar mogelijk binnen het plangebied worden nieuwe bomen ingepast. De voorkeur gaat uit naar bomen met een goede groeiplaats die uitgroeien tot volwassen bomen met een flinke boomkroon.
- Binnen het plangebied geldt een groennorm van minimaal 25% en een biodiversiteitsscore van minimaal 8 punten. Uitgangspunt is natuurinclusief bouwen.

### Klimaatbestendig

- Uitgangspunt is de 3-30-300-regel uit het Gebiedspaspoort Groen en klimaatbestendig:
  - Vanuit elke woning zijn minimaal 3 bomen zichtbaar.
  - De openbare ruimte heeft minimaal 30% schaduw.
  - Binnen 300 meter van elke woning is een koele, groene plek van minimaal een halve hectare.
- Een te grote opwarming van woningen in de zomer wordt zoveel mogelijk voorkomen. De nieuwbouw moet voldoen aan de wettelijke TOjuli-eis van maximaal 1,2. Passief koelen heeft daarbij de voorkeur.
- Hemelwater wordt afgekoppeld en vastgehouden in het gebied. Daarbij wordt de volgende voorkeursvolgorde gehanteerd: hergebruik, infiltreren, bergen en dan pas (vertraagd) afvoeren.
- Uitgangspunt is een bergingscapaciteit voor hemelwater van minimaal 70 mm per m<sup>2</sup> verharding, waarvan minimaal 10 mm wordt geïnfiltreerd in de bodem via het groen.
- Er treedt geen waterschade op bij extreme regenbuien.



Afbeelding 5.10 Visiekaart vergroenen Bloemenkampkwartier



## Verbinden van plekken en mensen

### Onderdeel van het stedelijk weefsel van de binnenstad

Het gebied wordt een onlosmakelijk onderdeel van het dwaalgebied in het noordelijk deel van de binnenstad. We voegen pleinen en ontmoetingsplekken toe en verbinden ze via logische, fijne routes met de omgeving. In het hart van het plangebied komt een plein waar alle langzaam verkeersroutes samenkomen. Op deze manier verbinden we het Bloemenkampkwartier met de Markt en het station, maar ook met het Gasthuiskwartier en het Zuid-Willemspark. Op de locatie Zusterflat komt een tweede plein. Boven het gezamenlijke parkeerterrein komt een dek dat qua maaiveldhoogte goed aansluit op de omgeving. Het dek is toegankelijk voor voetgangers en fietsers en wordt onderdeel van de openbare ruimte. In het dek komen openingen, onder andere ter plekke van waardevolle bestaande bomen. Hierdoor blijven de hoogteverschillen in het gebied zichtbaar, komt er daglicht en frisse lucht in het parkeergebied en kunnen we extra groen aanplanten.



Afbeelding 5.11 Het dek verbindt belangrijke plekken in het Bloemenkampkwartier en omgeving



Afbeelding 5.12 Meer voordeuren en zicht op de openbare ruimte

### Een plek voor de buurt

We verbinden niet alleen plekken maar ook mensen, en stimuleren ontmoeting en samenleven. Dit draagt bij aan een fijn woon- en leefklimaat en sociale veiligheid. De nieuwe pleinen en routes hebben hierbij een belangrijke functie. Hier loop je de woonbuurt in en ontmoet je je buurtbewoners. Naast de openbare pleinen en routes komen ook beschuttere plekken die meer gericht zijn op de verblijfskwaliteit van de bewoners. Op het nieuwe dek, tussen de woningen aan de buitenrand en de nieuwbouw 'de Stoel', komt een binnenhof. Er is ruimte voor ontmoetingsplekken, speelplekken en/of een gemeenschappelijke tuin maar ook voortuintjes en bankjes. Bij de kleinere bouwvelden komen besloten binnentuinen.

De pleinen, routes en ontmoetingsplekken worden begeleid door de nieuwbouw. De begane grond sluit direct aan op het dek en de overige openbare ruimte. Dit is niet alleen goed voor de toegankelijkheid maar ook voor de beleving van het gebied. De voorgevels zijn gericht op de openbare ruimte en hebben veel voordeuren en ramen. Er is goed zicht vanuit de woningen op de openbare ruimte, zowel vanaf de begane grond als vanaf de hoger gelegen verdiepingen. De sociale veiligheid wordt sterk verbeterd. Daarbij is er ook aandacht voor de parkeerruimte onder het dek.



Afbeelding 5.13 De openbare ruimte wordt begeleid door de nieuwbouw (copyright Jeroen Musch)

### Elke plek een eigen sfeer en karakter

Het dwaalgebied van de Bossche binnenstad kenmerkt zich door de aaneenrijging van verschillende pleinen, routes en ontmoetingsplekken. Dit willen we doorzetten in het Bloemenkampkwartier. Elke plek heeft een eigen sfeer en karakter. Je wordt verrast wat je tegenkomt: van publieke ruimtes met een gezellige drukte, plekken met weelderig groen of verblijfsplekken die meer zijn gericht op de bewoners. De inrichting van de openbare ruimte en de aangrenzende bebouwing maken duidelijk wat voor soort plek het is, hierdoor voel je je verbonden met deze plek. We zorgen voor prettige, sociaal veilige plekken.



Afbeelding 5.14 Visiekaart Samenleven

### **Centrale plein**

Op het centrale plein komen alle langzaam verkeersroutes in het Bloemenkamp samen. Dit wordt het hart van de woonbuurt. Hier is het meeste reuring: bewoners, werkers en bezoekers komen elkaar hier tegen. Het wordt een prettige plek om elkaar te ontmoeten, in het voorbijgaan, op een bankje of in de nieuwe ontmoetingsruimte. In de plinten langs het plein is ruimte voor niet-woonfuncties.



Afbeelding 5.15 Schets centrale plein

### **Tuinplein**

Tussen de nieuwbouw op de locatie Zusterflat en de Mathildastraat staan een aantal prachtige bomen. Deze bomen zijn de inspiratie voor het tuinplein, een lusthof met veel beplanting op het plein maar ook tegen en op de aangrenzende bebouwing. Een prettige plek om buiten te lunchen of even de koelte op te zoeken op een warme zomerdag.

### **Het nieuwe Carolushof**

Het nieuwe dek en de nieuwbouw van 'de Stoel' zorgen voor een intiem nieuw Carolushof. Door de voordeuren, voortuintjes, speel- en verblijfsplekken of een gemeenschappelijke tuin kom je je burens vaak tegen en leer je ook andere buurtbewoners kennen. Ook bezoekers zijn welkom. Het binnenhof heeft veel groen en verblijfskwaliteit. De bestaande waardevolle bomen worden zoveel mogelijk behouden, het dek gaat om de bomen heen.



Afbeelding 5.16 Sfeerbeeld Carolushof

### ***Binnentuinen***

De drie overige bouwvelden krijgen elk een binnentuin dat volledig is gericht op de bewoners van de aangrenzende woningen. De binnentuinen zijn gemeenschappelijke buitenruimtes met veel rust, groen en verblijfskwaliteit. De inrichting van elke plek wordt afgestemd op de behoeftes van de bewoners: een gemeenschappelijke tuin, jeu de boulesbaan, een fijne plek om een boek te lezen of elkaar te ontmoeten, het kan allemaal.



*Afbeelding 5.17 In de kleinere bouwvelden komen rustige, groene binnentuinen*

### **Meer dan wonen**

Op belangrijke plekken in de openbare ruimte passen we ook andere functies in dan wonen. Hierdoor verweven we de woonbuurt beter met het stedelijk weefsel van de binnenstad en wordt het dwaalgebied versterkt. Op de locatie Zusterflat, langs de Tolbrugstraat wil BrabantWonen hun nieuwe kantoor inpassen. De huurders van BrabantWonen kunnen hier terecht met vragen en de beheerders van het Bloemenkampkwartier krijgen hier een plek. Ook in het binnengebied is ruimte voor kleinschalige functies die ontmoeting, samenleven en levendigheid versterken, waaronder een nieuwe ontmoetingsruimte voor de buurt. Het Tolhuis aan Mathildastraat wordt gesloopt en er is behoefte aan een fijne, nieuwe plek. Op een strategische plek, ter versterking van het centrale plein of langs een belangrijke route, is kleinschalige horeca toegestaan. De horeca moet passen in de woonfunctie, moet ontmoeting tussen bewoners stimuleren en moet onderscheidend en aanvullend zijn op het huidige aanbod in de binnenstad. Het Bloemenkampkwartier is geen uitbreiding van het winkelhart van 's-Hertogenbosch, extra detailhandel is uitgesloten. Een eventuele uitruil van detailhandel uit de directe omgeving is voorstelbaar, dat kan in de toekomst mogelijk verder worden uitgewerkt.

Omdat de nieuwbouw in het Bloemenkampkwartier niet in een keer wordt gebouwd, is er binnen het plan ruimte voor tijdelijke voorzieningen en placemaking, passend in deze stedelijke woonbuurt. Deze tijdelijke functies kunnen worden ingepast in bestaande bebouwing, in de nieuwbouw of in tijdelijke bebouwing.



Afbeelding 5.18 Schets routes, pleinen en plekken

### Routes, pleinen en plekken

- Het Bloemenkampkwartier wordt onderdeel van het stedelijk weefsel van de binnenstad, door het inpassen van logische, prettig ingerichte pleinen, ontmoetingsplekken en langzaam verkeersroutes (zie visiekaart).
- In het plangebied komen minimaal twee pleinen: een centraal gelegen plein waar de langzaam verkeersroutes met de omgeving samenkomen en een plein op de locatie Zusterflat.
- In elk bouwveld wordt minimaal één gezamenlijke buitenplek met verblijfskwaliteit ingepast, zoals een binnentuin of binnenhof.
- De inrichting van de openbare ruimte wordt afgestemd op de gewenste sfeer en het karakter van de betreffende plek (zie beschrijving onder 'Elke plek een eigen sfeer en karakter').
- De toekomstige openbare ruimte in het binnengebied sluit qua maaiveldhoogte goed aan op de buitenranden van het plangebied. De bestaande hoogteverschillen blijven echter zichtbaar op meerdere plekken in het gebied.

### Meer zicht, meer veiligheid

- De pleinen, ontmoetingsplekken en routes begeleid door voorgevels met zoveel mogelijk voordeuren en entrees.
- Vanuit de woningen en de plintfuncties is er goed zicht op de openbare ruimte en de gezamenlijke binnenhoven/tuinen. Gesloten gevels of dichtgeplakte plinten worden voorkomen.
- De begane grond van de nieuwbouw sluit aan op het maaiveldniveau van de aangrenzende openbare ruimte. Souterrains of halfverdiepte garages worden zoveel mogelijk voorkomen.
- De openbare ruimte wordt sociaal veilig ingericht en is goed toegankelijk voor mindervaliden.

### Funcies in de plinten

- Op de locatie Zusterflat mag maximaal 1.200 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak (BVO) kantoor worden ingepast, waarvan minimaal 500 m<sup>2</sup> in de plint en de rest op de verdieping (zie visiekaart). Maximaal 300 m<sup>2</sup> (van de totaal 1.200 m<sup>2</sup>) mag ook ingezet voor (andere) niet-woonfuncties.
- In het binnengebied mag maximaal 350 m<sup>2</sup> BVO niet-woonfuncties worden ingepast, in de plinten langs bijzondere plekken in de openbare ruimte (zie visiekaart).
- In het plangebied komt (minimaal) één ontmoetingsruimte voor de buurt.
- De volgende niet-woonfuncties zijn toegestaan:
  - Maatschappelijke voorzieningen en dienstverlening;
  - Lichte bedrijvigheid en kleinschalige werkplekken;
  - Kleinschalige sportfuncties;
  - Kleinschalige horeca categorie 2 en 3: totaal maximaal 150 m<sup>2</sup> BVO;
  - Onderwijs.
- Binnen het plangebied worden geen extra m<sup>2</sup> detailhandel toegevoegd.
- Binnen het hele plangebied is ruimte voor tijdelijke voorzieningen en placemaking, passend in de stedelijke woonbuurt Bloemenkampkwartier. Daarbij zijn de bovenstaande niet-woonfuncties toegestaan.

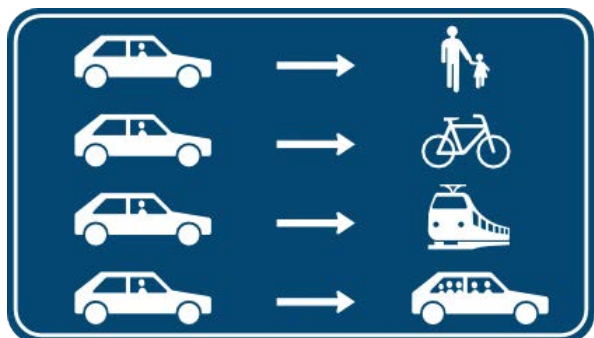


Afbeelding 5.19 Visiekaart Plinten

## Een leefbare en bereikbare woonbuurt

### Ambities op het gebied van mobiliteit

Het Bloemenkampkwartier ligt op steenworp afstand van de Markt. Winkels, horeca, culturele en maatschappelijke voorzieningen liggen op loop- en fietsafstand, en het gebied is goed bereikbaar met het openbaar vervoer. We zetten dan ook volop in op de ambities die we in de Brede Binnenstad nastreven: we maken het gebied aantrekkelijk, groen en bereikbaar. Bij de aanpak van de mobiliteit hanteren we het STOMP-principe: We geven voorrang aan Stappen en Trappen, daarna Openbaar vervoer, Mobility as a service en ten slotte de Personenauto. De openbare ruimte wordt zorgvuldig vormgegeven met veel ruimte voor verblijven, groen, lopen en fiets. Tegelijkertijd wordt een passende autobereikbaarheid met geconcentreerde parkeervoorzieningen gegarandeerd. Autoverkeer naar de binnenstad wordt zoveel mogelijk via de Zuid-Willemsvaart afgewikkeld.



Afbeelding 5.20 Duurzame mobiliteit wordt gestimuleerd

### We stellen voetgangers en fietsers centraal

De inrichting van de openbare ruimte is vooral gericht op voetgangers en fietsers. Het gebied is goed toegankelijk voor langzaam verkeer. Vanuit vrijwel alle richtingen kun je tot de voordeur van je woning komen, en vanuit je woning ben je snel bij de voorzieningen in de buurt. Dichtbij de woningen en de andere functies

in het gebied komen voldoende goede stallingsplekken voor de fiets. Daarbij wordt het gemeentelijk parkeerbeleid toegepast. Vooral in het binnengebied is de auto straks niet of nauwelijks meer in beeld, die verdwijnt onder het dek. In de rest van het gebied is de auto te allen tijde te gast. De beleving en vooral het woon- en leefklimaat van het Bloemenkampkwartier is leidend. Ook in de omliggende straten is straks meer ruimte voor langzaam verkeer. Dat wordt vooral zichtbaar in de Tolbrugstraat.



Afbeelding 5.21 De voetganger en fietser staat centraal

### Autoverkeer naar de Zuid-Willemsvaart

De Tolbrugstraat wordt ingericht tot een straat waar groen, lopen en fietsen de prioriteit heeft boven het autoverkeer. De bestaande in- en uitritten van de parkeergarage Arena verplaatsen we naar de Zuid-Willemsvaart en komt onder de nieuwbouw op de locatie Zusterflat. Het wordt gecombineerd met de entree naar de stallingsgarage voor de bewoners en werkers van de nieuwbouw en wordt voldoende breed om al het verkeer te kunnen opvangen. De entree tot de Tolbrugstraat, en daarmee dit stukje binnenstad, wordt op termijn geregeld met een Selectief Toegang Systeem, waarbij niet iedereen op elk moment van de dag met elk voertuig hierin kan rijden. De Tolbrugstraat wordt een groene loper naar het Zuid-Willemspark. Ook de Pastoor de Kroonstraat krijgt meer kwaliteit door het noordelijk deel van de Pastoor de Kroonstraat in te richten als autoluw, en bij voorkeur autovrij parkje. De auto-toegang naar het parkeerterrein bij Carolushof verplaatsen we van de Pastoor de Kroonstraat naar de Zuid-Willemsvaart. De omgeving blijft bereikbaar met de auto via het zuidelijk deel van de Pastoor de Kroonstraat en de Sint Geertruikerkhof.

### Dubbelgebruik van parkeerplaatsen

In het Bloemenkampkwartier wordt het heel verleidelijk om geen eigen auto meer te bezitten. De fiets staat immers dicht bij de voordeur en het station en bushaltes liggen op loopafstand. De benodigde autoparkeerplaatsen passen we zo efficiënt mogelijk in, door dubbelgebruik van parkeerplaatsen en aanbod van deelmobiliteit. Op de locatie Zusterflat komt een ondergrondse stallingsgarage voor de bewoners en werkers van de nieuwbouw. De parkeerbehoefte van de overige nieuwbouw in het Bloemenkampkwartier wordt opgelost onder het nieuwe dek in het binnengebied. We streven daarbij naar een gezamenlijke parkeervoorziening voor de bewoners van het Bloemenkampkwartier en vergunninghouders. Indien wenselijk passen we hier ook de (42) particuliere parkeerplekken in. Het bestaande parkeerdek waarop deze particuliere parkeerplaatsen zijn gesitueerd, wordt tijdens de ontwikkeling van Fase 4 gesloopt.



Afbeelding 5.22 Visiekaart Mobiliteit



### Een leefbare binnenstad

In het plangebied zijn nu veel gereguleerde parkeerplaatsen. Het grootste deel daarvan ligt in het Carolushof: totaal circa 80 vergunning-parkeerplaatsen en, onder het bestaande parkeerdek, circa 35 betaalde openbare parkeerplaatsen. In de Pastoor de Kroonstraat zijn 10 betaalde openbare parkeerplaatsen plus 4 vergunning-parkeerplaatsen, waarvan 1 parkeerplaats voor een deelauto. Tot slot zijn er in de Tolbrugstraat 4 gehandicaptenparkeerplaatsen.

Vanuit sociale veiligheid heeft het de voorkeur om de gezamenlijke parkeervoorziening onder het nieuwe dek af te kunnen sluiten voor bezoekers en onbevoegden. Alleen bewoners en werkers van het Bloemenkampkwartier en vergunninghouders krijgen dan toegang tot het binnengebied. Om dit mogelijk te maken, dienen de 35 bestaande, betaalde parkeerplaatsen te worden opgeheven. Deze ingreep is nodig in Fase 4 van de ontwikkeling, als het plandeel ter plekke van het bestaande parkeerdek wordt aangepakt. Naar verwachting is dat rond 2033.

Als de 35 betaalde parkeerplaatsen in het binnenterrein worden opgeheven, dan kan de volledige parkeervraag van de nieuwbouw worden opgelost in het binnenterrein. Ook kunnen de huidige, circa 80 vergunning-parkeerplaatsen worden gehandhaafd. De bezettingsgraad van het vergunning-parkeren is nu overigens vrij laag, vooral in het oostelijk deel van het Carolushof. Dit biedt de mogelijkheid om een aantal bestaande vergunning-parkeerplaatsen in de omgeving zo nodig om te zetten naar betaald parkeren. In het nieuwe profiel van de Tolbrugstraat passen we voldoende gehandicaptenparkeerplaatsen in. We denken daarbij aan 2 à 4 parkeerplaatsen.

Om een klimaatbestendig plan met veel groene verblijfskwaliteit te kunnen realiseren, willen we een parkje realiseren in het noordelijk deel van de Pastoor de Kroonstraat. Om dit mogelijk te maken willen we de 14 bestaande parkeerplaatsen graag laten vervallen en een knip maken voor het autoverkeer. Het zuidelijk deel van de Pastoor de Kroonstraat (tussen de Arena en de Sint Geertruikerkhof) blijft toegankelijk voor het autoverkeer. Elders in de Pastoor de Kroonstraat kunnen 9 gereserveerde parkeerplaatsen worden omgezet naar betaalde openbare parkeerplaatsen.



*Afbeelding 5.23 Ruimte voor een mooi buurtparkje tussen het water en de bestaande, te handhaven woningen*

### **Bereikbaarheid**

- De bereikbaarheid is vooral gericht op het langzaam verkeer en het openbaar vervoer. Er zijn prettige loop- en fietsroutes die goed aansluiten op het stedelijk weefsel van de binnenstad.
- De Tolbrugstraat wordt smaller, groener en leefbaarder. Hiervoor wordt de bestaande in- en uitrit naar de parkeergarage Arena verplaatst naar de Zuid-Willemsvaart.
- Het Bloemenkampkwartier is met de auto bereikbaar via de Zuid-Willemsvaart. De bestaande toegang aan de Pastoor de Kroonstraat komt te vervallen.
- Het noordelijke deel van de Pastoor de Kroonstraat, langs het water, wordt ingericht als parkje en wordt bij voorkeur autovrij.
- In het binnengebied is de auto te gast, zo mogelijk wordt (een deel van) dit gebied autovrij.
- De Arena kan goed worden bevoorrad en er worden voldoende laad/ losplaatsen voor bezorgdiensten ingepast.

### **Duurzame mobiliteit**

- Dichtbij de woningen en de andere functies worden voldoende, goede fietsparkeerplekken ingepast, conform het gemeentelijk parkeerbeleid. Er is ook ruimte voor bijzondere fietsen en scootmobiel.
- De toegangen naar de fietsvoorzieningen zijn goed bereikbaar en zichtbaar vanuit het openbaar gebied. De voorzieningen worden sociaal veilig ingericht.
- In de openbare ruimte wordt voldoende, goede fietsparkeerplekken voor bezoekers ingepast, conform het gemeentelijk parkeerbeleid.
- We geven ruimte aan deelauto's en stimuleren het gebruik daarvan.
- Er worden voldoende laadpunten voor elektrisch vervoer ingepast.

### **Autoparkeren**

- De parkeerbehoefte van de nieuwbouw is integraal onderdeel van de ontwikkeling. Daarbij wordt het gemeentelijk parkeerbeleid gehanteerd.
- Het uitgangspunt is een efficiënte parkeeroplossing met dubbelgebruik.
- Er worden voldoende parkeerplekken voor deelauto's en elektrische laadpalen ingepast, die naar behoefte kunnen worden uitgebreid.
- De (42) particuliere parkeerplekken krijgen indien gewenst een nieuwe plek binnen het plangebied.
- Het bestaande aantal vergunning-parkeerplaatsen in het Carolushof (circa 80 pp) worden ingepast in de gezamenlijke parkeervoorziening onder het nieuwe dek.
- Vanwege sociale veiligheid wordt de gezamenlijke parkeervoorziening afsluitbaar en niet meer toegankelijk voor bezoekers. De (circa 35) betaalde openbare parkeerplaatsen in het binnengebied worden opgeheven.
- Om een parkje te kunnen realiseren in het noordelijk deel van de Pastoor de Kroonstraat worden de 10 betaalde openbare parkeerplaatsen en de 4 vergunning-parkeerplaatsen en deelauto opgeheven. De parkeerplaats voor de deelauto wordt in de omgeving gecompenseerd.
- De (9) gereserveerde parkeerplaatsen in de Pastoor de Kroonstraat worden omgezet in betaalde openbare parkeerplaatsen. Daarnaast is er de mogelijkheid om een aantal vergunning-parkeerplaatsen in de omgeving (indien gewenst) om te zetten in betaald parkeren. De rest van de bezoekers parkeren in de openbare parkeergarages, een van de transferia aan de randen van de stad of op een betaalde openbare parkeerplaats elders in de binnenstad.
- In de Tolbrugstraat worden voldoende parkeerplaatsen voor gehandicapten ingepast.

## Integrale visiekaart Ontwikkelkader



Afbeelding 5.24 Visiekaart Bloemenkampkwartier

## Sturen op ruimtelijke samenhang en kwaliteit

De gefaseerde ontwikkeling van het Bloemenkampkwartier over een periode van ruim 10 jaar vergt een sturing op samenhang en (leef-, verblijfs- en beeld)kwaliteit waarbij kan worden meebewogen met toekomstige ontwikkelingen en (woon)wensen. In dit hoofdstuk leggen we de essentie van het plan en het toetsingskader voor de beeldkwaliteit vast. Tegelijkertijd bieden we ruimte voor de uitwerking van de bouwplannen en de inrichting van de openbare ruimte.

### Identiteit van het Bloemenkampkwartier

In het nieuwe plan willen we een aantal kenmerken en kwaliteiten van de historische binnenstad doorzetten en de geschiedenis van de locatie nieuw leven inblazen. Ook willen we het Bloemenkampkwartier een eigen identiteit geven die past bij de huidige opgave: een prettige, sociaal veilige en klimaatbestendige woonbuurt waarbij zoveel mogelijk mensen betaalbaar kunnen wonen. Steekwoorden daarbij zijn: hoogteverschillen, groen en contrasten.

### Hoogteverschillen

Het Bloemenkampkwartier is van oudsher een uniek stukje binnenstad, een laaggelegen, drassig gebied dat lange tijd niet kon worden bebouwd en werd gebruikt als weidegrond, bleekveld en tuinen. Het gebied is deels opgehoogd maar er zijn nog steeds forse hoogteverschillen tussen het binnengebied en de buitenrand van het Bloemenkampkwartier. Op dit moment levert dit echter weinig kwaliteit op, het versterkt het gevoel van onveiligheid. De hoogteverschillen worden behouden maar op een andere manier ingezet. Boven het parkeerterrein komt een dek, een tweede maaiveld dat onderdeel wordt van het dwaalmilieu van de binnenstad. De nieuwbouw komt op het dek te staan en er komen zoveel mogelijk voordeuren en entrees. Op bijzondere plekken, bijvoorbeeld waar bestaande bomen worden ingepast, blijft het oude maaiveldniveau zichtbaar.

### Groen

De voormalige weidegronden en tuinen zijn de inspiratie om het groen in het gebied terug te brengen. We willen zoveel mogelijk groen, in verschillende vormen en plekken, waaronder bomen en plantvakken, gemeenschappelijke tuinen, gevelgroen en daktuinen. Dit past niet alleen in een stedelijk woongebied, maar draagt tevens bij aan een klimaatbestendige, leefbare en groene stad.



Afbeelding 5.25 Nieuw groen

### Contrasten

De verschillende functies in het gebied, van klooster, fabriek, ziekenhuis, zusterflat tot arbeiderswoningen, zorgden door de geschiedenis heen voor contrasten. Zowel in de bouwblokken als tussen de bouwblokken waren contrasten in bouwhoogtes, maat en schaal en waren bijzondere accenten zoals entrees, poorten, torentjes, ed.. Deze contrasten en accenten zijn vrijwel geheel verdwenen en willen we opnieuw vormgeven in het nieuwe Bloemenkampkwartier.

### **Maat en schaal**

De maat en schaal van de huidige bebouwing heeft niet de kleinschalige opbouw van de historische binnenstad, maar is vrij grof en bestaat uit een mix van losse bouwblokken en een gesloten buitenrand. Dit maakt de stedenbouwkundige structuur en de openbare ruimte onhelder en zorgt voor een vrij anonieme woonbuurt. De woonfunctie en de verdere verdichting van het gebied vraagt om een goede stedenbouwkundige structuur en identiteit. De nieuwe openbare ruimte wordt daarbij leidend. De nieuwbouw wordt zo gesitueerd en uitgewerkt dat er prettige routes, pleinen en plekken ontstaan die aansluiten op het dwaalmilieu van de Bossche binnenstad. De bebouwing begeleidt de openbare ruimte en geeft karakter aan het gebied.

### ***Relatie bebouwing en openbare ruimte***

De openbare ruimte is leidend voor de uitwerking van de nieuwbouw. De bebouwing begeleidt de publieke routes, pleinen en plekken, en is onderdeel van het stedelijk weefsel en dwaalmilieu van de binnenstad. De plinten zijn extra belangrijk voor de beleving van de openbare ruimte. Ze krijgen een grotere verdiepingshoogte en een duidelijke oriëntatie en veel voordeuren op de pleinen, plekken en routes.

### **Q-team**

Om de ruimtelijke kwaliteit en samenhang te versterken, willen we een Q-team (beeldkwaliteitsteam) samenstellen. Het team is samen met de opdrachtgever(s) van de bouwplannen verantwoordelijk voor de architectenkeuze, geeft de architecten advies over de ruimtelijke uitgangspunten en stuurt op de gewenste ruimtelijke kwaliteit en samenhang tussen de bouwplannen en de openbare ruimte. Bij de toetsing van de aanvragen voor een omgevingsvergunning geven zij een zwaarwegend advies aan de Adviescommissie Omgevingskwaliteit. Deze werkzaamheden doen zij op basis van de uitgangspunten en kaders die zijn vastgelegd in het onderhavige hoofdstuk. Dit wordt per plandeel nader uitgewerkt in een programma van eisen en wensen voor de beeldkwaliteit. Hiermee kan goed



*Afbeelding 5.26 Variatie en contrast*

worden ingespeeld op toekomstige ontwikkelingen en de specifieke kenmerken van het betreffende plandeel.

Het Q-team bestaat uit de volgende disciplines:

- Stedenbouwkundige / landschapsontwerper
- Stedenbouwkundige gemeente 's-Hertogenbosch
- Landschapsontwerper gemeente 's-Hertogenbosch

Ook kan er naar behoefte een adviseur worden ingeschakeld in het Q-team, zoals een lid van de Adviescommissie Omgevingskwaliteit van de gemeente 's-Hertogenbosch of een adviseur bouwhistorie (afdeling Erfgoed).

## Toetsingskader beeldkwaliteit

### Openbare ruimte

- De openbare ruimte is leidend voor de uitwerking van de nieuwbouw. De bebouwing begeleidt de publieke routes, pleinen en plekken, en is onderdeel van het stedelijk weefsel en dwaalmilieu van de binnenstad. Het gebied heeft een stedelijk karakter.
- De inrichting van de openbare ruimte wordt afgestemd op de gewenste sfeer en het karakter van de betreffende plek (zie hoofdstuk 5 onder alinea 'Elke plek een eigen sfeer en karakter').
- De bestaande hoogteverschillen zijn zichtbaar in het gebied, onder andere op plekken waar bestaande bomen worden ingepast.
- Het beeld van de nieuwe buurt wordt groen. Er worden zoveel mogelijk bomen en beplanting ingepast, in verschillende vormen en plekken in de openbare ruimte en privé-buitenruimte.

### Gevels

- De gevels hebben een driedeling met een plint, middendeel en gevelbeëindiging.
- De nieuwbouw wordt afgestemd op het karakter van de nieuwe openbare ruimte. De verschillende bouwblokken vormen samen een wand die is opgebouwd uit meerdere, onderscheidende geveldelen en daken, met voldoende variatie in architectuur, kleuren en materialen. De architectonische kwaliteit past in de binnenstad.
- Langs de openbare ruimte staan de gevels van de nieuwbouw niet in een lange rooilijn maar verspringen, staan soms iets naar voren, naar achter of gedraaid. Langs de meer besloten binnenhoven en de binnentuinen is de gevel rustiger opgebouwd, met wat minder variatie.
- Op bijzondere plekken in de openbare ruimte zijn contrasten en/of accenten in maat, schaal en/of uitstraling van de bebouwing, bijvoorbeeld ter plekke van poorten, belangrijke entrees of zichtlijnen.
- Poorten naar binnenhoven en binnentuinen worden in het bouwblok opgenomen.

- Gevels langs de pleinen en belangrijke openbare routes en plekken hebben geen balkons die meer dan 75 cm uit de gevel steken. De plinten hebben een hogere verdiepingshoogte (dan een standaard woonverdieping).
- Het beeld van de nieuwe buurt wordt groen. Er wordt zoveel mogelijk beplanting ingepast, in verschillende vormen en plekken op/tegen de gevels, balkons/loggia's en daken.

### Hoeken en daken

- Het Bloemenkampkwartier wordt gekenmerkt door het dakenlandschap, met verschillende vormen van kappen, goothoogtes en/of terugspringende bouwdelen.
- Bij panden met een zijgevel loopt de plint de hoek om. Hoekgebouwen worden 'overhoeks' ontworpen: de gevel gaat de hoek om, waardoor de voor- en zijgevel dezelfde kwaliteit krijgen. Op sommige plekken leidt de situatie van het terrein tot specifieke plattegronden van hoekgebouwen of een bijzonder programma.

### Materiaalgebruik, kleur en detaillering

- Het materiaalgebruik is hoogwaardig en duurzaam. Veroudering en weersinvloeden hebben geen/nauwelijks negatieve gevolgen voor het uiterlijk maar dragen bij aan een natuurlijke omgevingskwaliteit. Natuurlijke materialen zoals baksteen, natuursteen en hout hebben de voorkeur en verouderen op een mooie wijze. Ook andere duurzame materialen zijn toegestaan, onder andere op plekken waar contrast wordt nagestreefd.
- Circulaire materialen (hergebruik en waardebehoud) hebben de voorkeur.
- Het kleurgebruik moet passen binnen de uitstraling van de binnenstad. Ingetogen, warme en/of historisch verantwoorde kleuren hebben de voorkeur. Ook andere kleuren zijn toegestaan, onder andere op plekken waar contrast wordt nagestreefd.
- De detaillering van de bebouwing is zorgvuldig uitgewerkt. In de gevel is bij voorkeur sprake van dieptewerking, zoals het toepassen van diepere neggen en dorpels.

### **Algemeen**

Nutsvoorzieningen zijn goed ingepast en onderdeel van de architectuur. Ze worden bij voorkeur inpandig opgelost.

## Energie en duurzaamheid

### Toetsen aan actueel gemeentelijk beleid

De gemeentelijke ambities en uitgangspunten op het gebied van energie en duurzaamheid zijn onder andere vastgelegd in het Bestuursakkoord 2022-2026, de nota Duurzaam 's-Hertogenbosch' 2019, en het Energietransitie-programma 2016-2020. Ook heeft de gemeente het convenant Schoon en Emissieloos Bouwen (SEB) ondertekend.

De gemeente zet in op een duurzaam 's-Hertogenbosch. Met maatregelen in de nieuwbouw, openbare ruimte en mobiliteit dragen we bij aan belangrijke opgaves. We streven naar een groen, klimaatbestendig en CO<sub>2</sub> neutraal Bloemenkampkwartier, waardebewoud van grondstoffen en duurzame mobiliteit. Dit is integraal onderdeel van de ontwikkeling van het Bloemenkampkwartier, en daarmee ook onderdeel van het Ontwikkelkader. Het Bloemenkampkwartier wordt gefaseerd ontwikkeld over een periode van ruim 10 jaar. De bouwplannen worden getoetst aan het gemeentelijk beleid dat van toepassing is op het moment van de aanvraag omgevingsvergunning.

### Afspraken en ambities corporaties

De gemeente en de woningcorporaties hebben ambities en afspraken op het gebied van energie en duurzaamheid vastgelegd in het Duurzaamheidsakkoord 2021-2025, de Meerjarige Prestatieafspraken 2021-2025 en de Uitvoeringsagenda Prestatieafspraken 2024. Daarin is de volgende ambitie vastgelegd: "In 2050 zijn in 's-Hertogenbosch de woonwijken (woningen én woonomgeving) CO<sub>2</sub>- en energie-neutraal, circulair en klimaatbestendig". Deze hoofdambitie is vertaald naar de ambities en inzet voor 2025 op de thema's energie, circulariteit, klimaatadaptatie en biodiversiteit en de mens. Deze ambities en afspraken, en de vervolgspraken over dit thema, zijn leidend voor het Bloemenkampkwartier en onderdeel van het toetsingskader.



Afbeelding 5.27 De gemeente en de corporaties willen een toekomstbestendige en duurzame woningvoorraad

### CO<sub>2</sub>-neutraal

De aanpak van het Bloemenkampkwartier levert een enorme vooruitgang op in het energieverbruik en de CO<sub>2</sub>-uitstoot. Bestaande, slecht isolerende panden uit de jaren '60-'80 met blokverwarming worden vervangen door nieuwbouw. De nieuwbouw wordt gasloos en minimaal BENG. We streven naar energieneutraal. Dit betekent dat het energiegebruik zo laag mogelijk is, en de energie die nodig is duurzaam wordt opgewekt. De manier waarop we dat gaan doen wordt nader



uitgewerkt, maar we denken daarbij aan een zeer goede isolatie, een zuinig ventilatiesysteem en de toepassing van zonnepanelen. We onderzoeken de mogelijkheid van een WKO-systeem. Ook bij de renovatie van de bestaande woningen wordt het energie- en met name gasgebruik zoveel mogelijk teruggebracht. Daarbij wordt gestreefd om zoveel mogelijk bestaande woningen (bijna) gasloos te maken.



Afbeelding 5.28 De nieuwbouw wordt gasloos en CO<sub>2</sub>-neutraal

### **Waardebehoud van materialen**

We gaan bewust om met materialen waarbij afval zoveel mogelijk wordt voorkomen. Ons gezamenlijk vertrekpunt in het plan is om alle bouwstoffen en materialen die vrijkomen bij onderhoud, renovaties en sloop te hergebruiken. Bij de nieuwbouw en renovatie worden hoogwaardige materialen en installatiesystemen gekozen, met kwaliteitseisen voor het onderhoud en de levensduur. Dit draagt bij aan het waardebehoud van grondstoffen. De uitwerking in het plan gebeurt per fase, bij de ontwikkeling van de bouwplannen en de inrichtingsplannen voor de openbare ruimte en buitenruimte. Het materiaalgebruik leggen we vast in een materialenpaspoort.

### **Groen en klimaatbestendig**

In het plan houden we rekening met veranderingen in het klimaat met meer extreme buien en hete zomers. Een te grote opwarming van woningen in de zomer wordt zoveel mogelijk voorkomen. Dit doen we bij voorkeur met passieve maatregelen zoals het beperken van zontoetreding met overstekken, zonwering of zonwerend glas. Daarnaast zorgen we voor een veilig watersysteem en een groene omgeving. De uitgangspunten voor dit thema zijn beschreven in het hoofdstuk 'Vergroenen met betekenis voor de buurt' van het Ontwikkeldkader.

### **Duurzame mobiliteit**

Het Bloemenkampkwartier is bij uitstek geschikt voor de inzet van duurzame mobiliteit. De ambities die we voor de Brede Binnenstad hebben, kunnen hier worden waargemaakt. Deze kans grijpen we met beide handen aan. Het is een van de pijlers van onze visie, beschreven in de pijler 'Verbinden'. De uitgangspunten voor dit thema zijn beschreven in het hoofdstuk 'Een leefbare en bereikbare buurt' van het Ontwikkeldkader.

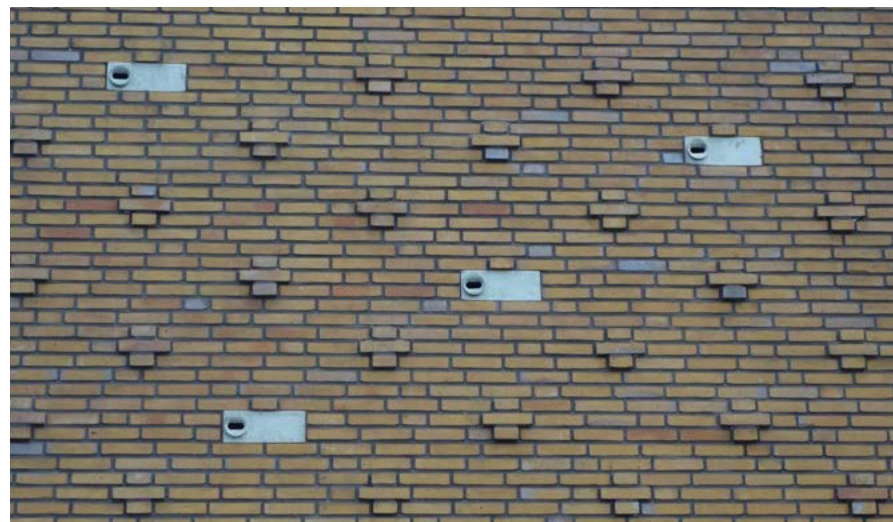
## Een gezonde en veilige woonbuurt

We vinden de gezondheid van bewoners, werkers en bezoekers van het Bloemenkampkwartier belangrijk. We willen een positieve gezondheid stimuleren door een gezonde leefomgeving te realiseren, door gezonde keuzes logisch en makkelijk te maken en door de sociale binding en het prettig samenleven te versterken. Deze ambitie is sterk verweven met de visie en uitgangspunten voor het Bloemenkampkwartier.

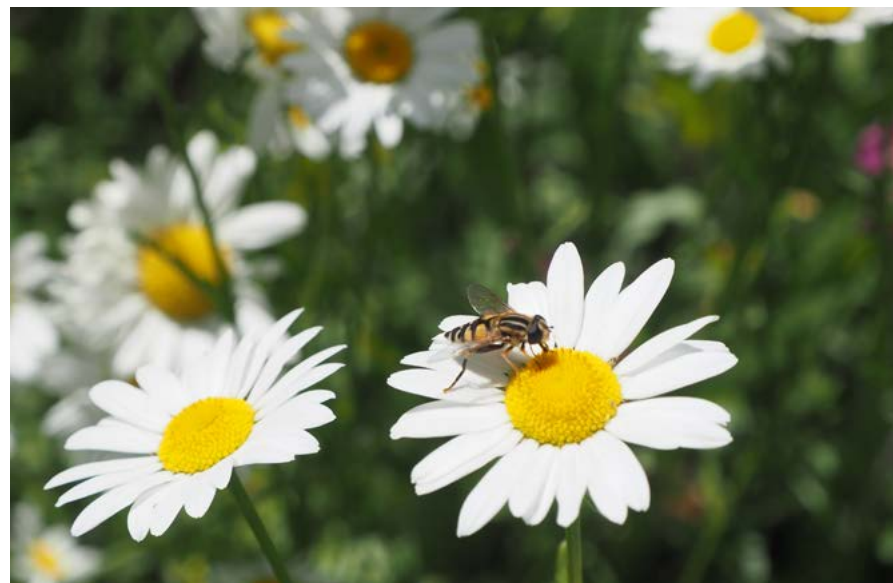
### Een gezonde omgeving

In het plan nemen we maatregelen die bijdragen aan een gezonde leefomgeving:

- Bewoners hebben keuze tussen verschillende rustplekken: in de openbare ruimte, de gemeenschappelijke buitenruimte of op het eigen balkon. De woningen voldoen aan het gemeentelijk geluidbeleid.
- De buurt wordt een sociaal veilige omgeving om te wonen en te verblijven en de verkeersveiligheid wordt verbeterd door voorrang te geven aan voetgangers en fietsers.
- Door vergroening en schaduwplekken wordt hittestress tegengegaan/verminderd.
- De biodiversiteit van het gebied wordt versterkt door natuurinclusief bouwen en het zoveel mogelijk toepassen van ecologisch waardevolle beplanting.
- Het regenwater wordt zo lang mogelijk vastgehouden, en vervuiling in de bodem voorkomen.
- We houden rekening met mogelijke milieuhinder zoals geluid, luchtkwaliteit.



Afbeelding 5.29 De nieuwbouw wordt natuurinclusief



Afbeelding 5.30 Ecologisch waardevolle beplanting

### Fysieke gezondheid

In het plan nemen we maatregelen die positief bijdragen aan de fysieke gezondheid:

- Het is aantrekkelijk om te lopen en te fietsen. De voorzieningen zijn dichtbij en we maken prettige, veilige loop- en fietsroutes en fietsvoorzieningen. De auto verdwijnt uit het zicht, en een groot deel van het gebied wordt autoluw.
- We stimuleren sport en bewegen door in het gebied aantrekkelijke groene buitenruimtes te maken en deze plekken te verbinden met andere groenvoorzieningen in de omgeving.
- Het is fijn om buiten te zijn. In de openbare ruimte passen we ontmoetingsplekken en speelvoorzieningen in. In de binnenhoven/tuinen is ook ruimte voor voortuintjes en/of een gemeenschappelijke tuin waar mensen in kunnen werken.



Afbeelding 5.31 In het nieuwe Carolushof komen speelvoorzieningen en andere voorzieningen om te bewegen

### Mentale gezondheid

In het plan nemen we maatregelen die positief bijdragen aan de mentale gezondheid:

- De openbare ruimte en de toegangen naar de woningen en plintfuncties zorgen ervoor dat buurtbewoners elkaar vaker zien en ontmoeten. Mensen komen elkaar op een vanzelfsprekende manier tegen, op prettige, sociaal veilige plekken. Dit versterkt de sociale binding en verkleint het gevoel van eenzaamheid.
- In de nieuwbouw is ruimte voor kleinschalige woonvormen en samenleven, met gemeenschappelijke voorzieningen. De woningen zijn inclusief en divers.
- In het gebied komt een gemeenschappelijke ontmoetingsruimte voor alle bewoners van het Bloemenkampkwartier.
- In de openbare ruimte, de gemeenschappelijke buitenruimtes en in/op/tegen de bebouwing wordt veel groen ingepast. Dit draagt bij aan het welzijn van de bewoners.



Afbeelding 5.32 Meer ontmoetingsplekken in de openbare ruimte en de nieuwbouw

## Gezond milieu

### Bedrijven en milieuzonering

Het Bloemenkampkwartier ligt aan de rand van de historische binnenstad, een gemengd stedelijk gebied met mix van verschillende functies. Dit betekent dat rekening moet worden gehouden met de mogelijke milieueffecten van niet-woonfuncties. In de directe omgeving staat het winkelcentrum Arena met daaronder een openbare parkeergarage. De in- en uitritten van de parkeergarage zijn nu nog gelegen in de Tolbrugstraat maar worden verplaatst naar de Zuid-Willemsvaart, onder de nieuwbouw op de locatie Zusterflat. In het plan houden we rekening met de milieueffecten ten gevolge van het laden en lossen, de aanwezige installaties en de nieuwe in- en uitritten. De overige niet-woonfuncties in de omgeving zijn (door voldoende afstand en/of de aard van de functie) niet belastend voor de nieuwbouw. Nieuwe functies binnen het plangebied in de plinten van de nieuwbouw moeten passend zijn in de woonomgeving.

### Geluid

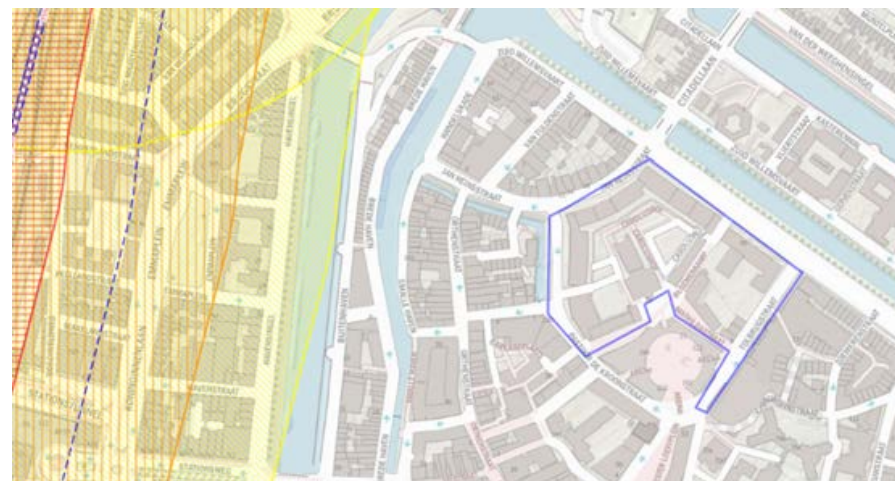
Spoorweggeluid is niet aan de orde, het plangebied ligt buiten de geluidzones van het spoor. Er is wel sprake van weggeluid. Het plangebied wordt begrensd door twee wegen met een vrij hoge verkeersintensiteit: de Zuid-Willemsvaart en de Tolbrugstraat. Dit is aanleiding voor een quick scan naar de geluidbelasting op de toekomstige gevels van de nieuwe woningen. Daarbij is rekening gehouden met het extra verkeer op de Zuid-Willemsvaart ten gevolge van de nieuwbouw, de nieuwe in- en uitritten van de parkeergarage Arena en het vervallen van de autotoegang in de Pastoor de Kroonstraat naar het binnengebied van het Bloemenkampkwartier. Ook is rekening gehouden met de herinrichting van de Zuid-Willemsvaart tot Kanaalboulevard. Zowel de Zuid-Willemsvaart als de Tolbrugstraat worden 30 km/h wegen.

Het weggeluid blijkt vooral relevant voor de locatie Zusterflat dat direct aan de Zuid-Willemsvaart en Tolbrugstraat grenst. Het geluidniveau valt binnen de categorie 'onrustig'. Op deze locatie moet rekening worden gehouden met enkele

geluidmaatregelen die zorgen voor een goed woon- en leefklimaat. Hierbij wordt het gemeentelijk geluidbeleid gevolgd. De overige nieuwbouw wordt afgeschermd door de bestaande, te handhaven bebouwing en de nieuwbouw op de locatie Zusterflat. Het geluidniveau van het binnengebied valt binnen de categorie 'rustig', zowel de woningen als de openbare ruimte worden niet/nauwelijks belast door weggeluid. Wel moet plaatselijk rekening worden gehouden met het geluid ten gevolge van het winkelcentrum Arena.

### Externe veiligheid

Het plangebied ligt op grote afstand van risicobronnen, maar binnen het gifwolkaandachtsgebied van het spoor. Er zijn geen beperkingen omtrent de kwetsbaarheid van gebouwen vanuit het beleidskader externe veiligheid. Wel geldt de randvoorwaarde dat de ventilatie van de nieuwbouw moet kunnen worden uitgeschakeld bij gifwolkincidenten. Wanneer de gebouwen voldoen aan de eisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving is er voldoende waarborg voor een veilig verblijf van personen tijdens een incident op het spoor met gevaarlijke stoffen. De veiligheid van personen is hierbij gericht op het langdurig in pandig verblijf.



Afbeelding 5.33 Uitsnede uit de signaleringskaart externe veiligheid met ligging Bloemenkampkwartier

## Bodem en ondergrond

### Bodemkwaliteit

Het plangebied is gelegen in de binnenstad. In de gehele binnenstad, en ook in het plangebied, is sprake van een "binnenstedelijke ophooglaag" van enkele meters. Vanaf de 12e eeuw is de binnenstad opgehoogd met grond, puin, stads- vuil en bagger. De (gemiddelde) bodemkwaliteit is licht tot matig verontreinigd (klasse "industrie", Regionale bodemkwaliteitskaart, 2019). Lokaal kan sprake zijn van sterk verontreinigde, niet-toepasbare grond.

In en direct grenzend aan het plangebied hebben in het verleden diverse mogelijk bodembedreigende bedrijfsactiviteiten plaatsgevonden, met name gerelateerd aan het voormalige ziekenhuis (wasserij, werkplaatsen en opslag stookolie) en daarnaast een voormalige garage (benzinetanks) en opslagplaats voor oude metalen. Deze verdachte locaties zijn onderzocht in de periode 2005-2006 (locatie A en B). De conclusie was enerzijds dat er geen sprake was van een saneringsnoodzaak. Anderzijds dat mogelijk wel sterk verontreinigde grond (zonder risico's bij toemalig gebruik) aanwezig zou kunnen zijn.

Verder zijn twee onderzoeken (locatie C en D) uitgevoerd op onverdachte terreingedeelten (in kader van grondtransacties), waaronder de locatie bij de Zusterflat (locatie D). Bij dit laatste onderzoek (2017) is een verhoogd gehalte aan xyleen in de ondergrond aangetroffen. In nader onderzoek (2023) is de aanwezigheid van xylenen bevestigd in het grondwater. Voor het overige bevestigen deze onderzoeken de aanwezigheid van de "binnenstedelijke ophooglaag".

Naar verwachting is de bodemkwaliteit in het gebied geschikt voor niet-grondgebonden wonen. Bij grondverzet en grondafvoer moet rekening gehouden worden met de mogelijke aanwezigheid van sterk verontreinigde grond en mogelijk hoge kosten. Nagenoeg het hele terrein moet onderzocht worden, om de geschiktheid voor toekomstige bestemming te verifiëren (bijvoorbeeld ten aanzien van xylenen) en in geval van grondverzet om inschatting te maken van (financiële) gevolgen. Bij de planontwikkeling is nader bodemonderzoek dan ook van belang.



Afbeelding 5.34 Onderzoeklocaties indicatief geprojecteerd op het plangebied

### Ondergrondse ordening

Er zijn binnen de gehele ontwikkeling diverse functies die een ondergrondse ruimteclaim vergen. Het is daarom van belang de ondergrondse ordening vroegtijdig aandacht te geven. Met name de inpassing van alle (boven- en) ondergrondse energieinfra (warmte en elektriciteit) en de vergroeningsopgave vraagt om een vroegtijdige planvorming. Dit kan door voor de gehele gebiedsontwikkeling een masterplan ondergrond op te stellen. Hiermee kan ook worden geborgd dat de verschillende ontwikkelingsfasen goed op elkaar afgestemd worden en dat ingrepen in de ondergrond een latere deelontwikkeling niet in de weg zitten.

### **Gezonde stadsbodem**

Binnen de gebiedsontwikkeling is expliciet aandacht voor klimaatbestendigheid. Voor klimaatbestendig groen is een klimaatrobuuste bodem met een goede 'sponswerking' essentieel. Dit vraagt om een bodemsysteem dat niet alleen gericht is op waterafvoer, maar juist ook op het vasthouden van water in droge tijden. Daar waar gekozen wordt voor (diep wortelend) groen in de volle grond is voor klimaatbestendig groen mogelijk een kwaliteitsverbetering nodig, bijvoorbeeld door het creëren van een open (luchtige) bodem en het toevoegen van organisch stof. Ook het bieden van voldoende ruimte in de ondergrond voor wortelend groen is hierbij van belang.

### **Bodemenergie**

De bodem is goed geschikt voor het toepassen van zowel gesloten als open bodemenergie. In de omgeving van het projectgebied zijn diverse bodemenergiesystemen aanwezig. Nieuwe systemen dienen dusdanig gedimensioneerd te worden dat er geen negatieve interferentie optreedt ten opzichte van bestaande systemen. De maximale aanlegdiepte van (gesloten en open) bodemsystemen is beperkt tot de bovenzijde van de eerste scheidende laag, hier aanwezig op circa 80 meter beneden maaiveld.

### **Archeologie**

Het (hele) plangebied heeft een hoge archeologische verwachting. Conform het omgevingsplan is archeologisch onderzoek verplicht bij bodemingrepen van 25 m<sup>2</sup> of meer die de bodem dieper dan 50 cm onder het maaiveld zullen verstoren. Uitgangspunt is om in een vroege fase van de planontwikkeling rekening te houden met de archeologische verwachtingen.

In het verleden is er archeologisch onderzoek uitgevoerd ter plekke van de Arena en deels onder het bouwblok aan de Mathildastraat. Daarbij zijn sporen van een overkluisde Diezetak, sporen van het Elisabeth Bloemenkampklooster en sporen van de Tolbrugkazerne aangetroffen. Daarnaast zijn er op andere plekken in het plangebied losse vondsten aangetroffen. Uit het onderzoek bleek dat er ook in diepere lagen in de bodem archeologisch sporenniveaus kunnen worden aangetroffen, tot zeker wel 4 meter onder het maaiveld. Het archeologisch onderzoek voor de ontwikkeling van het Bloemenkampkwartier dient vanwege de mogelijke impact op de bouwmethode en planning tijdig te worden voorbereid in overleg met de afdeling Erfgoed.



Afbeelding 5.35 Bestaande onderzoekslocaties archeologie

## Luchtkwaliteit

De stoffen in de lucht die schadelijk kunnen zijn voor onze gezondheid zijn onder andere fijnstof en stikstofoxiden. In de Omgevingswet is de belangrijkste wet- en regelgeving voor het milieuaspect luchtkwaliteit vastgelegd. De gemeentelijke ambitie is om de luchtkwaliteit te verbeteren. Hiertoe heeft de gemeente 's-Hertogenbosch in 2020 het Schone lucht akkoord ondertekend. Bij het aanbesteden van werkzaamheden in het openbare gebied hanteert de gemeente duurzaamheidseisen, die resulteren in een lagere uitstoot van luchtverontreiniging.

In het plan worden een aantal maatregelen genomen die de luchtkwaliteit verbeteren. Met het vervangen oude, bestaande panden en de renovatie van een fors aantal woningen in de buitenrand verdwijnen uitstootbronnen. Ook de inzet op duurzame mobiliteit, waarbij lopen en fietsen en het gebruik van (elektrisch) openbaar vervoer en deelmobiliteit wordt gestimuleerd, levert een positieve bijdrage aan de luchtkwaliteit. De openbare ruimte in het binnengebied wordt autoluw. Ook zorgen we voor een goede luchtkwaliteit onder het nieuwe dek.

## Natuur en ecologie

### Natuur

De historische vestingstad van 's-Hertogenbosch is gebouwd op een zand-donk en wordt gekenmerkt door een overwegend versteend oppervlak. De binnenstad kent een hoge dichtheid aan bebouwing en zowel op privaat als publiek terrein is een beperkte hoeveelheid groen aanwezig. Dit geldt ook voor het Bloemenkampkwartier. Het plangebied maakt geen onderdeel uit van het NNN (Natuurnetwerk Nederland), wel ligt het dicht bij het natuurgebied Zuid-Willemsvaart.



Afbeelding 5.36 Ligging Bloemenkampkwartier t.o.v. Natuurnetwerk Nederland

De primaire ambassadeursoorten voor de historische vestingstad zijn gekoppeld aan gebouwen, muren en stenige straten. Het gaat dan om huis- en gierzwaluw, huismus en enkele andere soorten die afhankelijk zijn van 'holle ruimtes' zoals dakpannen, spleten en nissen, maar ook nestkasten. De historische vestingstad, en in het bijzonder de Binnendieze, is ook van groot belang voor vleermuizen als laatvlieger, dwerg- en grootoorvleermuis. Het gaat daarbij om donkere, rustige geïsoleerde holtes of kasten als zomer en winterverblijf. Muurplanten moeten groeiplaatsen hebben in straten, overhoekjes, oude muren en profiteren van het gebruik van specifieke mortel. Het (gevel)groen langs wateren, in parkjes en de bomen zijn belangrijk voor algemene soorten of groepen vlinders, vogels en planten. In de parken en grotere binnenplaatsen staan grote bomen. De versnipperde groenstructuren vormen losse stapstenen of verblijfsplekken voor vogels en vleermuizen. Platte daken worden nog nauwelijks benut als groen dak, waardoor bloemrijk grasland of ruigten zich beperken tot randjes in parken en straten.

### ***Soortenbescherming***

Aanwezige soorten moeten conform de wet- en regelgeving beschermd worden. Een flora- en faunaonderzoek dient hiertoe uitgevoerd te worden. Aanwezige soorten moeten conform de wet- en regelgeving beschermd worden. Een flora- en faunaonderzoek dient hiertoe uitgevoerd te worden. Afhankelijk van de resultaten van dit onderzoek worden de eventuele vervolgstappen bekend. Voor de locatie Zusterflat en de te renoveren woningen en omgeving zijn reeds flora- en faunaonderzoeken verricht. Daarbij zijn verblijfsplaatsen en paarterritoria van de gewone dwergvleermuis aangetroffen. Ten behoeve van de sloop en nieuwbouw op de locatie Zusterflat zijn inmiddels mitigerende en compenserende maatregelen getroffen en is er een ontheffing in het kader van de wet Natuurbescherming verleend. Afhankelijk van de sloopwerkzaamheden worden beschermde doelsoorten al dan niet verstoord, zo nodig worden er maatregelen getroffen. Vanuit het aspect natuurbescherming zijn geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten.

Tevens dient per initiatief aangetoond te worden hoe het bijdraagt aan de actieve soortbescherming. Deze is gericht op het actief sturen op essentiële condities en natuurlijke processen, zoals het beschermen, herstellen en in stand houden van biotopen en leefgebieden voor soorten in voldoende gevarieerdheid en omvang, ook buiten de Natura 2000-gebieden. In combinatie met de ambities uit de gebiedspaspoorten dient het gebied ontwikkeld te worden op basis van de habitateisen van de ambassadeursoorten. In het bijzonder dient het plan bij te dragen aan de gebouwbewonende soorten (zoals bijv. vleermuizen, huismussen en zwaluwen) door middel van natuurinclusief bouwen.

### ***Natuurinclusieve woonomgeving***

Het Bloemenkampkwartier wordt niet alleen groener en klimaatbestendiger, ook maken we een natuurinclusieve omgeving. Dit gaat verder dan enkel het ophangen van nestkastjes, of het maken van groene daken en gevels. Het gaat om een leefmilieu waarin planten, dieren en mensen samen floreren. Het inpassen van goede vestigings- en foerageerplaatsen voor planten, dieren en insecten zijn een

volwaardig en integraal onderdeel van het plan, zowel voor de openbare ruimte als de bebouwing. Het gaat hierbij om duurzame en robuuste oplossingen. Ook in het beheer wordt rekening gehouden met het behoud, en mogelijk versterken van de ecologische waarde.

### **Natura 2000**

Nabij het Bloemenkampkwartier is het Natura 2000-gebied Vlijmens Ven, Moerputten & Bossche Broek gelegen, de minimale afstand bedraagt circa 800 meter. Dit Natura 2000-gebied is overbelast qua stikstofdepositie: de huidige achtergronddepositie op verschillende habitats hoger dan de kritische depositiewaarde (KDW) van dat habitat. Derhalve dient aangetoond te worden dat het plan geen significant negatieve effecten heeft op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden.

Op basis van de uitgangspunten van dit ontwikkelkader blijkt een toename van het aantal woningen en daarmee ook een toename van het aantal plaatsvindende transportbewegingen. Door het autoverkeer zoveel mogelijk via de Zuid-Willemsvaart af te wikkelen, wordt het verkeer echter efficiënter afgewikkeld. Voor wat betreft het gasverbruik is te concluderen dat dit ten gevolge van de ontwikkelingen zeer sterk afneemt. Oude, slecht geïsoleerde gasegestookte bebouwing wordt vervangen door nieuwbouw, energiezuinig en gasloos. Daarnaast worden 176 bestaande woningen grondig gerenoveerd en verduurzaamd. Daarbij wordt gestreefd naar gasloos. Hierdoor verdwijnt een zeer bepalende en relevante stikstofbron.

De uitvoering van dit plan vindt gefaseerd plaats, verspreid over een periode van circa 10 jaar. Ten gevolge van de sloop- en/of bouwactiviteiten kan er mogelijk tijdelijk een zeer kleine stikstofdepositie plaatsvinden op het Natura 2000-gebied. Als dit het geval is dient er een ecologische voorttoets te worden uitgevoerd waarmee wordt aangetoond dat er geen sprake is van een significant negatief effect op de instandhoudingsdoelstellingen van dat Natura 2000-gebied. Tevens zijn er voor de sloop- en bouwactiviteiten maatregelen te treffen die negatieve effecten voorkomen dan wel beperken.



### **Conclusie**

Stikstof is een aandachtspunt bij de verdere ontwikkeling van het plan. Er is echter op basis van dit ontwikkelkader, in relatie met de vigerende wet- en regelgeving, geen indicatie dat de voorgestelde ontwikkelingen op voorhand niet uitvoerbaar zouden zijn.

### **Milieueffectrapportage**

Het ontwikkelkader is kaderstellend voor latere besluiten en dus plan-MER-beoordelingsplichtig. Er is sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in categorie J11 van bijlage V van het Omgevingsbesluit. Bij het Bloemenkampkwartier gaat het om een klein gebied op lokaal niveau. Het plangebied beslaat namelijk circa 0,025% van het totale grondgebied van de gemeente. Dit betekent dat in een plan-MER-beoordeling moet worden beoordeeld of sprake is van dergelijke aanzienlijke milieueffecten. Bij deze beoordeling wordt rekening gehouden met de criteria van bijlage III bij de MER-richtlijn. Deze plan MER-beoordeling is als aparte bijlage bij het ontwikkelkader gevoegd.

# Bijlagen

1. Plan MER-beoordeling Bloemenkampkwartier
2. Boominventarisatie
3. Memo Parkeren Bloemenkampkwartier