

Hintham Zuid

Waar woont u?

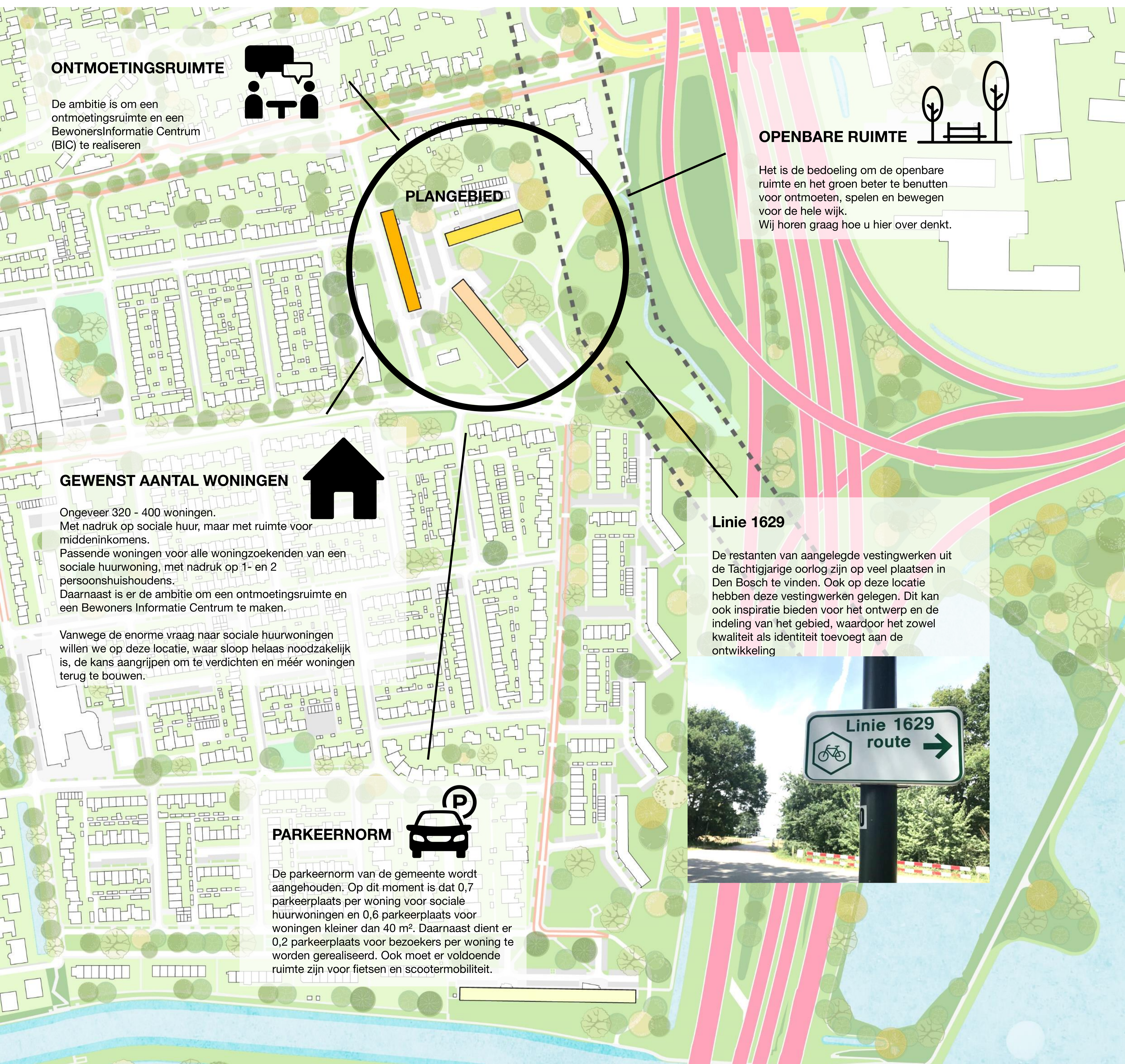


WAAR WOONT U?

Wilt u aangeven op welke plek in de buurt u woont?

Hintham Zuid

Opgave en kansen

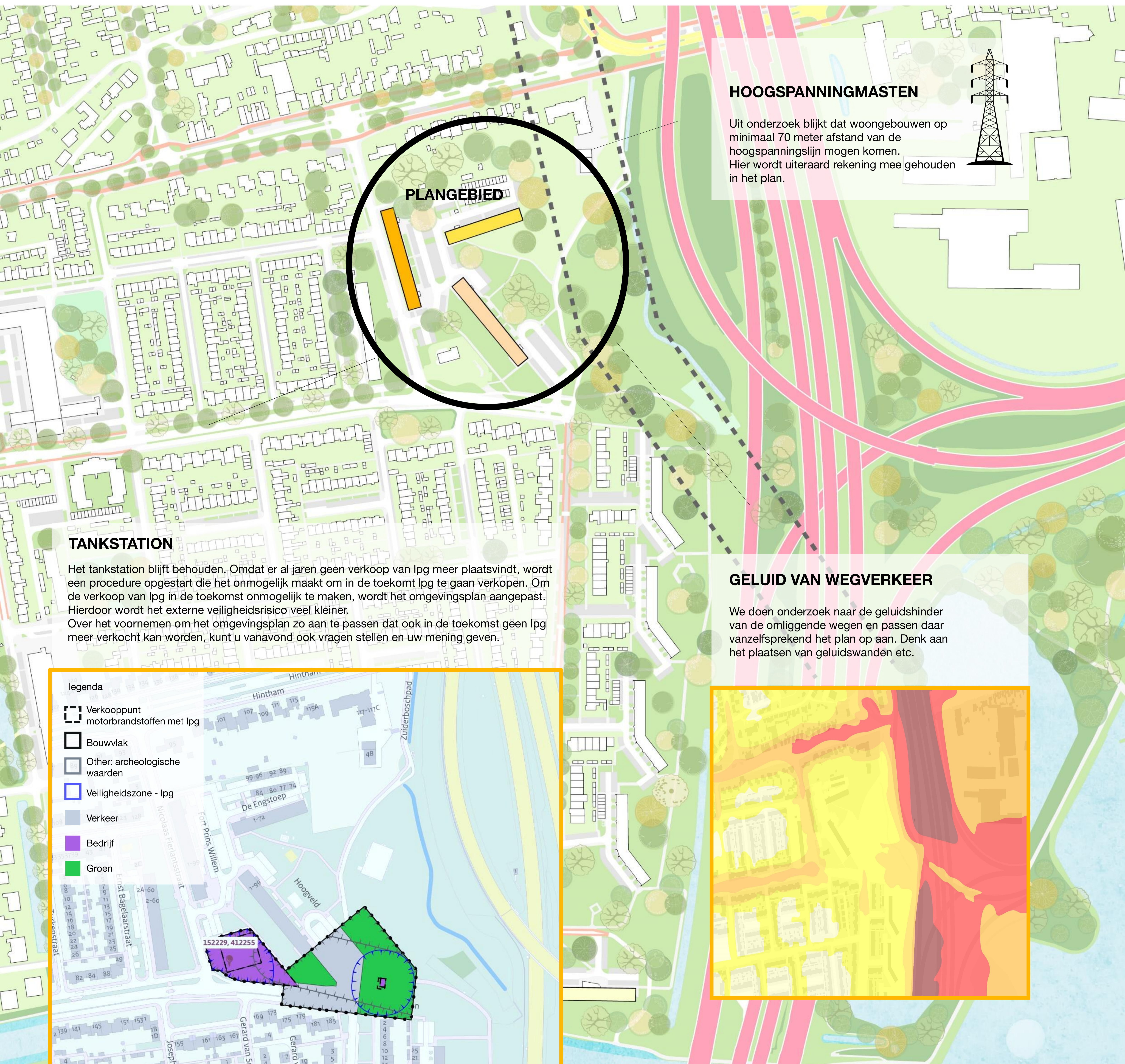


DE HUIDIGE SITUATIE EN DE OPGAVE

De 266, verouderde, appartementen in “Hintham Zuid”, in het omcirkelde gebied op deze kaart, worden vervangen door nieuwe woningen die volledig voldoen aan de eisen van nu. Er kunnen ongeveer 320 tot 400 nieuwe appartementen worden gebouwd, een welkome aanvulling op het woningaanbod in dit gedeelte van ‘s-Hertogenbosch. Er ontstaan bovendien kansen om de nieuwe gebouwen zo te plaatsen dat er een nieuwe groene kwaliteit ontstaat voor de wijk.

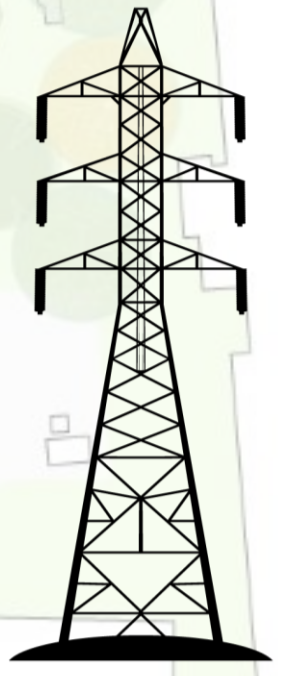
Hintham Zuid

Aandachtspunten



HOOGSPANNINGMASTEN

Uit onderzoek blijkt dat woongebouwen op minimaal 70 meter afstand van de hoogspanningslijn mogen komen. Hier wordt uiteraard rekening mee gehouden in het plan.



TANKSTATION

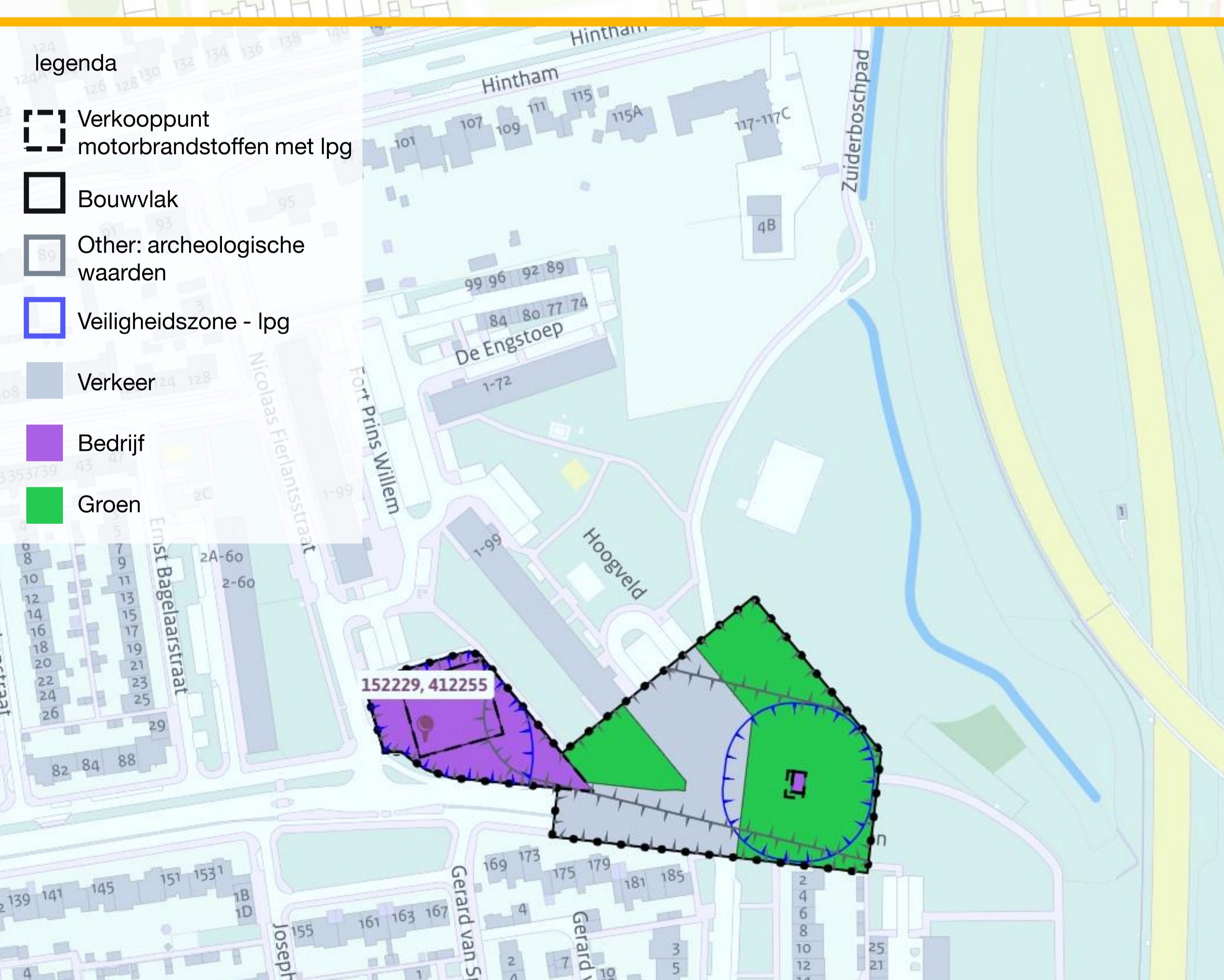
Het tankstation blijft behouden. Omdat er al jaren geen verkoop van lpg meer plaatsvindt, wordt een procedure opgestart die het onmogelijk maakt om in de toekomst lpg te gaan verkopen. Om de verkoop van lpg in de toekomst onmogelijk te maken, wordt het omgevingsplan aangepast. Hierdoor wordt het externe veiligheidsrisico veel kleiner. Over het voornemen om het omgevingsplan zo aan te passen dat ook in de toekomst geen lpg meer verkocht kan worden, kunt u vanavond ook vragen stellen en uw mening geven.

GELUID VAN WEGVERKEER

We doen onderzoek naar de geluidshinder van de omliggende wegen en passen daar vanzelfsprekend het plan op aan. Denk aan het plaatsen van geluidswanden etc.

legenda

- Verkooppunt motorbrandstoffen met lpg
- Bouwvlak
- Other: archeologische waarden
- Veiligheidszone - lpg
- Verkeer
- Bedrijf
- Groen

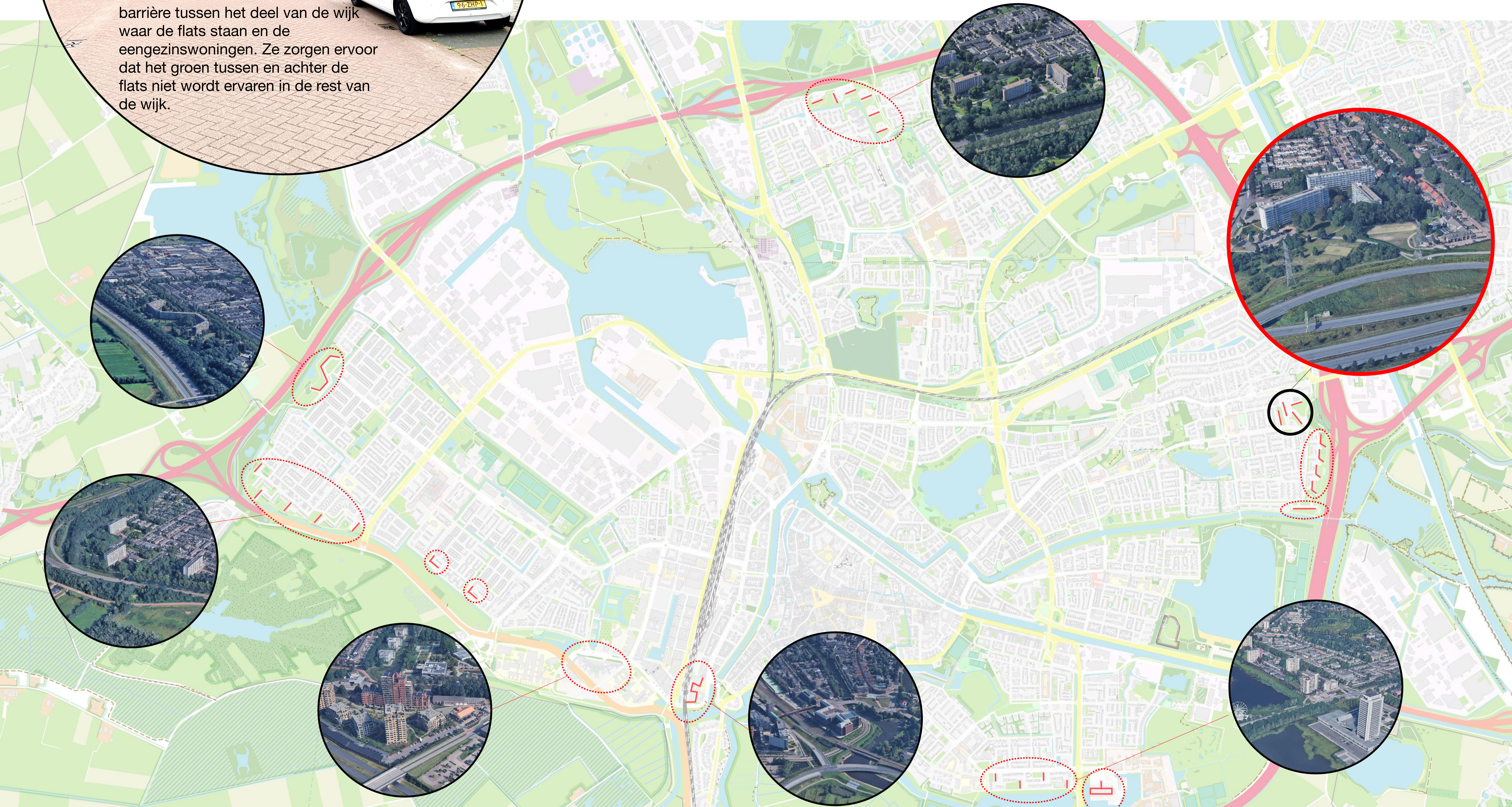


KNELPUNTEN VAN DE HUIDIGE SITUATIE OP EEN RIJTJE

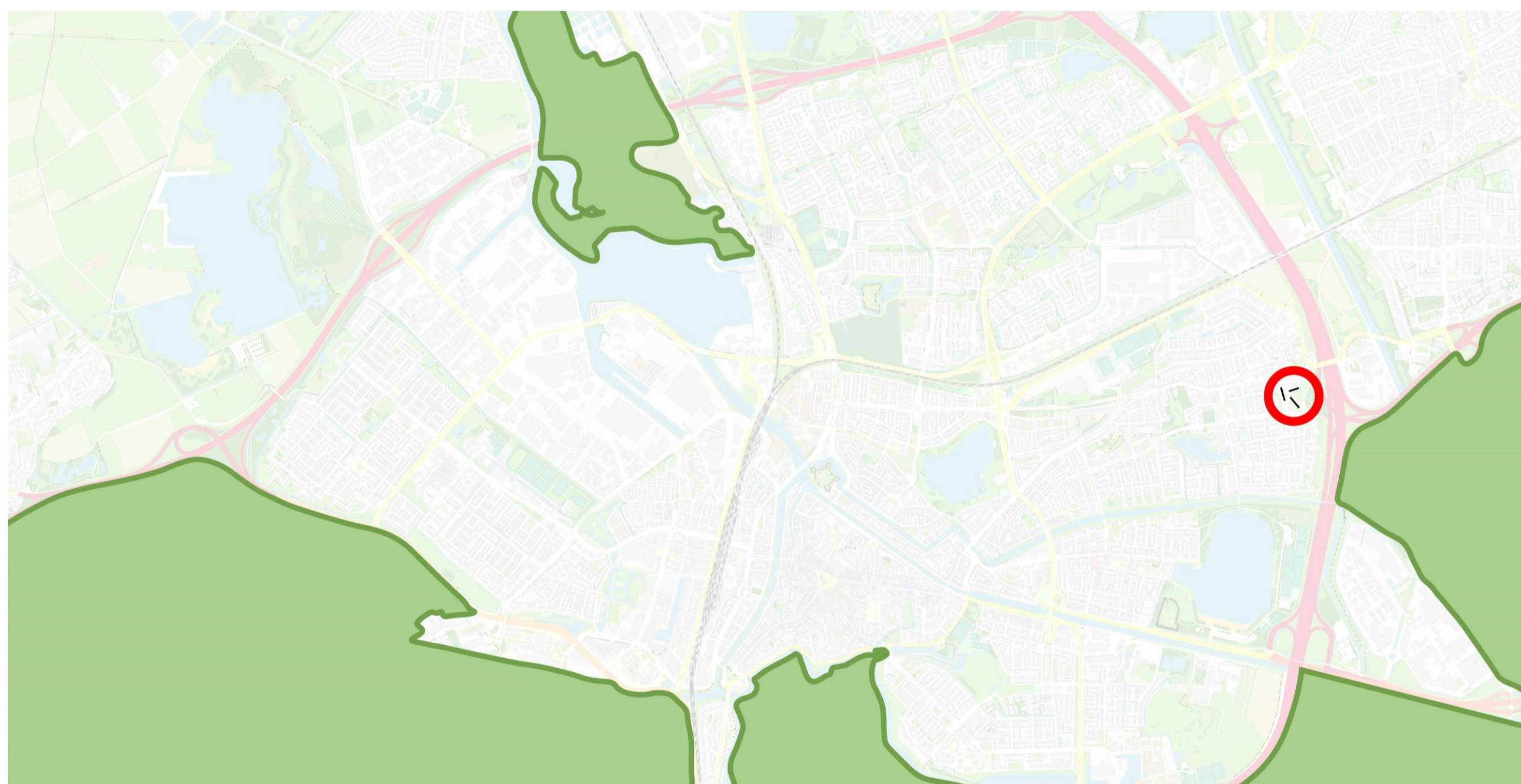
Hintham Zuid Analyse



De bestaande flats vormen een barrière tussen het deel van de wijk waar de flats staan en de eengezinswoningen. Ze zorgen ervoor dat het groen tussen en achter de flats niet wordt ervaren in de rest van de wijk.



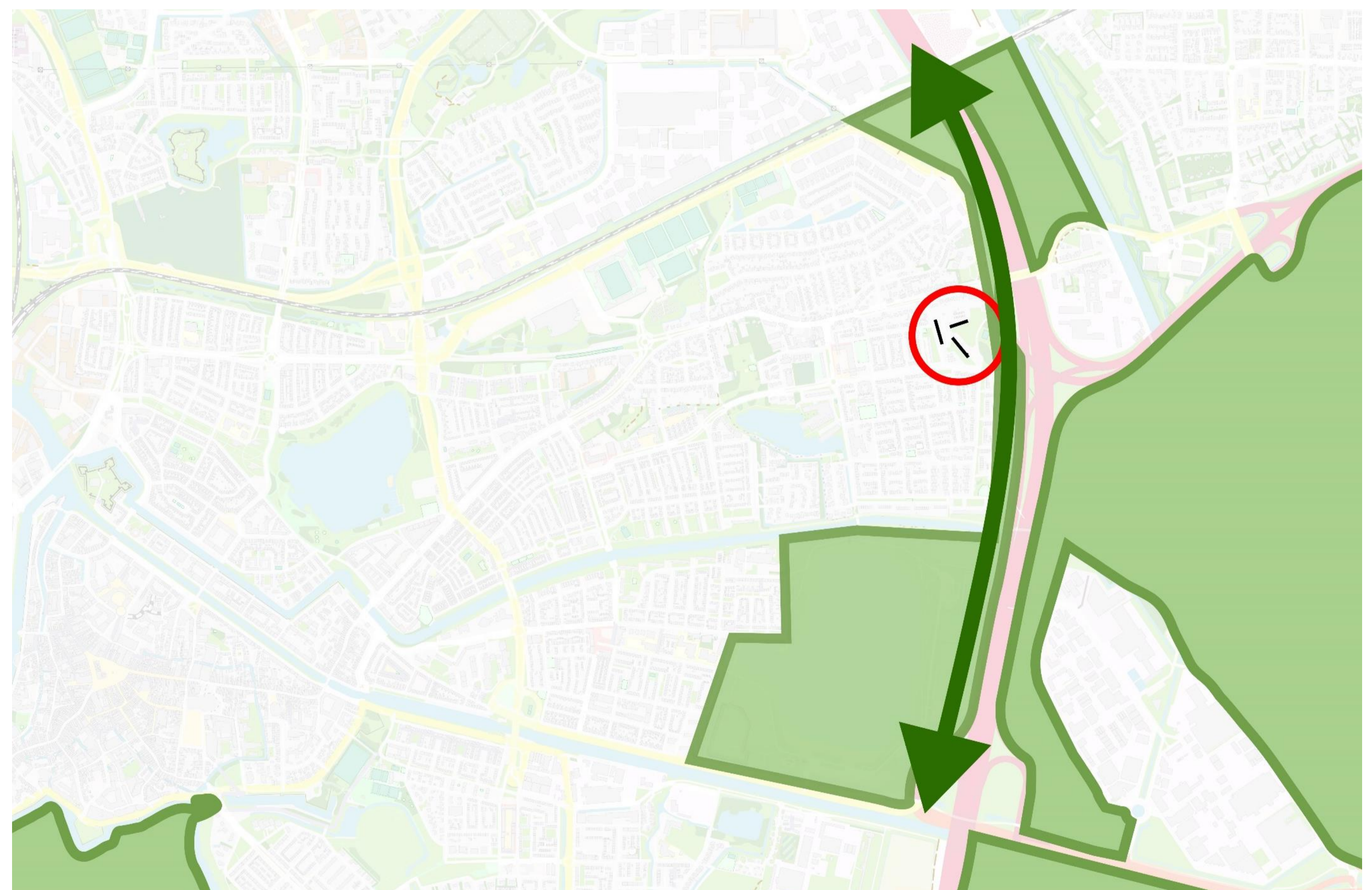
Er is een patroon dat zich rond de stad herhaalt: De invalswegen naar de stad worden aan de buitenste ring gemarkeerd door markante hoge appartementen gebouwen in een groene omgeving.



Rondom de stad liggen grote groene gebieden die heel karakteristiek zijn voor 's-Hertogenbosch. Het plangebied ligt vlakbij zo'n groen gebied



Vroeger was de wijk gericht op de snelweg, met opritte aan weerszijden van de wijk. Door het verleggen van de snelweg is de wijk verkeerstechnisch rustiger geworden



Langs de snelweg is een langgerekte natuurlijke zone. Het plangebied ligt direct aan deze groene zone.

ANALYSE VAN DE WIJK

De wijk ligt direct aan de karakteristieke groene zones die de rand van 's-Hertogenbosch kenmerken. Maar de huidige flatgebouwen blokkeren het zicht op het groen vanuit de wijk, waardoor deze groene rand niet wordt ervaren. Verder is de wijk veranderd van een wijk tussen de opritte van de snelweg naar een rustigere wijk met minder ontsluitingen

Hintham Zuid

Idee

Bestaande situatie

Groen aan de rand van de wijk



Langs de snelweg ligt een doorgaande groene zone aan de rand van de wijk. De bestaande flats vormen een barrière tussen het groen en de wijk.

Concept

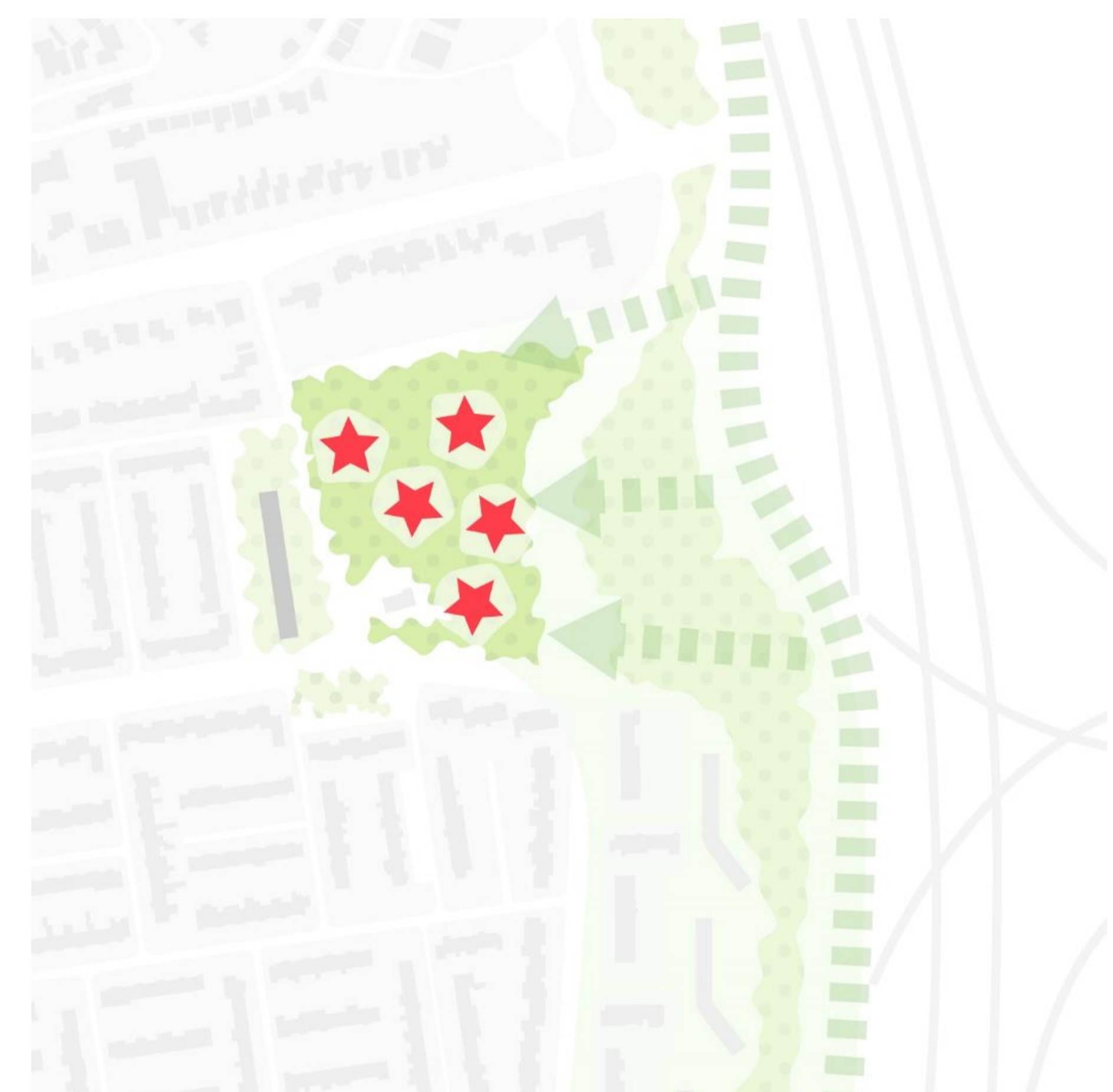
Groen verbinden met de wijk



De herstructurering van het gebied geeft de kans om het groen beter met de wijk te verbinden. Zo worden de nieuwe woongebouwen echt onderdeel van de wijk Hintham-Zuid

Principe nieuwbouw

Gebouwen in het groen



De nieuwe gebouwen hebben een klein ruimtebeslag en een hoogte van 5 tot 16 lagen, waardoor het groen en omheen kan lopen zonder onderbroken te worden

Voortbouwen op bestaand

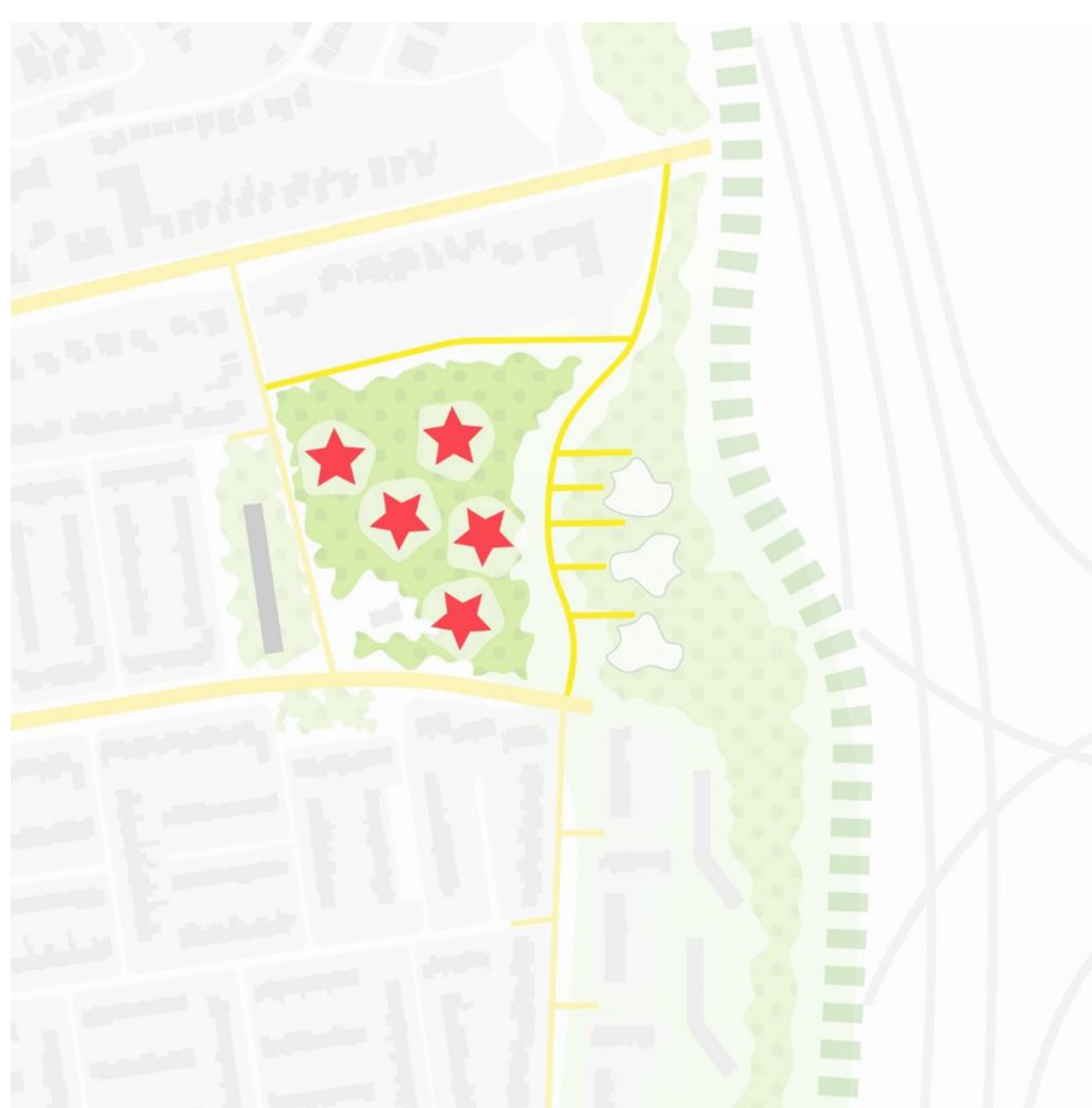
Bestaande wegenstructuren blijft gehandhaafd



De bestaande wegen en straten blijven hetzelfde als nu.

Groen in de wijk

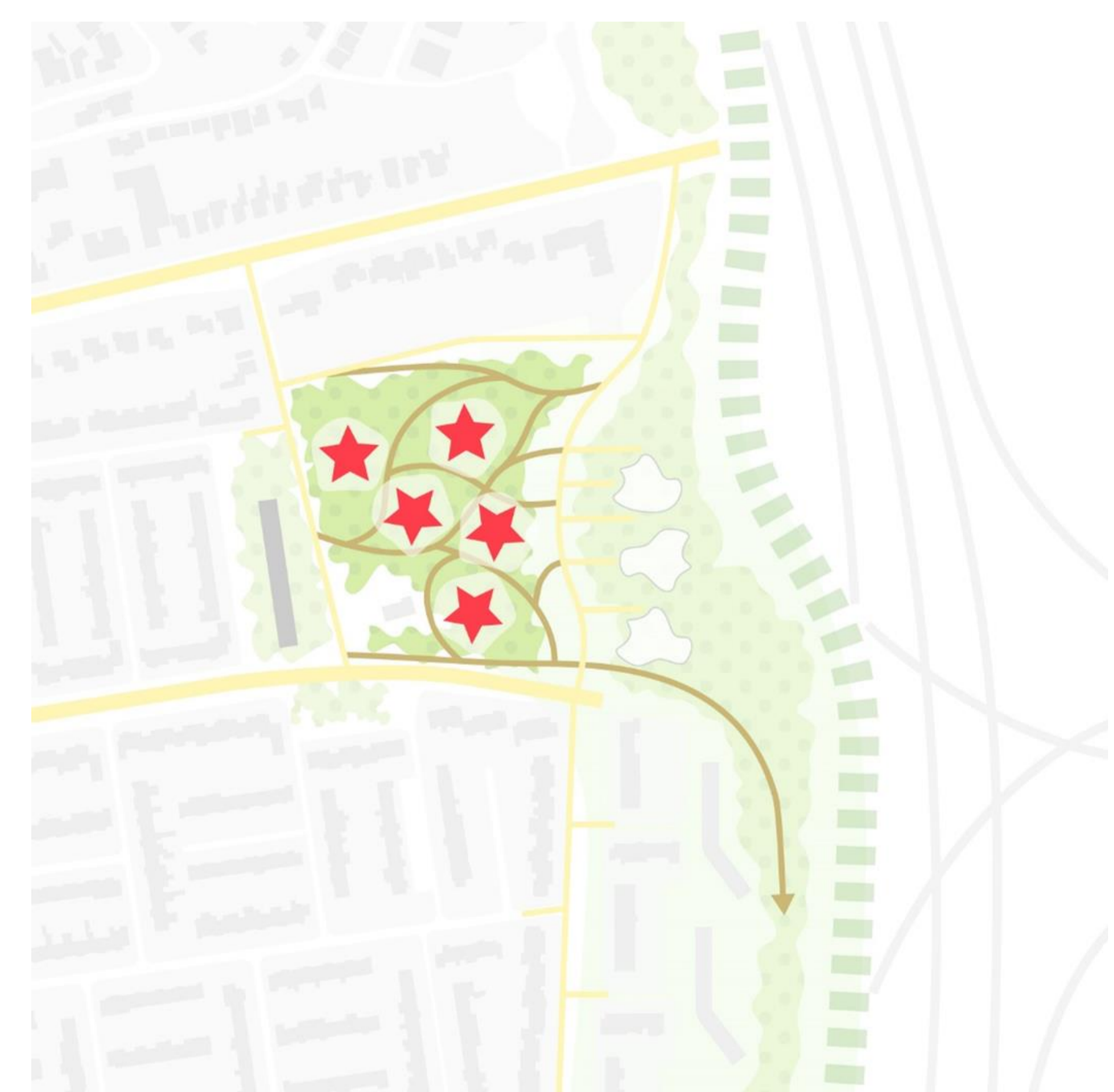
Parkeren aan de rand



Het is een grote uitdaging om het parkeren zo op te lossen dat het groene beeld niet aangetast wordt. Daarom wordt er onderzocht of er geparkeerd kan worden in het gebied van de hoogspanningsmasten, aan de kant van de snelweg. Zo blijft de ruimte tussen de gebouwen autoluw en groen.

Gebied met veel verbindingen

Voor langzaam verkeer

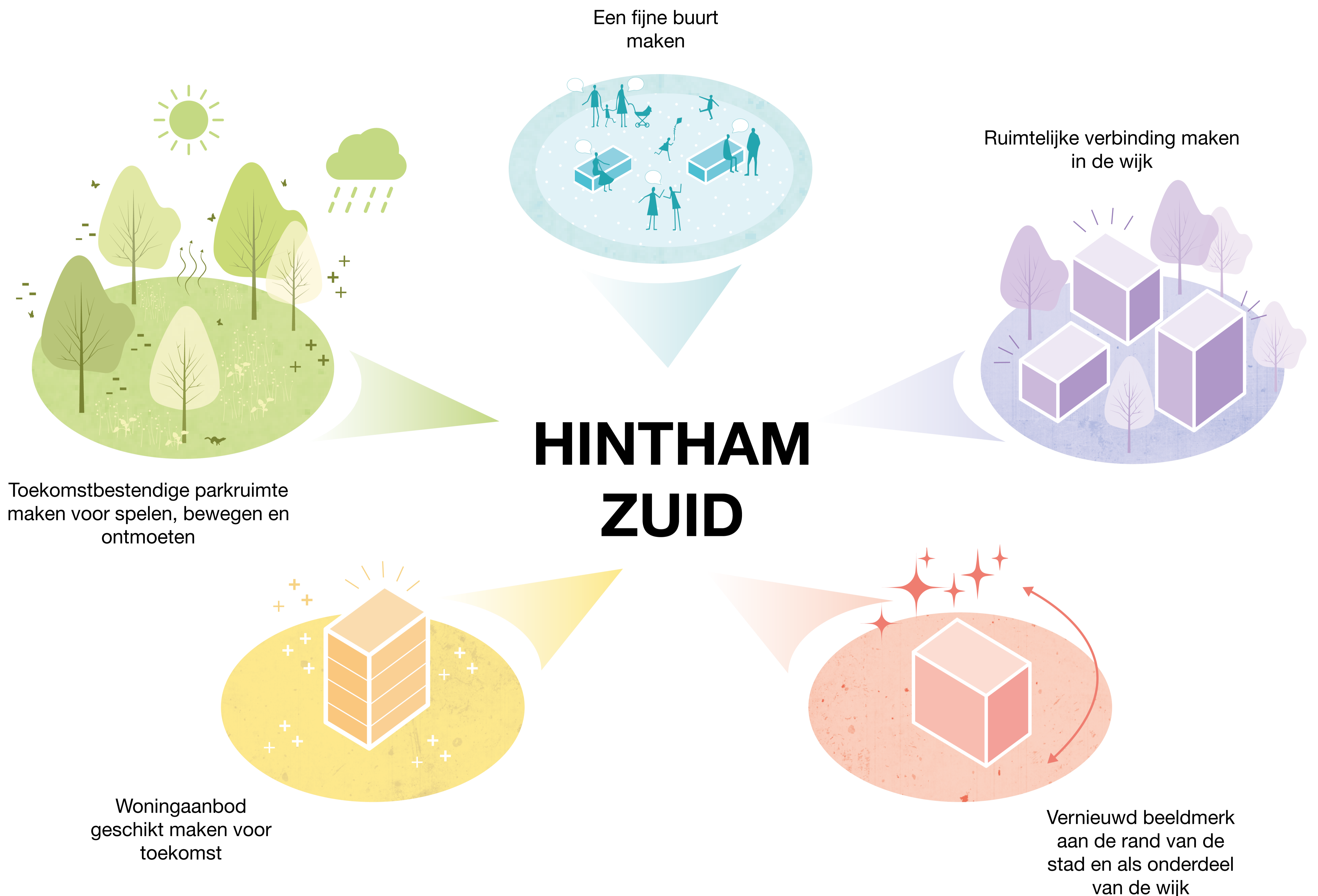


Er komen nieuwe langzaam verkeer verbindingen door het gebied die, samen met speelplekken en ontmoetingsruimte in de openbare ruimte, het gebied hechten aan de rest van de buurt.

Hintham Zuid

Ambities

De ambities voor Hintham Zuid, sluiten aan op de ontwikkellijnen van de gemeente 's-Hertogenbosch. De resultaten uit de bewoners enquête laten zien dat ook veel van de ambities van de omwonenden en bewoners hiermee worden beantwoord. De vijf ambities voor Hintham Zuid zijn:



De nieuwe ontwikkelvisie van de gemeente 's-Hertogenbosch is vertaald in vier ontwikkellijnen, die ook meegenomen worden bij de nieuwe plannen voor Hintham Zuid:



EEN WIJK MET AMBITIES

Deze nieuwe ontwikkeling geeft veel kansen. We kunnen meer woningen realiseren voor mensen die een betaalbare huurwoning zoeken. Daarnaast onderzoeken we ook de mogelijkheid om een aantal woningen te maken voor mensen die willen doorstromen. Het gebied krijgt een nieuwe identiteit, met meer verblijfskwaliteit, en meer mogelijkheden voor ontmoeting en sociale activiteiten. Het moet echt een fijne buurt worden die een onlosmakelijk onderdeel vormt van de wijk Hintham Zuid. Er komen meer verbindingen (zoals paden en groen) tussen de verschillende delen van de wijk waardoor de kwaliteit sterker wordt. Het nieuwe plan wordt ook weer een beeldmerk langs de snelweg, maar met een nieuwe uitstraling. En er wordt een parkruimte gecreëerd voor de hele buurt!

Proces en planning

Inloopavond
15 april 2025

Verwerken reacties &
ontwerpen van het plan

2e inloopavond en
terugkoppelen ontwerp

Voorleggen aan bestuur

Besluitvorming gemeenteraad

We willen 320 - 400 appartementen bouwen op deze plek.
Met nadruk op sociale huur, maar met ruimte voor
middeninkomens.

Passende woningen voor alle woningzoekenden van een sociale
huurwoning, met nadruk op 1- en 2 persoonshuishoudens.
Daarnaast is er de ambitie om een ontmoetingsruimte en een
Bewoners Informatie Centrum te maken.

De globale planning voor de verschillende onderdelen:

Nu t/m 1^e kwartaal 2029

Ontwikkeldkader (visie) maken voor het gebied en juridische
procedure voorbereiden zodat er gebouwd kan gaan worden.

2^e kwartaal 2029 t/m 1^e kwartaal 2030

Slopen Fort Prins Willem

2^e kwartaal 2030 t/m 1^e kwartaal 2032

Bouwen op de locatie van Fort Prins Willem

2^e kwartaal 2031 t/m 1^e kwartaal 2032

Slopen Hoogveld

2^e kwartaal 2032 t/m 3^e kwartaal 2034

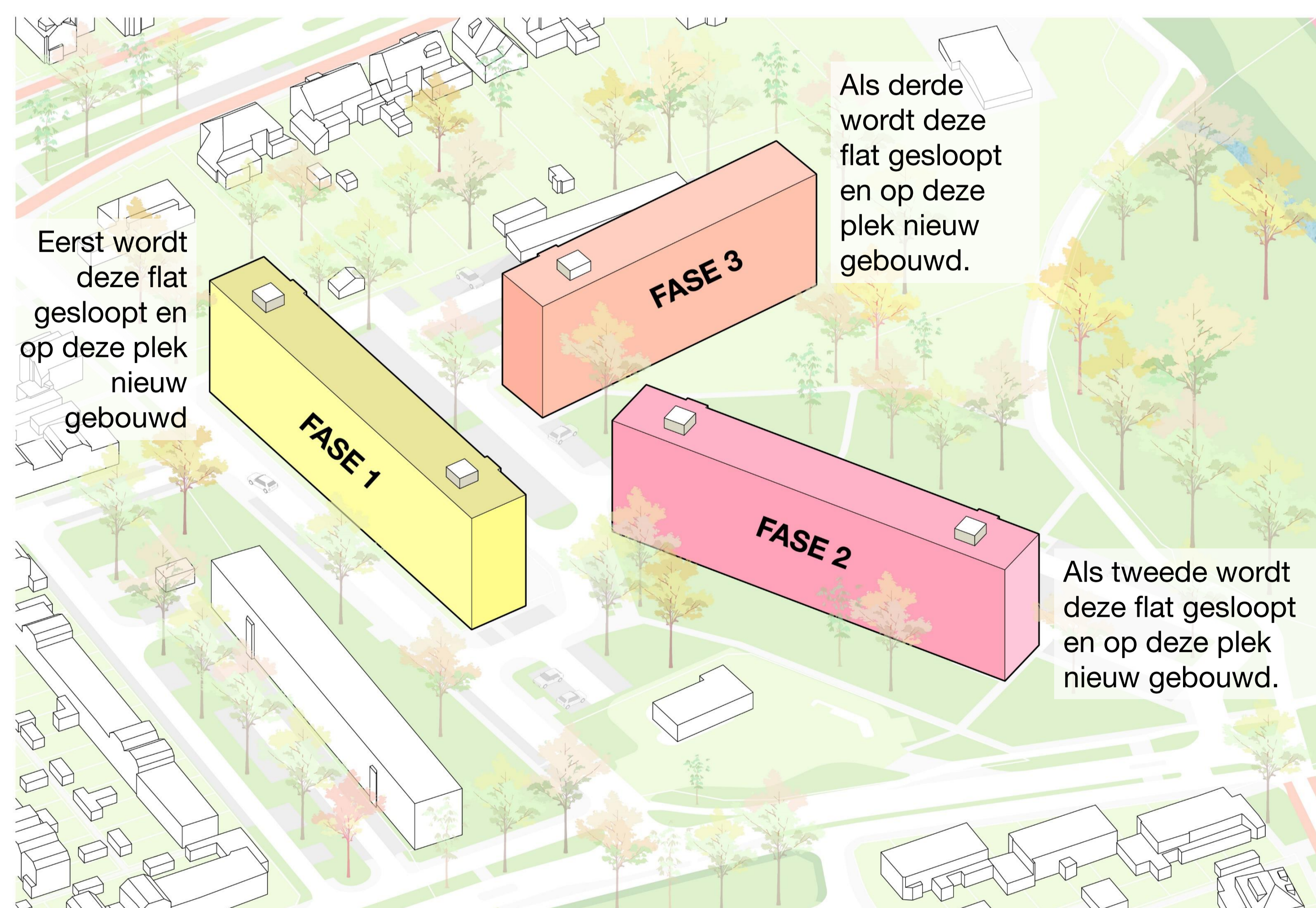
Bouwen op de locatie van Hoogveld

2^e kwartaal 2033 t/m 1^e kwartaal 2034

Slopen Engstoep

2^e kwartaal 2034 t/m 1^e kwartaal 2036

Bouwen op de locatie van Engstoep



HOE ZIET HET VERVOLG PROCES ERUIT?

De vernieuwing van de wijk gaat nog een hele tijd duren. De eerste stap is om te komen tot een ontwikkeldkader en het voorbereiden van de juridische procedure waardoor er gebouwd kan gaan worden in afwijking van het omgevingsplan (procedure buitenplanse omgevingsplan activiteit (bopa)).

Daarvoor vragen we uw input, omdat in deze fase de belangrijkste uitgangspunten worden vastgelegd.

Ook zal het omgevingsplan zo gewijzigd worden, dat de verkoop van Ipg niet meer mogelijk zal zijn in de toekomst. Daarna zal er in fasen gesloopt en gebouwd worden. Voor iedere nieuwe bouwfase zal een aparte juridische procedure doorlopen worden, waarbij u ook weer betrokken wordt en uw inbreng kunt leveren. Het zal dus nog een aantal jaar duren voordat het hele plan klaar is.

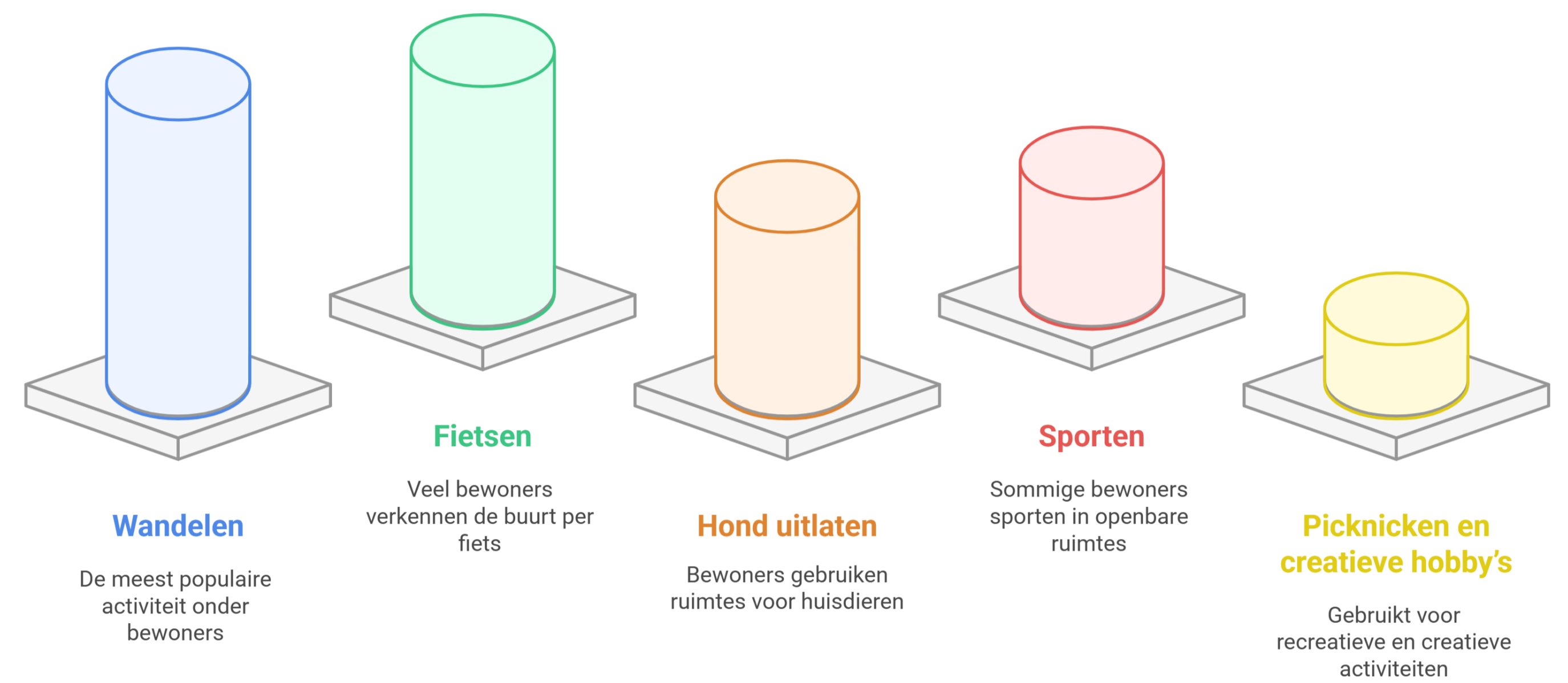
Hintham Zuid

Enquête

Bewonerservaringen in de Wijk



Frequentie van Activiteiten in Openbare Ruimtes



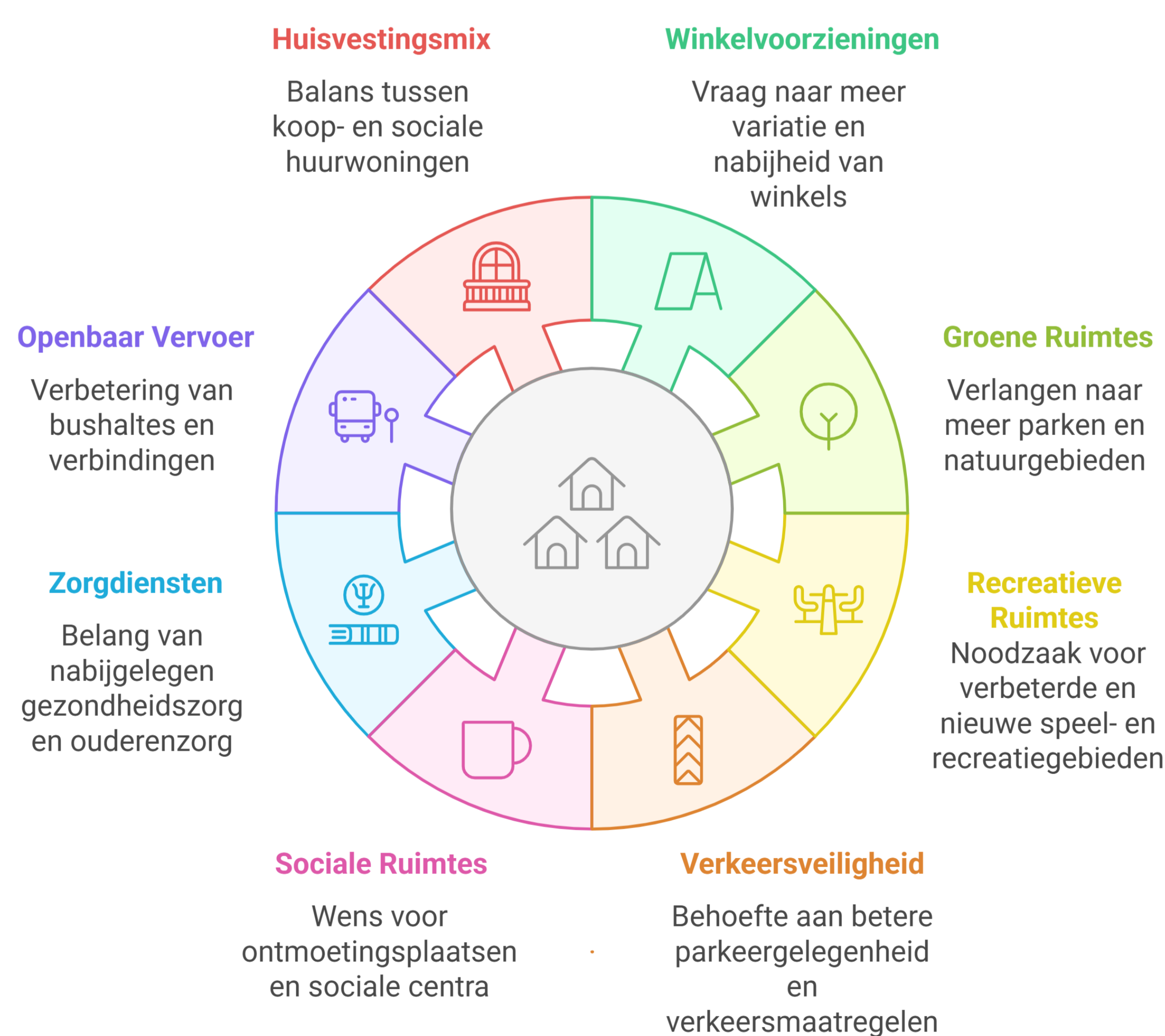
Negatieve Aspecten van Hintham Zuid



Positieve Woonwijk Kenmerken



1 voor andere functies woonwijk Hintham Zuid



DE RESULTATEN VAN DE BEWONERS ENQUETE

Een tijdje terug ontving u een bewoners enquête. Hier vindt u een samenvatting van de resultaten van die enquête.

Hintham Zuid

Enquête

Vragenlijst huidige bewoners flats

Vragenlijst huidige bewoners flats

43 Responses 17:48 Average time to complete Closed Status

1. Uw woonsituatie

Jonger dan 30 jaar	8
Tussen 30 en 55 jaar	17
55 jaar of ouder	18



2. Wat is uw huidige woonsituatie?

Ik woon in een appartement ...	33
Ik woon in een appartement z...	0
Ik woon in een woning met 1 ...	2
Ik woon in een woning met 3 ...	8



3. Heeft u een koopwoning of een huurwoning?

Koop	0
Particuliere huur	1
Sociale huur	42



4. Woont u alleen of met anderen?

Ik woon alleen	25
Ik woon met een partner	7
Ik woon met een partner en kl...	10
Ik woon met kinderen	0
Anders	1



5. Wilt u op termijn groter of kleiner gaan wonen?

Ja, kleiner	10
Ja, groter	20
Nee	13



6. Indien ja, wilt u dan in een koopwoning of in een huurwoning wonen?

Koopwoning	2
Huurwoning	34
Deze vraag is op mij niet van t...	7



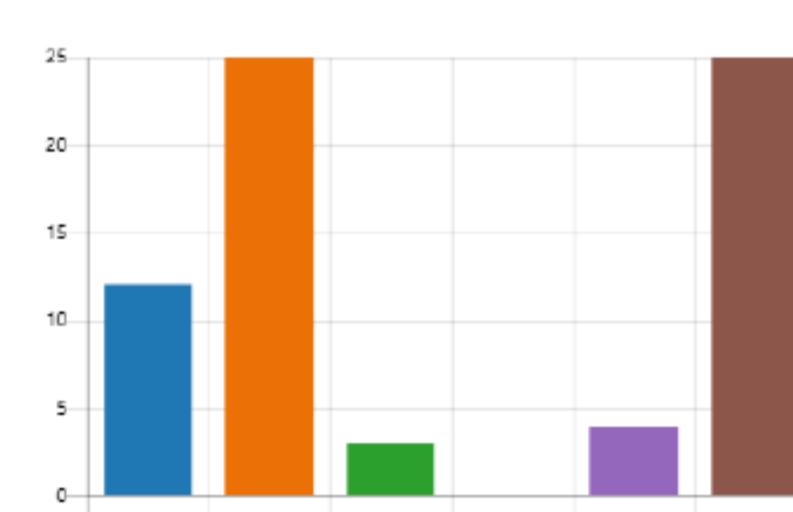
7. Hoe verplaatst u zich het liefst? (Meerdere antwoorden mogelijk)

Ik ga te voet	24
Ik ga met de (brom)fiets	15
Ik reis met het openbaar vervo...	14
Ik ga met de auto	28



8. Wat is van toepassing op uw huishouden? (Meerdere antwoorden mogelijk)

Geen auto	12
1 auto	25
2 auto's	3
Meer dan 2 auto's	0
Brommer/motor/scooter	4
Fiets(en)	25



9. Uw huidige wijk

43 Responses

Latest Responses
"positief"
"Negatief, omdat het op een achterstandswijk is gevorderd ..."
"Waar ik nu woon woon ik na mijn zin"

10. Wat zijn voor u belangrijke voorzieningen in een wijk? Welke voorzieningen mist u nu in uw wijk? (Denk aan bijvoorbeeld speeltuin/groenvoorziening etc.)

43 Responses

Latest Responses
"Speeltuin"
"Nvt"
"Niets"

11. Ziet u kansen voor andere functies in het gebied waar de nieuwe flats komen, zoals een ontmoetingsruimte, speeltuin, groenvoorziening etc.?

43 Responses

Latest Responses
"Speeltuin"
"Nvt"
"Ontmoetings ruimte is wel fijn"

12. Welke elementen van uw wijk spreken u het minst aan?

43 Responses

Latest Responses
"Geen negatie"
"Nvt"
"De hang jongeren"

13. Maakt u nu gebruik van het groengebied achter en tussen de flats? Denkt u dat u dat gebied meer gaat gebruiken wanneer dat beter bereikbaar wordt en aantrekkelijker wordt ingericht? Wat vindt u daarbij belangrijk?

43 Responses

Latest Responses
"Ik heb twee kinderen, ze hebben veel groen nodig"
"Nvt"
"Beter verlicht"

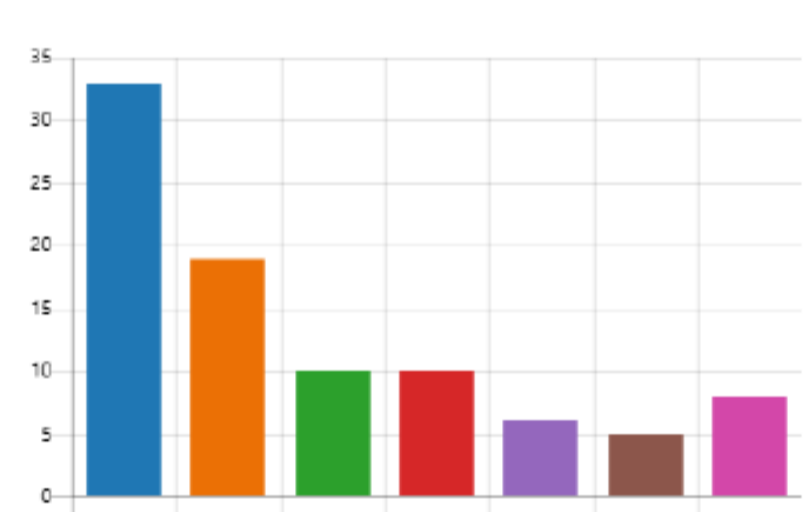
14. Wat vindt u van het aantal parkeerplaatsen in de wijk?

Goed	32
Te veel	2
Te weinig	9



15. Maakt u gebruik van de openbare ruimte voor ontspanning? (Meerdere antwoorden mogelijk)

Wandelen	33
Fietsen	19
Sporten	10
Picknicken	10
Hond uitlaten	6
Creatieve hobby	5
Anders	8



16. Ervaart u een wijkgevoel?

Ja	16
Nee, maar ik zou het wel gra...	15
Nee	12



17. Hoe veilig voelt u zich 's avonds of 's nachts in de wijk?

Onveilig	12
Neutraal	19
Veilig	12



18. Heeft u veel contact met de buren?

Ja	22
Nee	21



19. Staan mensen voor elkaar klaar in uw buurt?

Ja	29
Nee	14



20. Ziet u gekoppeld aan de herontwikkeling van de flats, ook andere kansen die bij de herontwikkeling van het gebied meegenomen kunnen worden? (Wanneer u het antwoord niet weet vul dan n.v.t. in)

43 Responses

Latest Responses
"Nvt"
"Nvt"
"N v t"

21. Ziet u risico's bij de herontwikkeling van het gebied? (Wanneer u het antwoord niet weet vul dan n.v.t. in)

43 Responses

Latest Responses
"Nvt"
"Nvt"
"Denk het niet"

22. Uw ideeën en suggesties

43 Responses

Latest Responses
"Nvt"
"Nvt"
"Nvt"
"Nee"

23. Hoe kan de herontwikkeling van de flats positief bijdragen aan de wijk als geheel? (Wanneer u het antwoord niet weet vul dan n.v.t. in)

43 Responses

Latest Responses
"Nvt"
"Geen ex drugs, alcohol verlaafden of andere probleem g..."
"N.V.T."

24. Heeft u tips of suggesties voor ons? Zo ja, welke? (Wanneer u het antwoord niet weet vul dan n.v.t. in)

43 Responses

Latest Responses
"Nvt"
"Nvt"
"Nvt"
"Nee"

25. Wilt u verder nog iets kwijt aan ons over dit onderwerp? (Wanneer u het antwoord niet weet vul dan n.v.t. in)

43 Responses

Latest Responses
"Nvt"
"Nvt"
"Voor mij mag het zo blijven renovatie"

26. Tot slot

43 Responses

Latest Responses
"Ja natuurlijk, parcel@interia.com"
"Wij zijn niet van plan om 2 keer te gaan verhuizen en will..."
"Ja"

DE RESULTATEN VAN DE BEWONERS ENQUETE

Een tijdje terug ontving u een bewoners enquête. Hier vindt u een samenvatting van de resultaten van die enquête.

Hintham Zuid

Enquête

Vragenlijst omwonenden Hintham-Zuid



DE RESULTATEN VAN DE BEWONERS ENQUETE

Een tijdje terug ontving u een bewoners enquête. Hier vindt u een samenvatting van de resultaten van die enquête.

Hintham Zuid

Uw mening

Welke kansen ziet u
in het gebied?

Wat vindt u nog
meer belangrijk?