

**VERSLAG
OMGEVINGSDIALOOG**

Hintham-Zuid

15 april 2025



Inleiding

Op 15 april vond er in Sociaal Cultureel Centrum de Biechten in Rosmalen een informatieavond plaats voor bewoners uit de wijk Hintham Zuid. De avond werd georganiseerd door Woonstichting JOOST en de gemeente 's-Hertogenbosch.

Het doel van de avond was het informeren van omwonenden over de voorgenomen plannen in de wijk (sloop/nieuwbouw flats Herman Moerkerklaan, Engstoep, Hoogveld, Fort Prins Willem). En het terugkoppelen van de uitslag van de bewonersenquête, welke huidige bewoners en omwonenden begin maart van Woonstichting JOOST en de gemeente ontvingen. Uiteraard kregen bewoners ook volop de kans voor het stellen van hun vragen en het vertellen van hun ideeën voor de wijk.

Woonstichting JOOST is samen met de gemeente Den Bosch volop bezig met de planontwikkeling van de nieuwbouw. Uiterlijk in 2026 verwachten we meer duidelijkheid te hebben. We weten al wel zeker dat er opnieuw flats gaan komen met betaalbare, sociale huurappartementen.

Er wordt gestart met de flat aan de Herman Moerkerklaan. Er wordt nog onderzocht of deze locatie binnen het huidige bestemmingsplan kan worden vernieuwd. De nieuwe flat komt namelijk exact op dezelfde plek terug. Voor de omwonenden van deze locatie **wordt** een omgevingsdialoog georganiseerd.

Omdat de drie noordelijke flats niet op dezelfde positie worden teruggebouwd, zal daarvoor het huidige omgevingsplan worden aangepast. Dat gaan wij doen middels een BOPA (Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit). Hiervoor moeten wij de omwonenden betrekken bij de verkaveling en planvorming. Het eerste deel betreft het ontwikkelen van een ontwikkelkader waarbinnen de bebouwing kan worden gerealiseerd. Aanwezig waren:

- Gemeente Den Bosch
- Medewerkers Woonstichting JOOST (Projectleider, projectconsulenten, wijkbeheerders, communicatiemedewerker en secretaresse).
- +/- 100 belangstellende

Presentatieborden

Deze presentatieborden werden getoond:

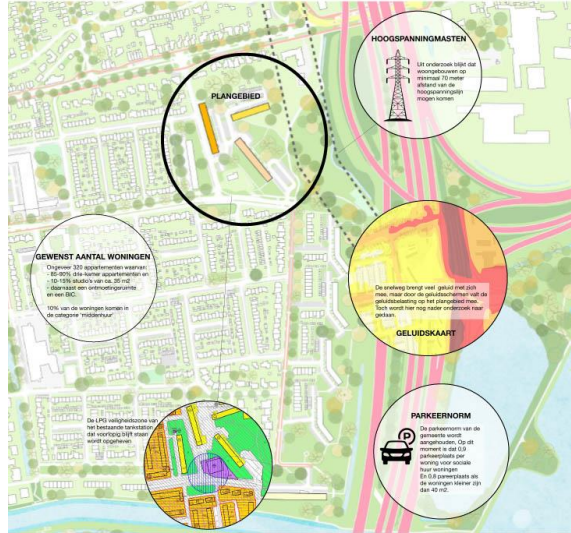
's-Hertogenbosch
JOOST.
 dat
Hintham Zuid
Waar woont u?



WAAR WOONT U

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

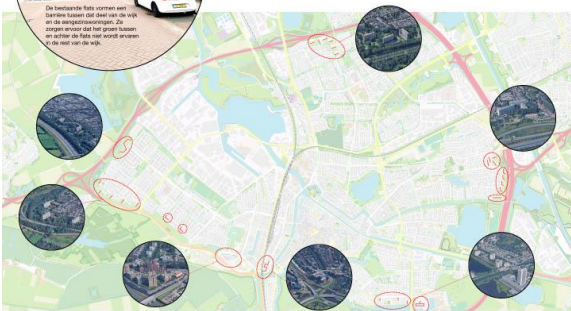
's-Hertogenbosch
JOOST.
 dat
Hintham Zuid
Opgave



DE HUIDIGE SITUATIE EN DE OPGAVE

De ca 270 verouderde appartementen in "Hintham Zuid", in het omcirkelde gebied op deze foto, worden vervangen door nieuwe woningen die volledig voldoen aan de eisen van nu. Er kunnen ongeveer 320 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.

's-Hertogenbosch
JOOST.
 dat
Hintham Zuid
Analyse



ANALYSE VAN DE WIJK

De wijk ligt direct aan de karakteristieke groene zones die de rand van 's-Hertogenbosch kenmerken. De ecologische zone langs de snelweg versterkt deze aansluiting op het groen. 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 opritten van de snelweg naar een rustigere wijk met minder ontsluitingen

's-Hertogenbosch
JOOST.
 dat
Hintham Zuid
Idee





De nieuwe ontwikkeling van de gemeente 's-Hertogenbosch is vertaald in vier ontwikkelings- en ook meegroeiende gebieden bij de nieuwe plannen voor Hintham Zuid.



De ambities voor Hintham Zuid, sluiten aan op de ontwikkelingslijnen van de gemeente 's-Hertogenbosch. De resultaten uit de buurt enquete laten zien dat ook veel van de ambities van de omwonenden en bezoekers herleesbaar worden.

De vijf ambities voor Hintham Zuid zijn:

- Woningaanbod geschikt maken voor de toekomst
- Een fijne buurt maken
- Stedenbouwkundige kwaliteit versterken
- Een vernieuwd beeldmerk maken aan de rand van de stad
- Parkruimte creëren voor de buurt



EEN WIJK MET AMBITIES

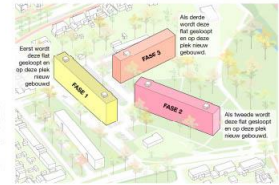
Deze nieuwe ontwikkeling geeft veel kansen voor het gebied. We kunnen meer woningen realiseren voor de goede doelgroepen. Het gebied krijgt een nieuwe identiteit, met meer verblijfskwaliteit, en meer mogelijkheden voor ontmoeting en sociale activiteiten; een fijne buurt. Er komt meer verbinding tussen de verschillende delen van de wijk waardoor de stedenbouwkundige kwaliteit sterker wordt. Het nieuwe plan wordt ook weer een beeldmerk langs de snelweg, maar met een nieuwe heldere uitstraling. En er wordt een parkruimte gecreëerd voor de hele buurt!



Vervolgens is de planning voor de verschillende plandelen op dit moment:

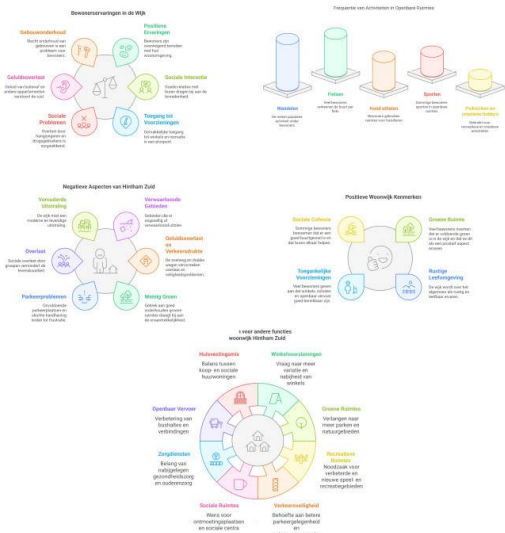
- Nu t/m 1^o kwartaal 2029
- Bestemmingsplan doorlopen en voorbereiden plannen
- 2^o kwartaal 2029 t/m 1^o kwartaal 2030
- Slopen Fort Prins Willem
- 2^o kwartaal 2030 t/m 1^o kwartaal 2032
- Bouwen op de locatie van Fort Prins Willem
- 2^o kwartaal 2031 t/m 1^o kwartaal 2032
- Slopen Hoogveld
- 2^o kwartaal 2032 t/m 3^o kwartaal 2034
- Bouwen op de locatie van Hoogveld
- 2^o kwartaal 2033 t/m 1^o kwartaal 2034
- Slopen Engstoep
- 2^o kwartaal 2034 t/m 1^o kwartaal 2036
- Bouwen op de locatie van Engstoep

Ongeveer 320 appartementen waarvan 85-90% drie-kamer appartementen en 10-15% studio's van ca. 35 m2. Daarnaast een ontmoetingsruimte en een BIC. 10% van de woningen komen in de categorie 'middenhuur'.



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 ontwikkelkader en een nieuw bestemmingsplan. Daartoe vragen we uw input, omdat in deze fase de belangrijkste uitgangspunten worden vastgelegd. Daarna zal er in fasen gesloopt en gebouwd worden. Het zal dus nog een aantal jaar duren voordat het hele plan klaar is.



DE HUIDIGE SITUATIE EN AANLEIDING VOOR HET PLAN

De verouderde appartementen in "Hinham Zuid", in het omcirkelde gebied op deze foto, worden vervangen door nieuwe woningen die volledig voldoen aan de eisen van nu. Er kunnen ongeveer 320 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.

Welke kansen zie je in het gebied?

Wat wil je niet voor de wijk?

OPMERKINGEN ONDER BELANGRIJK

Tijdens de bijeenkomst zijn de volgende opmerkingen geplaatst onder het kopje **BELANGRIJK**

- Geen hoge torens
- Bij het slopen sproei installatie (zo weinig mogelijk stof)
- Geen inkijk op mijn (Jan Frankenstraat)
- Tankstation verplaatsen of liever weg
- Nicolaas Fierlantsstraat is een racebaan. Graag aandacht voor veiligheid
- Grootte/ oppervlakte woningen beter afstemmen op gezinsgroottes 65m2 te klein voor gezinnen met kinderen
- Huidige bewoners moeten de kans hebben om terug te keren
- Speeltoestel voor kinderen met handicap. Niet te veel zand en gras, zodat makkelijk toegankelijk is
- Betere communicatie omtrent plannen in de timing
- Inrichting parkeerplaats éénrichting + 1 uitgang zodat dealen niet aantrekkelijk wordt
- Hoogspanning onder de grond
- 16 hoog is te veel
- Groen moet behouden blijven
- Geen hoge torens
- Geen parkeervakken in het gebied wat nu groenzone is om te wandelen
- Hoogspanningskabels onder de grond
- Tankstation weg (3x)
- Sociale controle, veiligheid, drugs dealen
- Autoluw parkeerplaats langs de snelweg
- Parkeerplekken wijk
- Sociale huur ook voor grotere gezinnen
- Dat de huidige bewoners die willen terug kunnen
- Geen hoge torens
- Veel groen, natuur
- Speelplaats voor de jeugd
- Werkplaats/ atelier bij nieuwbouw
- Ontmoetingsplaatsen buiten (bijv. bankjes langs de A2)
- Speeltuin met schommel/ kabelbaan / crossbaan
- Informatieavond alleen voor de Herman Moerkerklaan. Deze flat wordt als eerste gesloopt.
- Speel-hangplek voor 12-18 jaar
- Geluidsschermen doortrekken
- Watertappunt voor drinkwater
- Parkeerproblemen, toename verkeer in de straat (Herman Moerkerklaan, Dirk van Deelenstraat)
- Openbare moestuin met fruitbomen, etc.

OPMERKINGEN ONDER KANSEN

Tijdens de bijeenkomst zijn de volgende opmerkingen geplaatst onder het kopje **KANSEN**

- Meer speelgelegenheid, ook voor minder validen kinderen
- Vriendelijkere uitstraling
- Einde drugsdealers
- Ruimte van huidige benzinepomp meenemen in totale planontwikkeling
- Meer verbinding tussen de nieuwe flats
- Sociale controle
- Herinrichten weg voor Fort zodat minder snel gereden wordt
- Zo inrichten dat hangplek + dealen op parkeerplaats voorkomen wordt
- Groen + spelen
- Stimuleren deelauto's
- Laadpalen i.p.v. tankstation
- Langs A2 een ontsluiting voor de wijk
- Jeugd 12-16 houten speeltoestellen, cross/skate baan
- Nu sociaal onveilig
- Meer groen
- Aandacht voor vergroenen Hintham

TIPS

En de volgende tips zijn ontvangen:

- Parkeerplaats afsluiten zodat deze alleen toegankelijk is voor bewoners. Dit om overlast (die er nu is) te voorkomen.
- Drempels op weg waar sloop-en bouwverkeer rijdt weghalen. Dit om trillingen tegen te gaan. Dit geldt ook voor verkeer Herman Moerkerklaan.
- Hoogste torens het verste van de woonwijk. Geen inkijk in mijn tuin (Jan Frankenstraat 128).
- Speeltuin voor gehandicapten.
- Snelheidsheuvelds Nicolaas Filant straat
- Zorgen dat de bewoners niet in de wijk parkeren maar bij de flat
- Afslag/inrit Hintham
- Geluidoverlast wagens
- Ruimtelijk houden (open)
- Veel groen
- Speelplaats voor kinderen
- Hogen en lage gebouwen
- Veiligheid/ diervriendelijk