



# DE DONKEN

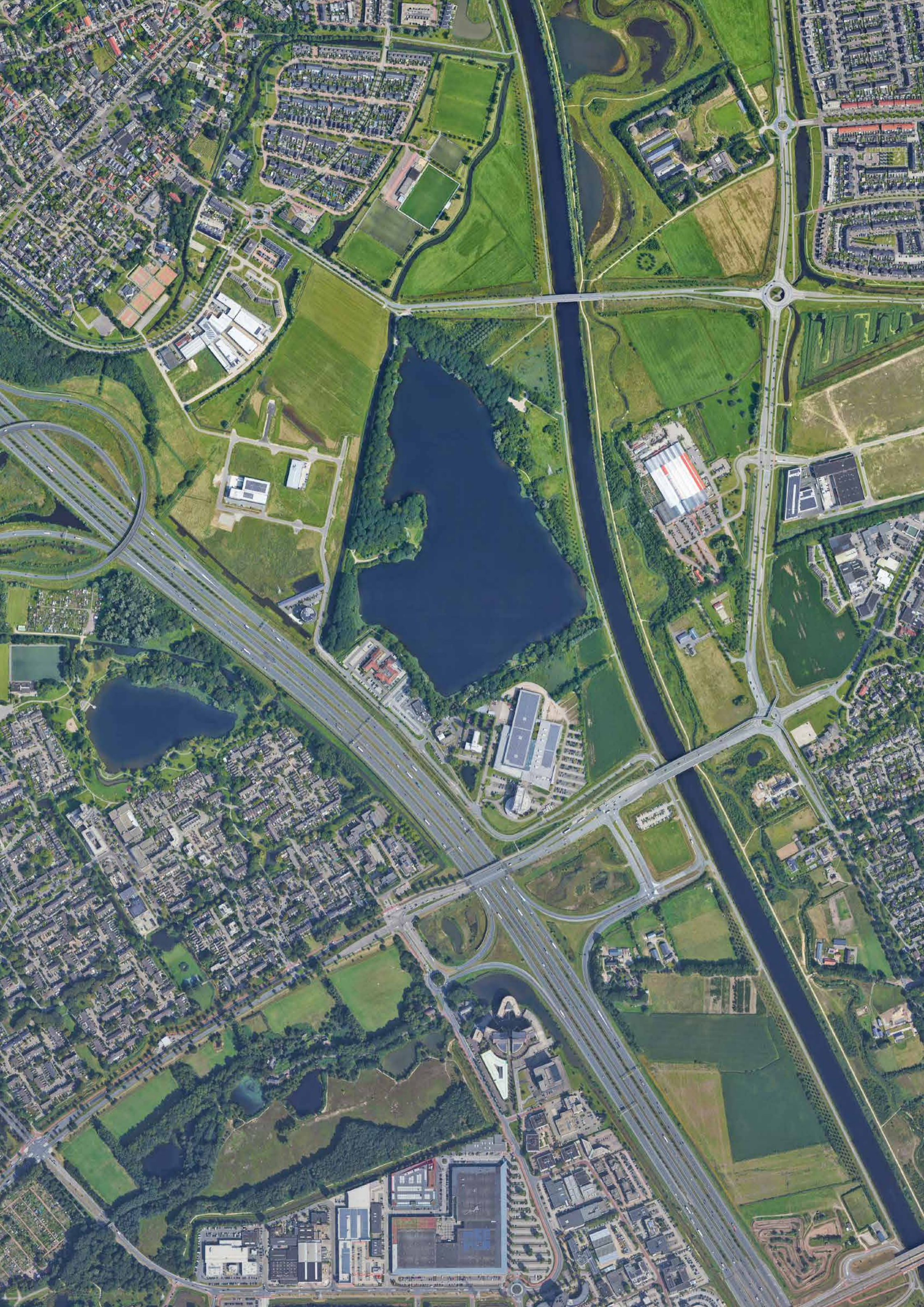
Ruimtelijk en functioneel kader (RFK) voor de  
groen-stedelijke woonbuurt van de toekomst



's-Hertogenbosch



**DE DONKEN , 'S-HERTOGENBOSCH**



## Colofon

Opdrachtgever:

**Gemeente 's-Hertogenbosch**



In samenwerking met:

**Woningcorporatie Zayaz**



Opgesteld door:

**VOIDS strategy, urbanism & landscape**



Datum:

**Januari 2025**

Dit Ruimtelijk en Functioneel Kader (hierna: RFK) vormt de basis voor de herontwikkeling van het voormalige TGG-sportterrein naar de groenstedelijke woonbuurt van de toekomst, 'De Donken'. Het RFK beschrijft de ontwikkelrichting voor dit gebied en de daaruit voortvloeiende (toetsings)kaders voor bebouwing, openbare ruimte en verkeer.

De afbeeldingen in het RFK, met uitzondering van de 'Kaart van het RFK', zijn impressies waaraan geen rechten kunnen worden ontleend. Ze dienen om een zo goed mogelijke indruk te geven van de gewenste uitwerking van de bouwplannen. Daarnaast geven de indicatieve berekeningen en ruimtelijke (voor)onderzoeken die voor dit RFK zijn uitgevoerd inzicht in de haalbaarheid van het plan en de mogelijkheden voor de inrichting en bebouwing van De Donken. Bij de verdere uitwerking van de bouwplannen moeten initiatiefnemers een onderbouwing opstellen voor een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties' (ETFAL), aangevuld met de vereiste ruimtelijke onderzoeken.

# Inhoud

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>9</b>
1.1	Opgaven	
1.2	Kansen in de omgeving	
1.3	Tot standkoming van het kader	
<b>2</b>	<b>Stedenbouwkundig ontwerp en uitgangspunten</b>	<b>23</b>
2.1	Ontwerpprincipes	
2.2	Conceptprincipes	
2.3	Stedenbouwkundig ontwerp	
2.4	Plan principes	
2.5	Beeldkwaliteit	
2.6	Kaart van het RFK	
2.7	Thematische verdieping	
<b>3</b>	<b>Programma</b>	<b>63</b>
<b>4</b>	<b>Duurzaamheid en milieu</b>	<b>69</b>
<b>5</b>	<b>Mobiliteit</b>	<b>83</b>
<b>6</b>	<b>Strategie</b>	<b>89</b>





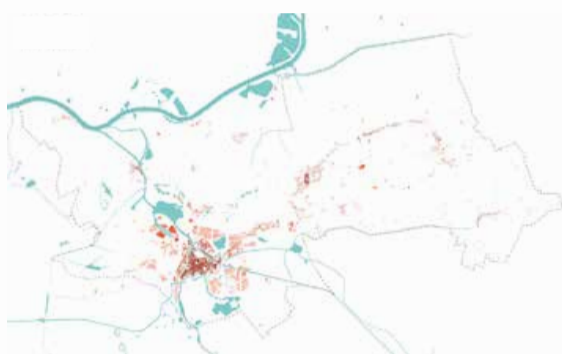
**“Met de herontwikkeling van het voormalige TGG-sportterrein ontstaat de kans om een vernieuwende groenstedelijke woonbuurt aan de Ploossche Plas te maken”**



**1**

# Inleiding

De gemeente 's-Hertogenbosch staat voor een aantal belangrijke opgaven. Het versterken van de bestaande stad en de urgente woon- en klimaatopgave behoren tot topprioriteiten voor de ontwikkeling van de komende decennia. Met de herontwikkeling van het voormalige TGG-sportterrein tot een groen-stedelijke woonbuurt 'De Donken' ontstaat de mogelijkheid om op deze plek concreet werk te maken van deze opgaven. In dit hoofdstuk worden deze opgaven en kansen behandeld en een doorkijk gegeven naar de mogelijkheden die De Donken biedt om hier invulling aan te geven.



1900



1960



2020

's-Hertogenbosch is de afgelopen decennia flink gegroeid. Met binnenstedelijke ontwikkeling van 'De Donken' ontstaat een kans om de bestaande stad te versterken.



Er is goed gekeken en geluisterd naar de behoeftes in de omliggende buurten. Met de ontwikkeling van De Donken wordt naar de woonbehoeftes die in de buurten leven.

# 1.1 Opgaven

## Versterken van de bestaande stad

Gemeente 's-Hertogenbosch is de afgelopen decennia flink gegroeid. Inmiddels wonen meer dan 160.000 inwoners in de gemeente en is 's-Hertogenbosch qua inwoneraantal de 4de stad van Noord-Brabant en de 18de stad van Nederland. Opvallend is dat de bevolking in de laatste 60 jaar bijna verdubbeld is en dat de woonomgeving in hetzelfde tijdsbestek 3 á 4 keer qua oppervlak is toegenomen. Deze groei is te verklaren door gemeentelijke herindeling, technologische en maatschappelijke ontwikkeling en de groei van de stad zelf.

Ook de komende jaren zal het inwoneraantal van de stad verder doorgroeien. Er is een grote behoefte aan voldoende (betaalbare) woningen. Ook de komende jaren zal het inwoneraantal van de stad verder doorgroeien. Waar de afgelopen decennia vooral naar de randen van de stad werd gekeken als het om groei ging, ligt de focus nu op verdichting in de bestaande stad. Met de bouw van woningen in de bestaande stad kan een win-win situatie ontstaan. Enerzijds wordt gewerkt aan de grote woonopgave en anderzijds kunnen bestaande voorzieningen profiteren. Door verdichting kunnen bestaande voorzieningen, zoals de scholen en winkelbestand in de directe omgeving, op niveau blijven. Immers, er komen meer mensen bij die hiervan gebruik kunnen gaan maken.

Met de gebiedsontwikkeling De Donken wordt ingezet op het versterken van de bestaande stad. Er wordt gebouwd waar de mensen al zijn. Verdichting met 300 woningen op de locatie van het voormalige TGG-sportterrein moet ervoor zorgen dat het bestaande stedelijke weefsel beter wordt. De bestaande voorzieningen, zoals de nabijgelegen Brede

Bossche School, kunnen profiteren, het park rondom de Ploossche Plas en de infrastructuur worden beter gebruikt en er ontstaan meer ontmoetingen tussen bewoners van de stad. In potentie betekent het dat meer mensen gebruik zullen maken van deze faciliteiten wat de levensvatbaarheid ervan ondersteunt en verbetert.

## Bouwen voor de buurt

Elke Bosschenaar heeft recht op een betaalbare woning, fijne buurt met de juiste voorzieningen dichtbij en voldoende ruimte voor groen, ontspanning en ontmoeting. Dit lijkt vanzelfsprekend, maar dat is het niet. De urgente woonopgave zorgt voor schaarste. Elke Bosschenaar kent wel iemand die moeite heeft om een geschikte woning in een fijne buurt te vinden. Het blijkt daarnaast vaak lastig om binnen de wijk een wooncarrière te starten, te verhuizen of gezond oud te worden.

Om oog te houden voor toekomstige ontwikkelingen en trends op het gebied van wonen en daarop in te spelen heeft de gemeente 's-Hertogenbosch onder andere een woonvisie gemaakt (2020). Daarnaast stuurt het college door middel van het Bestuursakkoord 2022-2026 op bouwen volgens de Bossche mix, met tenminste 70% betaalbare woningen. Groei van de bevolking, vergrijzing, prijsstijging en kleinere huishoudens zijn enkele trends binnen de Nederlandse woningmarkt die ook in de Bossche buurten De Donken, De Reit en De Haren spelen.

Doorstroming in de wijk, waar gestuurd wordt op passende woningen per levensfase draagt bij aan de oplossing om de balans tussen vraag en aanbod in de woonwijken te herstellen. Deze doorstroming wordt



“s-Hertogenbosch als water- en donkstad komt weer tot leven in de vorm van een vernieuwende en eigentijdse woonbuurt met het oude landschap als belangrijkste inspiratiebron.”



gestimuleerd door woningen te bouwen die (ook) geschikt zijn voor senioren. Er ontstaan met het nieuwe plan kansen voor het toekomstbestendig (gelijkvloers) wonen in eigen buurt, voor oudere inwoners uit de omliggende woonwijk. De gemeente 's-Hertogenbosch samen met woningcorporatie Zayaz gaan hier met de gebiedsontwikkeling van De Donken werk van maken. Daarnaast zal ook voldoende aanbod voor starters, senioren, lagere inkomens en woon-zorgvormen zijn. Heel specifiek is er behoefte aan sociale huurwoningen, middenhuur woningen en betaalbare koopwoningen, waar met De Donken een bijdrage aan wordt geleverd.

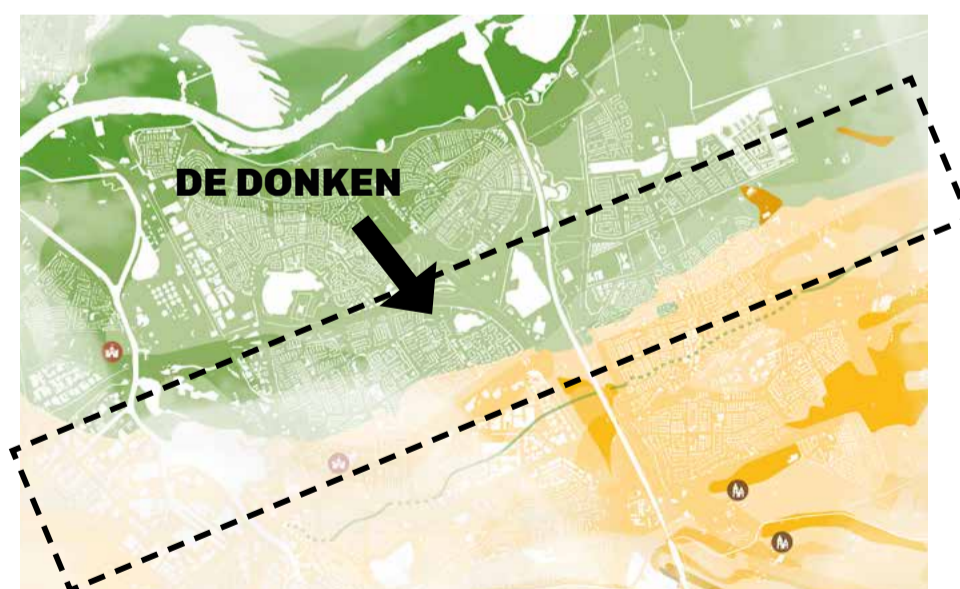
### 's-Hertogenbosch als water- en donkstad

's-Hertogenbosch ligt van oudsher in een nat gebied, met een rijk cultuurhistorisch landschap. De gunstige ligging tussen hoog en droog (zandgronden) en laag en vruchtbaar (kleigebieden) ging gepaard met overstromingen. In de loop der tijd hebben de Bosschenaren het landschap naar hun hand gezet. Ingrepen zoals de aanleg van dijken en de na-oorlogse schaalvergroting van agrarische gebieden hebben ervoor gezorgd dat landschappelijke verschijningsvorm en diversiteit van landschappen is versoberd. Onder druk van wensen en eisen van de tijd

zijn veel landschappelijke karakteristieken verdwenen. Zo ook vele 'Donken' die van oudsher in dit deel van 's-Hertogenbosch waren te vinden. Een donk is een zandheuvel die zich duidelijk aftekent tegenover een lager gelegen gebied. Donken waren veilig bewoonbare plekken voor een boerengemeenschap die het nabijgelegen vruchtbare land gebruikten voor agrarische doeleinden.

Nu het klimaat verandert, ontstaan langere periodes van hitte, droogte en hevigere piekbuien. We zullen daarom opnieuw moeten nadenken over hoe we met het landschap en de inrichting van de openbare ruimte omgaan.

De oude Donk als veilige plek om te leven nabij een nat en vruchtbaar landschap dient bij de gebiedsontwikkeling De Donken als inspiratiebron voor de toekomstige woonbuurt en inrichting van de openbare ruimte. Door met hoogtes en laagtes te werken worden oplossingen geboden voor het klimaatvraagstuk. Water zal langer vastgehouden worden voor droge periodes of om overlast te voorkomen. Daarnaast is er behoefte aan voldoende (schaduwrijke) plekken om in rust terug te trekken. In hoofdstuk 2 wordt de Donk als leidend principe voor het plan nader verkend en uitgewerkt.



Boven: De locatie van het voormalige sportterrein ligt in een gebied dat de overgang tussen hoog en droog en nat en vruchtbaar vormt. In dit gebied zijn van oudsher donken en natte zones te vinden.

Links: Het beleg van 's-Hertogenbosch in 1629. De strategische ligging van de stad in een vruchtbaar nat gebied bood de stad bescherming in tijden van oorlog en voorspoed in tijden van vrede.





Het oude sportterrein ligt er verlaten bij



De omliggende buurten liggen met de rug naar het groen



Doorgaande groene assen komen langs het gebied



De Ploossche Plas: verborgen parel middenin de stad



Omgevingsgeluid vormt een grote uitdaging



Belangrijke voorzieningen liggen op loopafstand

# 1.2 Kansen in de omgeving

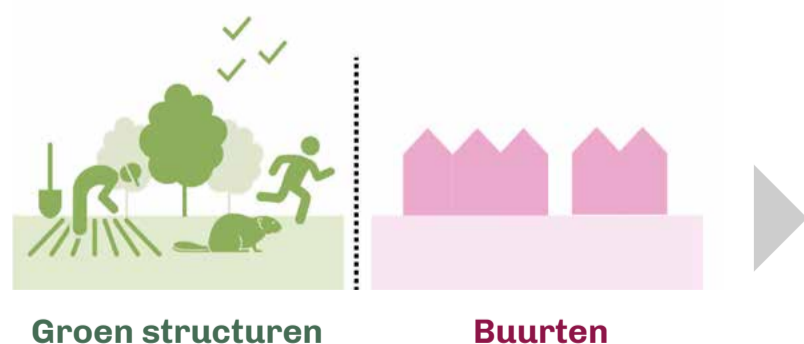
## Extraverte buurt

Het voormalige TGG-sportterrein is het plangebied en gelegen aan de Diepte 10 in het midden van de gemeente, nabij de Ploossche Plas en de buurten De Donk, De Reit en De Haren. De Ploossche Plas is als zandwingebied ontgraven voor aanleg van snelwegen A2 en A59, die vlakbij het plangebied liggen. Het gebied rondom de Ploossche Plas is ingericht als park en is een min of meer onontdekte parel die niet veel Bosschenaren zullen kennen. Kenmerkend voor het park zijn de meanderende paden en de glooiende landschappelijke inrichting.

De buurten De Donk, De Reit en De Haren zijn onderdeel van de grote uitbreiding van 's-Hertogenbosch na de oorlog en gebouwd tussen eind jaren '70 en half jaren '80. Kenmerkend is de informele opzet van deze buurten, elk buurtje verschilt in ruimtelijke opzet. Er zijn buurten met een erfstructuur en buurten met een hofstructuur. Daarnaast verspringen de rijen met woningen ten opzichte van elkaar. Het woningaanbod bestaat voor 80% uit grondgebonden rijwoningen met een tuin.

De buurten zijn gebouwd in een tijd waarin het scheiden van functies (wonen en werken) met daartussen grote groen-structuren gebruikelijk was. Deze scheiding wordt versterkt door de vele achtertuinen met schuttingen die zich langs de groenstructuren bevinden. Een aantal decennia na aanleg van de modernistische naoorlogse uitbreidingswijken wordt op een andere manier tegen stedelijke ontwikkeling aangekeken. Dit geldt ook voor buurten De Donk, De Reit en De Haren. De strikte scheiding heeft als gevolg dat de buurten en groen erg monotoon worden gebruikt en anoniem aanvoelen. Er zijn weinig ogen op de belangrijke doorgaande structuren wat tot sociale onveiligheid leidt. De buurten liggen letterlijk met de rug tegen elkaar.

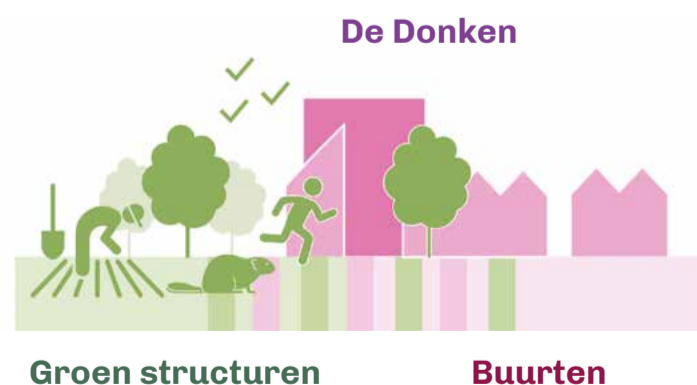
Met de gebiedsontwikkeling De Donken breekt een nieuw hoofdstuk voor de buurten De Donk, De Reit en De Haren aan. De informele en diverse ruimtelijke opzet van de buurten vormt een belangrijke basis om op verder te bouwen. Daarnaast kunnen ook lessen worden getrokken uit de modernistische gedachte achter de opzet van de buurten. Met de bouw van de Donken als nieuwe buurt ontstaat de kans om een buurt te ontwikkelen met een



Groen structuren

Buurten

De introverte buurten en het groen zijn gescheiden werelden...



Groen structuren

Buurten

... met de ontwikkeling van de Donken maken we een extraverte buurt die onderdeel van het groen is.





De Donken ligt gunstig ten opzichte van belangrijke voorzieningen

duidelijke en toegankelijke opzet. Deze nieuwe buurt kent doorgaande wandelpaden en geen achterkanten naar het groen rondom de plas. Hierdoor ontstaat een buurt die toegankelijk en open is voor iedereen. Ook wordt er met de gebiedsontwikkeling De Donken een nieuwe variatie in het woningaanbod toegevoegd zodat er voor diverse doelgroepen in de wijk een woning te vinden is.

### Bereikbare buurt

De planlocatie ligt in de oksel van het knooppunt Empel (A2-A5). De dichtstbijzijnde doorgaande weg, De Harendonkweg, ligt op circa 400 meter en verbindt de naoorlogse wijken met de rest van de stad. Hoewel het gebied wat afgelegen lijkt te liggen is het op veel vlakken goed verbonden met de rest van de stad. De Donken liggen namelijk op 15 minuten fietsen van de binnenstad, 10 minuten met de auto naar de snelwegen A2 en A59 en 5 minuten lopen tot het park, wijkcentrum de Kroon en de dichtstbijzijnde bushalte. Alleen voor een kop koffie op een fijn terrasje is er

een flinke wandelafstand af te leggen.

Met de gebiedsontwikkeling De Donken wordt concreet invulling gegeven aan de ambitie om van 's-Hertogenbosch een stad te maken waarin alle dagelijkse behoeftes van mensen binnen een bereik van 15 minuten liggen.

### Goede aansluiting op de omgeving

De gebiedsontwikkeling De Donken moet op een goede manier aansluiting vinden op het groene park rondom de Ploossche Plas. Nieuwe en verbeterde routes tussen De Donken, de bestaande buurten en het park dienen het park toegankelijker te maken voor iedereen. Hierdoor zullen meer mensen van het park kunnen genieten. De inrichting van de openbare ruimte van De Donken wordt afgestemd op de structuur en opzet van het park. Bestaande functies zoals de Volkstuinvereniging en de Hondenspeelplaats aan de Diepte worden gerespecteerd. In het ontwerp van de openbare ruimte wordt de ruimte tussen De Donken en de woningen aan

de Diepte zorgvuldig landschappelijk ingepast. De nieuwe gebouwen van De Donken zijn nadrukkelijk te gast in het park.

### **Uitbreiding van het aantal woonwagendstandplaatsen**

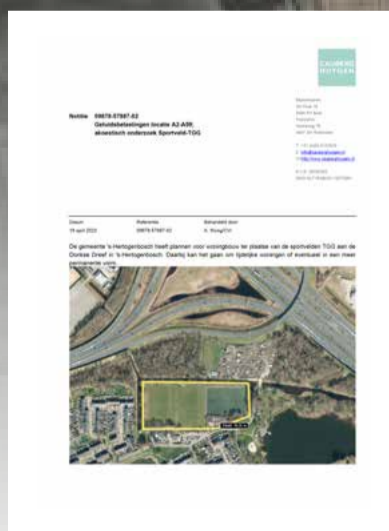
Naast het projectgebied ligt woonwagendkamp De Donkse Dreef. Onder de bewoners van het woonwagendkamp is er al lange tijd behoefte aan extra standplaatsen.

Tussen 1999 en 2018 hanteerden veel gemeenten een 'uitsterfbeleid' waarbij woonwagendstandplaatsen werden opgeheven. Dit uitsterfbeleid werd onder druk van het Europese Hof van de Rechten van de Mens en de Nationale Ombudsman afgeschaft. Met het nieuwe beleid hoopte de rijksoverheid perspectief te bieden aan woonwagendbewoners. Landelijk komt hierin in de praktijk nog weinig van terecht. Onderzoekers concluderen dat het uitsterfbeleid niet is verdwenen, maar is veranderd in een 'uitstelbeleid'. Dat betekent onder meer dat er wachtlijsten zijn voor een standplaats.

Gemeente 's-Hertogenbosch heeft nooit een actief uitsterfbeleid gehanteerd en altijd de bestaande standplaatsen gehandhaafd. Echter zijn er in die jaren ook geen nieuwe standplaatsen bijgekomen. Het aantal standplaatsen is daardoor niet meegegroeid met de natuurlijke behoefte.

Onder de bewoners van het woonwagendkamp De Donkse Dreef is er al lange tijd behoefte aan extra standplaatsen. Met de ontwikkeling van De Donken zet de gemeente actief in op het bieden van drie extra woonwagendstandplaatsen. Deze woonwagendstandplaatsen zullen verbonden worden met het huidige kamp, waardoor een sociale samenhang ontstaat.

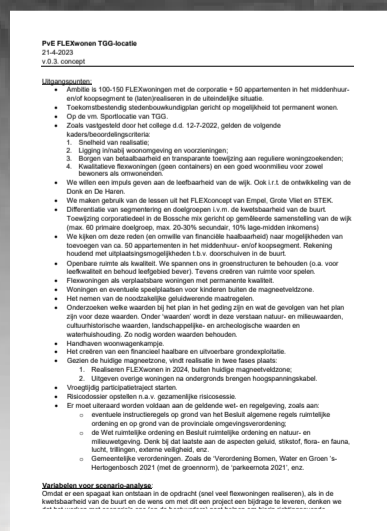




Geluidsonderzoek  
April, 2023



Magneetveldzone  
April, 2023



PvE TGG-locatie  
April, 2023

# 1.3 Rol en totstandkoming van het kader

## Ruimtelijk en functioneel kader

De gewenste gebiedsontwikkeling De Donken past niet binnen het omgevingsplan van 's-Hertogenbosch. Om de plannen mogelijk te maken kan het omgevingsplan worden gewijzigd of van het omgevingsplan worden afgeweken met een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa). Het uitgangspunt is dat de plannen altijd moeten passen binnen dit RFK.

Dit RFK beschrijft een integrale ontwikkelrichting voor de plannen in dit gebied en de daaruit voortvloeiende (toetsing)kaders voor bebouwing, openbare ruimte en verkeer. De (toetsing)kaders gaan onder meer over stedenbouw, beeldkwaliteit, landschappelijke inrichting, programma, ruimtelijke invulling, verkeer en parkeren, duurzaamheid en milieu. Het RFK is tot stand gekomen met input uit het participatieproces, waaraan omwonenden en stakeholders hebben deelgenomen. Daarnaast is het RFK gevormd op basis van stedenbouwkundige analyses van het gebied, landschappelijke ontwerpen, indicatieve berekeningen en ruimtelijke (voor) onderzoeken.

## Voortraject van de TGG-locatie

De herontwikkeling van het voormalige TGG-sportterrein kent een lang voortraject. Na de fusie van voetbalclub TGG met OSC'45 tot DBN'22 in 2022 werd het sportpark verlaten en ontstonden plannen voor woningbouw om de buurt te versterken. Aanvankelijk werden tijdelijke flexwoningen overwogen. In 2023 startte de planvorming, waarbij al snel duidelijk werd dat permanente

woningbouw – gezien locatiekenmerken zoals geluidsbelasting, woningnood en het potentieel van de beschikbare ruimte – meer kansen en voordelen bood. Dit resulteerde in een programma van eisen en een stedenbouwkundig ontwerp dat bijdraagt aan de verdichting en verbetering van de buurt.

## Externe factoren integraal meegenomen

Vanaf de eerste schetsen zijn de externe factoren in het gebied integraal meegenomen in de planvorming. Dit betreft onder meer de magneetveldzone van de hoogspanningskabels langs het gebied en de geluiduitstraling van de A2 en A59. Vanaf het hart van de hoogspanningslijn is het binnen een zone van 45 meter niet toegestaan om nieuwe woningen te realiseren. Om binnen de geluidsnormen van het wegverkeerslawaai te blijven, zullen waar nodig maatregelen aan de gevels van woningen worden genomen. Daarnaast moet elke woning beschikken over een rustige buitenruimte en een stille zijde. Via een open raam aan de stille zijde kan worden geventileerd zonder hinder van verkeerslawaai.

Door de magneetveldzone kan niet het gehele gebied worden bebouwd met nieuwe woningen, wat ruimte biedt voor meer groen. Voor de bouwvorm wordt tevens rekening gehouden met de geluidbelasting van de snelweg; deze zal als afscherming fungeren tegen het verkeersgeluid. Deze externe factoren, waarop het plan geen invloed heeft, maken het mogelijk om een groot deel van de gebiedsontwikkeling als groen in te vullen.



# RESULTATEN ENQUETE

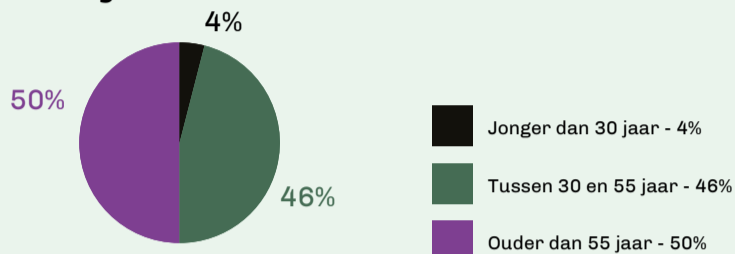
## Wat valt op?

263 reacties – ruim 90% uit De Donk

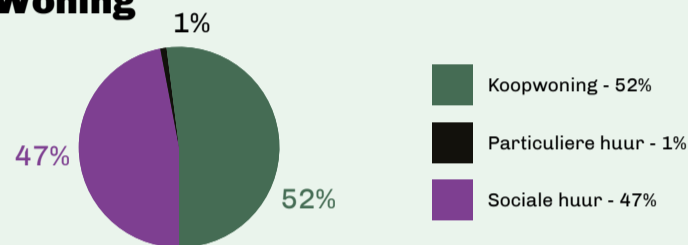
78% woont in een woning met 3 of meer slaapkamers.

Hiervan geeft 40% aan op korte termijn te willen verhuizen.

### Leeftijd



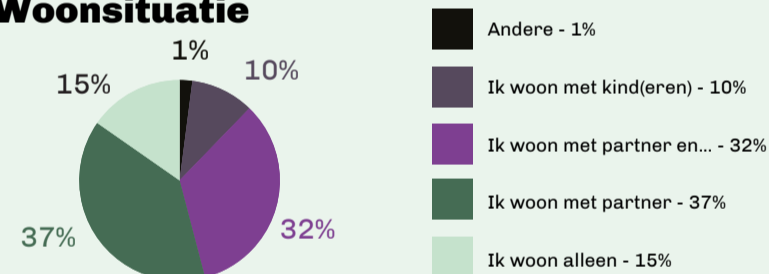
### Woning



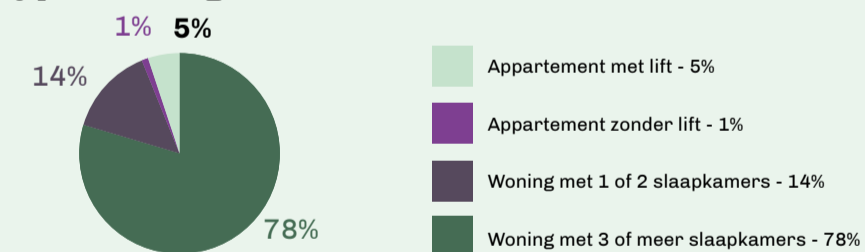
### Verhuishwens



### Woonsituatie



### Type woning



## Wat zijn de belangrijkste uitkomsten?

### Bijna iedereen vindt een mix van bewoners belangrijk:

- Dit is goed voor de wijk
- Leefbaarheid blijft aandachtspunt
- Jong en oud, ook kinderen in de wijk
- Verschillende inkomensgroepen (sociale huur, middeninkomens en koop)

### Als we woningen gaan bouwen, waar zou u dan blij van worden?

- Starterswoningen
- Betaalbare woningen
- Appartementen
- Seniorenwoningen voor doorstroming
- Ook deels koopwoningen
- Ook aandacht voor groen in de wijk
- Ook ruimte voor woonwagens
- Goede mix van woningen

### Wat zijn de kansen bij woningbouw?

- Meer woningen!
- Woningen voor starters en jonge gezinnen
- Mogelijkheden voor senioren om kleiner te wonen in eigen wijk
- Geschikte woonlocatie voor starters
- Zowel hoogbouw als laagbouw
- Mooie groene omgeving

### Wat zijn de risico's bij woningbouw?

- Verkeersdrukke
- Alleen sociale huurwoningen
- Criminaliteit
- Te dure woningen
- Geluidsoverlast van de snelweg
- Het verdwijnen van groen en openbare ruimte
- Woonwagencamp
- Hoogspanningskabels

Eerste inloopbijeenkomst  
18 april 2024



Tweede inloopbijeenkomst  
23 september 2024

PLANAANPASSING NAAR  
AANLEIDING PARTICIPATIE

Hierdoor vindt een betere aansluiting plaats op het nabijgelegen park rondom de Ploossche Plas.

Daarnaast is het plangebied grotendeels omzoomd met een brede watergang en een volwassen groenstructuur. In de planuitwerking is ervoor gekozen om deze water- en groenstructuren grotendeels te behouden en te versterken door de inrichting van de openbare ruimte (zie in dit geval het stedenbouwkundig ontwerp in hoofdstuk 2).

### **Participatie**

Dit RFK is mede tot stand gekomen door input van participatie in de omliggende buurten. Door middel van een enquête zijn behoeftes uit de buurt opgehaald (zie linker pagina). Opvallend hierin is dat een aanzienlijk deel (40%) van de respondenten op korte termijn aangeeft te willen verhuizen. Daarnaast vinden respondenten het belangrijk dat er een mix van verschillende bewoners in de (nieuwe) buurt wordt nagestreefd. Deze en andere uitgangspunten zijn meegenomen in het plan voor De Donken.

Naast de enquête zijn twee inloopbijeenkomsten georganiseerd. Op donderdag 18 april 2024 vond de eerste inloopbijeenkomst over de nieuwbouwplannen voor het project De Donken plaats in de Brede Bossche School Haren Donk en Reit. De bijeenkomst werd zeer goed bezocht en trok veel belangstelling voor de eerste schetsen. Bezoekers kwamen voornamelijk uit De Donk, De Reit en De Haren, maar ook uit omliggende wijken. De grote gemene deler was dat veel mensen op zoek zijn naar een passende en betaalbare woning in 's-Hertogenbosch. Ouderen en jongeren gaven tijdens de bijeenkomst aan graag te

willen verhuizen naar woningen in het nieuwe plan. Uiteraard waren er ook vragen over de betaalbaarheid en grootte van de woningen, en zorgen over verkeer, massa en de hoogte van de beoogde woontoren. Medewerkers van de gemeente en Zayaz stonden klaar om vragen te beantwoorden, en bezoekers konden hun reacties en ideeën achterlaten.

Naar aanleiding van informatiebijeenkomst op 18 april is er een planaanpassing doorgevoerd rondom het hoogteaccent op het meest oostelijke bouwblok. De hoogte van dit blok is aangepast naar aanleiding van de reacties uit de omgeving.

Op maandag 23 september 2024 vond een tweede inloopbijeenkomst voor omwonenden plaats. Zo'n 100 bezoekers zagen hoe de plannen waren aangepast op basis van de opmerkingen uit de bijeenkomst van 18 april. Veel bewoners reageerden enthousiast en gaven aan blij te zijn dat er naar hun wensen was geluisterd. Hiermee heeft de participatie een cruciale inbreng geleverd voor de planvorming en het creëren van meer draagvlak in de directe omgeving.

Naast de enquête en de inloopbijeenkomsten heeft het concept RFK, met bijbehorende bijlagen, vanaf 9 december 2024 gedurende vijf weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn er in totaal acht schriftelijke reacties ontvangen. De ontvangen reacties zijn samengevat en behandeld in een apart participatieverslag, wat heeft geleid tot enkele aanpassingen in het (concept) RFK. Dit verslag is als bijlage bij het raadsvoorstel over de vaststelling van het RFK De Donken, raadpleegbaar via de website van gemeente 's-Hertogenbosch ([raadsinformatie.nl](https://raadsinformatie.nl)).



2

# **Stedenbouwkundig ontwerp en uitgangspunten**

In dit hoofdstuk wordt de vertaling van opgaves en kansen naar ontwerp-, concept- en planprincipes voor 'De Donken' gemaakt. Dit hoofdstuk vormt daarmee het vertrekpunt om richting te geven aan de ruimtelijke, sociale en ecologische facetten van de gebiedsontwikkeling.

# Vernieuwend

Stedelijke ambities en landschappelijke condities gaan hand in hand samen in De Donken. Hier wordt een vernieuwende mengvorm van stedelijk wonen gerealiseerd waarbij stedelijke en landschappelijke kwaliteiten niet langer gescheiden van elkaar bestaan, maar juist vermengd raken. De Donken krijgt er een nieuwe manier van wonen bij, het wonen in de wijk wordt hierdoor in zowel aanbod als kwaliteit verruimd.

# Verbindend

Een dak voor meerdere burens. De Donken biedt een thuis voor zowel mens als dier. Voor de starter en voor de oudere. Een leefbare openbare ruimte vormt het uitgangspunt in een plan waar geen huizen worden gebouwd, maar gemeenschappen.

# Vertrouwd

Een buurt bouw je niet alleen voor de eerste bewoners. Een vertrouwde en hoogwaardige uitstraling van de buurt zorgt ervoor dat de eerste bewoners hier graag willen wonen en tegelijkertijd dat de plek over vijftig jaar nog steeds geliefd is om te wonen of op bezoek te komen.

# 2.1 Ontwerpprincipes

## De groen stedelijke woonbuurt van de toekomst

Op het voormalige TGG-sportterrein vereist binnen enkele jaren de nieuwbouwontwikkeling De Donken: de groenstedelijke woonbuurt van de toekomst. Maar wat betekent dat voor deze plek?

Op basis van een ruimtelijke analyse, en de opgave en kansen van het gebied zoals beschreven in het vorige hoofdstuk, zijn de belangrijkste kenmerken voor de gebiedsontwikkeling gedefinieerd. De Donken krijgt een eigentijdse uitstraling waarin landschappelijke en stedelijke kwaliteiten worden verweven om samen de buurt vorm te geven. Deze vermenging vormt de basis voor ontwerpprincipes die richting geven aan de planontwikkeling. Deze principes zullen als leidraad dienen bij de verdere uitwerking van het plangebied.



Groen stedelijke ontwikkelprincipes





“De Donken is dé vernieuwende groenstedelijke woonbuurt waar compact en landschappelijk wonen tot puur leefplezier aan de Ploossche Plas leiden.”



Impressie De Donken



Zo kan wonen in vernieuwende buurt met een Donkenlandschap eruit zien

# 2.2 Conceptprincipes

## Donken van de toekomst

Donken zijn nauw verbonden met de geschiedenis van 's-Hertogenbosch. Donken waren van oudsher veilige hoger gelegen zandruggen in het landschap die bescherming boden tegen overstromingen in tijden van vloed. Dit toekomstgericht denken vanuit bodem en water is opnieuw relevant, waarbij hoogteverschillen worden gebruikt om klimaat- en ecologisch robuuste woonomgeving te kunnen maken, en daarom wordt de Donk als leidend concept gebruikt voor de vormgeving van de nieuwe woonbuurt De Donken.

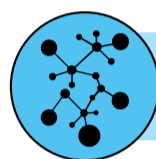
## Lessen van de oude donken

Door middel van een historische analyse zijn de meest kenmerkende elementen van de traditionele Donk in kaart gebracht. De elementen vormen de basis voor de toekomstige woonbuurt De Donken. Op de volgende pagina's worden deze elementen verder uitgewerkt en vertaald naar planprincipes voor de woonbuurt De Donken, die ook gehanteerd dienen te worden als leidend principe in de verdere planuitwerking van het plangebied.

## Conceptprincipes achter het plan



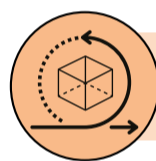
Landschap als basis



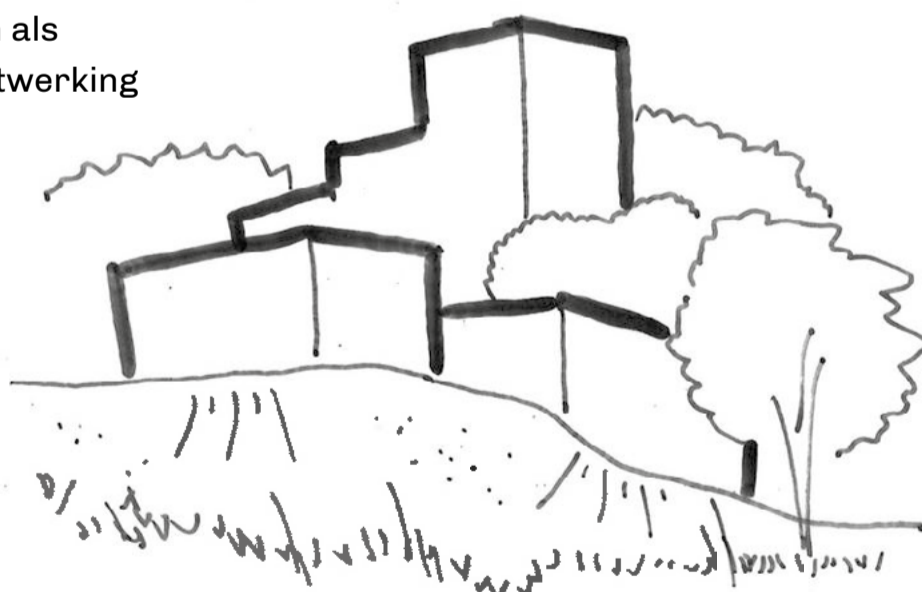
Duurzame structuren



Hechte gemeenschap



Op de toekomst gebouwd





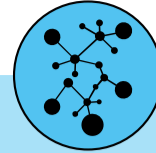
Op verschillende plekken in Noord-Brabant zijn nog kleine buurtschappen op Donken zichtbaar.



## Landschap als basis

Analyse oude donken: veilig tegen water, strategische plek vlak bij vruchtbaar land.

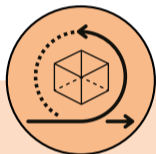
**Pijlers nieuwe Donken: Bescherming tegen omgevingsgeluid, doorlopende landschappelijk routes, optimale ecologische condities.**



## Duurzame structuren

Analyse oude Donken: heeft een eigen drinkwaterput, vrijkomende grond wordt gebruikt voor uitbreiding van de donk.

**Pijlers nieuwe donken: Slimme water opvang en infiltratie, geen druppel het gebied uit, mobiliteit zorgvuldig oplossen, energie duurzaam opwekken, vrijkomende grond gebruiken voor creëren van donken.**



## Op de toekomst gebouwd

Analyse oude donken: gebouwen op donken hebben een grote toekomstwaarde. Denk aan oude boerderijen in het landschap.

**Pijlers nieuwe donken: Duurzaam bouwen met toekomstwaarde, toepassen van duurzame en biobased materialen.**



## Hechte gemeenschap

Analyse oude donken: naast de boerderij was er ruimte voor functies die zorgde voor sociale binding en gezond leven.

**Pijlers nieuwe donken: ruimte voor ontmoeting, wonen en zorg combineren, buurtkamer, verbinding met de wijk.**



## 2.3 Stedenbouwkundig Ontwerp



De ontwerpprincipes en conceptprincipes zijn doorvertaald naar het volgende Stedenbouwkundig ontwerp voor De Donken. Op de volgende pagina's wordt het Stedenbouwkundig ontwerp uiteengehaald aan de hand van Planprincipes. Deze principes vormen de basis achter de ruimtelijke en programmatische keuzes voor De Donken.

Donkse Dreef



Ploossche Plas

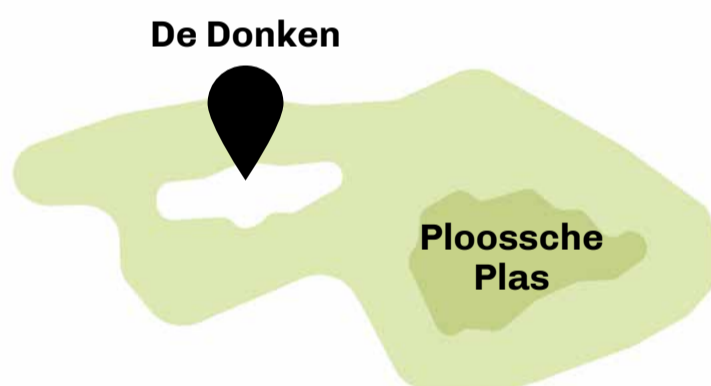


## 2.4 Plan principes

De conceptprincipes zijn de basis voor de planprincipes voor de Donken. Het Stedenbouwkundig ontwerp is ontworpen vanuit de openbare ruimte, waarbij het gemeentelijk kwaliteitshandboek Openbare Ruimte (KOR) leidend is. Zo komt het verblijven en ontmoeten in de nieuwe buurt centraal te staan. De gebouwen vormen het decor waartegen dit verblijven en ontmoeten plaatsvindt. Deze benadering vormt het vertrekpunt voor de uitwerking van de planprincipes.

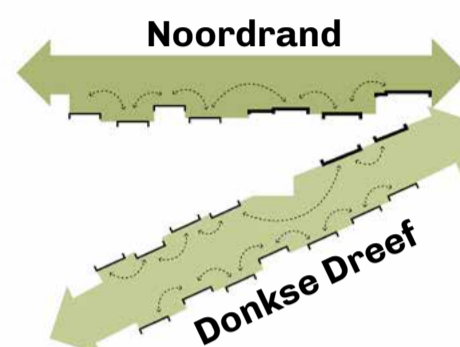


### Landschap als basis



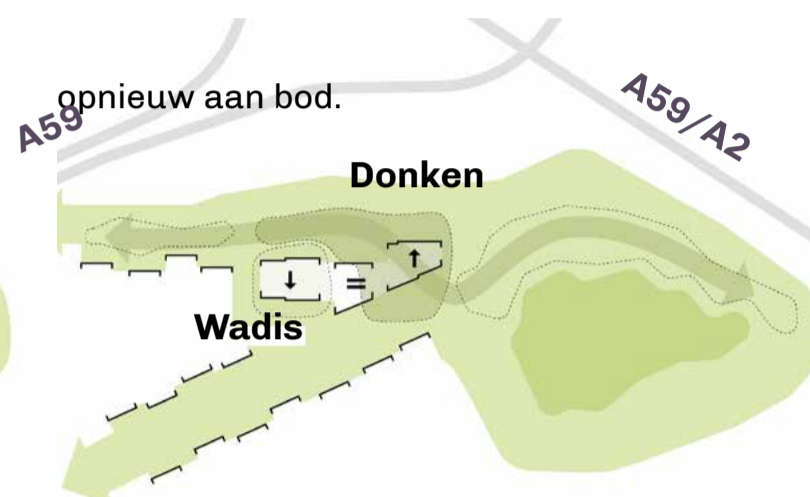
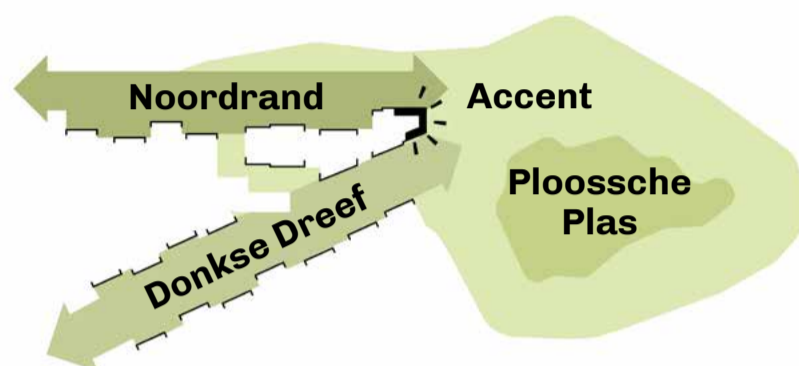
### Stedelijke buurt als onderdeel van het groene park

Met De Donken wordt een unieke, groenstedelijke woonbuurt gecreëerd die zich naadloos voegt in het park aan de Ploossche Plas. Op deze manier komt het park meer tot leven en ontstaan bijzondere woonkwaliteiten. Om er ook echt voor te zorgen dat de buurt in een groene omgeving komt te liggen is compactheid en efficiënt ruimtegebruik een belangrijk uitgangspunt. De bebouwing bestaat daarom uit een gestapeld en verharding wordt zover als mogelijk tot een minimum beperkt.



### Groene assen doortrekken

Naast de aanhechting op het park aan de Ploossche Plas worden ook een aantal belangrijke groene assen doorgetrokken in het plan. Het gaat hierbij om de groene assen langs de A59 en de Donkse Dreef. De harde randen met bomen rondom het voormalig sportterrein aan de zijdes richting de A59 worden verzacht door aanplant van extra bomen. Door de randen van extra bomen te voorzien wordt de functie van de randen groene verbindingen tussen verschillende omliggende bossages vergroot. Het parkeerterrein van de voormalige sportvereniging aan de Donkse Dreef wordt vergroend en onderdeel van het park. Naast groene verbeteringen wordt ook de kenmerkende verspringing van gebouwen langs de A59 en Donkse Dreef doorgetrokken in de bebouwing van het nieuwe plan. De nieuwe gebouwen verspringen op een informele manier van elkaar. Ook binnen gebouwen zullen verspringingen in de rooilijn zijn zodat aangename plekken om prettig te



wonen ontstaan.

### Ingetogen accent aan de plas

Op de plek waar de groene assen en het park samenkomen, wordt een hoogteaccent van maximaal 28 meter voorzien (zie de kaart in hoofdstuk 2 van het RFK voor details). Hoewel deze locatie volgens de Nota Hoogbouw uit 2003 niet als hoogbouwlocatie is aangewezen, wordt dit hoogteaccent in De Donken toch wenselijk geacht vanwege de gunstige positionering, die goed aansluit op de tien punten die in de Nota Hoogbouw worden beschreven.

Met maximaal acht bouwlagen heeft het hoogteaccent een ingetogen karakter dat naadloos aansluit op de gebouwstructuur van De Donken. Het concurreert bovendien niet met de Noorderkroon, een nabijgelegen appartementencomplex met elf bouwlagen in het voorzieningencentrum. Omdat het hoogteaccent deel uitmaakt van een bouwblok met samengestelde volumes is de ruimtelijke impact gering. De bepaling slankheid van het hoogteaccent is ook hier niet relevant, omdat in de Nota Hoogbouw de hoogbouw namelijk vooral als woontorens ziet. Bij dit project is er geen sprake van een woontoren. Verder is de Nota Hoogbouw uit 2003 op het gebied van milieuaspecten verouderd, zoals besproken in hoofdstuk 4. Bij de verdere planuitwerking komen de tien punten uit de Nota Hoogbouw

### Wonen in een bijzonder Donk- en wadilandschap

In het landschap zullen twee zones zichtbaar worden: een zone met hoogtes (donken) en een zone met laagtes (wadi's). Nieuwe donken worden zorgvuldig ingepast aansluitend op de bestaande hoogte verschillen die zich aan de zijde van de A59 bevinden. De Donken zorgen voor mogelijkheden om parkeren uit het zicht op te lossen en hebben aan de snelwegzijde in de openbare ruimte een geluidswerende werking. De laagtes zijn waterinfiltratiezones, ook wel bekend als wadi's. Deze wadi's hebben een klimaatadaptieve functie. Na een grote piekbui staan ze onder water. Enkele uren later is het water in de bodem geïnfiltreerd. Met deze zichtbare verandering worden maatregelen voor klimaatadaptatie zichtbaar en een dynamisch onderdeel van de nieuwe groene buurt. Het donk- en wadilandschap biedt vanwege de diversiteit in microklimaten een ecologisch divers pallet aan mogelijkheden, welke in een Inrichtingsplan verder worden uitgewerkt.

Belangrijk uitgangspunt in de verdere planuitwerking is bodem- en watergestuurd ontwerpen. Het plan moet naast voldoende ruimte voor waterberging voorzien in een zo veel als mogelijk gesloten grondbalans. Een gesloten grondbalans betekend geen zand



Meanderende langzaamverkeerroutes  
verbinden De Donken met het park



De buitenruime maakt een natuurlijke verbinding  
tussen de woningen en het park



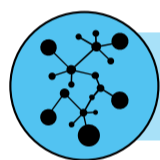
Lager gelegen zones zijn natuurlijke plekken die zo nu en dan  
onder water kunnen komen te staan



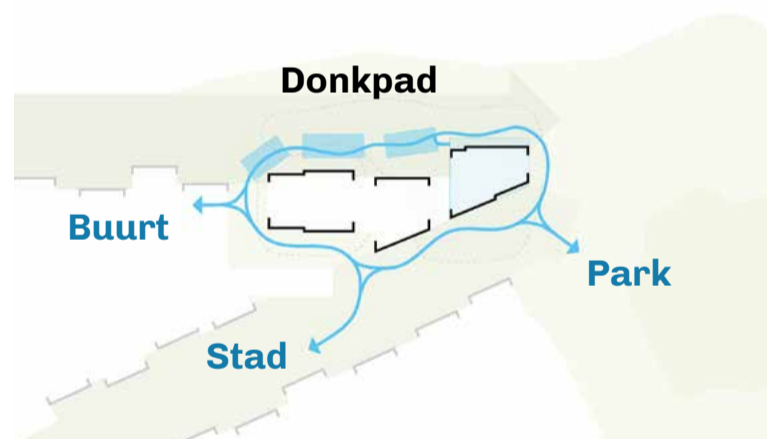
Hoogteverschillen in het landschap zijn  
aanleiding voor speelelementen

aan of afvoeren voor het landschap en bouwen woonrijp maken. Met het creëren van het donk- en wadilandschap kunnen we hieraan voldoen.

De nieuwe bebouwing wordt op diverse manieren in het landschap gepositioneerd. Het ene gebouw ligt hoger en het andere lager. Op deze manier ontstaat een bijzonder en afwisselend woonmilieu. Om een natuurlijke en levendige aansluiting van de woningen op het groen te bevorderen worden de overgangen van de woningen aan het park op natuurlijke manier mee-ontworpen.



## Duurzame structuren



### Fijn thuiskomen via het Donkpad

Rondom de gebouwen wordt een doorlopend pad voorzien. Dit zogenaamde 'Donkpad' verbindt de nieuwe buurt met bestaande buurten en de Ploossche Plas. Kenmerkend voor het pad is de afwisselende manier waarop het gebruikt wordt. Zo vormt het zuidelijk, westelijk en noordelijk deel vanaf de Donksedreef de ontsluiting van de buurt voor gemotoriseerd verkeer, fietsers en voetgangers vanuit de stad. Ter hoogte van het westelijk deel wordt, mogelijk op termijn, een loop- en fietsbrug voorzien vanuit de westelijke buurt De Donk. Hier is ook ruimte voor parkeren bij de nieuw te realiseren

woonwagens. Langs het noordelijk deel van het Donkpad zijn drie parkeerclusters voor de nieuwe woonbuurt gekoppeld. Deze clusters zijn landschappelijk ingepast in De Donken. Er wordt gekozen voor parkeren in clusters om voldoende robuust groen ertussen te kunnen realiseren. Per cluster zijn tussen de 40 en 60 parkeerplekken voor motorvoertuigen voorzien. Ook is de entree van een ondergrondse parkeergarage onder het meest oostelijke blok van het plan direct op dit pad aangesloten. Hiermee wordt het rondrijden door het gebied voorkomen: men rijdt alleen van en naar de bestemming toe.

Het zuidoostelijke deel van het pad, voorbij de toegang tot het oostelijk woonblok, is enkel toegankelijk voor fietsers en voetgangers en incidenteel voor gemotoriseerd verkeer. Vanaf hier zijn ook de meanderende routes richting het park voorzien.

Het Donkpad loopt over en tussen donken en lagere wadizones. Het pad heeft een eenduidige uitstraling zodat eenheid in het diverse landschap ontstaat. Op plekken waar het Donkpad als ontsluitingsweg fungeert is de verharding breder met grasstenen aan beide zijden zodat gemotoriseerd verkeer kan uitwijken bij tegenliggend verkeer. Op plekken waar het Donkpad als langzaamverkeerverbinding fungeert is het pad smaller met aan de randen grasstenen voor een geleidelijke overgang met het landschap.



De leefstraten zijn plekken van ontmoeten, activiteiten en verblijven

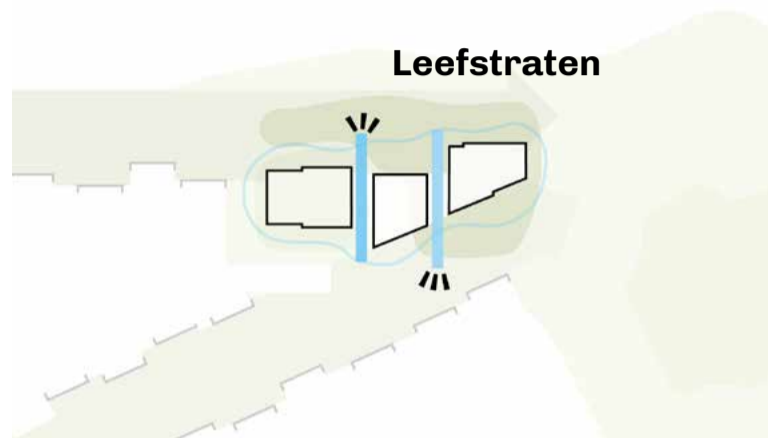
In de leefstraten hebben bewoners een stoepje of klein tuintje



Het Donkpad heeft een eenduidige uitstraling en bestaat uit (gras)betonstenen



De parkeergarage wordt landschappelijk ingepast



### Aangename leefstraten

Twee aangename leefstraten zorgen ervoor dat het landschap zich door het plan kan verweven, er ruimte voor ontmoeting ontstaat en de stedelijke bebouwing opgebroken wordt. Op deze manier ontstaan drie woonblokken. Beide leefstraten zijn autovrij en alleen bij hoge uitzondering (zoals voor calamiteiten, verhuizingen, etc.) toegankelijk voor gemotoriseerd verkeer. Hiermee worden de optimale condities voor ontmoeting tussen buurtbewoners in de straten gestimuleerd. Daarnaast is er door de breedte van profielen van maximaal 19 meter van gevel tot gevel zowel geborgenheid voor bewoners als ruimte voor biodivers groen voorzien.

De leefstraten hebben een informeel karakter. Waar de woonblokken aan de randen van de buurt een formele verspringing in de rooilijn kennen, wordt dit in de leefstraten gedaan door meerdere informele setbacks (lees: verspringingen) op hoogte. Hierdoor wordt het mogelijk om (groene) dakterrassen te maken met voldoende aandacht voor privacy van omwonende. Dit bevordert naast biodiversiteit op gebouwniveau de interactie tussen de openbare ruimte en gebouwen. Ook brengt dit menselijke maat in het straatbeeld.

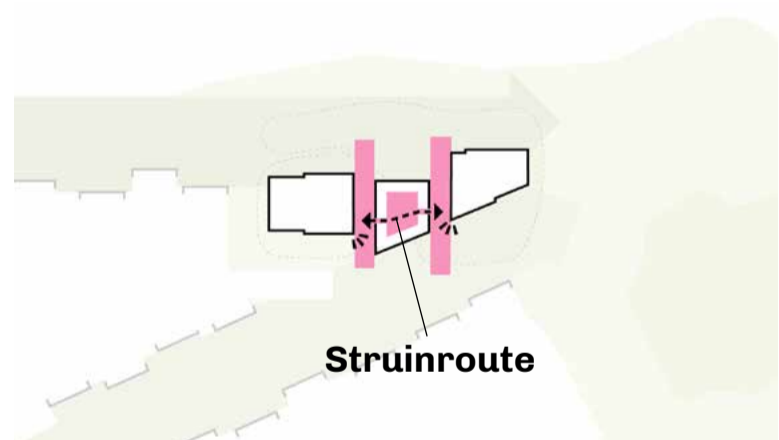
Het karakter van de twee leefstraten is verschillend. De westelijke leefstraat sluit aan bij de lagere wadizone. In het profiel is ook een wadi voorzien. Deze wadi loopt aan de

zuidzijde over in een infiltratie zone en steekt aan de noordzijde in een donk. Op deze manier ontstaat een interessante interactie met het omliggende landschap. De oostelijke leefstraat sluit aan bij de donkzones. In het profiel is bijvoorbeeld een betonnen looper voorzien. De looper loopt aan de noordzijde over in een pad en steekt aan de zuidzijde over een lagere infiltratie zone. Op deze manier ontstaat een interessante interactie met het omliggende landschap. In de leefstraten is ruimte voor groen en sport en spel (bijvoorbeeld een pétangebaan).

De overgangen in beide leefstraten worden informeel ingericht door middel van een stoepzone of kleine voortuin. Dit sluit goed aan bij de informele sfeer die ook de gebouwen in deze straten hebben.



### Hechte gemeenschap



### Struinroute door de buurt

De wadistraten vormen - samen met een struinroute door het middelste blok - een aantrekkelijk autovrij verblijfsmilieu voor de buurt. Dit verblijfsmilieu vormt de basis waarop de buurt een hechte gemeenschap kan worden. De openingen in het blok die nodig zijn om de struinroute mogelijk te maken worden op strategische plekken voorzien. De openingen krijgen namelijk een plek zodat



Belangrijke entrees zijn dubbelhoog en bevinden zich aan leefstraten zo ontstaat interactie tussen bewoners van de verschillende blokken



De groene hoven zijn plekken om terug te trekken

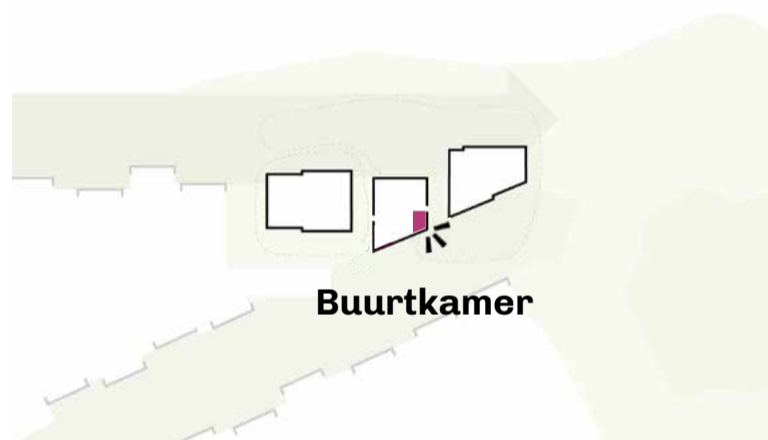


De struinroute loop door een open blok. De galerijen lopen op hoogte door en worden extra zichtbaar gemaakt.



De buurtkamer is de ontmoetingsplek voor de buurt

de routes uit komen op de hoeken van de andere twee blokken. Om ervoor te zorgen dat een route van plek naar plek ontstaat en de binnentuin van het middelste blok een intiem karakter krijgt zijn de openingen in het blok maximaal 5 meter. Door de openingen in de architectonische uitwerking op de wind te positioneren ontstaat tevens de kans om voor een verkoelende bries te zorgen op warme dagen. De galerijen van het middelste blok lopen op hoogte door en dienen extra zichtbaar te worden gemaakt zodat er ook op verschillende niveau's interactie tussen bewoners kan ontstaan.



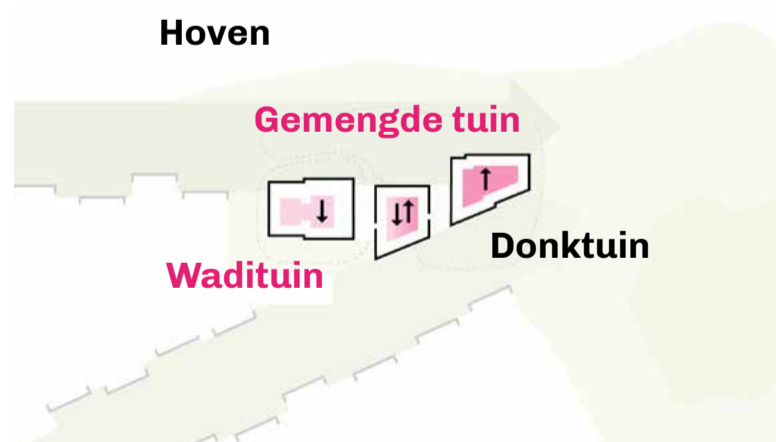
### Collectieve buurtfunctie

Met de ontwikkeling van 300 gestapelde woningen is er behoefte aan een collectieve voorziening die de gemeenschapszin in de buurt kan vergroten. We willen, mede ter voorkoming van vereenzaming, dat mensen in de gelegenheid zijn om elkaar te ontmoeten. In het middelste blok wordt daarom een kleinschalige collectieve dag-functie voor de buurt voorzien. Dit wordt gerealiseerd in de vorm van een buurtkamer, een plek waar buurtbewoners na een korte wandeling elkaar kunnen ontmoeten en koffie of thee kunnen drinken met elkaar.

Belangrijk uitgangspunt is dat deze functie een kleinschalig karakter krijgt en niet op wijkschaal gaat concurreren met de functies die in BBS Haren Donk en Reit zijn te vinden.

De collectieve functie krijgt een prominente plek in de plint aan de zuidzijde van het blok, georiënteerd op het park. Op deze manier is de collectieve functie direct zichtbaar bij de hoofdentree van het gebied.

Een collectieve buurtfunctie, versterkt daarnaast de sociale veiligheid in de buurt. We kennen hiervan diverse goed functionerende voorbeelden in de stad, zoals bijvoorbeeld de weeshuisjes aan de Zuid-Willemsvaart en Bloem in het Prins-Hendrikpark. In de buurtkamer is ruimte voor een luisterend oor en oog voor het reilen en zeilen binnen de buurt. In een hechte gemeenschap kennen de bewoners elkaar en helpen zij elkaar waar dat nodig is. Dit houdt ook in dat de functie langjarig kan blijven bestaan, toekomstbestendig is, zonder subsidierelatie met de gemeente. Een buurtkamer, met een mini-terrasje aan de gevel, kan deze rol uitnodigend vervullen. Hierbij is uiteraard een restaurant of fastfood uitgesloten. Het gaat om de verbinding in de buurt, het creëren van gemeenschapszin en gelegenheid om uit eenzaamheid te ontsnappen. We borgen deze langjarige rol-neming door het onderdeel te laten zijn van het middelste blok, van de corporatie. Hiermee beogen we ook langjarige continuïteit.



### Diverse groene hoven

De drie blokken hebben allemaal een groen

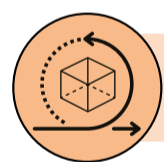


hof. Deze hoven zorgen voor geborgenheid: een plek voor buurtbewoners om zich terug te kunnen trekken. In tegenstelling tot de openbare ruimte worden daarom in de hoven bijvoorbeeld geen extra aanleidingen voor activiteiten voorzien. De hoven worden robuust en groen ingericht. De bewoners die op begane grond direct aan de hoven wonen krijgen een kleine privé-buitenruimte.

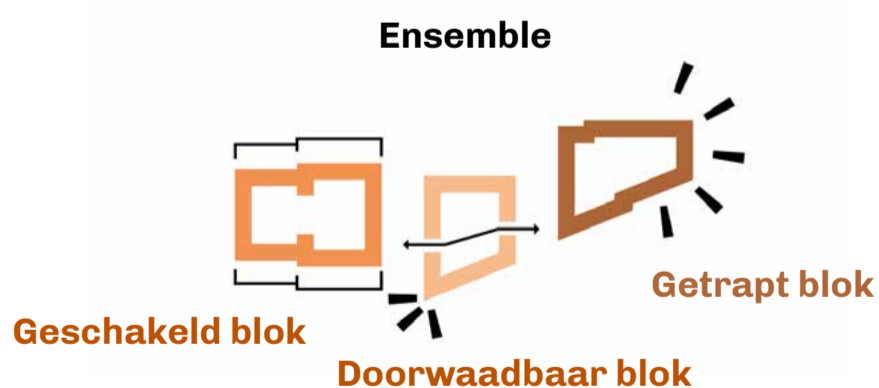
De hoven hebben allemaal een verschillend karakter op basis van de plek in het plan. Het westelijk blok ligt in het lager gelegen gedeelte en wordt daarom vormgegeven als groene 'natte' Wadituin, het middelste blok ligt op de overgang tussen hoog en laag en heeft daarom een gemengde tuin met zowel hogere als lagere delen. Het oostelijk blok ligt hoger en heeft een groene 'droge' Donktuin. De hoven van het westelijk en oostelijk blok hebben een collectief karakter. Deze hoven zijn enkel toegankelijk voor de bewoners van het desbetreffende blok. Het hof van het middelste blok is publiek toegankelijk als onderdeel van de struinroute.

Om de uitstraling en herkenbaarheid als één buurt te versterken dienen te blokken als een ensemble te worden ontworpen. Binnen het ensemble is elk blok net even anders. Het gaat hierbij nadrukkelijk om een stedenbouwkundige verbijzondering in de volumeopbouw, dus niet om een architectonische uitzondering of afwijking. In beginsel zorgen de bouwblokken middels hun vorm voor afscherming van het wegverkeerslawaai (van de A2/A59), waardoor vele woningen in het achterliggend gebied ontlast worden van geluid en iedere woning kan worden voorzien van een rustige zijde en buitenruimte.

De verbijzondering per blok is bepaald op basis van de positie en ligging in het plan. Zo vormt het oostelijk blok een ingetogen accent aan de plas. De verbijzondering in het volume wordt gezocht in een getrapte opbouw richting de plas. De getrapte opbouw dient evenwichtig te worden vormgegeven zodat het blok zich proportioneel kan voegen als onderdeel van het ensemble. Het middelste blok vindt de verbijzondering in de functie die het vormt als hoofdentree van het gebied en door de positie tussen de twee leefstraten. De collectieve functie in de plint dient nadrukkelijk, ook in de architectuur, zichtbaar te zijn en het blok is doorwaadbaar door de struinroute. Het westelijk blok is een ruimer blok. De verbijzondering wordt in dit blok gezocht door middel van verspringing van drie meter in de rooilijn binnen het volume. Op deze manier ontstaat geschakeld blok rondom één hof. Het blok wordt als één geheel vormgegeven zodat het onderdeel wordt van het ensemble en niet als twee of meer volumes uit elkaar valt.

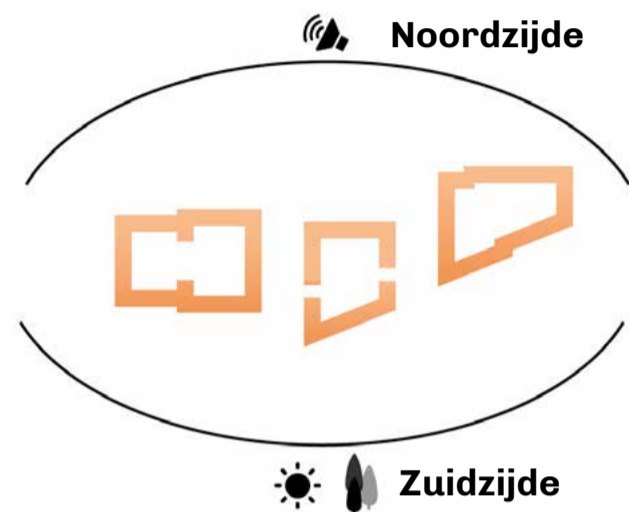
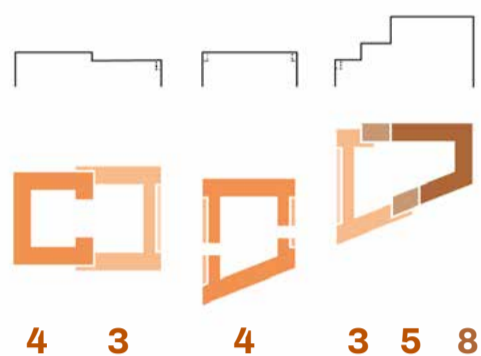


## Op de toekomst gebouwd



## Ensemble van blokken

De Donken bestaan uit drie woonblokken.



### Diverse bouwhoogtes

Het ensemble kenmerkt zich door woonblokken met diverse bouwhoogtes. Dit zorgt voor een afwisselend beeld vanuit de openbare ruimte en een diversiteit van verschillende woonkwaliteiten vanuit de woning. Wonen bovenin in het getrapte blok betekent uitzicht op de plas, wonen aan het park betekent een directe relatie met groen en leven voor de deur.

Aangrenzende woonblokken hebben nooit dezelfde hoogte. Van west naar oost dient de volume opbouw van de woonblokken zorgvuldig vorm te krijgen. Het westelijk blok bestaat uit een geschakeld volume van 4 en 3 bouwlagen. Het doorwaadbare middelste blok heeft een eenduidige bouwhoogte van 4 bouwlagen. Het oostelijk getrapte blok heeft een proportionele opbouw naar de Ploossche

Plas van 3 naar 5 naar 8 bouwlagen.

### Verschillende doelgroepen en woontypen

Een diverse buurt heeft verschillende bewoners. Hierdoor neemt de kans op nieuwe contacten toe en ook dat bewoners samen zorgdragen voor hun direct omgeving. Om dit te kunnen realiseren zijn ook diverse en aanpasbare levensloopbestendige woningen nodig. Gezien de opgaven in de stad en omliggende buurten wordt in De Donken nadrukkelijk ingezet op jongeren, senioren en een zorgdoelgroep (meer over doelgroepen en programma is te lezen in hoofdstuk 3).

Om te voorkomen dat elk blok een eigen wereld wordt moeten per blok tenminste vijf verschillende woontypen worden toegepast. De verschillende woontypen moeten vanuit de logica van de openbare ruimte gepositioneerd worden. Bijvoorbeeld maisonettes en/of beneden-bovenwoningen voor meer interactie aan de zuidzijde richting het park en de Ploossche Plas en galerijen met een luwe buitenruimte aan de binnenkant aan de zijde van de snelweg. Daarnaast dienen op de hoeken van de blokken bijzondere hoekwoningen in waar mogelijk verschillende woningtypes een plek te krijgen.



De bouwblokken worden als ensemble ontworpen

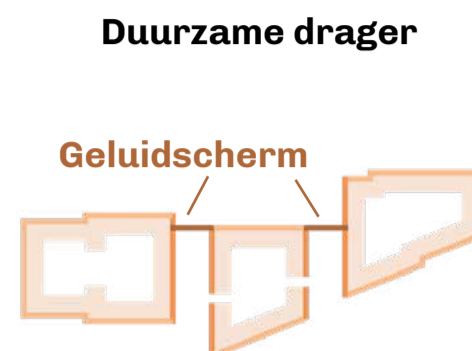
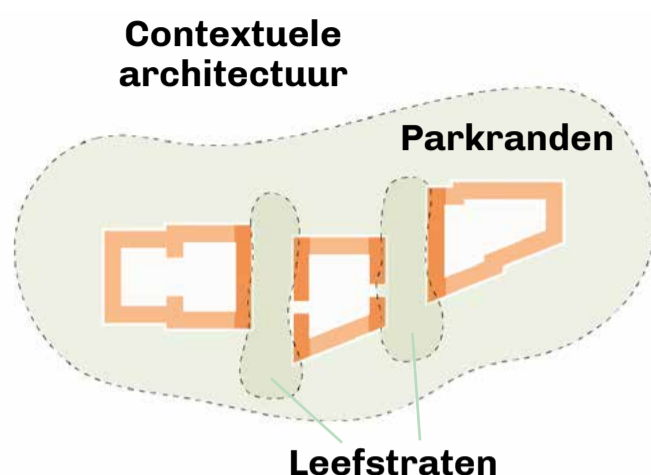


Het geluidsscherm dient ook als poort, kunstwerk en ecologisch object.



De kleurstelling van de baksteenarchitectuur aan de parkranden is ingetogen

In de leefstraten zijn informeel, natuurlijk en vernieuwend. Er wordt hout toegepast en er zijn setback in de gebouwen.



### Architectuur volgt de openbare ruimte

De gebouwen worden vanuit de openbare ruimte ontworpen. Om de interactie tussen binnen en buiten te stimuleren is de plint van de woonblokken altijd minimaal 4 meter hoog en zijn belangrijke entreezones bij voorkeur 7 meter. De hoofdentrees van de woonblokken bevinden zich aan de leefstraten: op deze manier ontstaat interactie tussen de bewoners van de verschillende blokken. Zo wordt bewust een beleving van gemeenschappelijke wonen in een hoge stedelijke kwaliteit bevorderd.

Naast interactie moet ook de uitstraling en architectuur van de gebouwen aansluiten op de openbare ruimte en de ruimere omgeving hiervan. Het gevelbeeld wordt per blok en in context van het ensemble altijd als geheel ontworpen zodat er een zekere rust en eenduidigheid vanuit de openbare ruimte ontstaat. Er worden drie zones onderscheiden. De Parkranden aan de buitenzijde met een rustig gevelbeeld herkenbaar vanuit de buurt. De Leefstraten als informele ontmoetingsplekken waarbij natuurlijke kwaliteiten ook de buurt in worden getrokken. En de Hoven als plekken voor bewoners om zich terug te trekken. De criteria voor de architectuur en de buitenruimtes van de drie zones zijn verder uitgewerkt in het Beeldkwaliteitplan (BKP).

### Geluidsschermen als duurzame dragers

Zoals eerder vermeld, zorgen de bouwblokken door hun vorm voor afscherming van verkeerslawaaï, waardoor veel woningen in het achterliggende gebied worden ontlast van het geluid van de A2/A59. Om de geluidssituatie voor de woningen nog verder te verbeteren, worden voor de open doorgangen – potentiële geluidsslekken – geluidsschermen geplaatst. Hierdoor wordt het woongebied verder ontlast van geluidsoverlast. Dit draagt bij aan het realiseren van een rustige buitenruimte en een stille (luwe) zijde per woning. Via de rustige zijde kunnen bewoners hun woningen, vaak slaapkamers, op een natuurlijke wijze ventileren, bijvoorbeeld via een open raam, zonder hinder van geluid.

De opzet van het pand, in combinatie met de schermen en de rustige buitenruimte en luwe zijde, zorgt voor een prettig woon- en leefklimaat zonder onacceptabele hinder. Deze geluidsschermen zijn meer dan traditionele schermen die alleen tegen omgevingsgeluid dienen; het zijn duurzame dragers die veel extra waarde aan het plan toevoegen. De geluidsschermen fungeren tevens als poorten naar en van de parkeerplaatsen, als kunstobjecten door hun interessante vormgeving, en als ecologische objecten door de toevoeging van nestkasten voor vogels, bijenhôtels en groenvoorzieningen. De vormgeving van de duurzame dragers moet goed aansluiten bij en afgestemd zijn op de gevels van de woongebouwen. In het BKP zijn daarom aanvullende criteria opgenomen voor de vormgeving van deze bijzondere





“De nieuwe woonbuurt De Donken is een toevoeging op de omliggende buurten. Hier is ruimte voor diverse doelgroepen. Van starter tot seniore levensgenieter.”



## 2.5 Beeldkwaliteit

De beeldkwaliteit van De Donken moet voldoen aan een hoogwaardige ruimtelijke kwaliteit voor zowel de openbare ruimte als de (nieuwe) gebouwde omgeving. Het doel is om het groen-stedelijke karakter van De Donken een zichtbaar onderdeel van de gebiedsontwikkeling te laten zijn in alle vormen. Er moet daarom gebruik worden gemaakt van duurzame en hoogwaardige materialen (Beeldkwaliteitsniveau B uit de CROW Kwaliteitscatalogus Openbare Ruimte 2023) die passen binnen het plangebied en de directe omgeving. Daarom is er een Beeldkwaliteitplan (BKP) opgesteld waarin de conceptprincipes en de drie zones (Parkranden, Leefstraten en Hoven) verder zijn uitgewerkt in toetsingscriteria voor de beeldkwaliteit van gebouwen en buitenruimtes.

Bij de verdere planuitwerking moeten de bouwplannen voldoen aan de redelijke eisen van welstand, zoals deze zijn opgenomen in de welstandsnota van de gemeente

's-Hertogenbosch. Dit is geregeld in artikel 22.29 van het omgevingsplan en artikel 4.19 van de Omgevingswet. Daarnaast moeten de plannen voldoen aan de beoogde ruimtelijke kwaliteiten zoals beschreven in het RFK en het BKP. Het BKP bevat beleidsregels over het uiterlijk van bouwwerken en de inrichting van de buitenruimtes aansluitend op de gebouwen voor de toekomstige gebiedsontwikkeling De Donken. Hierin zijn ook de eisen met betrekking tot de kwaliteiten en het karakter van het plangebied opgenomen. Het BKP wordt onderdeel van de welstandsnota, wat betekent dat de bouwplannen ook worden beoordeeld en getoetst aan dit plan. In de praktijk komt dit erop neer dat de Adviescommissie Omgevingskwaliteit de plannen zal toetsen aan de hand van de stedenbouwkundige uitgangspunten en de kwaliteitseisen zoals deze in het BKP zijn opgenomen. Het BKP wordt door de gemeenteraad vastgesteld samen met het ontwikkelkader



## 2.6 Kaart van het RFK

In de voorgaande hoofdstukken zijn de stedenbouwkundige uitgangspunten toegelicht. Deze uitgangspunten zijn op de onderstaande 'Kaart van het RFK' ruimtelijk vertaald. De kaart van het RFK toont aan dat De Donken een groen-stedelijk woonbuurt is die zich naadloos voegt in het park aan de Ploossche Plan. Om een groene omgeving te waarborgen is compactheid en efficiënt ruimtegebruik een belangrijk uitgangspunt. De bebouwing bestaat daarom uit een gestapeld programma, waarbij de drie losse woonblokken zijn gesitueerd in een groen, landschappelijke setting.

### **Toelichting op de kaart van het RFK** Rooilijnen

De rooilijnen bepalen de positie van de gevels van de woonblokken. Deze rooilijnen zijn strikt, wat betekent dat de woonblokken in principe direct op deze lijnen moeten worden gebouwd. De galerijen bevinden zich aan de binnenzijde van de woonblokken, buiten de rooilijnen. Loggia's en hoofdentrees mogen tot maximaal 2 meter binnen de rooilijnen liggen. Bij wijze van uitzondering kan worden afgeweken van de rooilijnen, onder de strikte voorwaarden dat dit programma-technisch noodzakelijk is en het de woonkwaliteit ten goede komt. De initiatiefnemer moet dit aantonen. Afwijkingen van de rooilijn aan de buitenzijde van een woonblok mogen maximaal 2 meter naar binnen zijn. Voor de rooilijn aan de binnenzijde geldt dat deze zowel 2 meter naar binnen als naar buiten mag afwijken.

### Verspringing

Op meerdere plekken in het plan zijn binnen de woonblokken verspringingen (die met donker paarse arcering zijn aangeduid). Bij voorkeur liggen de verspringingen op de aangeduide plek op de kaart. Bij wijze van uitzondering kan worden afgeweken van de plek van de

verspringen, onder de strikte voorwaarden dat dit programma-technisch noodzakelijk is en het de woonkwaliteit ten goede komt. De initiatiefnemer moet dit aantonen. Het is mogelijk om de verspringing dan tot maximaal 10 meter westelijk of 10 meter oostelijk te leggen van de aangeduide positie op de kaart.

### Bebouwingshoogte

Op de kaart is per woonblok de maximale bouwhoogte aangegeven. Deze bouwhoogte varieert per woonblok, en zelfs binnen elk woonblok kunnen de hoogtes per deel verschillen. Dit zorgt voor de gewenste variatie in hoogte. Aangrenzende woonblokken hebben nooit dezelfde hoogte. Daarnaast wordt benadrukt dat de plint van de woonblokken altijd minimaal 4 meter hoog zijn en de belangrijke entreezones bijvoorbeeld 7 meter, zodat de interactie tussen binnen en buiten wordt gestimuleerd. De belangrijke entreezones in het plan zijn de hoofdentrees van de blokken die zich bevinden in de Leefstraten, in de plint ter hoogte van de buurtkamer en in de plint van het hoogteaccent.

Van west naar oost moet de opbouw van de woonblokken zorgvuldig vormgegeven worden. Het westelijke blok bestaat uit een geschakeld volume van 4 en 3 bouwlagen. Het doorwaadbare middelste blok heeft een eenduidige bouwhoogte van 4 bouwlagen. Het oostelijke, getrapte blok heeft een proportionele opbouw (naar de Ploossche Plas) van 3 naar 5 naar 8 bouwlagen. De maximale bouwhoogte geldt niet voor ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antenne's, liftschachten, trappenhuisen, klimaatinstallaties, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen. In totaal mag de



overschrijding van de bouwhoogte niet meer dan 4 meter bedragen, en dit moet altijd in overeenstemming zijn met het RFK en het BKP. Daarnaast is voor dakranden een specifieke uitzondering van toepassing, waarbij de bouwhoogte maximaal met 1 meter mag worden overschreden.

#### Groene hoven

Aan de binnenzijde van de woonblokken bevinden zich gemeenschappelijke groene hoven, die qua oppervlakte tenminste 50 tot 70% groen zijn ingericht met (vaste) inheemse beplanting, bomen en overig groen.

#### Private buitenruimtes

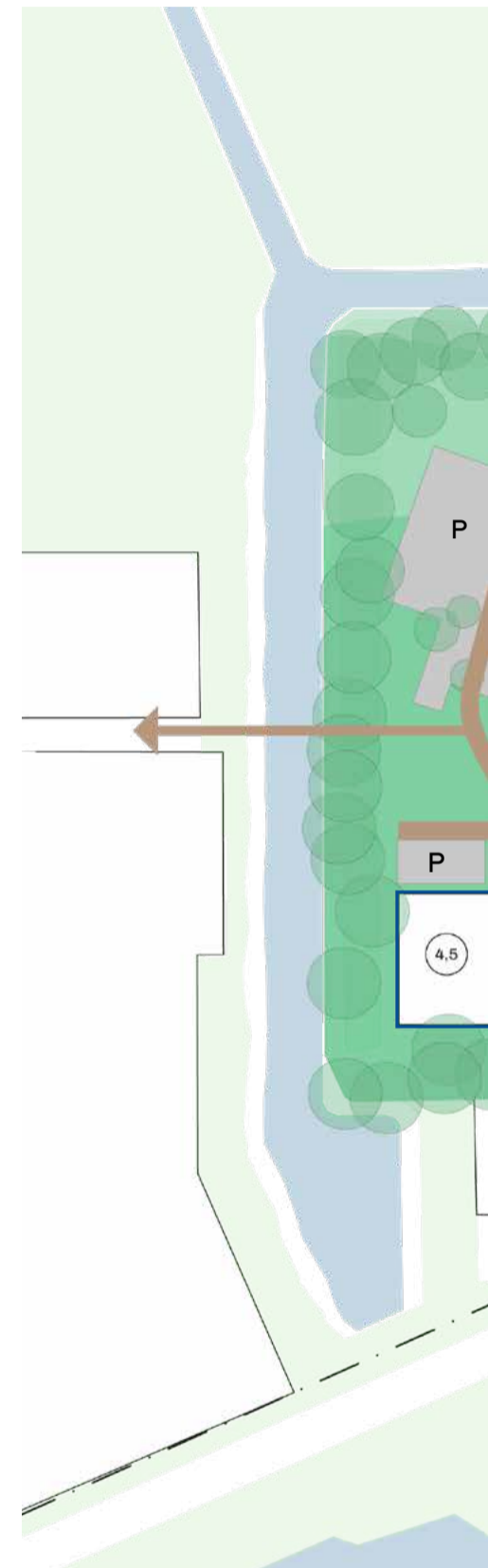
Op de kaart is aangegeven dat er ruimte is voor private buitenruimtes. Aan de voorzijde van de woonblokken is deze ruimte tussen de 1 en 3 meter, en aan de achterzijde tussen de 3,5 en 5 meter. De diepte wordt telkens gemeten vanaf de gevel van de woonblokken.

#### Entrees struinroute

De struinroute bevindt zich in het middelste blok. De doorgang tussen de woonblokken is altijd 5 meter breed. Bij voorkeur ligt de route op de aangegeven locatie op de kaart. Bij wijze van uitzondering kan worden afgeweken van de aangeduide plek, onder de voorwaarden dat dit programma-technisch noodzakelijk is en het de woonkwaliteit ten goede komt. De initiatiefnemer moet dit aantonen. De positie van de doorgang van de struinroute kan maximaal 5 meter naar het noorden of zuiden worden verlegd, maar de breedte tussen de gebouwen blijft altijd 5 meter.

#### Geluidsmaatregelen gevels en geluidsscherm

Op de kaart is aangegeven dat aan een deel van de gevels mogelijk geluidswerende



**Kaart van het RFK**



**Legenda**

- |  |  |   |
|--|--|---|
| — Harde rooilijn                       | Ⓢ Maximale bouwhoogte                        | ■ Hof (min. 70% groen)                  |
| ↔ Flexibiliteit verspringing entree    | ■ Leefstraat                                 | ■ Parkeerclusters (indicatie)           |
| ↔ Flexibiliteit verspringing of entree | ▶ Hoofdentree gebouw (indicatie)             | ⋯ Ondergrondse parkeergarage            |
| ■ Zone buurtkamer (indicatie)          | ■ Hoofdontsluiting (indicatie)               | ■ Wadizone (indicatie)                  |
| ⌞ Hoogte accent                        | ■ Secundaire paden (indicatie)               | ■ Donkzone (indicatie)                  |
| ⋯ Geluidsmaatregelen gevel (indicatie) | ■ Private buitenruimte voorzijde (1-3 meter) | ⚡ Elektriciteitsnetwerk                 |
| ⋯ Geluidsscherm                        | ■ Private buitenruimte hof (3,5-5 meter)     | ⋯ Bufferzone elektriciteitn. (45 meter) |
| □ Woonwagenstandplaatsen               |  |   |



maatregelen worden getroffen, zodat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd, zowel in de woningen als bij de woningen in de vorm van een luwe (rustige) zijde en rustige buitenruimte (balkon). Daarnaast zijn er, zoals aangegeven op de kaart, geluidsschermen tussen de woonblokken nodig om genoemde zaken te kunnen realiseren en daarmee een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te kunnen garanderen in en bij de woningen. De hoogte van de geluidsschermen is maximaal 10 meter, maar bij voorkeur lager mits een aanvaardbaar woon- en leefklimaat niet in het geding komt.

#### Hoofdontsluiting, secundaire paden en leefstraten

De hoofdontsluiting voor gemotoriseerd- en langzaam verkeer is aangesloten op de Donkse Dreef en loopt westelijk om de woonblokken heen tot aan de ondergrondse parkeergarage van het meest oostelijke woonblok. De secundaire paden worden door langzaam verkeer gebruikt en enkel bij calamiteiten, verhuizingen of onderhoud

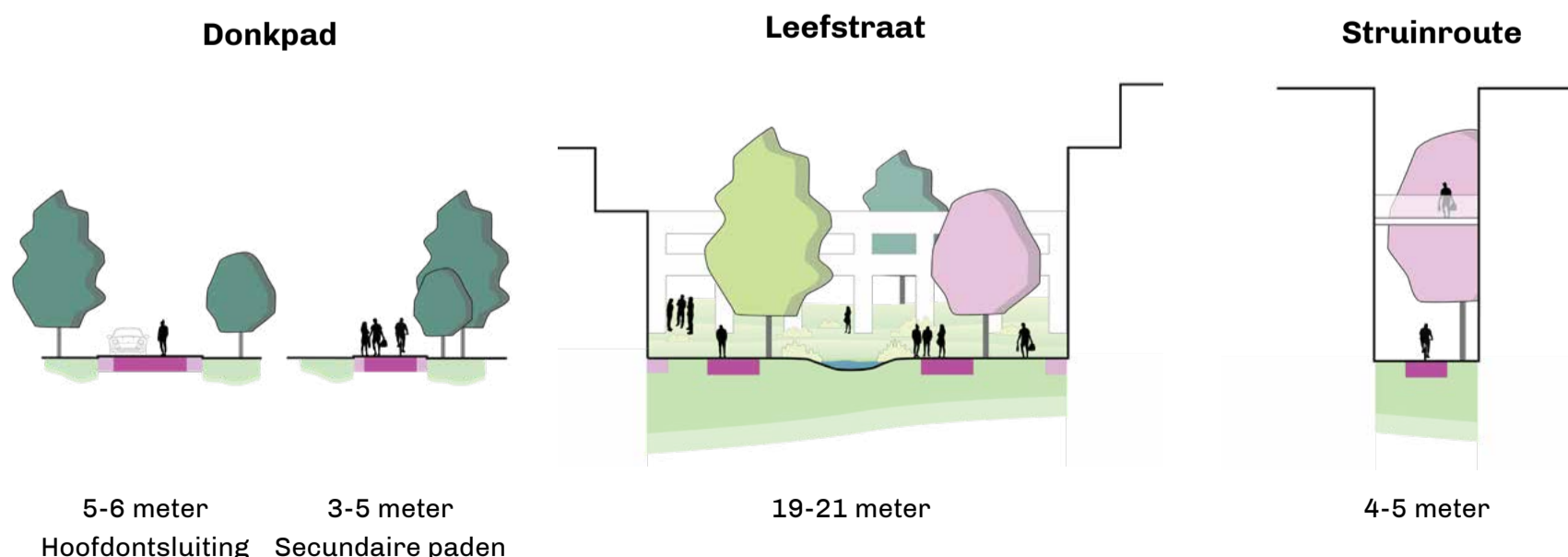
door gemotoriseerd verkeer. De leefstraten bevinden zich tussen de woonblokken in, zijn autovrij, en 19 meter breed. De exacte positie van de hoofdontsluiting, secundaire paden en leefstraten worden in de verdere planuitwerking bepaald, in het dan op te stellen inrichtingsplan.

#### Woonwagenstandplaatsen

Op de kaart is aangegeven waar de drie woonwagenstandplaatsen zijn beoogd. Deze moeten worden gerealiseerd binnen het witte vlak, gelegen aan de oostelijke zijde van het plangebied. Op de kaart is eveneens aangegeven wat de maximale bouwhoogte van de woonwagens is. Dit bedraagt telkens één bouwlaag, met een maximale bouwhoogte van 4,5 meter.

Net als bij de woonblokken geldt dat de maximale bouwhoogte niet van toepassing is op ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, klimaatinstallaties en bouwonderdelen die naar hun aard daarmee gelijk zijn te stellen. In totaal mag de overschrijding van de bouwhoogte niet

### **Raamwerk van routes**



meer dan 4 meter bedragen en moet deze altijd in overeenstemming zijn met het RFK en het BKP. Daarnaast geldt voor dakranden een specifieke uitzondering, waarbij de bouwhoogte met maximaal 1 meter mag worden overschreden.

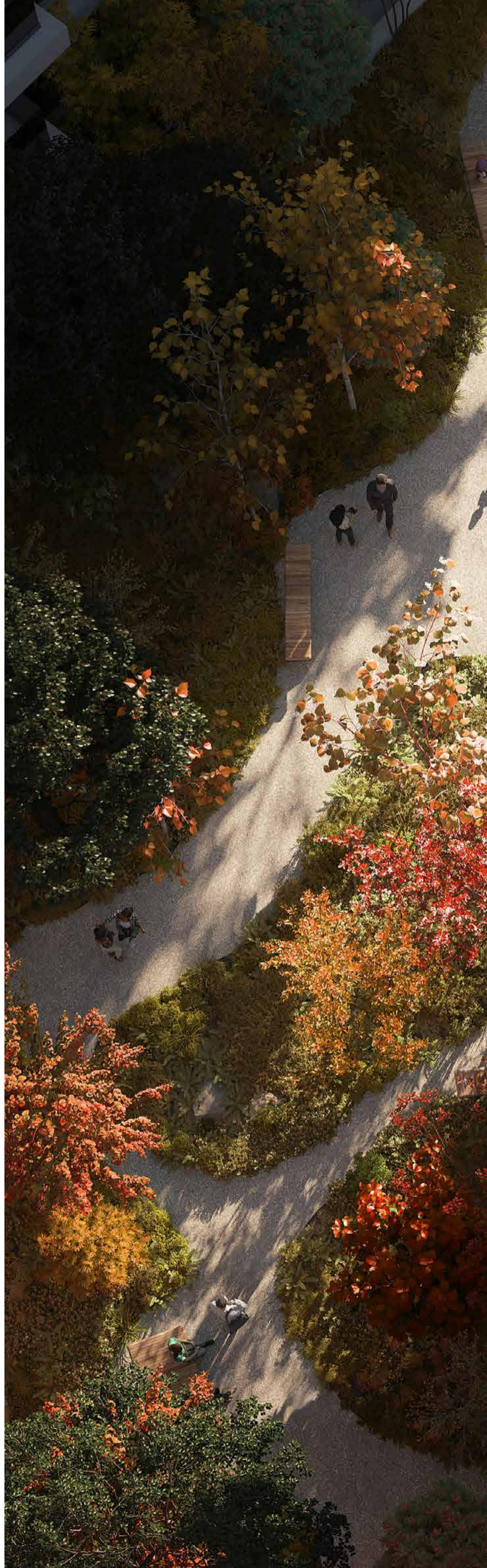
#### Buurtkamer

De buurtkamer krijgt een plek binnen de zone op de meest zuidoostelijke hoek van het middelste woonblok. De buurtkamer heeft een adres aan zowel de zuidzijde als oostzijde van het woonblok.

#### Parkeren

Er zijn vier parkeerclusters in de openbare ruimte, bedoeld voor bewoners en bezoekers van het meest westelijke en middelste woonblok. Eén parkeercluster ligt aan de westzijde langs de hoofdontsluiting en is bedoeld voor de woonwagenstandplaatsen. Drie parkeerclusters liggen aan de noordzijde langs de hoofdontsluiting en zijn bedoeld voor de bewoners van De Donken. De exacte positie van de parkeerclusters worden nader bepaald in de verdere planuitwerking.


Onder het meest oostelijke woonblok bevindt zich een ondergrondse parkeergarage, die in elk geval voldoende parkeerplaatsen moet bezitten voor de bewoners van dat woonblok. Deze wordt ontsloten via de hoofdontsluiting. De parkeergarage is volledig verdiept en afgezien van de entree niet zichtbaar vanuit de openbare ruimte. De parkeergarage past niet volledig onder het woonblok. Het is daarom mogelijk deze noordelijk en/of oostelijk ondergronds te vergroten, mits dit niet zichtbaar is vanuit de openbare ruimte en dit niet ten koste gaat van bestaande bomen.



## 2.7 Thematische verdieping



Deze 3D-vogelvlucht geeft een nadere impressie van het stedenbouwkundig ontwerp, waarin de uitgangspunten uit dit RFK integraal samenkomen. Op de volgende pagina's worden enkele belangrijke thema's - zoals biotopen, watersysteem, mobiliteit, gemeenschapsvorming en duurzaam bouwen - verder uitgewerkt. De planuitwerking dient hierop voort te bouwen.

An aerial architectural rendering of a residential development. The scene shows a mix of green spaces, trees, and buildings. A river flows through the lower right portion of the image. Several callout boxes with colored backgrounds point to specific areas: 'Donkzone' (green), 'Doorwaadbaar blok' (orange), 'Leefstraat' (blue), 'Getrappt blok' (orange), and 'Ploossche Plas' (green). A utility tower is visible in the lower center. The overall style is clean and illustrative.

“Binnen De Donken vormt het landschap de basis en bouwen we een hechte gemeenschap voor de toekomst. Deze belangrijke thematische uitgangspunten zijn daarom verder uitgediept.”

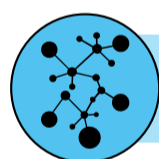
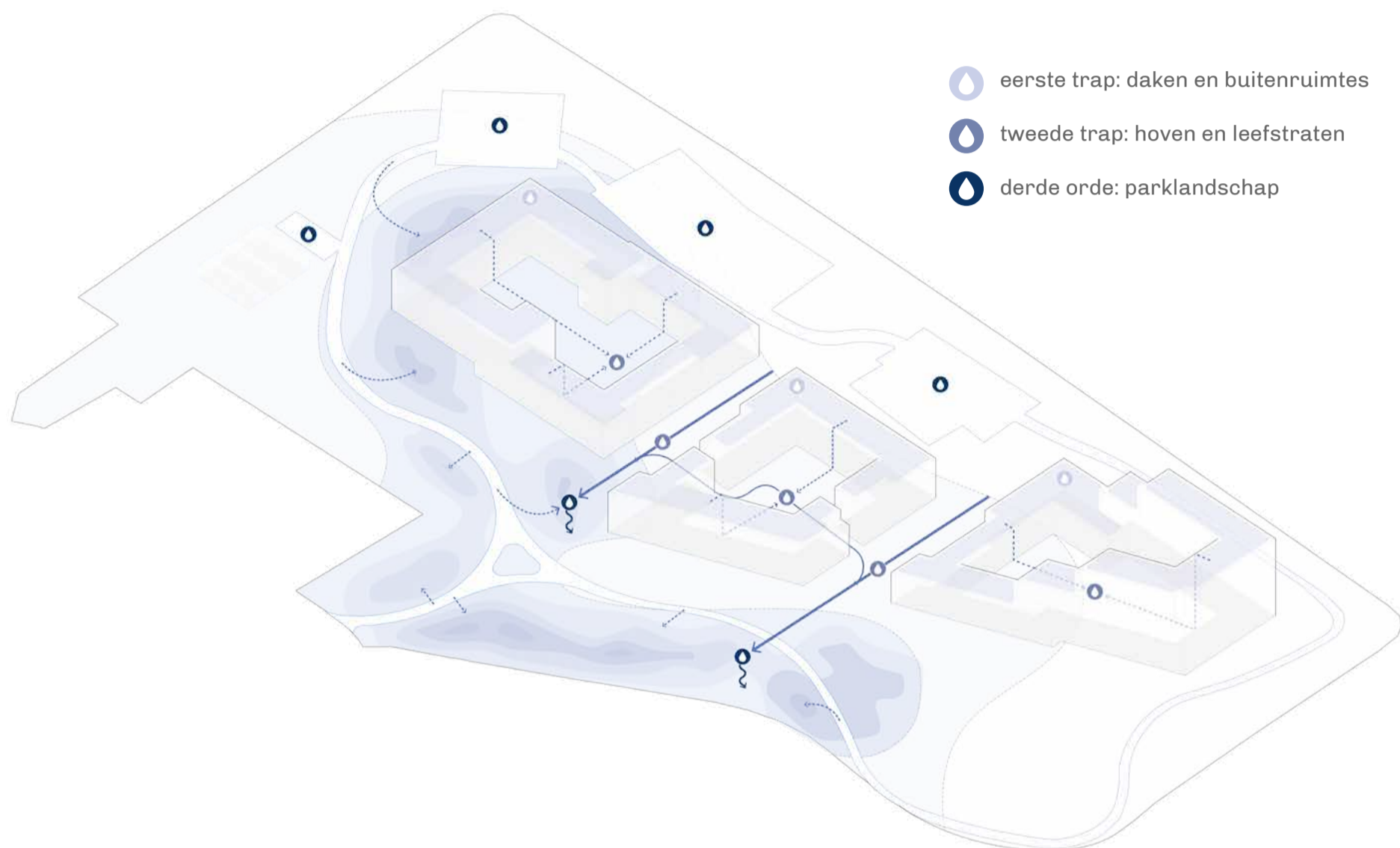


**Biotopen van De Donken**

De Donken bevat vier verschillende biotopen. De volgende biotopen worden onderscheiden:

- **De Donken** bestaan uit hogere zandige delen en lagere kleiige nattere delen.
- **De Bosrand** bestaat uit een afwisseling van beschutte en zonnige plekken aan de randen van het plan.
- **De Gevels** en geluidsschermen bestaan uit natuurinclusieve gevels waar nestkasten en groene gevels een plek krijgen.
- **De Daken** bestaan uit bruine daken die tevens geschikt zijn voor groen, om tijdelijk water op te vangen en af te voeren en/of voor zonnepanelen.

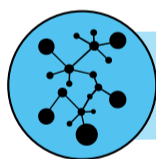
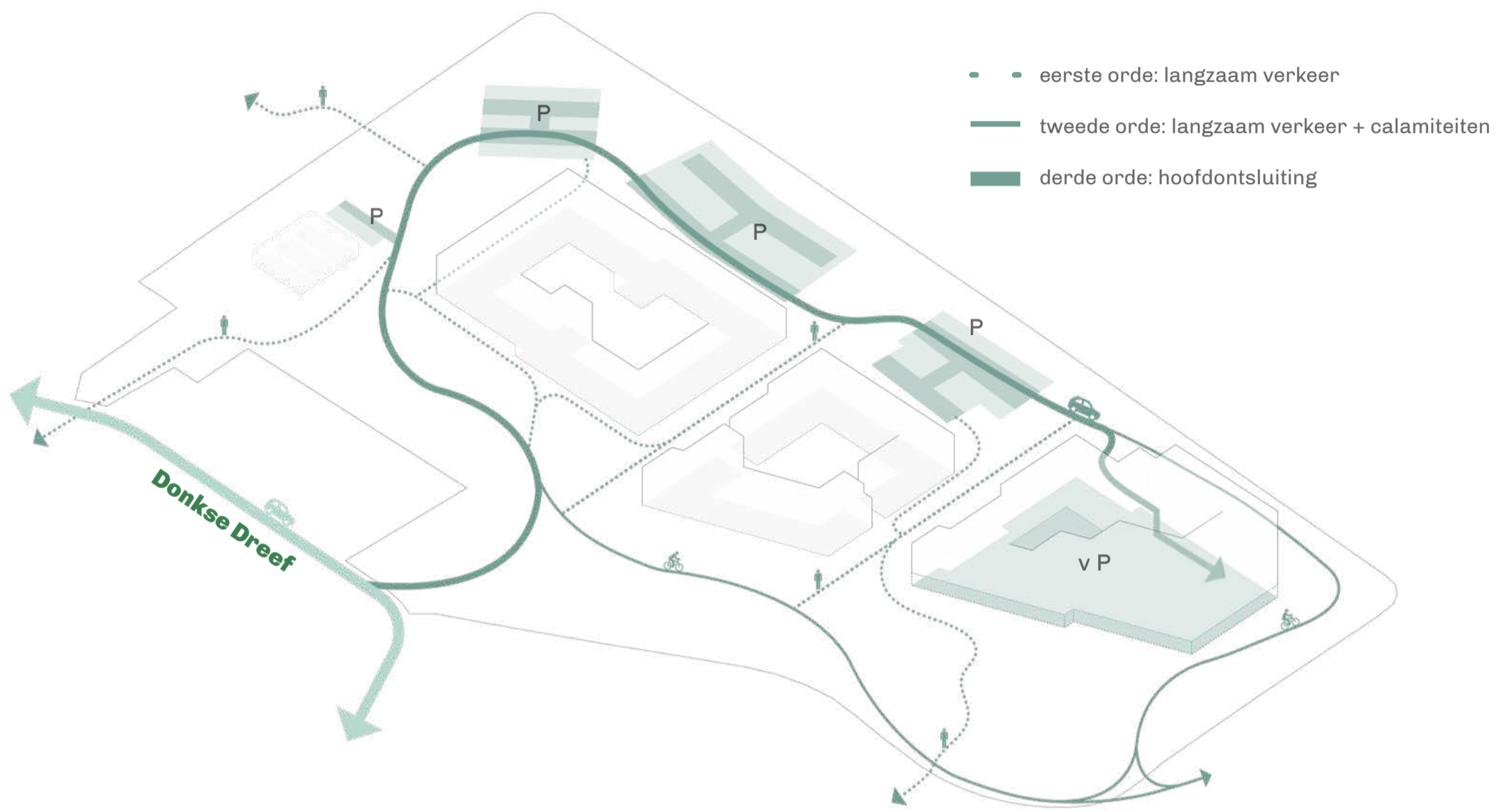
Aan de verschillende biotopen zijn doelsoorten gekoppeld. De biotopen en de ontwerpingsrepen die nodig zijn om de leefcondities voor de doelsoorten te kunnen garanderen dienen nader uitgewerkt te worden in het inrichtingsplan en de ontwerpen voor de gebouwen. Voor gevelbiotoop en de dakbiotoop zijn criteria voorgeschreven in het kader van natuurinclusiviteit die zijn opgenomen in het BKP.



## Getrappt watersysteem

De Donken heeft een toekomstbestendig watersysteem. Het watersysteem bestaat uit drie trappen waarin het water van grof naar fijn wordt opgevangen en kan infiltreren. De **eerste trap** bestaat uit de groene daken en private buitenruimtes. Tenminste 50% van het oppervlak hiervan dient geschikt te zijn om water op te kunnen vangen en/of te infiltreren. De **tweede trap** bestaat uit de hoven en leefstraten. Deze is tenminste voor 50 tot 70% geschikt om water op te kunnen vangen en/

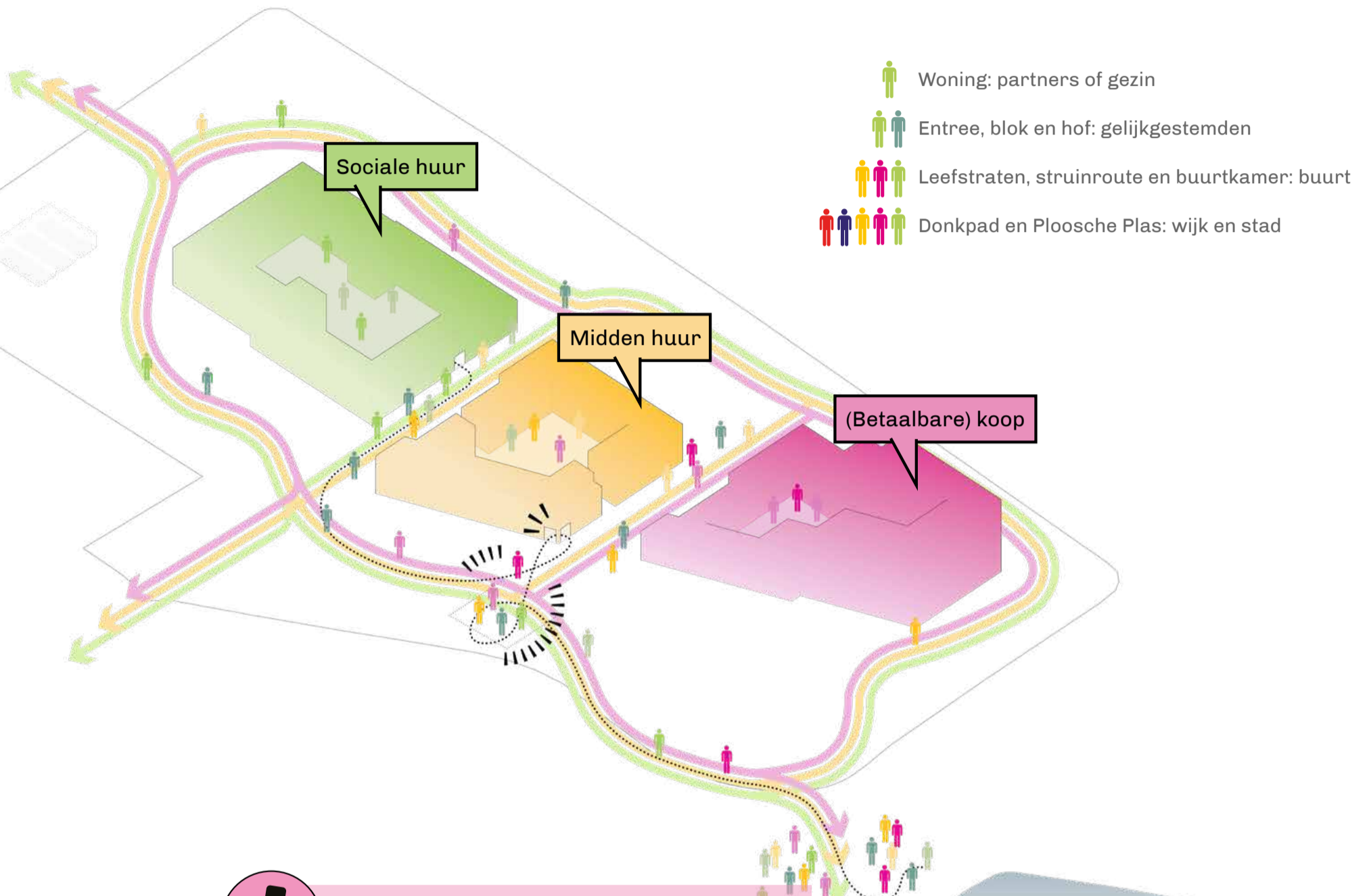
of te infiltreren. Het parklandschap rondom de gebouwen vormt de **derde trap**. Hier worden robuuste infiltratiezones en parkeerclusters met grasstenen voorzien. Een deel van het parklandschap wordt ingericht om water op te kunnen vangen en/of te infiltreren. In geval van extreme waterdruk wordt via overstortinrichtingen afgewaterd af op de omliggende sloten, zodat het water niet de woningen in kan.



## Heldere hiërarchie in mobiliteit

Het mobiliteitssysteem van de Donken heeft een heldere hiërarchie. Het mobiliteitssysteem bestaat uit drie ordes routes. **Eerste orde** routes zijn routes die enkel toegankelijk zijn voor langzaam verkeer en bij hoge uitzondering voor calamiteiten en onderhoud. **Twee orde routes** zijn routes die bestemd zijn voor langzaam verkeer en bij hoge uitzondering voor gemotoriseerd verkeer en bij hoge uitzondering voor calamiteiten, onderhoud en verhuizingen. Het profiel van deze routes is ongeveer 3,5 meter breed. **Derde orde route** is de hoofdontsluiting. De hoofdontsluiting is voor

alle modaliteiten toegankelijk. Het profiel van de hoofdontsluiting is ca. 5 meter. Ongeveer 3,5 meter bestaat uit bestrating en 1,5 meter uit vormen van grasstenen. Dit zorgt ervoor dat gemotoriseerd verkeer van nature minder hard zal rijden en moet uitwijken bij een tegenlichtend voertuig. Langs de hoofdontsluiting zullen ook de afvalcontainers worden gepositioneerd. De woonpanden zijn ten alle tijden bereikbaar voor hulpdiensten en noodzakelijk onderhoud. In hoofdstuk 5 Mobiliteit vanaf pagina 81 zijn de mobiliteitsuitgangspunten en de aansluiting bij omliggende straten verder uitgewerkt.



## Verbonden gemeenschappen

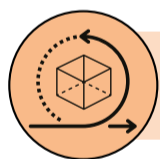
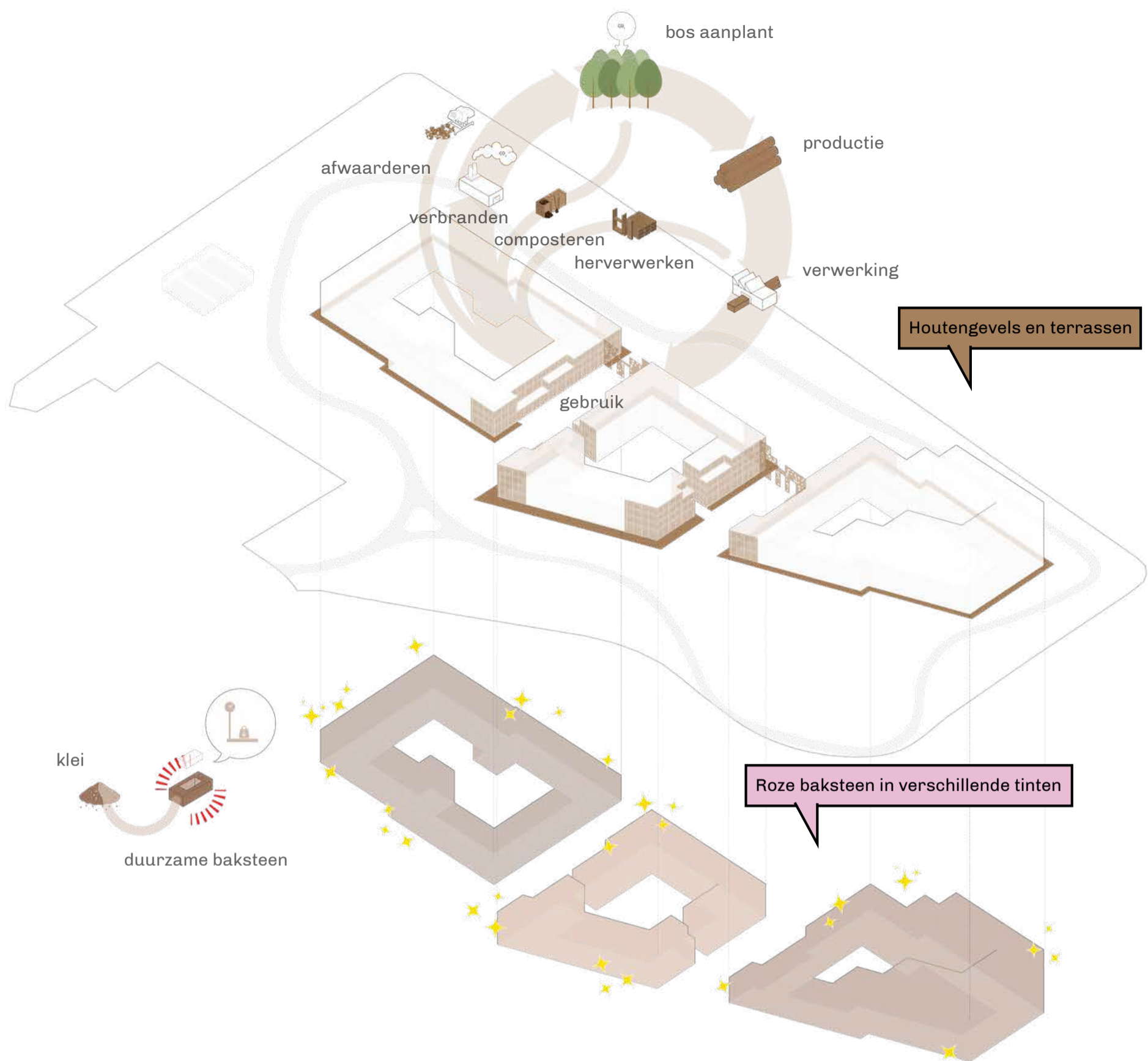
Als mensen zijn we onderdeel van een complex web van diverse gemeenschappen. Binnen de gebiedsontwikkeling De Donken worden geen woningen gebouwd maar gemeenschappen. Hiervoor is een heldere visie uitgewerkt zodat een heldere ordening van gemeenschappen kan ontstaan. Op deze manier is het voor bewoners zowel mogelijk om volledig terug te trekken in de eigen vertrouwde omgeving als onderdeel van de stad te zijn waar ontmoeting centraal staat.

Het samenspel van openbare ruimte en gebouwen draagt bij aan de beoogde heldere verbinding en ordening van gemeenschappen. Van klein naar groot gaat het om de volgende

gemeenschappen. **De eigen woning** en privé buitenruimte is de plek voor partners of het gezin. **De entree, het blok en het collectieve hof** vormt de plek waar burensamenleven. **De leefstraten, struinroute en buurtkamer** zijn openbare plekken van de buurt. **Het Donkpad en de Ploosche Plas** wordt gebruikt door wijkgenoten en Bosschenaren.

De positionering van wooncategorieën sociale huur, midden huur en (betaalbare) koop is afgestemd op deze visie. In de uitwerking van het ontwerp zullen de overgangen tussen deze gemeenschappen met uiterste zorgvuldigheid moeten worden ontworpen.





## Vertrouwd en vernieuwend bouwen

De Donken moet de uitstraling van een vertrouwde en een voor de omliggende wijken vernieuwende woonomgeving krijgen. Deze ambitie wordt in de uitwerking van gebouwen en beoogde bewoning doorvertaald en is ook vastgelegd in het BKP. Er wordt zowel met vertrouwde als vernieuwende bouwmethodieken en materialen gewerkt. We sluiten voor dit moment aan bij de wettelijke MPG-normering en waar mogelijk aan bij de actualiteit van gemeentelijke duurzaamheidsambities. Dit betekent dat als er een gemeentelijk duurzaamheidsbeleid of Nota is vastgesteld met duurzamere uitgangspunten dan het Besluit bouwwerken leefomgeving, hier aansluiting bij wordt gezocht. Dit geldt ook

als er speciale afspraken worden gemaakt met woningcorporaties over nieuwbouw (duurzaamheidsakkoord). Dit zorgt ervoor dat nieuwbouw binnen onze gemeente duurzamer, zuiniger en toekomstbestendiger wordt met een minder grote belasting op het milieu dan het Besluit bouwwerken leefomgeving nu toelaat. Lokale materiaalketens worden aangejaagd en architectuur verbonden met het landschap tot stand komt.

**Baksteen**, het meest voorkomende bouw materiaal van Nederland, staat voor een vertrouwde bouwcultuur binnen De Donken. Baksteen wordt toegepast aan de Parkranden zodat een herkenbare uitstraling van de

nieuwe buurt ontstaat. Baksteen is verbonden met het rivierkleilandschap van de Maas. Architecten zullen uitgedaagd worden om baksteen op vernieuwende wijze toe te passen. Bijvoorbeeld door gebruik van lokale rivierklei, korte ketens, hergebruik en technieken om materiaal of energie te besparen.

**Hout** staat voor een vernieuwende bouwcultuur binnen De Donken. Hout wordt toegepast aan de Leefstraten. Op deze manier wordt de natuurlijke kwaliteit van buiten ook het plan ingetrokken. In het verleden werden op zandgronden bossen aangelegd voor productie van bouwmaterialen. Door opnieuw hout toe te passen draagt De Donken

bij aan een revival van de productie- en hergebruikketen van houtbouwmaterialen in Nederland.



3

# Programma

Op basis van het Stedenbouwkundig ontwerp zijn in dit hoofdstuk de uitgangspunten voor het programma van De Donken verder uitgewerkt.

A photograph of a modern urban courtyard. A paved walkway leads through a row of trees and tall grasses. In the background, a multi-story building with balconies is visible. A person is walking on the path, and others are sitting at a table under a green awning near the building. The scene is bright and sunny.

“Het terrasje voor de  
buurtkamer vormt  
het ontmoetingspunt  
voor jong en oud in de  
buurt.”

# 3.1 Programma

## Wonen

Gemeente 's-Hertogenbosch streeft naar een woningmarkt waar iedereen passend en toekomstbestendig kan wonen. Binnen De Donken wordt sterk ingezet op betaalbaar wonen. De bandbreedte van het aantal woningen is tussen de 275 en 300 woningen. Het exacte aantal wordt bepaald in de nadere uitwerking van de woonblokken. Conform het Bestuursakkoord 2022-2026 is gekozen voor tenminste 70% betaalbare woningen. Voor de ontwikkeling van het woningaanbod wordt gestuurd op de volgende verdeling: circa 30% sociale huur, circa 30% middenhuur, circa 10% betaalbare koop en circa 30% dure huur en (middel) dure koop.

## Doelgroepen

De Donken wordt een plek waar verschillende doelgroepen hun thuis vinden. Een mix van verschillende doelgroepen per woonblok is een belangrijk uitgangspunt. Jong, oud, samen of alleenstaand, mensen in verschillende levensfasen weten elkaar hier te ontmoeten. Op deze manier kan een gemeenschap ontstaan waar mensen naar elkaar omkijken. Jongeren helpen ouderen, bijvoorbeeld door het doen van boodschappen in het nabijgelegen centrum De Kroon. Ouderen passen op de pasgeboren baby van een jong stel op een doordeweekse werkdag. Met de mix van doelgroepen en aanbod van een ander woonproduct stellen we huidige buurtbewoners in de gelegenheid om door te stromen in de eigen wijk, waardoor eengezinswoningen vrij kunnen komen voor jonge gezinnen. Een dynamiek die we tot stand proberen te brengen om de omliggende buurten verder op te waarderen, als onderdeel van een langjarig proces om

van naastgelegen buurt de Donk een betere woonbuurt te maken, waar kansen voor iedereen zijn en het prettig wonen verder verbeterd wordt.

## Zorg en gemeenschap

De Donk is een relatief draagkrachtige wijk waar op dit moment nog weinig tot geen bijzondere doelgroepen gehuisvest worden. Bij de ontwikkeling van de Donken wordt daarom ook ruimte geboden aan een nader te bepalen woon-zorgdoelgroepen. Hierbij wordt een richtlijn van circa 20 woningen voor een zorgdoelgroep en circa 40 woningen voor de doorstroming van ouderen uit de wijk gehanteerd. Het streven is om een groot deel van de woningen die door de woningbouwcorporatie worden ontwikkeld, levensloopbestendig te ontwikkelen. Daardoor blijven de woningen geschikt voor zowel jong als oud. Daarnaast is een richtlijn dat de middenhuurwoningen van de woningbouwcorporatie (circa 30 tot 40 woningen) levensloopbestendig zijn.

## Gemeenschappelijk wonen

Voor een goede samenleving is het van belang dat we prettig samen leven. Het is belangrijk dat we naar elkaar omkijken. In het licht van de demografische ontwikkeling (dubbele vergrijzing, hogere druk op zorgstelsel en afnemend aandeel beroepsbevolking) komt het huidige zorgstelsel steeds meer onder druk te staan, zowel financieel als organisatorisch door een tekort aan personeel. De maatschappij is (nog te) veel gericht op rechten en de vanzelfsprekendheid dat het zorgstelsel in alle behoeften voorziet, in plaats van te starten vanuit zelf- en samenredzaamheid voordat professionele



zorg en ondersteuning wordt ingeschakeld.

Steeds vaker is de wens en behoefte van inwoners om samen te wonen en leven. Gemeenschappelijke woonvormen kunnen de sociale cohesie en gemeenschapszin versterken, gebaseerd op een gezamenlijke verantwoordelijkheid voor het geheel. Er zijn verschillende vormen van gemeenschappelijk wonen voor verschillende doelgroepen. Zowel landelijk als lokaal is er de wens om meer gemeenschappelijke woonvormen te realiseren. Denk daarbij aan “ Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO), gestapeld gemeenschappelijk wonen, geclusterd wonen voor ouderen, flexwonen met een gezamenlijk aspect of woonexperimenten, die aan een oplossing bij kunnen dragen;” We onderzoeken voor De Donken de mogelijkheid voor een gemeenschappelijke woonvorm, van 30 à 40woningen.

We onderzoeken de mogelijkheid om een gemeenschappelijke woonvorm te realiseren die gericht is op sociale cohesie en onderlinge ondersteuning, passend bij de veranderende maatschappelijke en demografische uitdagingen. In het licht van de dubbele vergrijzing, de toenemende druk op het zorgstelsel en het dalende aandeel van de beroepsbevolking, kan een woonvorm die zelfredzaamheid en zorg voor elkaar stimuleert een waardevolle aanvulling zijn. We streven naar een gemeenschap waar bewoners elkaar actief ondersteunen, waardoor de behoefte aan professionele zorg en ondersteuning wordt verminderd. Deze woonvorm zou bijdragen aan het versterken van het lokale netwerk en het welzijn van

de bewoners, met een duurzame visie op samenleven en zelfredzaamheid.

Intergenerationeel wonen combineert jong en oud in één woonomgeving, gericht op uitwisseling van hulp en kennis. Jongeren helpen met dagelijkse taken, terwijl ouderen actief betrokken kunnen blijven door bijvoorbeeld buurtactiviteiten op te pakken. Daarom zullen we circa 20 van de 40 woningen die beschikbaar zijn voor doorstromers aanbieden als gemeenschappelijke woonvorm. De doorstromers kunnen dan samen met nieuwe (jongere) bewoners gezamenlijk en gedreven, vanuit hun wil om bij te dragen aan de wijk en de gemeenschap, een gemeenschappelijke woonvorm vormgeven.

### **Buurtkamer**

Met de ontwikkeling van 275 tot 300 gestapelde woningen is er behoefte aan een collectieve voorziening die de gemeenschapszin in de buurt kan vergroten. We willen, mede ter voorkoming van vereenzaming, dat mensen in de gelegenheid zijn om elkaar te ontmoeten. In het middelste blok (dus inpandig) wordt daarom een kleinschalige collectieve ontmoetingsfunctie voor de buurt voorzien. Dit wordt gerealiseerd in de vorm van een buurtkamer, een plek waar buurtbewoners na een korte wandeling elkaar kunnen ontmoeten en koffie of thee kunnen drinken met elkaar.

Belangrijk uitgangspunt is dat deze functie alleen overdag open is, een kleinschalig karakter krijgt (van circa 100m<sup>2</sup>) en niet op wijkchaal gaat concurreren met de functies die in BBS Haren Donk en Reit zijn te vinden.

De collectieve functie krijgt een prominente plek in de plint aan de zuidzijde van het blok, georiënteerd op de Ploossche Plas. Op deze manier is de collectieve functie direct zichtbaar bij de hoofdentree van het gebied en ontstaat een directe verbinding met de Ploossche Plas

Een collectieve buurtfunctie, versterkt daarnaast de sociale veiligheid in de buurt. We kennen hiervan diverse goed functionerende voorbeelden in de stad, zoals bijvoorbeeld de weeshuisjes aan de Zuid-Willemsvaart en Bloem in het Prins-Hendrikpark. In de buurtkamer is ruimte voor een luisterend oor en oog voor het reilen en zeilen binnen de buurt. In een hechte gemeenschap kennen de bewoners elkaar en helpen zij elkaar waar dat nodig is. Dit houdt ook in dat de functie langjarig kan blijven bestaan, toekomstbestendig is, zonder subsidierelatie met de gemeente. Een buurtkamer, met een mini-terrasje aan de gevel, kan deze rol uitnodigend vervullen. Hierbij is uiteraard een restaurant of fastfood uitgesloten. Het gaat om de verbinding in de buurt, het creëren van gemeenschapszin en gelegenheid om uit eenzaamheid te ontsnappen. We borgen deze langjarige rolneming door het onderdeel te laten zijn van het middelste blok, van de woningbouwcorporatie. Hiermee beogen we ook langjarige continuïteit.

### **Uitbreiding van het aantal woonwagendstandplaatsen**

Zoals eerder aangeven is onder de bewoners van het woonwagendkamp De Donkse Dreef al lange tijd behoefte aan extra standplaatsen. Met de ontwikkeling van De Donken zet de gemeente actief in op het bieden van drie

extra woonwagendstandplaatsen. Deze woonwagendstandplaatsen zullen via een informeel looppad verbonden worden met het huidige kamp, waardoor een sociale samenhang tussen beide kampen ontstaat.



**4**

# Duurzaamheid en milieu

Met De Donken werken we aan een woonbuurt met een duurzame en leefbare toekomst. Duurzaamheid is daarbij een belangrijk aspect voor de ontwikkeling van De Donken. In dit hoofdstuk wordt daar nader op ingegaan. Daarna wordt ingegaan op de relevante milieuaspecten en waarden die direct of indirect van invloed zijn op De Donken.

“De Donken liggen middenin een groen park. Deze plek biedt de optimale condities voor een gezonde en duurzame leefomgeving.”



# 4

## Duurzaamheid en milieu

### Groen en klimaatbestendig

De Donken wordt een gezonde en duurzame leefomgeving voor mens en dier. Een plek waar mensen in een bijzonder groene setting wonen, ontmoeten en kunnen bewegen. Dit onder meer door het behoud van zoveel mogelijk volwassen groen, wandelpaden door het gebied en publieke plekken te maken ten gunste van de sociale cohesie (ontmoeten) tussen de bewoners van het nieuwe woongebied en eventueel andere buurtgenoten. Een nieuwe woonbuurt die bijdraagt aan de duurzaamheidsambities van de stad: veel en biodivers groen, klimaatbestendig, gezond, CO<sub>2</sub>-neutraal, circulair en met hoge mate van duurzaamheid.

### Groennormen

De 3-30-300 regel wordt gehanteerd: 3 bomen zichtbaar vanuit je woning, 30% van de openbare ruimte is beschaduwd en 300 meter afstand tot een grote, groene, koele plek. Daarnaast moet voldaan worden aan de groennorm, die voor dit deel in 's-Hertogenbosch uitgaat van minimaal 50% van het plangebied groen. Dit is terug te lezen in de gemeentelijke 'Verordening Bomen, Water en Groen 2021'. Bovenop deze groennorm dient 10% (meer) groen, maar ook water, in het plangebied gerealiseerd te worden. Dat is vastgelegd in de gebiedspaspoorten Groen en Klimaatbestendig. Verder is het van belang op te merken dat bij de keuze van beplanting de voorkeur wordt gegeven aan gebiedseigen en klimaatbestendige soorten die de biodiversiteit vergroten. Verder worden de daken voorzien van groen (al dan niet in combinatie met zonnepanelen).

### Gezondheid

De gemeente 'streeft er naar om een 'gezonde'

stad te zijn. Met het Programma Samen gezond dragen we hieraan bij. We ondersteunen onze inwoners door het stimuleren en faciliteren van een gezonde leefstijl en meedoen. Maar ook door het zo inrichten van de leefomgeving dat het maken van een gezonde keuze gemakkelijker is. Wanneer de gezondheid van inwoners verbetert, dan nemen ook de veerkracht en kansen om mee te doen toe.

Het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit is ook een van de maatschappelijke doelen van de Omgevingswet (artikel 1.3 sub a). De aspecten veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit hangen nauw met elkaar samen. Bij het beschermen van de gezondheid zijn de effecten van een ontwikkeling op de diverse milieuaspecten ook van groot belang. In De Donken wordt daarom ingezet op onder andere:

- het bevorderen en uitnodigen tot bewegen (wandelen, spelen), elkaar ontmoeten en ontspannen;
- het bevorderen van klimaatbestendigheid (groen voor tegengaan van hittestress en wateroverlast);
- het bevorderen en gebruik van duurzame en gezonde materialen (gezondheidsbelang gekoppeld aan circulariteit);
- een goede toegang tot diverse voorzieningen (met de buurtkamer en de nabijheid van diverse voorzieningen);
- een goede bescherming op milieukwaliteit (lucht en geluid, waarbij het uitgangspunt is "kunnen slapen met een raam open");

### Energie en CO<sub>2</sub> neutraal

De Donken wordt dusdanig ontwikkeld dat er zo min mogelijk energie in de gebouwen



wordt verbruikt en de benodigde energie zo duurzaam mogelijk opgewekt te worden. De Donken wordt aardgasvrij door zo zuinig mogelijke nieuwbouw en duurzame energiebronnen te gebruiken. De gebouwen van De Donken voldoen aan BENG (Bijna Energie Neutraal Bouwen). Bij nieuwbouw wordt geen fossiele energie gebruikt (BENG2 = 0%). Is er energie nodig, dan komt die van duurzame bronnen (BENG3 = 100%). Een kansrijk energiepakket bestaat bijvoorbeeld uit zeer goede isolatie, warmteterugwinning uit ventilatielucht, warmte-koude opslag en zonnepanelen. Bovendien dienen maatregelen getroffen te worden om het risico op oververhitting bij nieuwbouwwoningen te beperken.

De initiatiefnemer moet bij het verder ontwerpen van de plannen, dus in een vroeg stadium van de planontwikkeling, rekening houden met de aansluitingen van de gebouwen (netcongestie). Trafostations, eventuele transportverdeelstations en overige bovengrondse en ondergrondse voorzieningen van netbeheerders dienen goed ingepast te worden in de omgeving. Hierbij dient onder andere rekening gehouden te worden met geluid en elektromagnetische velden.

Op basis van de projectkarakteristieken en in lijn met de gemeentelijke doelstellingen lijkt de toepassing van (semi)-collectieve energiesystemen in nieuwbouwproject De Donken te prefereren. Door de hoge energiedichtheid, voldoende schaalgrootte en een relatief korte fasering wordt verwacht dat collectiviteit financieel loont voor zowel de ontwikkelende partijen als de toekomstige bewoners. Bij collectiviteit wordt gedacht aan collectieve energievoorzieningen op woonblok-niveau of gebiedsniveau. Het collectief benutten van het beschikbare bodempotentieel middels warmte- en koudeopslagsystemen

(WKO) wordt daarbij aangemoedigd.

De gemeente 's-Hertogenbosch is minder gecharmeerd van individuele toepassingen zoals bodem-lussen of lucht-/waterwarmtepompen. In het projectgebied geldt een diepterestrictie voor bodem-lussen, waardoor honderden gaten nodig zouden zijn om alle ontwikkelingen van warmte en koude te voorzien. De aanwezige kleilagen zo vaak doorkruizen ziet de gemeente als een risico en daarom zijn individuele bodemlussen uitgesloten. De individuele lucht-/waterwarmtepompen zijn ongewenst, aangezien deze goed zicht- en hoorbaar zijn en een grote impact hebben op het elektriciteitsnet. Het heeft daarnaast de voorkeur om de daken in te zetten voor PV-panelen of groene daken.

We willen inzetten op een bodemenergiesysteem. Er dient nader onderzocht te worden op welke schaal deze het beste toegepast kan worden. Hiermee wordt het optimaal toepassen van bodemenergie geregeld, waarbij de ondergrond zo volledig mogelijk wordt gebruikt en negatieve interactie tussen verschillende gebruikers wordt geminimaliseerd. Binnen het gebied zijn op dit moment geen bodemenergiesystemen aanwezig.

Aandachtspunt is de provinciale Omgevingsverordening, waarin wordt gesteld dat de diepte van nieuwe bodemenergiesystemen zich moet beperken tot de eerste scheidende laag, de natuurlijke barrière tussen het eerste en tweede watervoerende pakket. Voor De Donken betekent dat een maximale diepte van 80 meter onder maaiveld.

## Circulair

Het Nationaal Programma Circulaire Economie geeft richting. De woonblokken in de De Donken worden zoveel als technisch en financieel mogelijk circulair uitgevoerd. De gemeente heeft daarnaast het Convenant Schoon en Emissieloos Bouwen (SEB) getekend. Praktisch betekent dat er gebruik wordt gemaakt van de R-ladder: refuse en rethink, reduce, re-use, repair refurbish, remanufacture, repurpose, recycling and recover. Nieuwe materialen zijn waar technisch en financieel mogelijk hernieuwbaar, biologisch, afbreekbaar en/of herbruikbaar. Indien hier niet aan voldoen kan worden, wordt dat gemotiveerd (circulair tenzij). De Milieu Prestatie Gebouwen (MPG) geeft aan wat de milieubelasting in de sloop-, bouw- en onderhoudsfase is. Hoe lager de MPG, hoe duurzamer het materiaalgebruik. De grenswaarde is (nu, 2024) 0,8 euro per m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak voor een nieuwbouwwoning. Voor De Donken zal worden aangesloten bij de eerst aankomende norm (van 0,5 euro per m<sup>2</sup> verwacht per 2025).

De initiatiefnemer maakt voor de desbetreffende ontwikkeling een materialenpaspoort. Daarin staat welke materialen in welke hoeveelheden worden toegepast en wat de impact ervan is. Dit met als doel om tot een daadwerkelijk circulaire bouw te komen. In daken, gevels, verhardingen en regenwatervoorzieningen worden in ieder geval geen uitlogende bouwmaterialen (zoals zink, koper ed.) gebruikt. In het plangebied gebruiken we geen infiltratiekratten, omdat die het risico van extra microplastics in het water met zich meebrengen.

## Hittestress

De kans op langdurige periodes van droogte is iets waar rekening mee wordt gehouden.

Hittestress is een probleem wat tegengegaan dient te worden. Daarom moet worden gezorgd voor verkoeling en zo min mogelijk verharding. Op deze manier ontstaat een gezonde, leefbare en aangename woonbuurt. In De Donken worden daarom veel nieuwe bomen geplaatst (zoals hieronder verder toegelicht) en wordt rekening gehouden met het kunnen doorwaaien van de binnentuinen. Daarnaast wordt met het tegengaan van hittestress rekening gehouden in de uitwerking van de (bouw)plannen op stedenbouwkundig niveau, waardoor schaduwwerking op openbaar toegankelijk gebied ontstaat. Ook wordt bij de selectie van materialen rekening gehouden met de opwarming ervan. De geldende groennormen, in combinatie met de eisen uit de gebiedspaspoorten (10% extra groen) zullen resulteren in woonpanden in een bijzondere groene setting, dat hittestress doet tegen gaan.

## Hemel- en grondwater

Het klimaat verandert. Het aantal perioden met hevige neerslag en langdurige droogte neemt toe. De kans op wateroverlast en overstromingen door extreme neerslag neemt dan ook toe. Wateroverlast bij extreme buien moet voorkomen worden.. Het is daarom onder meer van belang dat schoon hemelwater zoveel mogelijk binnen het plangebied wordt vastgehouden en wordt afgekoppeld van het rioolstelsel. Kortom: het hemelwater moet binnen het plangebied worden opgevangen en geïnfiltreerd. Bij het afkoppelen geldt de volgende voorkeursvolgorde: besparen / hergebruik, infiltreren en vasthouden, bovengronds bergen, ondergronds bergen en vertraagd afvoeren.

De bergingscapaciteit moet voor het plangebied minimaal 70 mm per m<sup>2</sup> nieuwe of vernieuwde verharding zijn. Dit is vastgelegd in de Gebiedspaspoorten 's-Hertogenbosch



Groen en Klimaatbestendig'. Om verdroging van het groen in droge periodes te voorkomen en de sponswerking van de bodem te herstellen, geldt er een aanvullende eis van minimaal 10 mm infiltratie (van de 70mm) per m<sup>2</sup> nieuwe of vernieuwde verharding. Dit is hemelwater bij een normale regenbui. De hemelwateropgave gaat hand in hand met groen. Er kan daarom ook worden voorzien in een hemelwaterberging middels de aanleg van een groen- of tuindak met een berging van minimaal 25 liter per m<sup>2</sup>. De planlocatie bevindt zich in een invloedsgebied ten behoeve van de grondwaterhuishouding. Dat betekent dat er geen ingrepen mogen plaatsvinden op de grondwaterhuishouding. Bij eventuele bronnering, zal het onttrokken grondwater op basis van de waterschapsverordening volledig terug in de bodem dienen te worden gebracht. Mocht dat aan de orde zijn, zal voorafgaand overlegd moeten worden met het waterschap.

Daarnaast bevindt zich rondom het plangebied een leggerwatergang. Aan beide zijden van deze watergang geldt een beschermingszone met een breedte van 5 meter ten behoeve van het doelmatig beheer en onderhoud. Binnen deze beschermingszone is de Waterschapsverordening van toepassing. Deze stelt onder andere beperkingen aan het aanbrengen van obstakels, in welke vorm dan ook. Het realiseren van obstakels binnen de beschermingszone mag alleen als hiervoor door ons een (water)vergunning is verleend. Een vergunning hiervoor wordt alleen verleend indien het beheer en onderhoud van de watergang niet belemmerd wordt. In de beleidsregel de beleidsregel 3 "werken en objecten in de watergang en beschermingszone" is opgenomen aan welke voorwaarden voldaan moet worden. Het aanvragen van deze vergunning is de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer.

## **Bomenbeleid**

Het plangebied met de bestaande bomen is als geheel geïnventariseerd. De bomen zijn nog niet individueel opgenomen in het bomenbestand van de gemeente 's-Hertogenbosch, maar verkeren over het algemeen in goede conditie en vertonen voldoende vitaliteit. Ze zijn duurzaam in stand te houden.

Het betreft een gebied met sfeerbomen, zonder specifieke beschermde status. Voor gemeentebomen geldt dat we bij elke gerooide boom minimaal één nieuwe boom terug planten. Er is daarom geen vergunningsplicht, maar voor elke te kappen boom dient wel een kapmelding te worden ingediend. Dit zorgt ervoor dat we in de herplant kunnen voorzien. Dit geldt voor bomen met een omtrek van één meter of meer op 1,3 meter hoogte.

Het perceel wordt omzoomd door een bomenstructuur met verschillende boomsoorten. Deze structuur is duurzaam en vormt een uitstekende invulling voor de omranding van de nieuwe woonwijk. Deze structuur wordt in stand gehouden en eventueel te verwijderen bomen worden verplaatst of na kap vervangen. Daarnaast voegen we meer bomen toe dan er momenteel aanwezig zijn in het gebied. Specifiek in de gebieden tussen De Donken en de bestaande woonwijken wordt, waar mogelijk, ingezet op het planten van een aantal omen met een grotere omvang.

## **Milieuaspecten en waarden**

Op basis van gemeentelijk beleid, de wettelijke kaders, indicatieve berekeningen en verrichte milieu-vooronderzoeken is in kaart gebracht welke milieuaspecten op welke wijze een rol spelen in De Donken. De milieuaspecten die voor De Donken het zwaarst meewegen zijn: geluid, duurzaamheid, externe veiligheid,

natuur (groen), stikstof en elektromagnetische velden.

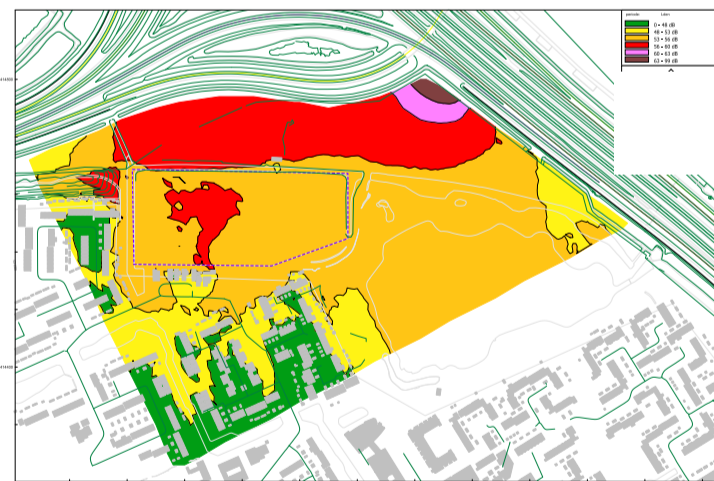
Milieueffectrapportage

Het RFK is kaderstellend voor latere besluiten en daarom plan-MER-beoordelingsplichtig. Er is sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in categorie J11 van bijlage V van het Omgevingsbesluit. Bij De Donken gaat het om een klein plangebied op lokaal niveau. Dit betekent dat in een plan-MER-beoordeling moet worden beoordeeld of sprake is van belangrijke dan wel 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. De conclusie van deze beoordeling is dat de gebiedsontwikkeling De Donken naar verwachting niet tot aanzienlijke milieugevolgen zal leiden. Er treden geen wezenlijk negatieve effecten op of effecten kunnen afdoende worden beperkt/

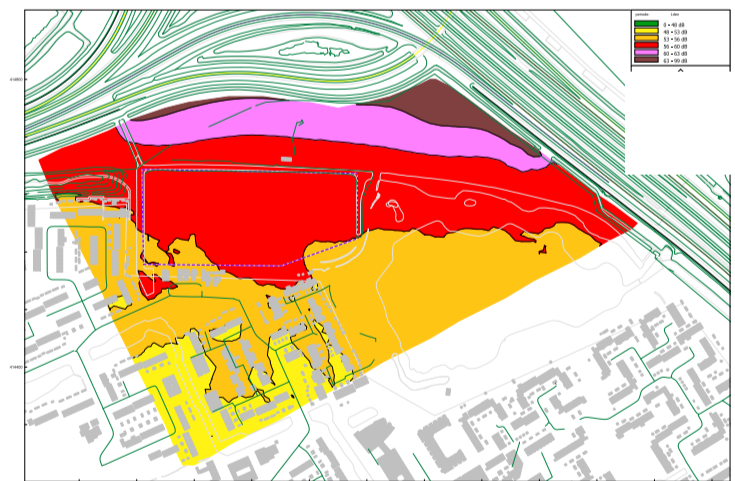
voorkomen door maatregelen. Er wordt dan ook geen plan milieueffectrapportage en/of verdere m.e.r.-procedure vereist.

Geluid

Bij nieuwe ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving speelt geluid een rol. Bij plannen moet rekening worden gehouden met geluiden van het spoor, wegverkeer, industrie en geluid door overige milieubelastende activiteiten. Geluid boven bepaalde waarden kan door mensen als hinderlijk worden ervaren, daar moet ook rekening mee worden gehouden. Daarnaast dient een goede kwaliteit van de woon- en leefomgeving gerealiseerd te worden en dienen kansen te worden benut om de kwaliteit van de leefomgeving te verbeteren en de blootstelling aan te veel geluid te verminderen. Het uitgangspunt is dat het geluid bij de geluidgevoelige gebouwen (zoals woningen) aanvaardbaar moet zijn en dat sprake is van een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.

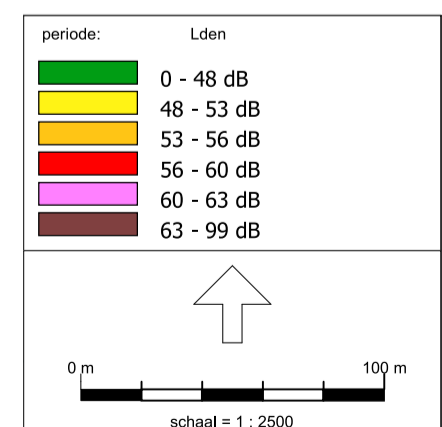


Impact geluid op 1,5 meter hoogte vanaf maaiveld



Impact geluid op 7,5 meter hoogte vanaf maaiveld

De zone waarde maximale ontheffingswaarde van het Besluit kwaliteit leefomgeving voor snelwegen wordt overschreden bedekt grote delen van het plangebied. Ontheffingswaarde bedraagt 53 dB na aftrek, 57 dB zonder aftrek.



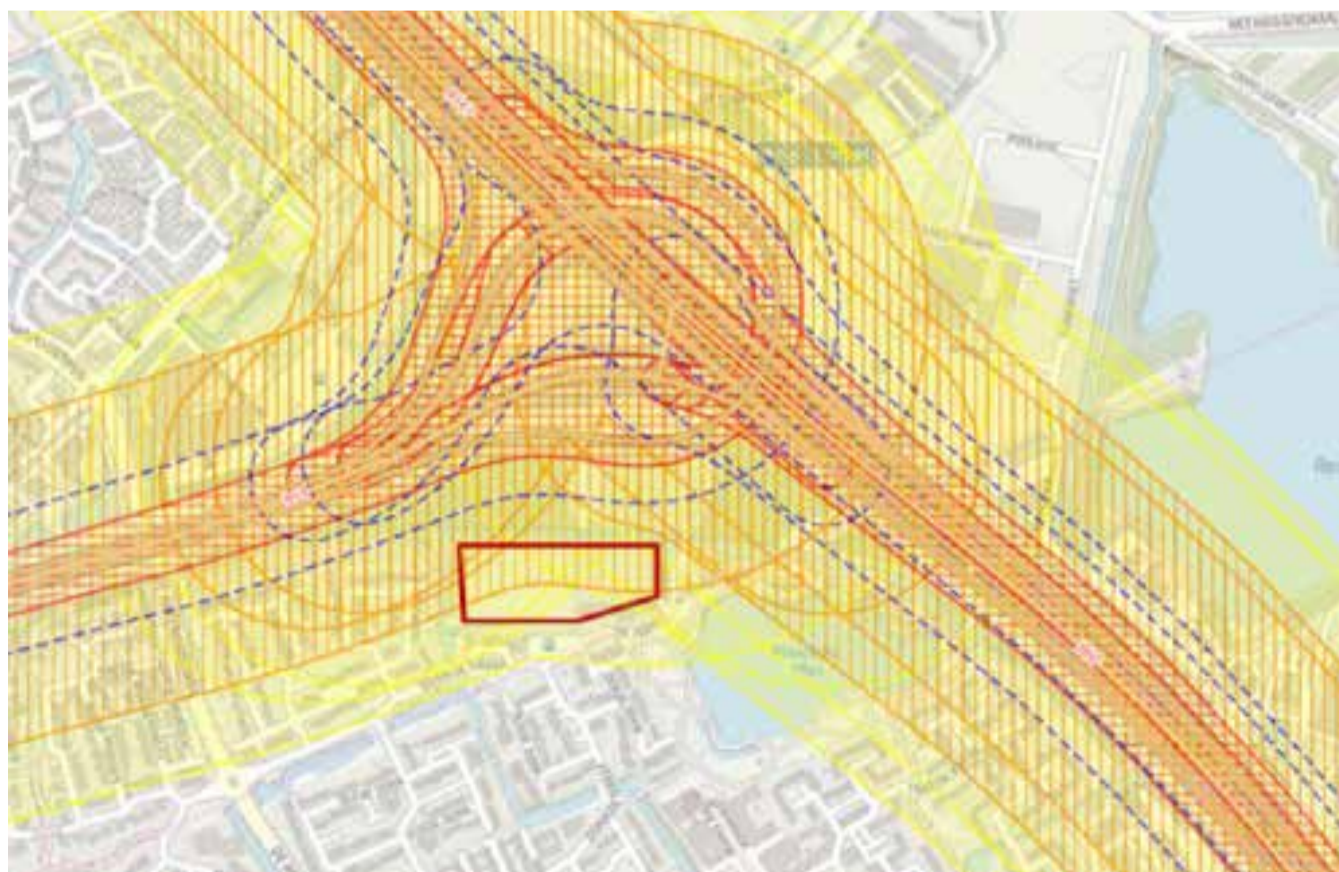
### Geluid van wegverkeer

Het plangebied is gelegen nabij de Rijksweg A59/A2. Op basis van het stedenbouwkundig ontwerp zijn indicatieve geluidberekeningen uitgevoerd, gebaseerd op data van het wegverkeersnetwerk. Dit met als doel om inzichtelijk te krijgen wat de geluidsbelasting op de geprojecteerde woonblokken in het stedenbouwkundig ontwerp zal zijn en of er ontwerp-technische opgaven uit voortkomen om te kunnen voldoen aan de landelijke geluidsnormen voor woningen en het gemeentelijke (geluid)beleid ten gunste van het woon- en leefklimaat.

Geconstateerd is dat het plangebied flink belast is met het verkeerslawaaï van de Rijksweg A59/A2. Voor Rijkswegen geldt een standaardwaarde (voorkeurswaarde geluid) van 50 dB. De grenswaarde voor geluid afkomstig van Rijkswegen is 60 dB. Uit indicatieve berekeningen blijkt dat in het plangebied de standaardwaarde voor geluid op vrijwel alle posities en hoogten wordt overschreden. De grenswaarde van 60 dB

net niet. Daarom dient geluid bij het ontwerp van de woonblokken en woningen een leidend principe te zijn om vergunningverlening mogelijk te maken. Dit in samenhang met de vereiste dat sprake moet zijn van (tenminste) één geluidsluwe (rustige) gevel per woning. Van daaruit kan met open raam een woning/ slaapkamer geventileerd worden zonder onacceptabele hinder of slaapverstoring. De buitenruimte van een woning (balkon, tuin) dient te voldoen aan de streefwaarde die hoort bij het gebied (hier stromingszone, waar een reeds een verhoogde belasting heerst). Het gebruik van de zogenaamde 'dove gevel' dient zoveel als mogelijk te worden vermeden. In ieder geval niet meer dan 1 per woning.

In de nieuwe woonbuurt dient indirecte hinder – hinder als gevolg van het aan- en afrijdend verkeer - voorkomen te worden. In de verdere planuitwerking is dit een aandachtspunt en gebeurt door de toegepaste beperkte verkeersstructuur (zonder rondgaande verkeersbewegingen) en de plaatsing van de parkeerplaatsen op enige afstand van



Aandachtsgebieden externe veiligheid rond A2/A59

de woonbebouwing. Uitgangspunt voor het woonblok aan de zijde van de Ploossche Plas is ondergronds parkeren. De ingang van de halfverdiepte parkeervoorziening verdient in het stedenbouwkundig ontwerp van de bouwplannen (en in een geluidsonderzoek) aandacht.

Ten behoeve van de opgave van de beoogde koopappartementen is een planconsultatie uitgevraagd bij een lokaal expertisebureau: 'Het Waare Huis'. Deze heeft voor de koopappartementen expliciet aanbevolen om het parkeren op maaiveldniveau realiseren. Mensen die voor een appartement kiezen, kiezen graag een appartement op een hogere etage vanwege veiligheid. Het halfverdiepte parkeren, bedoeld om ruimte te besparen en een zo groen mogelijk gebied te kunnen creëren, wordt hiermee vanuit deze planconsultatie ondersteund.

#### Binnen het plangebied

Het is niet de bedoeling dat er een 'Wie het eerste komt, het eerst maalt' situatie ontstaat. Dat betekent dat in de verdere planuitwerking elk initiatief zal worden beoordeeld in het licht van het ruimtelijke en programmatische eindbeeld in dit RFK. Het kan dus voorkomen dat een initiatiefnemer rekening moet houden met een aanpalende ontwikkeling die wel gepland, maar nog vergund is.

#### Bedrijven en milieuzonering

Het is van belang dat er altijd voldoende ruimtelijke scheiding is tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Dit wordt milieuzonering genoemd. Bij de ontwikkeling van De Donken wordt daar rekening mee gehouden, zodat de kwaliteit van het woon- en leefmilieu is gegarandeerd en bestaande vergunningen en rechten van gevestigde bedrijven worden gerespecteerd.

Ten noorden van de planlocatie bevindt zich een terrein bestemd voor hondensport. Deze functie van hondensport kan geluidshinder geven en heeft daarom in deze gemengde – rumoerige – omgeving een indicatieve hinderafstand (voor geluid) van 30 meter tot woningen. Deze afstand wordt met De Donken gerespecteerd. Onacceptabele hinder als gevolg van de hondensportvereniging is daarom niet aannemelijk.

#### Externe veiligheid

De nabijgelegen rondweg A2/A59 valt binnen het Basisnet. Dit is een landelijk aangewezen netwerk voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. De rondweg is daarom relevant voor de externe veiligheid ten opzichte van De Donken. Deze weg kent een aandachtsgebied voor zowel brand, explosie- en gifwolk. Het plangebied valt buiten het aandachtsgebied voor brand: deze zone is 30 meter van de A59 en het plangebied is – met 150 meter afstand van de weg - een flink stuk verder gelegen. Het brandaandachtsgebied is dan ook voor het plangebied niet van belang.

De aandachtsgebieden voor explosie- en gifwolk zijn wel van belang. Een deel van het plangebied is in die aandachtsgebieden gelegen.

Het explosieaandachtsgebied en het gifwolkaandachtsgebied liggen op respectievelijk 200 en 1.500 meter van de weg. Daarbinnen moeten, in overleg met de gemeente en de Veiligheidsregio, passende maatregelen worden getroffen om te komen tot een voldoende beschermingsniveau voor de bewoners. Zo dienen er voldoende vluchtmogelijkheden aanwezig te zijn (onder dekking van gebouwen) om binnen 15 minuten op 200 meter van de risicobron (A59) te kunnen zijn. Als ook schuilmogelijkheden



en het afschakelen van ventilatie in de woningen bij een calamiteit. Eventueel de toepassing van scherfvrij glas binnen het explosieaandachtsgebied.

Vast zullen extra blusvoorzieningen nodig zijn na advies van de Veiligheidsregio en de locatie moet altijd goed toegankelijk zijn voor hulpdiensten. Het geheel aan maatregelen moet leiden tot een veilig en verantwoord plan. Dit dient initiatiefnemer in samenspraak te doen met de gemeente, Veiligheidsregio en de brandweer.

#### Bodem en ondergrond

Bij plannen en ontwikkelingen is altijd de vraag of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik van die bodem en hoe deze optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Het uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit als gevolg van aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem. Van het plangebied zijn weinig bodemgegevens bekend, maar gezien de historie wordt deze locatie niet verdacht van bodemverontreinigingen en wordt verwacht dat deze wel geschikt zal zijn voor de nieuwe

functie 'wonen'. Bij de planontwikkeling zal initiatiefnemer de geschiktheid moeten aantonen met een bodemonderzoek.

Waar mogelijk dient bij de uitvoering van de plannen in de ondergrond op gerichte plekken kansen te worden benut om de bodem te herstellen. Hiermee wordt de chemische, fysische en biologische kwaliteit van de ondergrond versterkt. De bodem vormt daarnaast een aandachtspunt bij de aanleg van het beoogde klimaatbestendig groen. Voor het creëren van een klimaat robuuste bodem met een goede sponswerking is een verbetering van de bodemstructuur en samenstelling noodzakelijk.

Ook moet rekening worden gehouden met de drukte in de ondergrond. De diverse ondergrondse toepassingen, zoals de waterberging, parkeren, boomwortels, kabels en leidingen, vergen een zorgvuldige ondergrondse afstemming. Gelet op het plan en de daarmee gepaard gaande ingrepen in de ondergrond, zal in een vroeg stadium van de planontwikkeling een verkenning naar de ondergrond moeten worden uitgevoerd om de beschikbare ruimte in de ondergrond te



In bovenstaande afbeelding is de specifieke magneetveldzone gearceerd aangegeven

ordenen, zodanig dat zowel de ontwikkelingen op de korte termijn doorgang kunnen vinden als dat deze geen belemmering gaan vormen voor toekomstige ontwikkelingen. Zoals eerder benoemd wordt binnen de gebiedsontwikkeling een gesloten grondbalans gehanteerd.

#### Elektromagnetische velden

Bij de aanleg van nieuwe hoogspanningslijnen houdt de Rijksoverheid tegenwoordig vanuit gezondheidsoverwegingen rekening met woningen. Voor 2005 was dat nog niet het geval en liepen hoogspanningslijnen ook door bewoond gebied. Het huidige advies is om nieuwe woningen, scholen en kinderdagverblijven buiten de magneetveldzones van hoogspanningslijnen te plaatsen. Voor bestaande woonobjecten geldt dit advies niet.

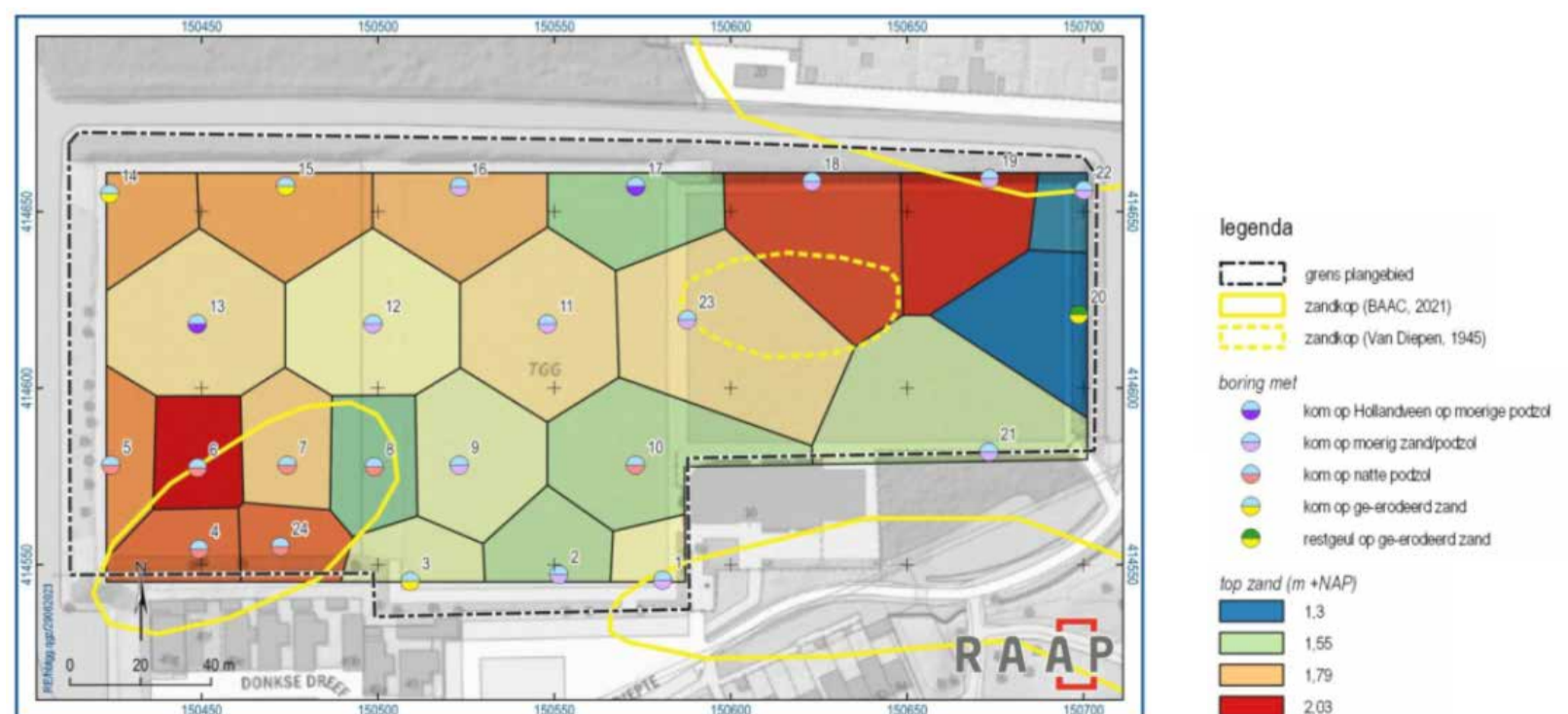
Nabij het plangebied bevindt zich een bovengrondse hoogspanningslijn. De berekende magneetveldzone van de nabijgelegen hoogspanningslijn is 45 meter vanaf het hart van de lijn. Deze afstand wordt gerespecteerd voor de nieuwe woningen, de buurtkamer en de privé buitenruimtes van de woningen. Voor bestaande woonobjecten geldt

dit advies niet.

Naast hoogspanningslijnen zijn transformatorstations en middenstations ook relevante bronnen van elektromagnetische velden. Hoewel hier formeel geen afstanden voor gelden, adviseert de Gezondheidsraad er - uit voorzorg - rekening mee te houden bij de positionering bij woningen, daar waar sprake is van langdurig verblijf. Afstand tot woningen is hierbij gewenst, hetgeen waar we rekening mee houden in de verdere uitwerking van De Donken.

#### **Archeologie**

In juni 2023 is een archeologisch vooronderzoek in de vorm van een bureauonderzoek en verkennend booronderzoek uitgevoerd voor het plangebied De Donken te 's-Hertogenbosch. Uit het bureauonderzoek is gebleken dat het plangebied ligt op de overgang van de Brabantse zandgronden in het zuiden naar het rivierengebied in het noorden. In de ondergrond liggen lage dekzandkoppen of -welingen die in de loop van het neolithicum met veen bedekt raakten en vanaf de middeleeuwen met klei. Daardoor worden de



In bovenstaande afbeelding is de specifieke archeologische situatie weergegeven



zandkoppen aan het oog onttrokken. Bovendien is tegenwoordig sprake van een opgebracht pakket grond ten behoeve van de woonwijk, waardoor het maaiveld tenminste een meter hoger ligt dan voorheen. Op dekzandkoppen zijn in het verleden al archeologische vondsten gedaan, waardoor aan deze op de gemeentelijke verwachtingskaart een middelhoge verwachting aan is toegekend. Historisch gezien blijkt de ligging van het plangebied in de komgronden uit de langgerekte slotenverkaveling, de weteringen die het polderwater afvoeren en de voormalige eendenkooi iets ten oosten van het plangebied. De huidige woonwijk is in de jaren 1970 aangelegd. Op basis van de verzamelde gegevens worden in het plangebied op de dekzandwelvingen vindplaatsen van jager-verzamelaars verwacht, afgedekt door een dunne laag klei en daarop ophoogzand. Vanwege die afdekking, is de verwachte gaafheid hoog.

Uit het veldonderzoek is gebleken dat in het plangebied enkele dekzandwelvingen aanwezig zijn afgedekt onder komklei. De bodem in de top van het dekzand varieert van veen in de delen waar het zand het diepst zit tot een natte podzol op de hogere kopjes. Voor landbouwers waren ze daarom niet interessant (te nat en te klein). Het is echter niet uit te sluiten dat de kopjes in de steentijd door de jager-verzamelaars zijn gebruikt. De bodem in het dekzand is vanwege de afdekkende klei intact, zodat eventuele vuursteenvindplaatsen gaaf zullen zijn.

Gezien de diepteligging van de dekzandwelvingen, is het advies toekomstige bodemingrepen te beperken tot 2.4 m +NAP (30 cm boven het hoogste voorkomen van het dekzand op de zuidwestelijkewelving). In dat geval blijven het dekzand en eventueel daarin aanwezige vuursteenvindplaatsen ongeroerd in de bodem behouden. Indien dit niet mogelijk is, is het aan initiatiefnemer om voorafgaand

een nader karterend booronderzoek uit te voeren om de welvingen (twee vastgesteld, één verwacht) en eventueel daarop aanwezige vindplaatsen in kaart te brengen en in gelet daarop, eventuele maatregelen te treffen. In het overige deel van het plangebied worden geen vindplaatsen verwacht en wordt verder onderzoek niet nodig geacht.

#### Natuur en stikstof

Het plangebied De Donken ligt op circa 4 km afstand van het Natura 2000-gebied Vlijmens Ven, Moerputten en Bossche Broek. De aanleg- en gebruikersfase van het project mogen geen significante negatieve gevolgen op de instandhoudingsdoelstellingen van de Natura 2000-gebieden hebben. De meeste effecten (zoals licht, geluid en trilling) op de instandhoudingsdoelstellingen zijn op voorhand uit te sluiten. Een stikstofberekening met het rekeninstrument AERIUS Calculator moet uitwijzen of de stikstofdepositie beneden de 0,00 mol N/ha/jaar blijft. Blijkt het meer, dan dienen er mogelijke oplossingen te worden onderzocht. Bij een berekende toename zal de provincie uiteindelijk beoordelen of de ontwikkeling De Donken een aantasting van het Natura 2000-gebied betekent. De provincie is het bevoegd gezag om, op basis van een positief resultaat, vergunning te verlenen.

In de voorbereiding van voorliggend RFK is, op basis van reeds bestaande en toekomstige emissiebronnen, de stikstofdepositie (voor) berekend op de nabijgelegen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden. Uit zowel de plantoets voor de gebruiksfase als de uitvoerbaarheidstoets voor de aanlegfase blijkt dat de stikstofdepositie beneden de 0,00 mol N/ha/ jaar blijft. Voor nu is uitgesloten dat er negatieve effecten zullen zijn op de instandhoudingsdoelstellingen van de Natura 200-gebieden. Bij de start van de planontwikkeling zal opnieuw een zogenaamde 'AERIUS-berekening' gedaan moet worden, waarbij een stikstofdepositie beneden de 0,00

mol N/ha/ het uitgangspunt blijft.

### **Natuur-inclusieve woonbuurt**

Een van de opgaves van De Donken is om een natuur-inclusieve woonbuurt te maken. Dit gaat verder dan enkel het ophangen van nestkastjes, groene daken en gevels. Het gaat ook om het integraal mee-ontwerpen voor stedelijke levenskwaliteit waarbij planten, dieren en mensen samen floreren. De vestigingsplaatsen van planten en dieren behoren een volwaardig en integraal onderdeel van de bebouwing te zijn. Het gaat hierbij om duurzame en robuuste oplossingen, die daadwerkelijk effect hebben op de biodiversiteit in de omgeving. De gebouwen en bouwwerken als bruggen, muurtjes en andere voorzieningen dienen een spontane uitnodiging te zijn aan gebouwbewonende soorten, zoals zoogdieren, vogels, muurplanten en insecten. Met dit alles dient in de stedenbouwkundige uitwerking van de plannen rekening te worden gehouden. Hierbij is het vereist dat een ecooloog meewerkt aan de nadere uitwerking van de gebouwen.

### **Soortenbescherming**

Om te toetsen of de plannen voor De Donken mogelijk negatieve effecten hebben op beschermde natuurwaarden, zoals wilde plant- en diersoorten, en om te bepalen of een vergunningplicht geldt onder de Omgevingswet, is een quickscan natuur uitgevoerd.

In principe blijven bestaande groenstructuren langs de randen van het plangebied, zoals houtwallen en bosjes, zoveel mogelijk behouden. Bij behoud van deze groenstructuren zijn negatieve effecten op soorten zoals eekhoorn, bever, steenmarter, boommarter, vogels met jaarrond beschermde nesten, alpenwatersalamander, kamsalamander en vleermuizen uitgesloten. Indien besloten wordt (delen van) deze bomen toch te kappen, is voorafgaand aan

de werkzaamheden soortgericht onderzoek noodzakelijk voor deze soortgroepen.

Voor de kleine marterachtigen, zoals de wezel en bunzing, kunnen de voormalige voetbalvelden binnen het plangebied een essentieel leefgebied vormen. Om te bepalen of deze soorten aanwezig zijn, is soortgericht onderzoek vereist. Ook voor vleermuizen moet rekening worden gehouden met verlichting tijdens de uitvoeringsfase en in de nieuwe situatie; deze verlichting dient vleermuisvriendelijk te zijn.

Tijdens de verdere planuitwerking moet rekening worden gehouden met de eisen voor deze diersoorten. Indien uit soortgericht onderzoek blijkt dat verblijfplaatsen of essentiële leefgebieden van een of meer van deze soorten aanwezig zijn, moet in principe een omgevingsvergunning worden aangevraagd. Deze wordt dan aangevraagd voor een flora- en fauna-activiteit met betrekking tot schadelijke handelingen zoals beschreven in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). Eén van de vereisten hierin is het nemen van mitigerende maatregelen. Daarnaast geldt de algemene zorgplicht voor alle soortgroepen, en voor rode lijstsoorten een specifieke zorgplicht. Initiatiefnemer moet bovendien in de verdere planuitwerking aantonen hoe de ontwikkeling bijdraagt aan actieve soortbescherming. Dit houdt in dat wordt gestuurd op essentiële condities en natuurlijke processen, gericht op het beschermen, herstellen en in stand houden van biotopen en leefgebieden voor een gevarieerd en omvangrijk aantal soorten, ook buiten Natura 2000-gebieden.



5

# Mobiliteit

De Donken wordt een eigentijdse groen-stedelijke woonbuurt. De voetganger en fietser nemen een prominente plek in de buurt in. Toch zorgt de toevoeging van een groot aantal woningen voor extra verkeer. Mobiliteit, bereikbaarheid, verkeersontsluiting en parkeren zijn daarom van groot belang. In dit hoofdstuk wordt hier nader op ingegaan.



**“Langzaam  
verkeer staat op één.  
Op veel plekken zal de  
auto uit het zicht zijn.”**

# 5 Mobiliteit

## Duurzame mobiliteit

In De Donken wordt op schoon, slim en veilig vervoer ingezet. Bewoners parkeren binnen het plangebied, op een beloopbare afstand tot hun woning. Een deel van het parkeren wordt opgelost in een verdiepte ondergrondse parkeergarage. Ook zijn er voldoende stallingsmogelijkheden voor de fiets en scooter in de gebouwen en in de openbare ruimte. Zowel op het maaiveld als in de parkeergarage zijn laadvoorzieningen en bewoners kunnen gebruikmaken van deelmobiliteit. In deze ontwikkeling wordt voor minimaal 10% van de parkeerplaatsen voorzien van een laadpunt voor elektrische voertuigen. We streven naar een veel groter aantal laadpunten in de collectieve fietsenstallingen om elektrische fietsen goed te kunnen bedienen. Om voorbereid te zijn op de toekomst worden (ondergrondse) voorzieningen aangebracht – middels een leidingdoorvoer voor oplaadpalen per parkeervak – om het aantal laadpunten te kunnen uitbreiden, naar 100% van de parkeerplaatsen. Dit geldt ook voor laadpunten voor de fiets en scooter.

## Deelmobiliteit

Verspreid door het gebied, komen er vaste locaties voor deelfietsen en -scooters. Het is aan ontwikkelende partijen om deelauto's aan te bieden. Het aanbieden van deelauto's is niet verplicht, maar kan (dure) parkeerruimte uitsparen. Een reductie van de parkeernorm behoort dan in principe tot de mogelijkheden, mits het deelconcept in langjarige contracten geborgd is.

## Bereikbaarheid

Het plangebied is bereikbaar voor zowel langzaam als gemotoriseerd verkeer via

de Donkse Dreef en Ploossche Hof. Deze wegen zijn erftoegangswegen (ETW) met een snelheidslimiet van 30 km/uur en vormen de verkeersontsluiting van De Donken. De rijbaanbreedte is dusdanig dat het verkeer hierop goed kan worden afgewikkeld.

### Donkse Dreef

Met de gebiedsontwikkeling De Donken zal het verkeer op de Donkse Dreef toenemen. Deze toename verdeelt zich naar verwachting tussen de routes richting de Harendonkweg en de Ploossche Hof, waarbij de meerderheid waarschijnlijk de route naar de Harendonkweg zal kiezen als snelste optie. De Donkse Dreef is circa 6 meter breed en kan een verkeersstroom van ongeveer 6.000 motorvoertuigen per etmaal verwerken, een aantal dat met deze ontwikkeling niet zal worden overschreden. Ook is de intensiteit bij het nabijgelegen cafetaria aan de Ploossche Hof afgenomen door het vertrek van de voetbalvereniging.

### Harendonkweg

De Donkse Dreef en de Ploossche Hof sluiten aan op de Harendonkweg via rotondes die tussen de 20.000 en 25.000 motorvoertuigen per etmaal kunnen verwerken. Ook met de extra verkeersdruk door De Donken kunnen deze rotondes het verkeer afwikkelen. De verwachting is dat de meeste voertuigen via de rotonde Donkse Dreef – Harendonkweg naar de nieuwe wijk zullen rijden, omdat dit de meest directe route is. De route via de Ploossche Hof of de Eerste Reitse Dreef, met veel bochten en drempels, is minder logisch.

De Harendonkweg is een gebiedsontsluitingsweg (GOW) met een



snelheidslimiet van 50 km/uur en is circa 6,80 meter breed, geschikt voor een verkeersstroom tot circa 20.000 voertuigen per etmaal. Ook hier zal dit aantal niet worden bereikt met de gebiedsontwikkeling De Donken.

### Verkeerscirculatie en ontsluiting

Het zuidelijke, westelijke en noordelijke deel vanaf de Donkse Dreef vormt de ontsluiting van de woonbuurt De Donken voor gemotoriseerd verkeer, fietsers en voetgangers vanuit de stad. Mogelijk wordt in de toekomst in het westelijke deel een loop- en fietsbrug aangelegd richting de westelijke buurt De Donk om sociale verbondenheid tussen de buurten te bevorderen.

De Donkse Dreef is momenteel de hoofdontsluiting van het plangebied. Met De Donken, waarbij circa 275 tot 300 woningen worden toegevoegd, zal het verkeer op de Donkse Dreef toenemen, verdeeld over de routes richting de Harendonkweg en de Ploossche Hof. Verkeersanalyses en indicatieve berekeningen tonen aan, zoals hiervoor aangegeven, dat zowel de Donkse Dreef als de Harendonkweg de extra verkeersdruk als gevolg van De Donken goed kunnen verwerken.



De ontwikkeling van De Donken gaat gepaard met een minimale toename van verkeer. Volgens het voorgesteld woonprogramma zal de toename ongeveer 950 tot 1200 voertuigbewegingen per dag zijn. Deze toename kan op de huidige wegen in de wijk afgewikkeld worden (Donkse Dreef en Harendonkweg). Bovenstaande afbeelding laat het gebruik van wegen door motorvoertuigen in zien rekeninghoudend met de ontwikkeling van De Donken.

## **Parkeren**

### Fietsparkeren

Fietsen is gezond en duurzaam. Daarom wordt het gestimuleerd. Een goede fietsparkeeroplossing bij de woningen is daarmee van belang. Bij niet-grondgebonden woningen, zoals in De Donken, kan het fietsparkeren aantrekkelijker geregeld worden door middel van een gemeenschappelijke, inpandige fietsenberging, eventueel in combinatie met een losstaande gemeenschappelijke fietsenberging op eigen terrein. Bewoners parkeren in elk geval niet op straat maar in een gebouwde voorziening. Net als bij autoparkeren, moet ook hier aandacht zijn voor de mogelijkheden voor het opladen van fietsen. Daarnaast dient in de uitwerking van de plannen rekening te worden gehouden met fietsparkeervoorzieningen voor bezoekers, wanneer dit niet mogelijk is op eigen terrein.

### Autoparkeren

Aan het noordelijk deel van het plangebied komen drie parkeerclusters. Deze clusters zijn landschappelijk ingepast in De Donken. Per cluster zijn ongeveer tussen de 40 en 60 parkeerplekken voorzien. De parkeerclusters zijn bedoeld voor bewoners en bezoekers van het meest westelijke woonblok en het middelste woonblok. De parkeerclusters kunnen worden bereikt via het westelijke gedeelte van het zogenaamde Donkpad. Hiermee wordt voorkomen dat door het plangebied heen gemotoriseerd verkeer komt: men rijdt alleen van en naar de parkeerclusters toe.

Naast parkeren op het maaiveld wordt een deel van de parkeervoorzieningen ondergronds gerealiseerd, in een verdiepte parkeergarage onder het meest oostelijke woonblok. Deze parkeergarage is bestemd voor de bewoners en bezoekers van dat woonblok. De ingang van de verdiepte parkeergarage sluit direct aan op het Donkpad, wat rondrijden door het plangebied voorkomt. Het uitgangspunt is dat zowel voor auto- als fietsparkeren altijd voldaan moet worden aan de Nota Parkeernormering 2021 of, indien deze beleidsregels gedurende de planperiode wijzigen, aan de meest actuele beleidsregels.

## **Toegankelijkheid**

Omdat een belangrijk deel van de doelgroep van De Donken uit ouderen bestaat zal bij de uitwerking nadrukkelijk worden gekeken naar toegankelijkheid van de openbare ruimte. Zowel de wegen als paden als parkeerplaatsen worden zo ontworpen en uitgevoerd dat deze ook toegankelijk zijn voor mindervaliden. In de verdere uitwerking moet ook aandacht zijn voor de bereikbaarheid van nood- en hulpdiensten. Ook bij het creëren van een autoluw gebied, zullen mogelijk enkele routes als calamiteitenroute moeten worden aangeduid en ook zo moeten worden vormgegeven.

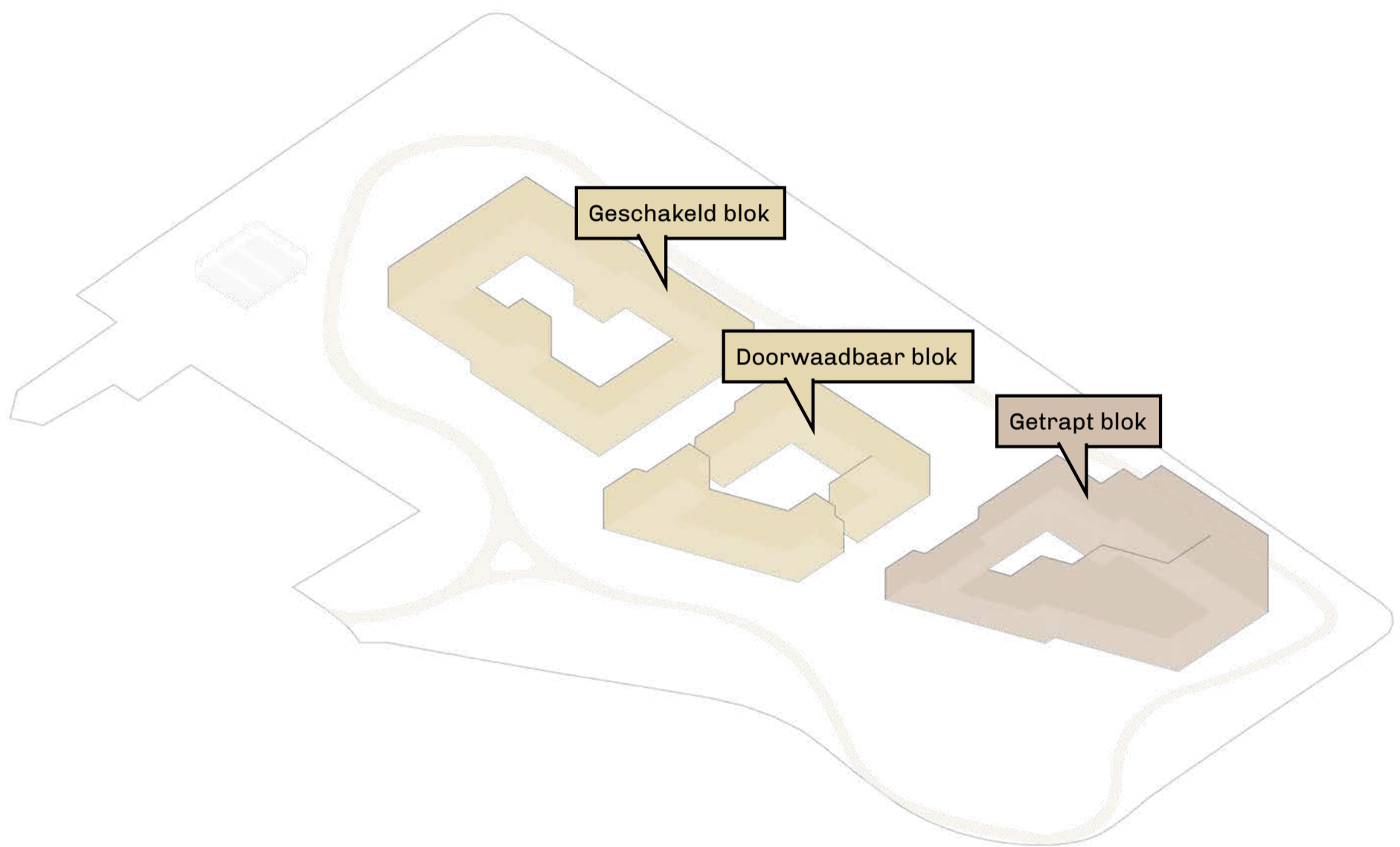




6

# Strategie

In dit hoofdstuk worden de strategische uitgangspunten om de ontwikkeling De Donken een stap dichterbij te brengen op hoofdlijnen beschreven.



Verdeling van de bouwblokken

- Huur
- Koop

# 6 Strategie

## Juridisch planologisch kader

De nieuwe woonbuurt De Donken past, zoals eerder aangegeven, niet binnen het huidige omgevingsplan van 's-Hertogenbosch. Om medewerking te kunnen verlenen aan een initiatief dat niet past binnen het omgevingsplan, kan het omgevingsplan worden gewijzigd of kan van het omgevingsplan worden afgeweken met een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa).

Voor de ontwikkeling van De Donken is een omgevingsvergunning voor een Bopa het geschikte instrument. In voorliggend RFK zijn de kaders voor de ontwikkeling van het gebied vastgelegd. Vervolgens kunnen op basis van deze kaders (deel)plannen worden uitgewerkt en worden opgepakt door het indienen van aanvragen om omgevingsvergunning voor een Bopa. Een aanvraag omgevingsvergunning dient te passen binnen het voorliggend RFK en in overeenstemming te zijn met het criterium van 'een evenwichtige toedeling van functies aan locaties'. Vervolgens kan de gemeente medewerking verlenen aan de ontwikkeling van een (deel)plan, door af te wijken van het bestaande omgevingsplan via een omgevingsvergunning voor een Bopa.

## Ontwikkelstrategie

De ontwikkeling wordt in beginsel gefaseerd opgepakt. Uitgangspunt is dat sociale huurwoningen in eigendom en exploitatie komen bij een woningcorporatie die is aangesloten bij Thuispoort: dit gaat in principe om het geschakelde blok en het doorwaardbare blok. Gronden voor sociale huurwoningen worden dan ook rechtstreeks aan een bij Thuispoort aangesloten woningcorporatie uitgegeven.

Dit heeft te maken met het beleid dat de gemeente haar doelstellingen op het gebied van volkshuisvesting langjarig wil borgen. Het gaat hierbij om doelstellingen die niet alleen betrekking hebben op het aantal sociale huurwoningen, maar ook op de instandhoudingstermijnen, het huurprijsniveau en de differentiatie daarin, de integrale woonlasten, de toewijzing en de mogelijke huisvesting van bijzondere doelgroepen en dergelijke.

Het getrapte blok met de ondergrondse parkeergarage zal door middel van een openbare selectieprocedure op de markt worden gebracht.

De gebouwvolumes hebben een flexibele opzet. Het is daarmee mogelijk om bij de uitwerking op de actuele vragen, trends en behoeftes uit de markt in te spelen. Het RFK blijft het uitgangspunt.

## Kwaliteitsteam

Voor de uitwerking en aanstelling van architecten van de gebouwen wordt een compact Kwaliteitsteam in het leven geroepen. Dit team bestaat ten minste uit een afgevaardigde van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit 's-Hertogenbosch, afgevaardigden Stedenbouw en Landschap van het gemeentelijk projectteam en een Stedenbouwkundige van ontwerp bureau VOIDS. Het RFK en het BKP vormen de kaders waarop de plannen van architecten worden getoetst.





# DE DONKEN

Ruimtelijk en functioneel kader



's-Hertogenbosch

**Gemeente 's-Hertogenbosch**

Wolvenhoek 1

5211 HH 's-Hertogenbosch



**Zayaz**

Eekbrouwersweg 8

5233 VG 's-Hertogenbosch



Strategy  
Urbanism  
Landscape

**VOIDS**

Schouwburgplein 34

3012 CL Rotterdam