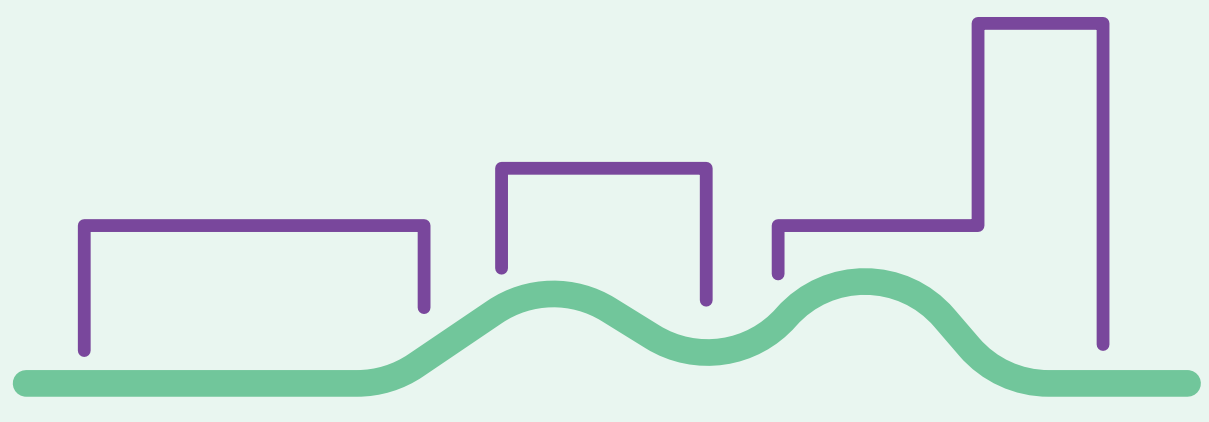


DE DONKEN

Huidige situatie



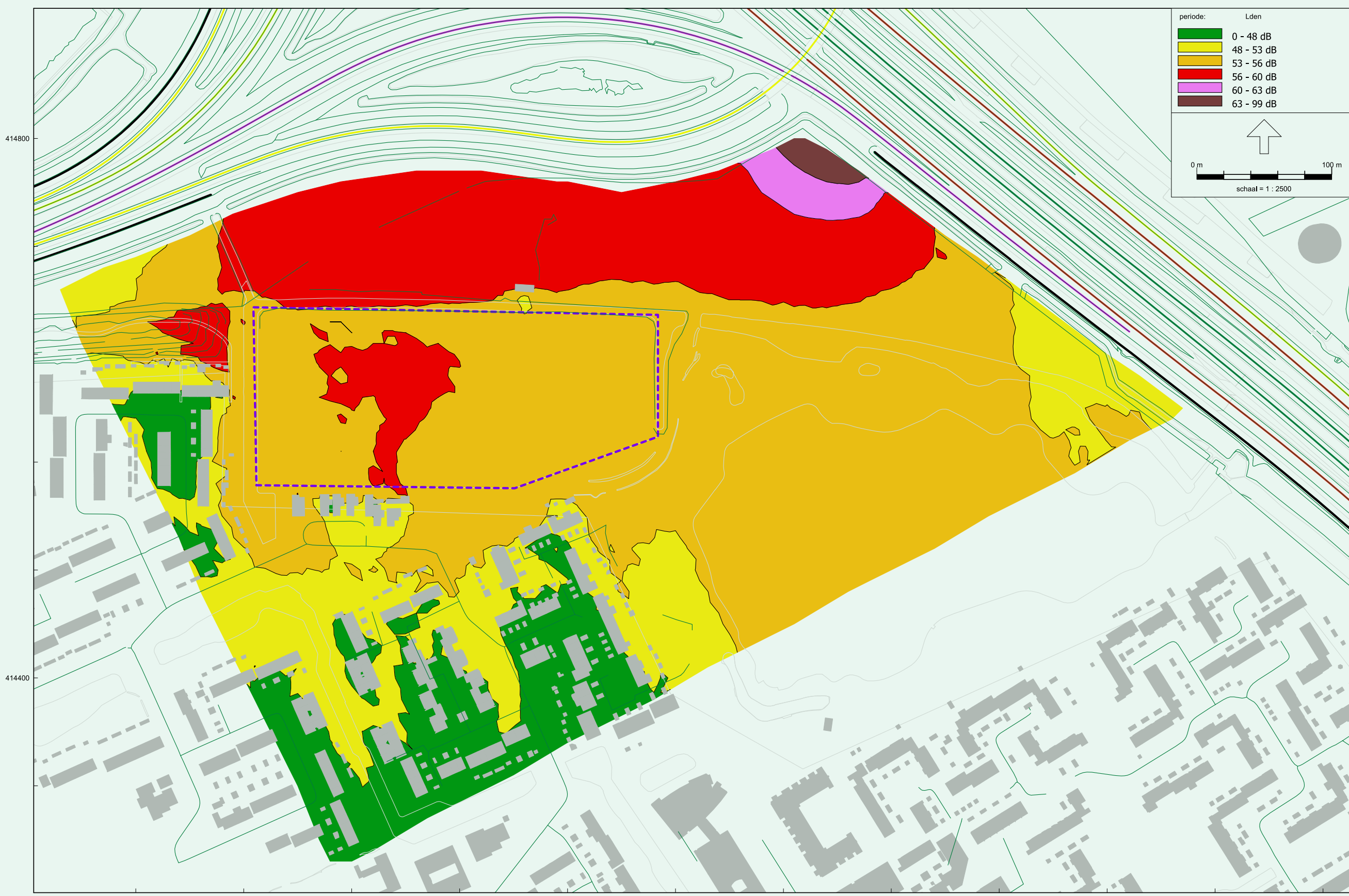


DE DONKEN

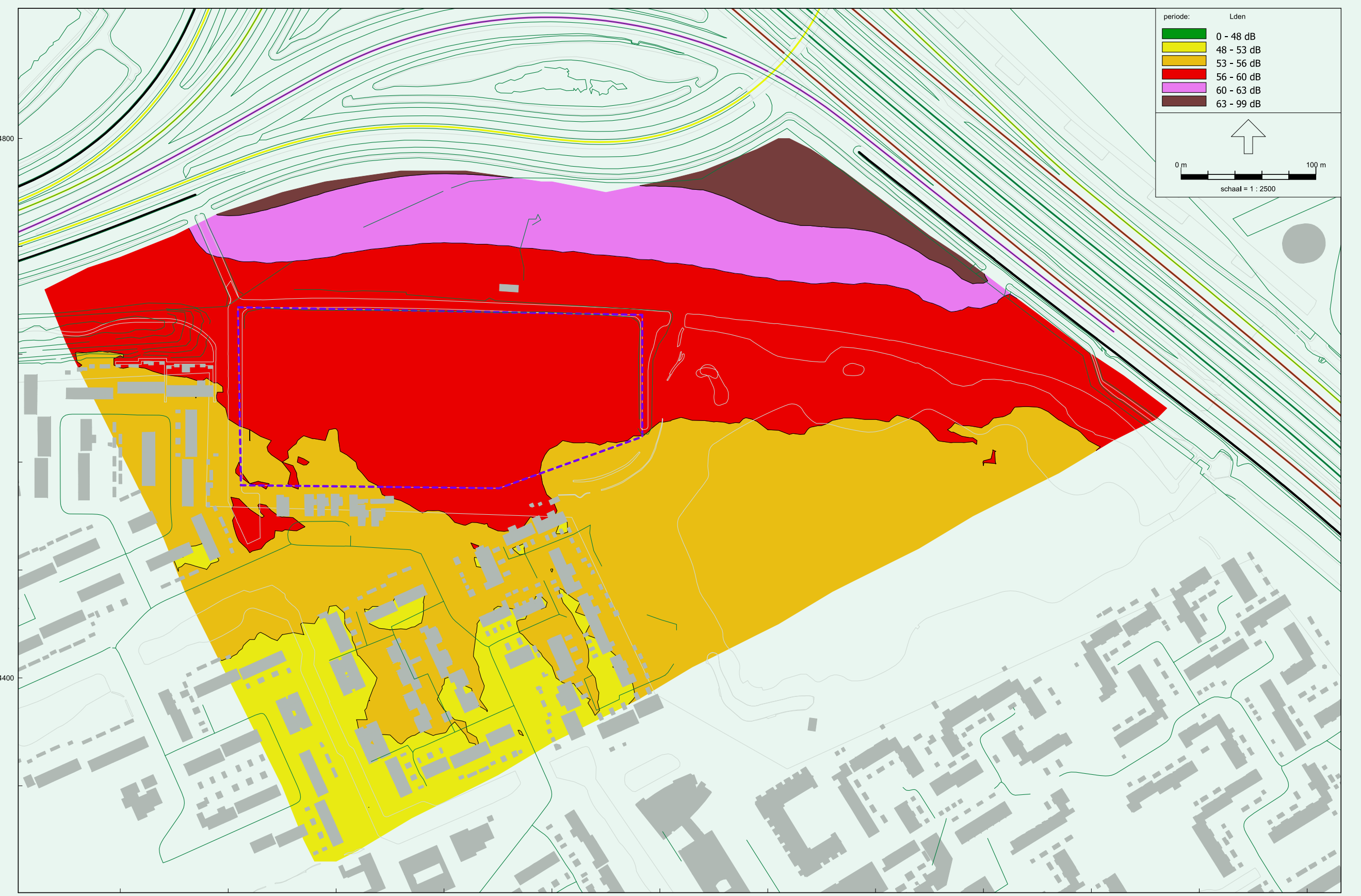
Huidige situatie

Hoe zit het met geluid?

Impact op 1,5 meter hoogte



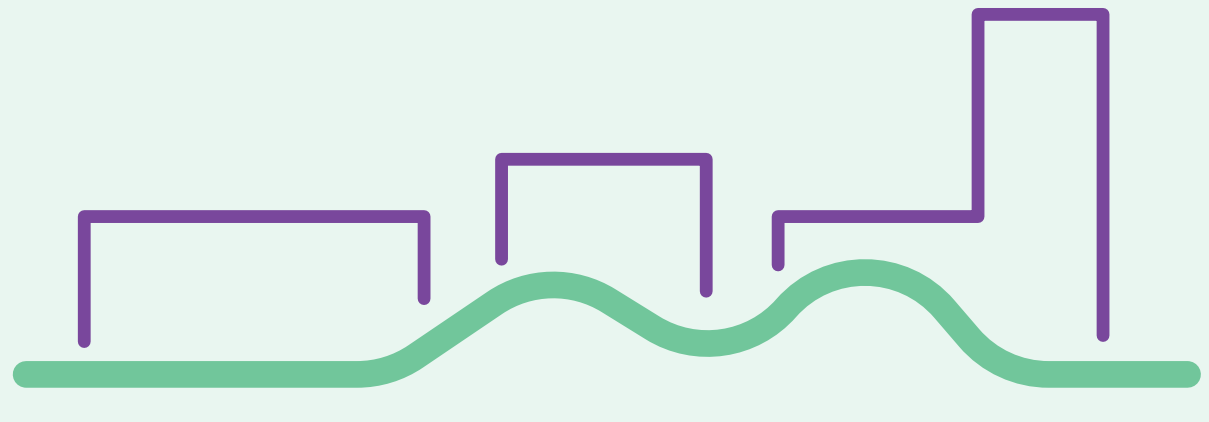
Impact op 7,5 meter hoogte



De zone waar de maximale ontheffingswaarde van de Wet geluidhinder voor snelwegen wordt overschreden bedekt grote delen van het plangebied. Ontheffingswaarde bedraagt 53 dB na aftrek, 57 dB zonder aftrek

Hoe bereikbaar zijn De Donken?





DE DONKEN

Opgave



Voor wie bouwen we?

We bouwen voor de buurt...

- ... om doorstroming opgang te brengen.
- ... om antwoord te geven op de woningbehoefte in de buurt.
- ... zodat er verschillende woningen voor diverse doelgroepen komen.
- ... zodat er zowel nieuwe huur als koopwoningen worden gerealiseerd.
- ... om woningtypen toe te voegen die in de buurt ontbreken.
- ... om antwoord te geven op de urgente woonopgave.
- ... zodat grote woningen in de buurt vrij komen voor jonge gezinnen.
- ... zodat we het park en de bestaande voorzieningen versterken.





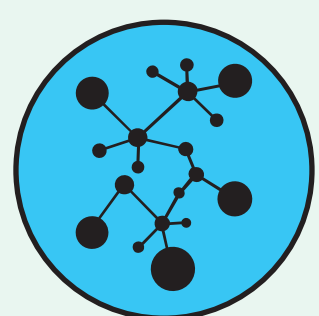
DE DONKEN Ambitie

Wat willen we bereiken?



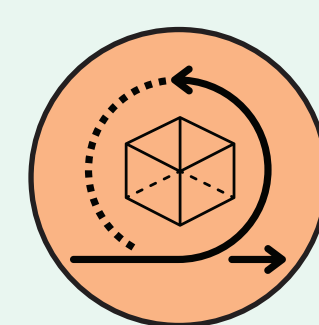
Robuust landschap

- Aansluiten op park Ploossche plas
- Parkeren uit het zicht
- Klimaatadaptief en biodivers



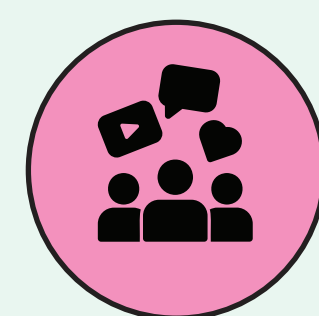
Duurzame systemen

- Geen druppel water het gebied uit
- Voldoende laadpalen bij de parkeerplekken
- Langzaam verkeer (fietsers en voetgangers) op de eerste plek
- Energie zoveel mogelijk duurzaam opwekken binnen het gebied



Op de toekomst gebouwd

- Duurzame materialen toepassen (zoals hout en biobased)
- Diverse woontypen
- De architectuur heeft kwaliteit zodat de buurt een boost krijgt



Hechte gemeenschap

- Ruimte voor ontmoeting
- Routes naar de plas en de buurt
- De mogelijkheden van een buurtkamer worden onderzocht
- Bouwen in de buurt versterkt voorzieningen en het park

Wat zijn de uitgangspunten voor de planvorming?

Woningen en gebouwmassa's

- Ca. 300 woningen
- 3 bouwblokken van drie of vier bouwlagen
- Eén hoogte accent aan de Ploossche Plas
- 3 extra woonwagen standplaatsen als onderdeel van bestaand kamp
- Appartementen en maisonnettes
- Huur én (betaalbare) koopwoningen

Parkeren en mobiliteit

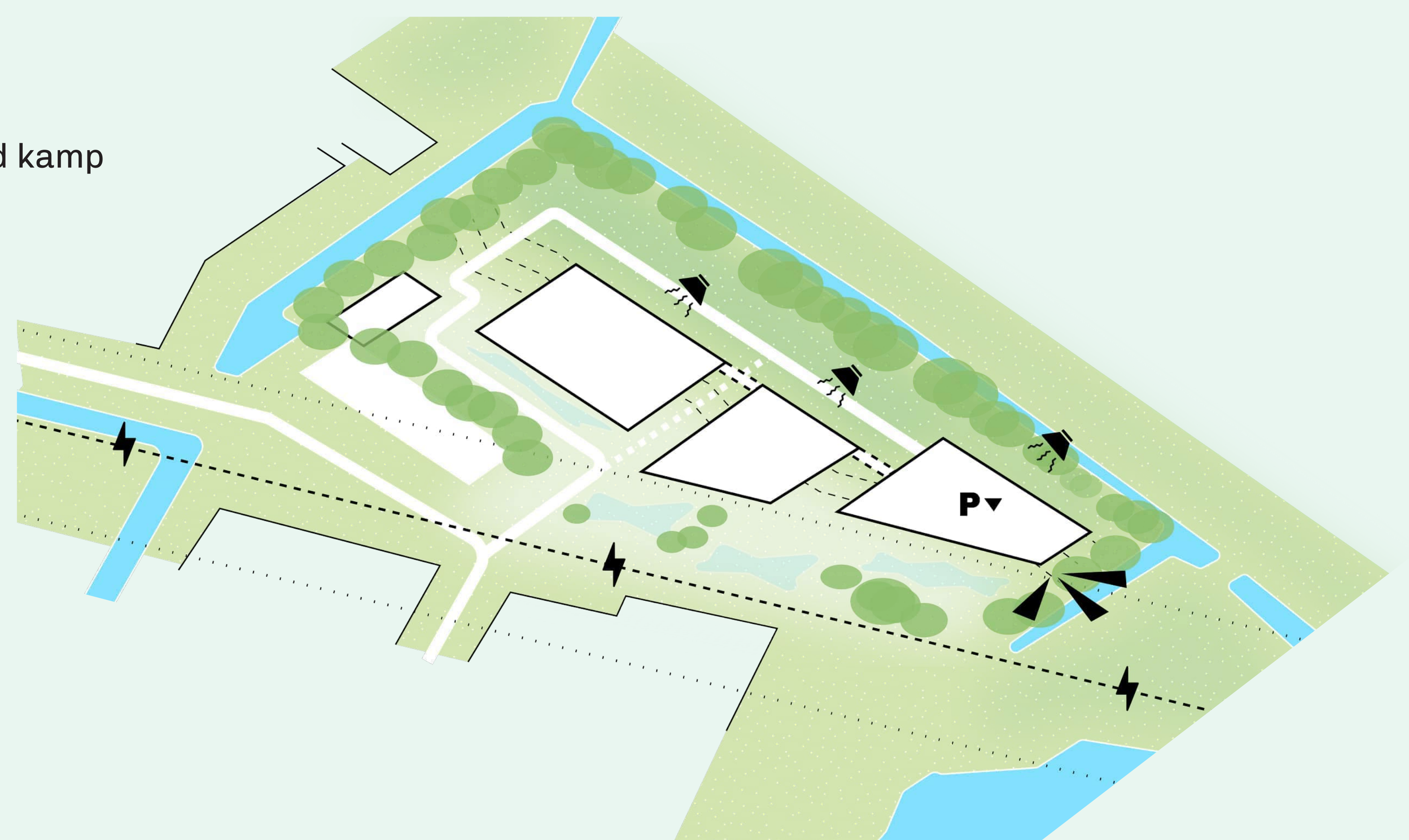
- Efficiënte ontsluiting vanaf Donkse Dreef
- Ca. 260 parkeerplekken
- Parkeren deels ondergronds en deels in openbare ruimte

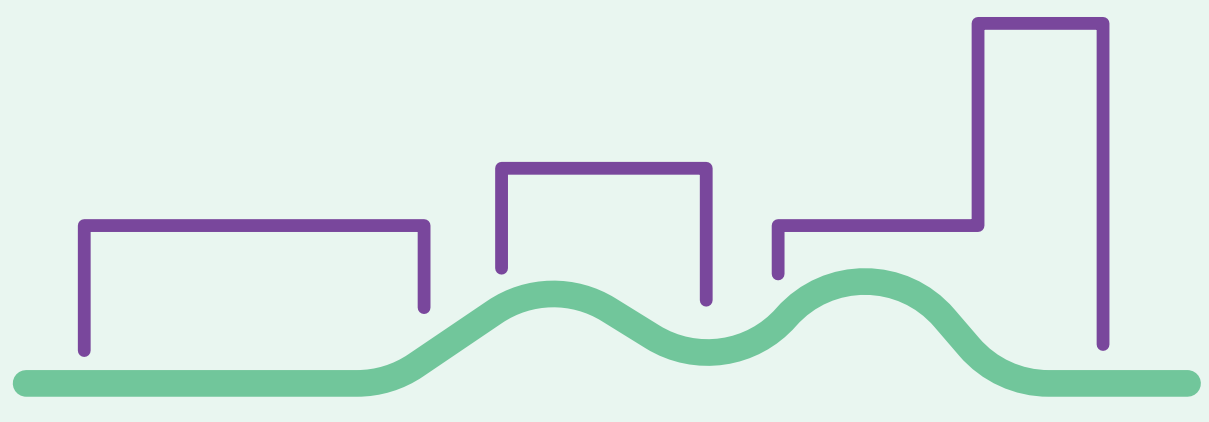
Groen en blauw

- Waardevolle bomen behouden
- Waterstructuur behouden

Externe factoren (geluid en elektriciteit)

- Gebouwen en buitenruimtes minimaal 45 meter vanaf elektriciteitsnetwerk
- Geluidswerende maatregelen aan de snelwegzijde

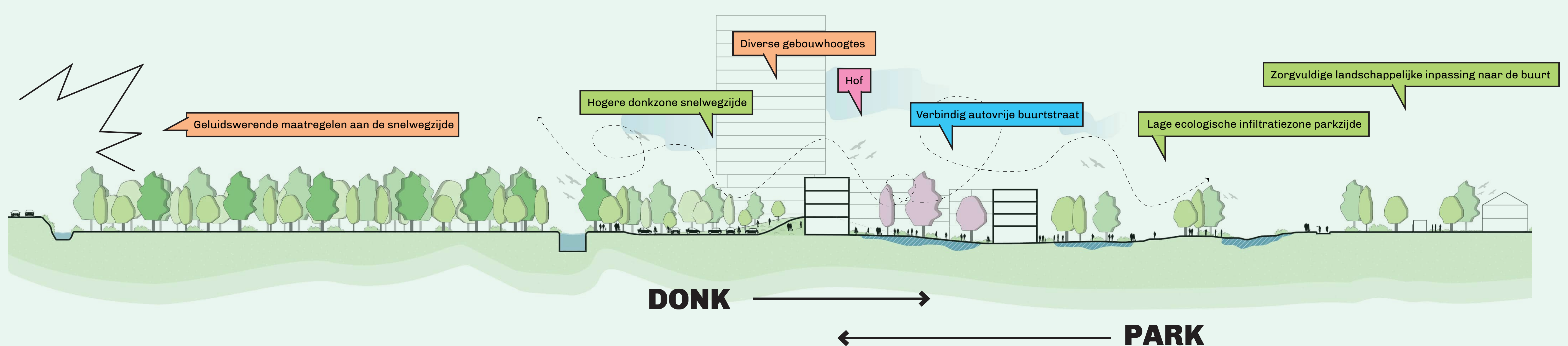




DE DONKEN Concept

"Donken zijn nauw verbonden met de geschiedenis van dit deel van 's-Hertogenbosch. De donk is van oudsher een verhoogde zandrug in het landschap. Een veilige leefplek op de rand van een vruchtbaar landschap.

De donk vormt de inspiratiebron voor toekomstgericht denken. Bodem en water zijn weer actueel en daarom gebruiken we de donk als leidend principe voor het plan."

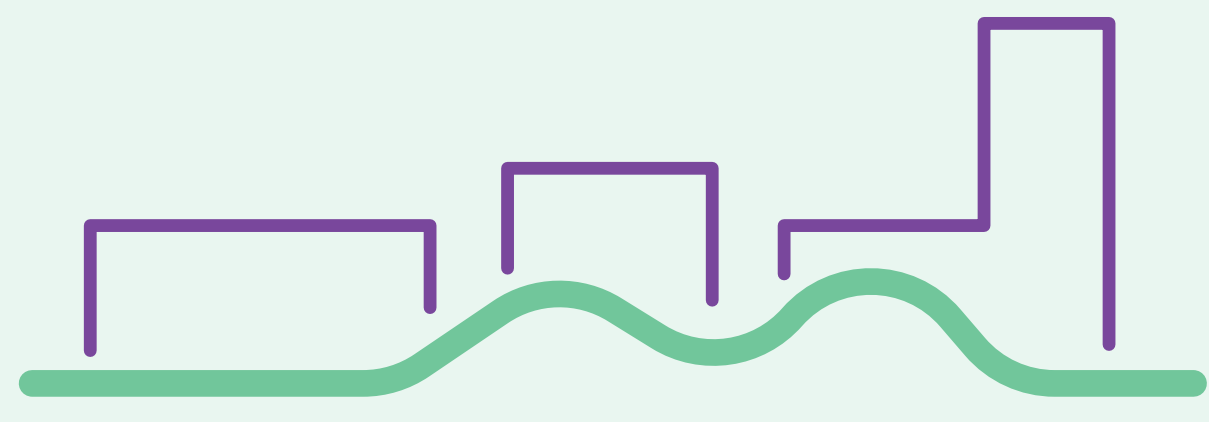


Hoe werkt dat?

De donk gebruiken we om...

- ... auto's uit het zicht te brengen
- ... een deel van het geluid af te vangen
- ... voor een goede afwatering en infiltratie
- ... voor een unieke woonbeleving
- ... als nieuwe vertaling van een historisch landschap

Principe doorsnede van Donk naar Park



DE DONKEN

Resultaten enquête

Uitgezet van 7 februari tot en met 8 maart 2024



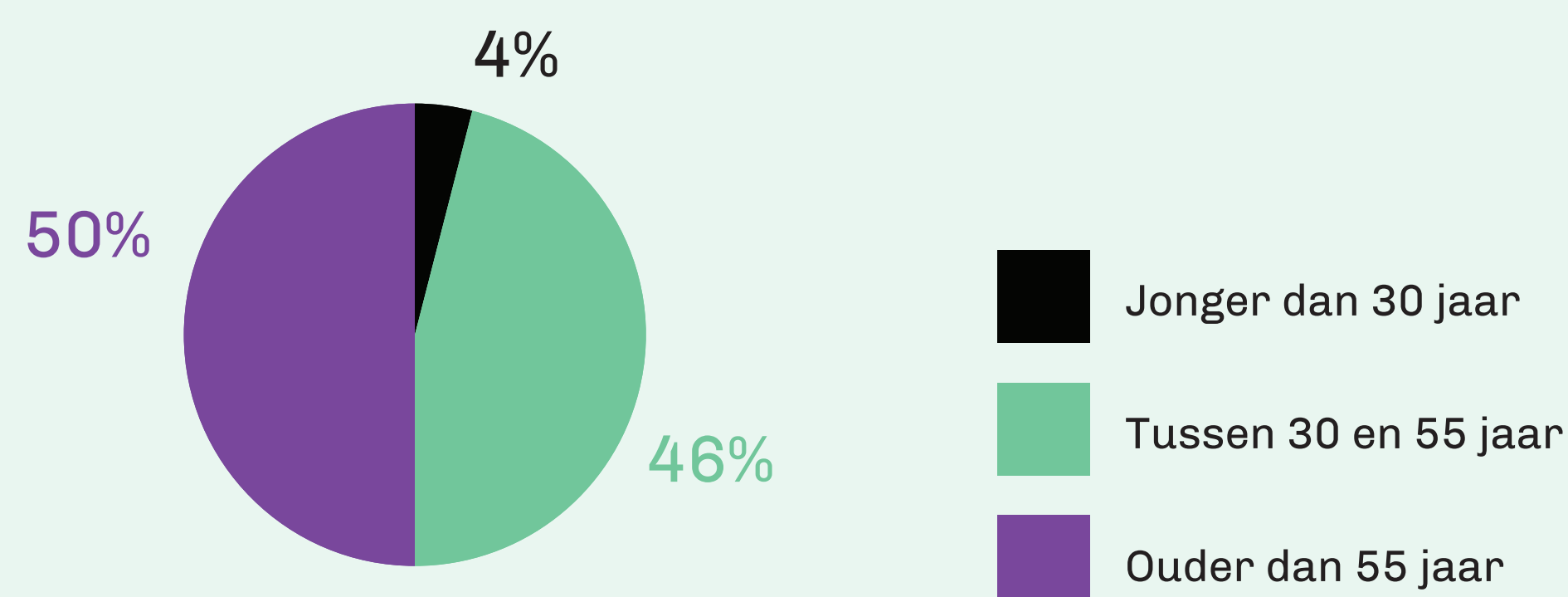
Wat valt op?

263 reacties – ruim 90% uit De Donk

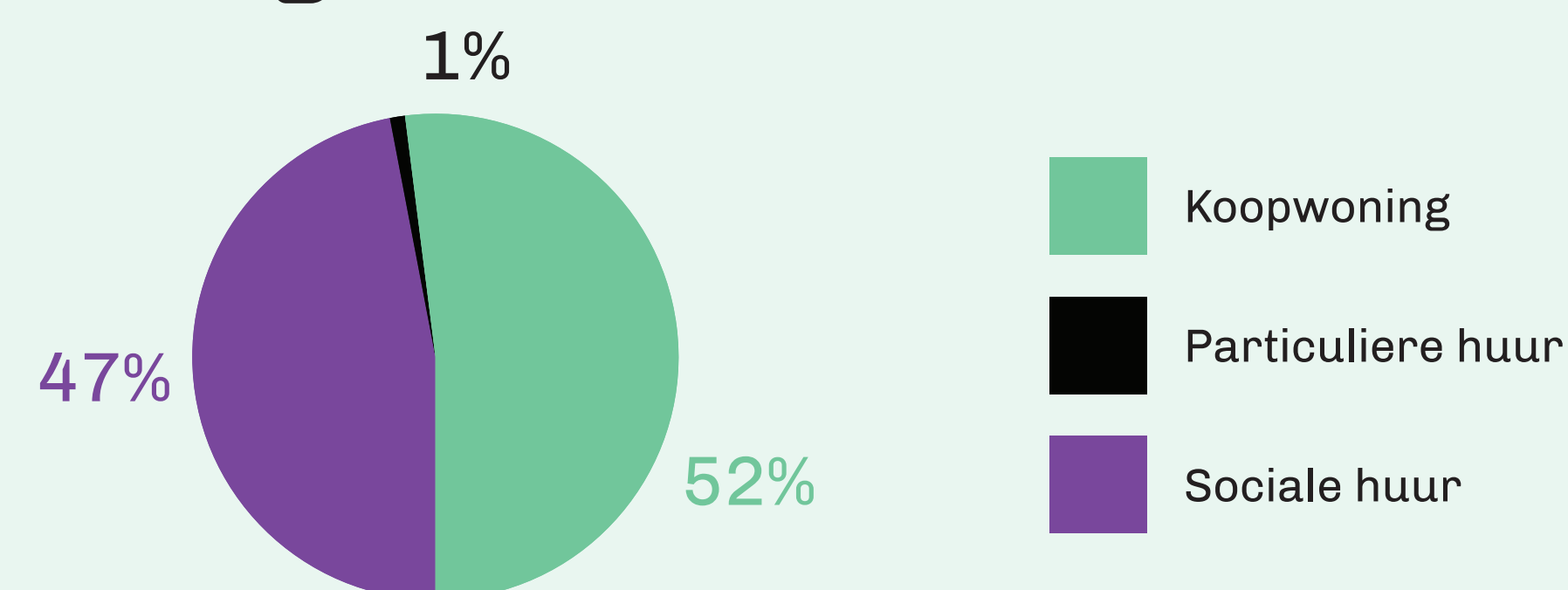
78% woont in een woning met 3 of meer slaapkamers.

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

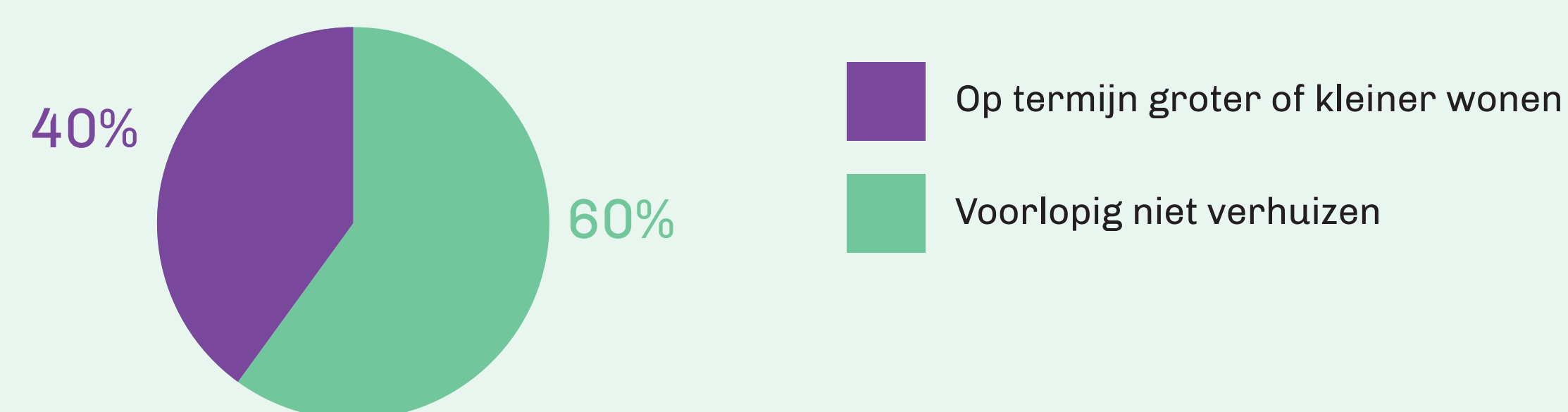
Leeftijd



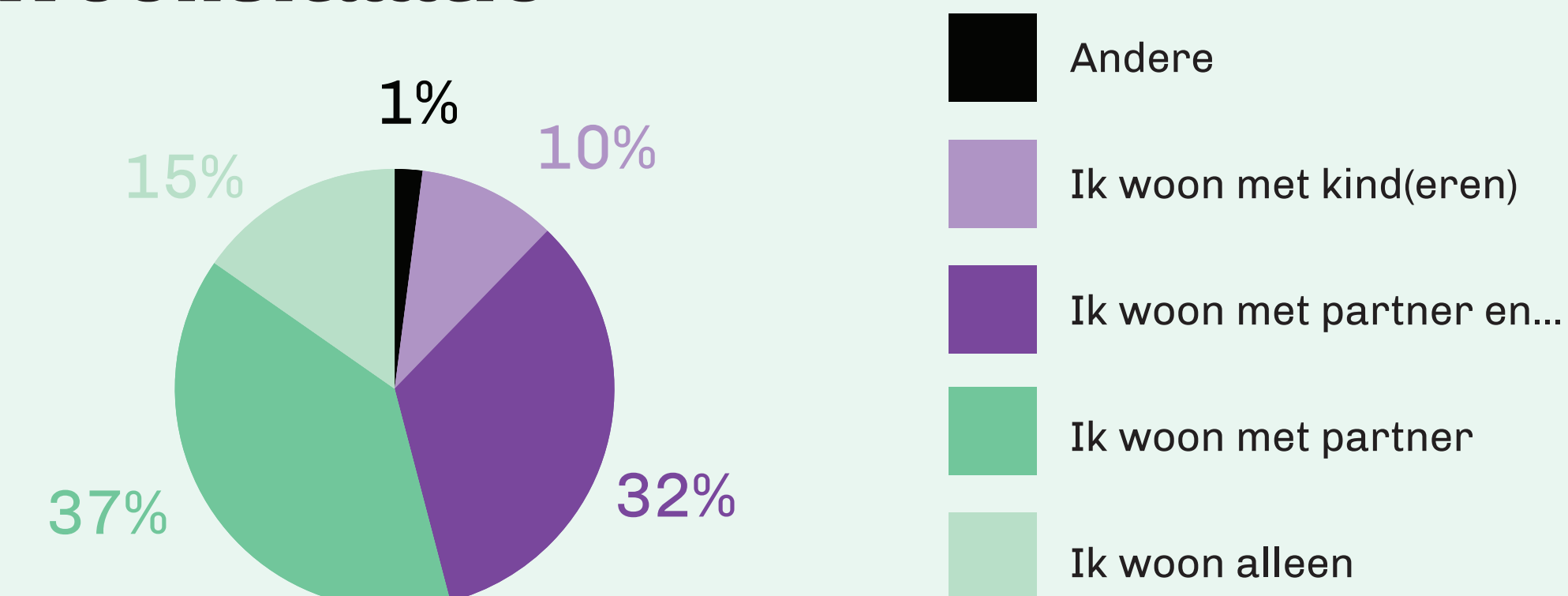
Woning



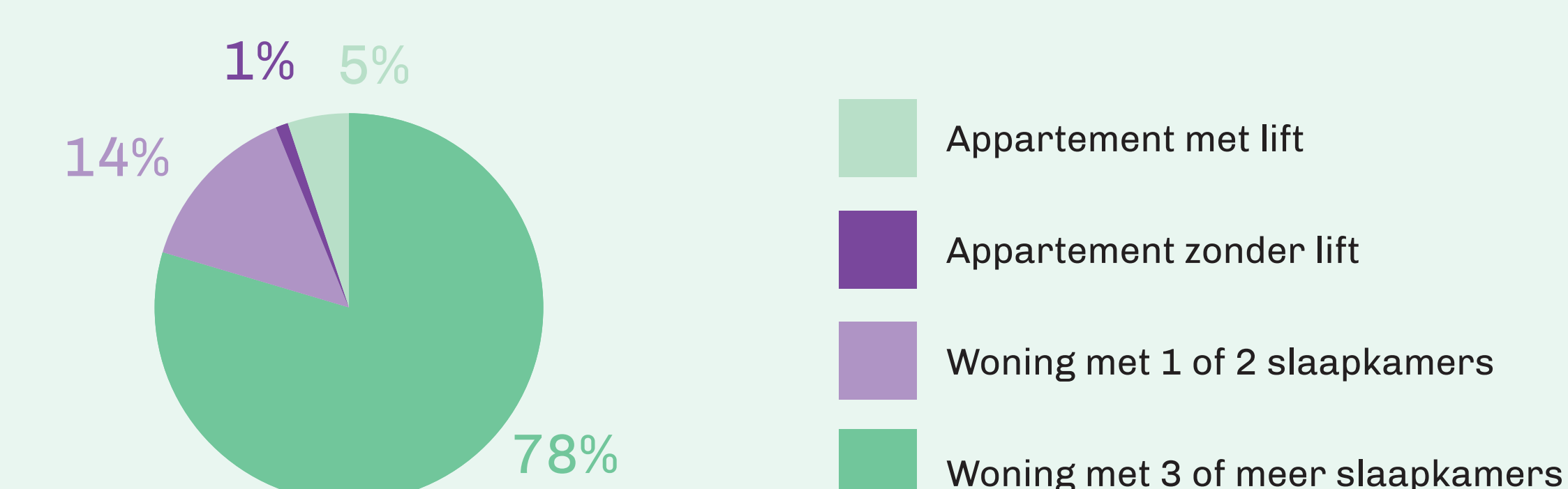
Verhuiscens



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, dus sociale huur maar ook middeninkomens en koop

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

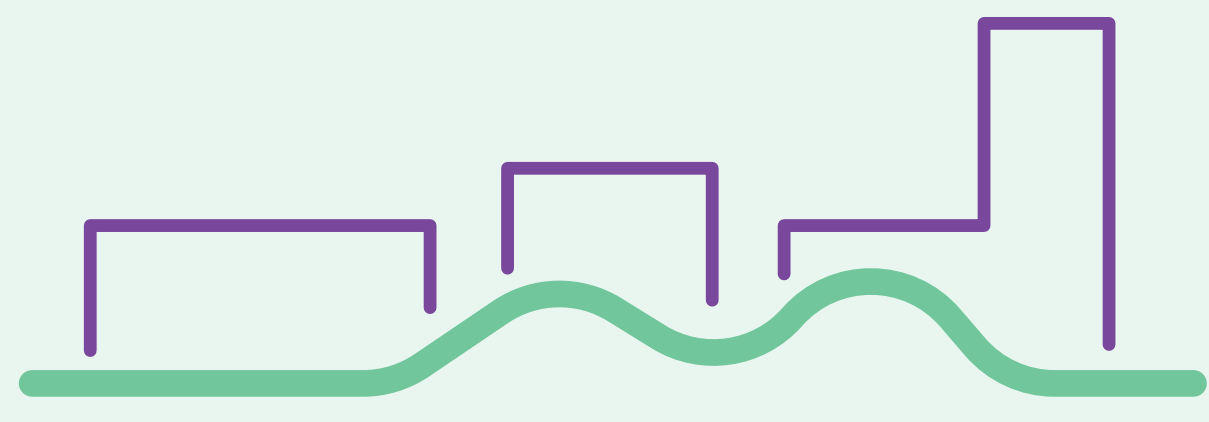
- Starterswoningen
- Betaalbare woningen
- Appartementen
- Seniorenwoningen voor doorstroming
- Ook deels koopwoningen
- Ook aandacht voor groen in de wijk
- Ook ruimte voor woonwagens
- Goede mix van woningen

Wat zijn de kansen bij woningbouw?

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

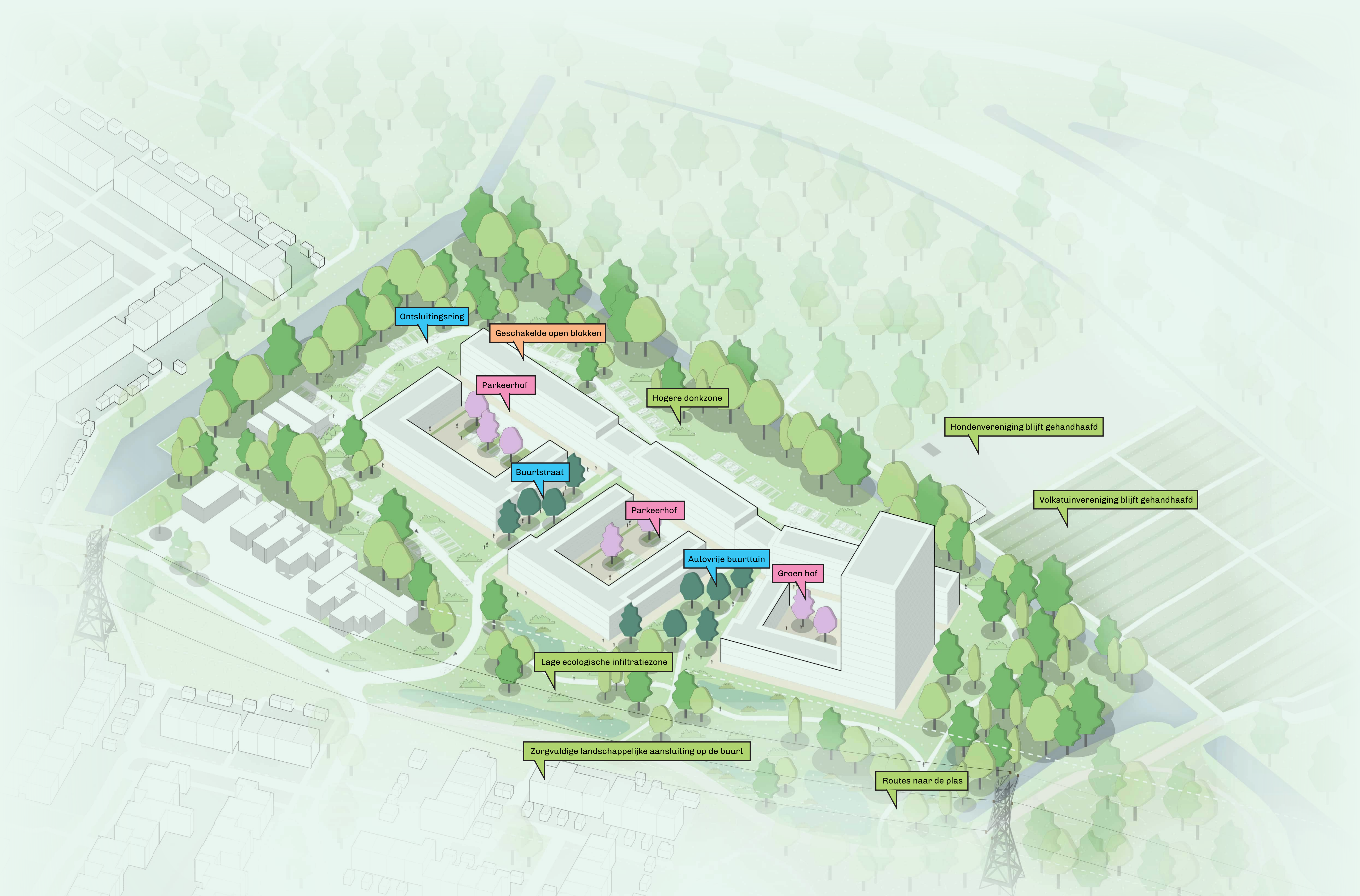
Wat zijn de risico's bij woningbouw?

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



DE DONKEN

Denkrichting 1



Wat betekent deze denkrichting?

Woningen

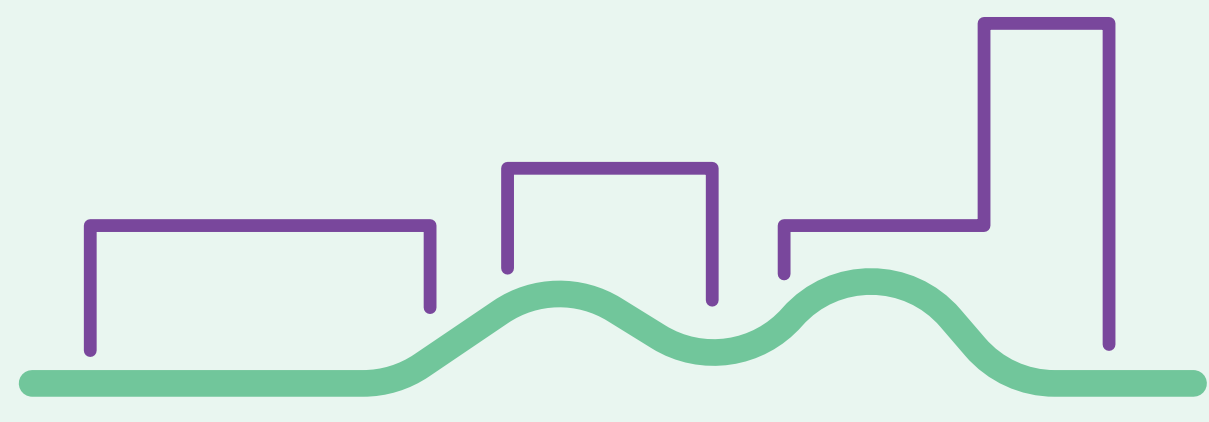
- Er zijn openingen tussen de woningen
- Zijn hoger aan de snelwegzijde
- Zijn lager aan de parkzijde

Mobiliteit

- Er is een autovrije buurtuin
- Parkeren langs een ontsluitingsring
- Er zijn parkeerhoven en een groen hof

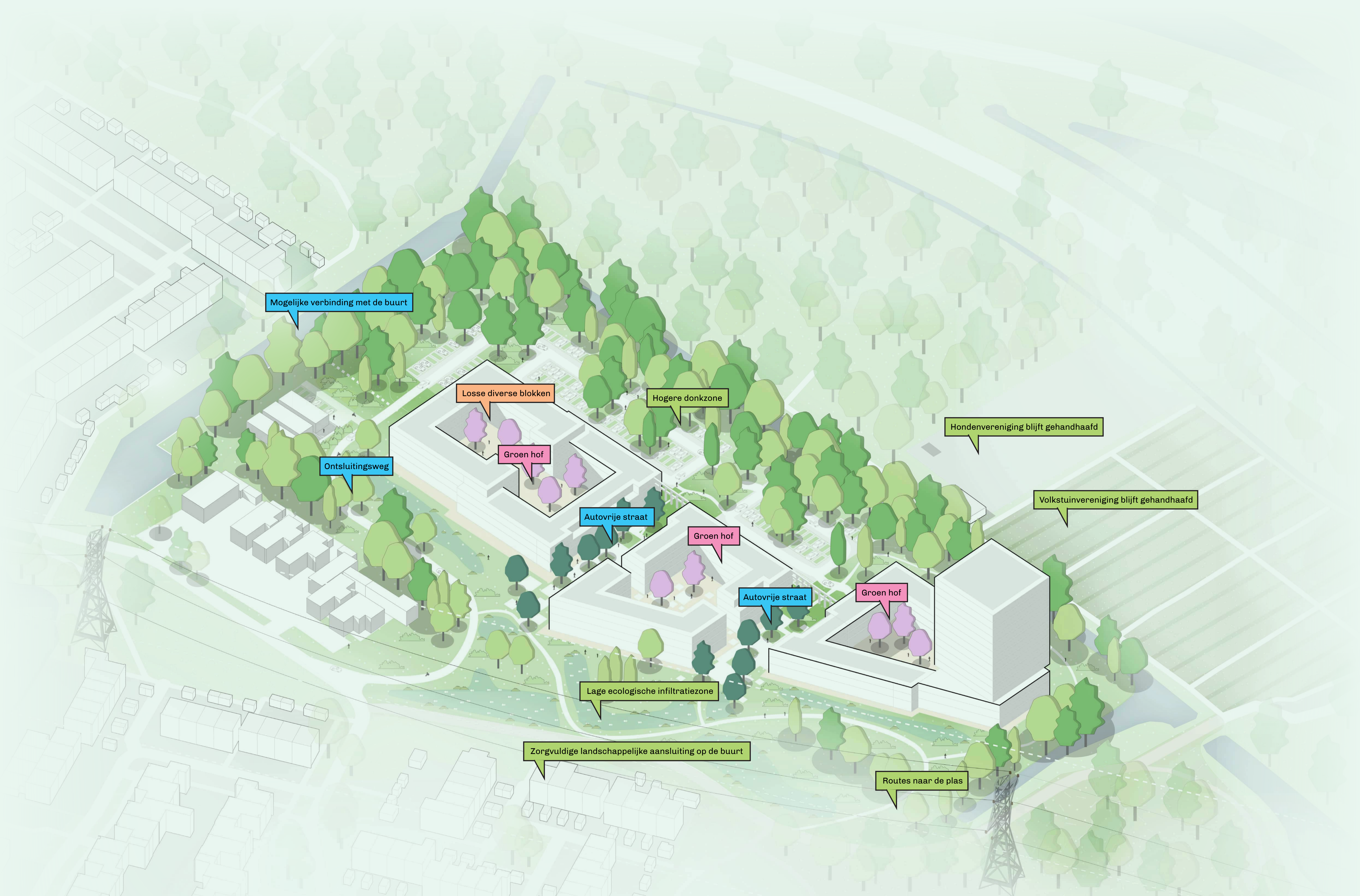
Geluidsoflossing

- Wordt getroffen door hogere geluidswerende gebouwen langs de snelweg



DE DONKEN

Denkrichting 2



Wat betekent deze denkrichting?

Woningen

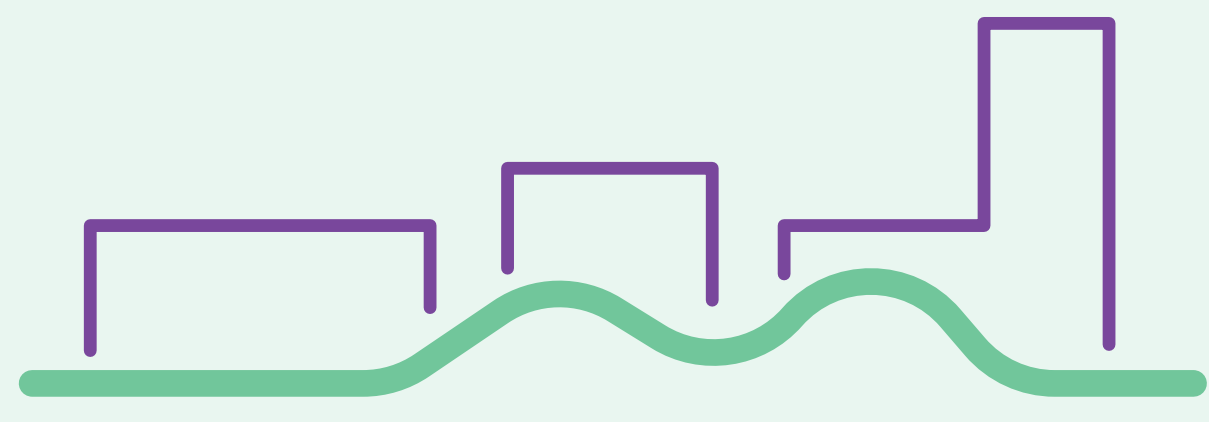
- Diverser (open en gesloten)
- Hebben afwisselende hoogtes
- Hebben allemaal een groen hof

Mobiliteit

- Voetganger en fietser op één, geen auto's in de buurt
- Parkeren achter de gebouwen
- Ontsluiting om de gebouwen heen

Geluidsoptlossing

- Wordt getroffen door geluidswerende schermen en gebouwen



DE DONKEN

Referentiebeelden

Buitenruimte

Groen hof



Autovrije buurtstraat



Natte ecologische zone



Klein tuintje



Vlonder aan park



Parkeren in het groen



Groene inpassing garage



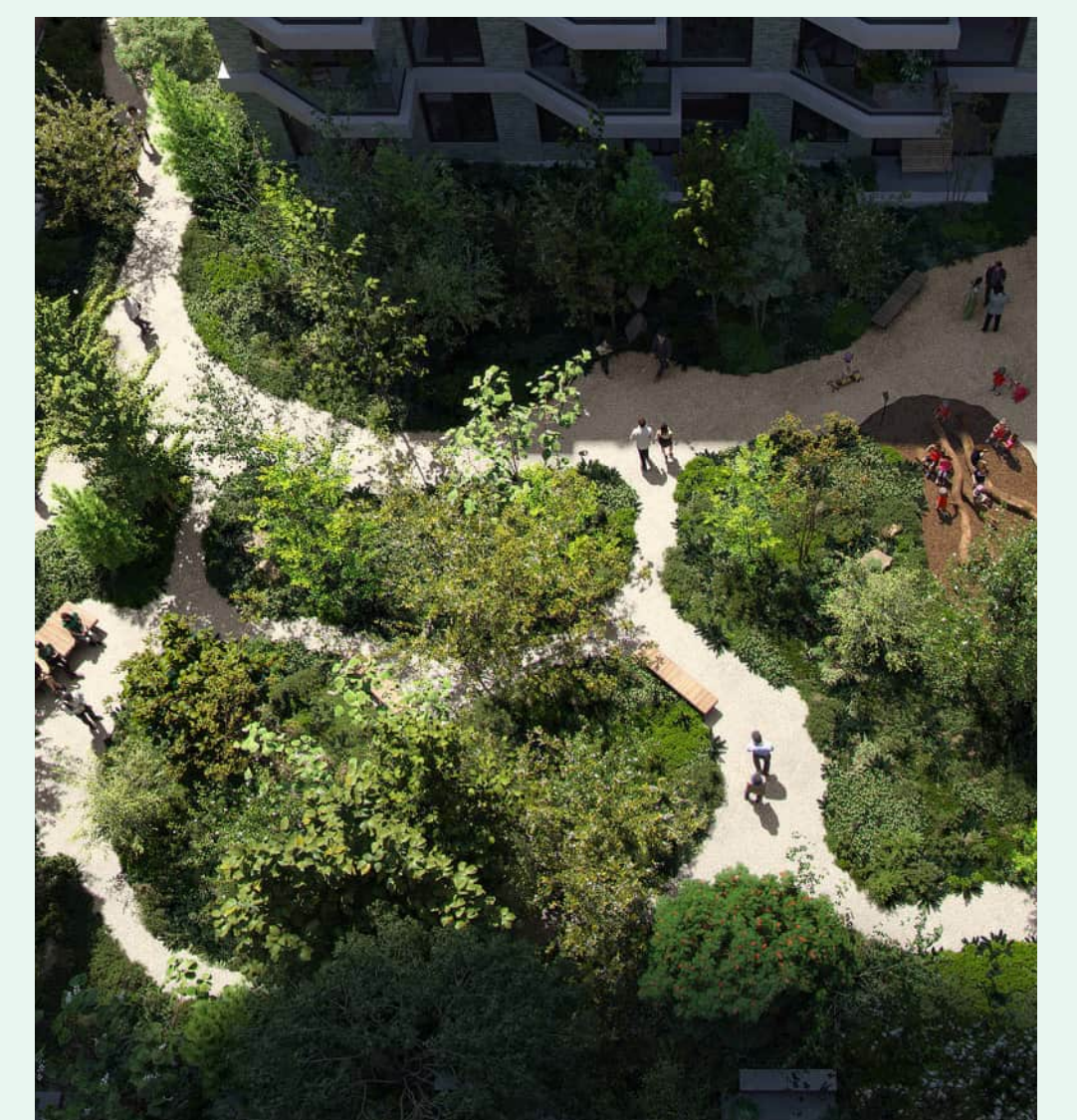
Groen parkeerhof



Natuurlijk spelen



Looproutes naar de plas



Woningen/architectuur

Baksteen met frisse kleur



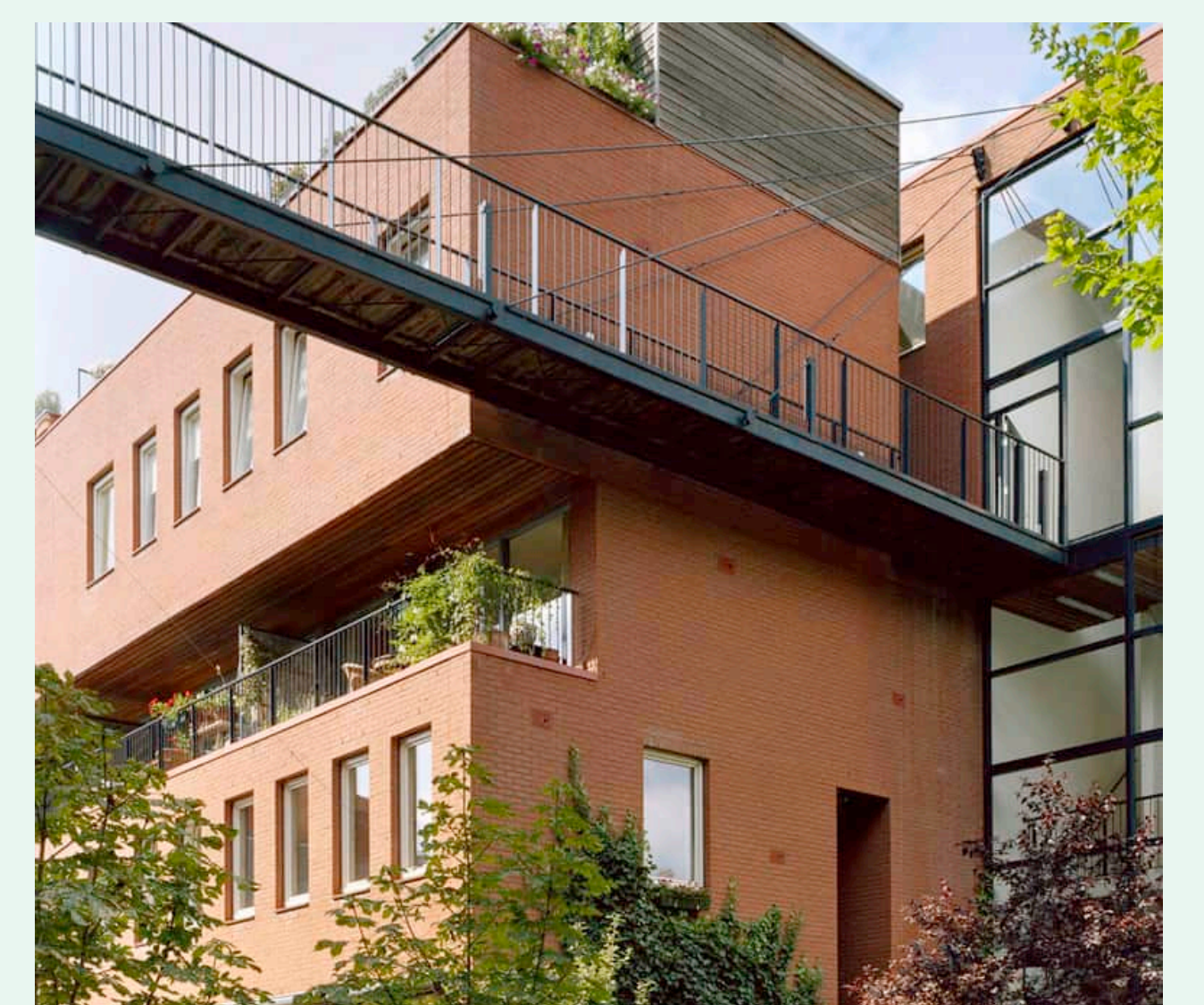
Houtengevels op bijzondere plekken



Hoogte accent valt weg t.o.v. omgeving

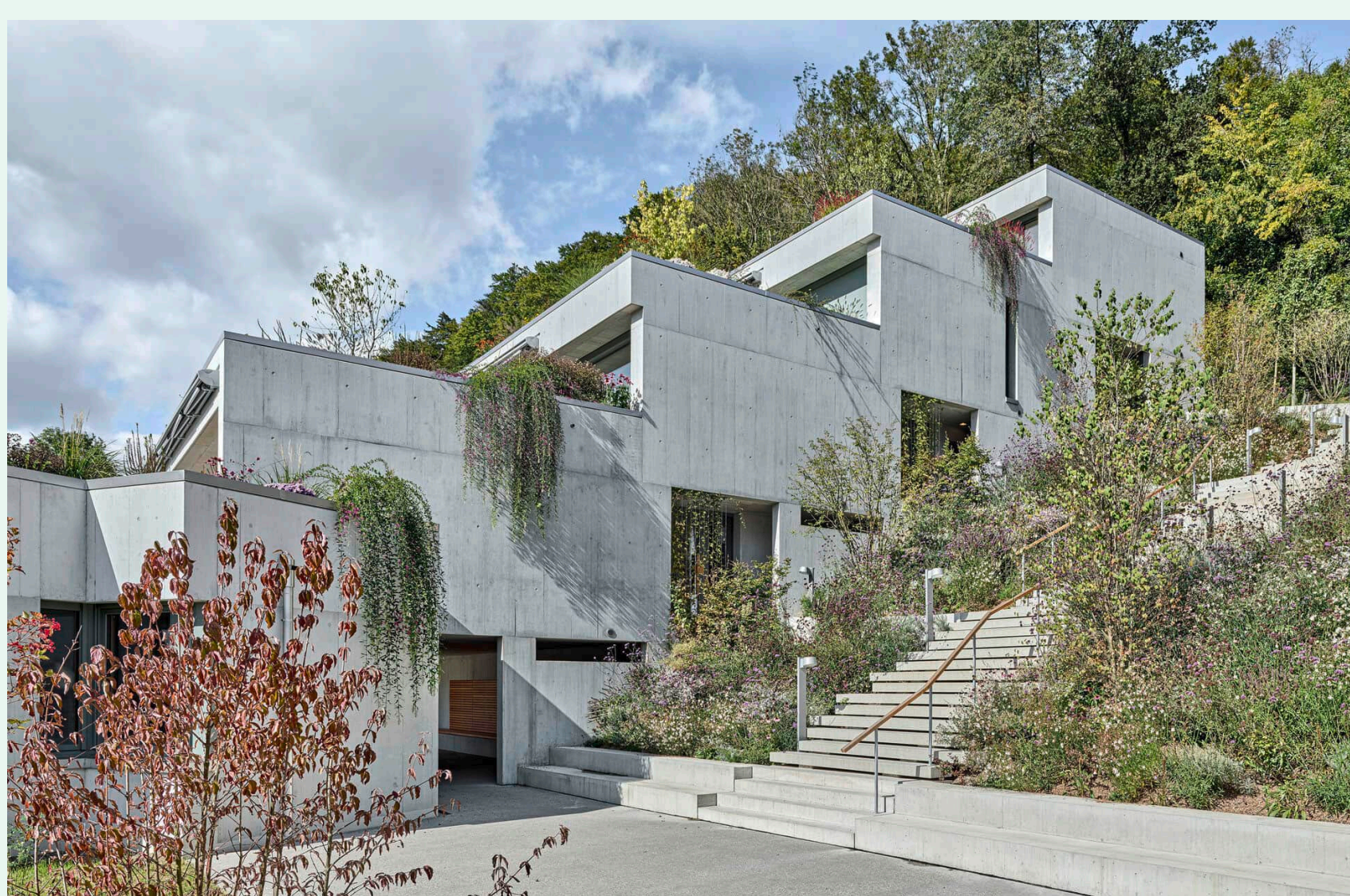


Gallerijen en ontsluiting zichtbaar



Geluidsoptlossing

Hoogte verschillen

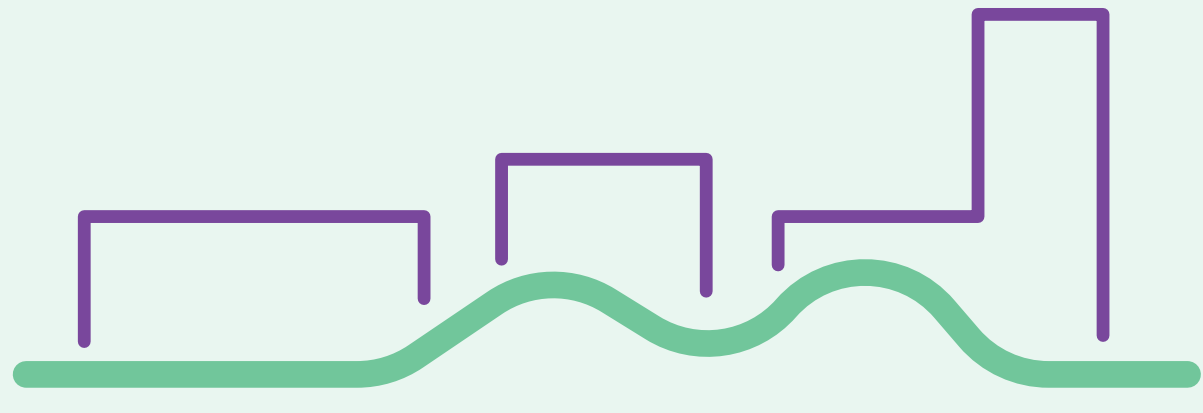


Gebouw: geluidswand en wonen



Scherf: geluidswand, kunst en duurzaamheidsicoon





DE DONKEN

Proces

Hoe ziet het vervolg proces eruit?



→
Na besluitvorming in het college
kan de planning voor realisatie
worden gemaakt

Op de hoogte blijven van project De Donken?

Meer achtergrondinformatie en alle ontwikkelingen binnen dit project vindt u op de website:

<https://www.denbosch.nl/nl/projecten/dedonken>

Heeft u vragen of wilt u reageren?

Stuur een e-mail naar: dedonken@s-hertogenbosch.nl



SCAN ME