

Verslag

De **Wijde**
Blik

Inloopbijeenkomst

Carré du Bois

Dinsdag 26 augustus 2025

Anthony Fokkerweg 1
1059 CM Amsterdam
020 523 50 90

Louis Couperusplein 2
2514 HP Den Haag
070 762 04 06

info@dewijdeblik.com
www.dewijdeblik.com

Verslag (2/9)

De
Wijde
Blik

Inleiding

Op dinsdag 26 augustus organiseerde ABB Bouwgroep een eerste inloopbijeenkomst over het project Carré du Bois. De bijeenkomst vond plaats in het Sportfondsen Sportiom en duurde van 19.00 tot 20.30 uur. Zo'n 50 omwonenden en belangstellenden kwamen langs om zich te laten informeren en vragen te stellen.

Over het project

Dit nieuwe woonproject komt op de plek van het voormalige KPN-kantoor in Den Bosch en maakt deel uit van de nieuwe stadswijk De Vliert. Carré du Bois wordt een nieuwe woonomgeving met ongeveer 317 huurwoningen, waarvan 75% in de sociale huur en 25% in het middeldure segment. Naast woningen komt er ruimte voor maatschappelijke functies, een fietsenstalling met circa 1050 parkeerplekken) en circa 155 autoparkeerplaatsen. Met dit project draagt ABB bij aan de behoefte aan betaalbare woningen in de stad.



De nieuwe stadswijk De Vliert wordt ontwikkeld met oog voor de kwaliteiten van de plek. Het wordt een gezonde en groene woonomgeving, die de aansluiting vormt tussen de bestaande stad en de omliggende wijken. De locatie verandert van stadsrand naar een groene verbinding, op korte fietsafstand van de binnenstad. Carré du Bois vormt hier een belangrijke schakel in. De binnentuin wordt openbaar toegankelijk, er blijft veel groen rondom de bebouwing en een deel van het terrein wordt openbaar gebied

De stationsomgeving, het gebied voor Carré du Bois, wordt getransformeerd tot een 'foyer': een gemeenschappelijke stedelijke ruimte waar alle nieuwbouw aan gelegen is en waar je prettig ontvangen wordt. De foyer krijgt een stedelijke inrichting met ruimte voor veel groen.

Verslag (3/9)

De
Wijde
Blik

Samenvatting van de bijeenkomst

Tijdens de bijeenkomst stonden in de zaal verschillende informatiepanelen opgesteld met schetsen en referentiebeelden uit het Voorlopig Ontwerp. Bezoekers kregen de mogelijkheid om op hun eigen tempo langs de panelen te lopen en zo het project te bekijken. Daarnaast stond er een maquette van het geplande gebouw. Naast ABB waren ook Kampman Architecten, Buro Beuk, Movares en Mooiland aanwezig om vragen te beantwoorden.



De sfeer tijdens de avond was open en betrokken. Het merendeel van de bezoekers reageerden over het algemeen positief op de plannen. De bijeenkomst trok zowel woningzoekenden als omwonenden, waarbij opvallend veel bezoekers zelf óók naar een woning zochten in Den Bosch of de regio. Veel omwonenden waren blij dat er eindelijk iets gebouwd wordt en dat er werk wordt gemaakt van de woningopgave.

Bezoekers toonden interesse in de plannen en maakten van de gelegenheid gebruik om met het projectteam in gesprek te gaan. Naast omwonenden waren er ook veel woningzoekenden aanwezig. Praktische vragen die gesteld werden gingen voornamelijk over parkeren, de planning van de bouw en de toekomstige uitstraling van de buurt. Ook konden bezoekers hun mening geven via een korte peiling. Een samenvatting van veelgenoemde reacties is hieronder uitgewerkt. Een volledig overzicht is achteraan dit document opgenomen.

Veelgenoemde reacties

Gebouw-opzet en aanzichten

Bezoekers waren verdeeld over de hoogte van de geplande woontoren. Sommigen vonden de toren te hoog en vreesden voor schaduwwerking,

Verslag (4/9)

De Wjde Blik

inkijk en planschade. Anderen zagen juist kansen voor nog hogere bebouwing op deze stedelijke locatie en vonden het een gemiste kans dat de hoogte beperkt blijft tot 70 meter. Ook de uitstraling riep gemengde reacties op: de toegangspoort werd indrukwekkend genoemd, maar sommige gevels ogen volgens bezoekers gesloten en zouden meer openheid kunnen gebruiken.

Groen en openbare ruimte

Het belang van veel groen werd breed gedeeld, zowel voor de leefkwaliteit als om hittestress te beperken. De plannen voor de binnentuin en daktuin werden positief ontvangen, maar er waren ook zorgen over toegankelijkheid en mogelijke overlast. Sommige bezoekers vroegen of de binnentuin 's nachts afgesloten kan worden. Ook werd gevraagd om een betere verbinding tussen binnen- en buitenruimte, extra groen aan de buitenkant van de gebouwen en veilige wandelroutes langs de Bruistensingel.

Voorzieningen en functies

Er klonk brede steun voor kleinschalige voorzieningen die bijdragen aan levendigheid in de wijk. Genoemd werden onder andere een koffietentje, een brasserie, een lunchroom, een apotheek, een fitnessruimte en een bibliotheek. Ook een speeltuin of speelmogelijkheden voor kinderen werden vaak genoemd. Een paar bewoners gaven aan geen behoefte te hebben aan winkels. Deze groep ziet liever functies die toegankelijk zijn voor de buurt, maar die niet tot overlast leiden. Tegelijkertijd zijn er zorgen over de capaciteit van de nabijgelegen supermarkt.

Woningtypen en mix

Bezoekers spraken waardering uit voor woningen voor starters, maar benadrukten ook de noodzaak van variatie. Er werden suggesties gedaan voor studentenwoningen, gezinswoningen met meerdere slaapkamers, stadsvilla's en appartementen voor ouderen. Meerdere respondenten wezen op de wens voor een gemengde buurt, met een goede balans tussen starters, gezinnen en ouderen. Tegelijkertijd waren er zorgen over de hoge concentratie sociale huur in dit plan, die volgens sommigen kan leiden tot sociale problemen. Ook de indeling van kleinere woningen werd kritisch bekeken: de relatief grote gangruimte werd door sommigen als inefficiënt ervaren.

Verkeer en parkeren

Veel opmerkingen gingen over parkeren. De geplande parkeerplaatsen zijn berekend op basis van de parkeernorm van de gemeente, maar volgens veel bewoners zijn deze aantallen onvoldoende. Omwonenden maken zich zorgen dat hierdoor extra parkeerdruk in de buurt ontstaat. Meerdere aanwezigen suggereerden daarom om extra parkeerplekken op te nemen in het plan. Ook vroegen bezoekers zich af of de ontsluitingswegen de verkeersdruk van de geplande woningen in de wijk aankunnen. Tot slot zijn er zorgen over de verkeersveiligheid langs de Bruistensingel.

Verslag (5/9)

De
Wijde
Blik

Overige opmerkingen

Er was opluchting dat er eindelijk gebouwd gaat worden en dat er zichtbaar iets gebeurt. Ook gaven buurtbewoners aan begrip te hebben dat er nieuwe woningen nodig zijn in de stad.

Sommige reacties gingen over de naam van het project. “Het Vlietkwartier” werd als alternatief genoemd. Verder vroegen omwonenden om een realistisch beeld van verkeer en routes, meer transparant overleg en betere communicatie tijdens het proces. Ook klonk de oproep om opmerkingen daadwerkelijk mee te nemen en niet alleen voor de vorm te verzamelen. Verder vroegen verschillende omwonenden aandacht voor heldere en leesbare documentatie.

Planning en procedure

In 2024 is met omwonenden en belanghebbenden de omgevingsdialogoog gevoerd. De reacties uit dat traject zijn verwerkt in een concept-ontwikkeldkader. Op 7 mei 2025 heeft de gemeenteraad dit Ontwikkeldkader vastgesteld. Vanaf dat moment is ABB gestart met het verder uitwerken van de plannen.

De planning van Carré du Bois is als volgt. Vanaf medio 2025 tot medio 2026 krijgt het plan stap voor stap meer vorm. Dit gebeurt via marktuitleg, het uitwerken van onderdelen en nieuwe gesprekken met de omgeving. In afstemming met de gemeente organiseert ABB hiervoor meerdere momenten, waaronder een tweede inloopavond die binnenkort plaatsvindt.

Tussen oktober 2025 en medio 2026 doorloopt het project de ruimtelijke procedures voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteiten (BOPA) en de aanvraag van de omgevingsvergunning. Na die fase volgt de voorbereiding van de uitvoering. Als alles volgens planning verloopt, kan in het vierde kwartaal van 2026 worden gestart met de bouwvoorbereiding en de eerste werkzaamheden.



Verslag (6/9)

De Wijde
Blik

Aandachtspunten

Tijdens de bijeenkomst was er de gelegenheid om een (online) reactieformulier in te vullen. Na afloop van de bijeenkomst was het nog twee weken lang mogelijk om dit in te vullen. Hieronder staat een overzicht van alle ingediende reacties.

Gebouw-opzet en aanzichten

- Het lijkt me een mooi plan.
- De hoogte van de woontoren is bezwaarlijk voor de omwonenden, we verwachten planschade door de schaduw
- De toren zou naar mijn idee wel wat hoger mogen. Tevens vind ik de zijkant van de toren nogal gesloten over komen.
- Een dergelijke stedelijke inbreidingslocatie is uitermate geschikt voor stevige hoogbouw. Een gemiste kans om slechts tot 70 meter hoog te bouwen.
- Het is allemaal heel onduidelijk om te lezen! Je kunt er niets van maken. Zelfs de plattegronden van de woningen zijn erg onduidelijk. Irritant.
- Bij het huidige wandel/fietspad langs de Bruistensingel is het voetgangsdeel nu al extreem smal. Er staat nu aangegeven als 'shared space', graag iets meer rekening voor de voetgangersveiligheid.
- Wat dacht u van "Het Vlietkwartier" i.p.v. Carré du Bois?
- De hoge toren is wel heel hoog, paar verdiepingen lager zou veel minder impact hebben op het uitzicht (en inkijk).
- Indrukwekkende toegangspoort
- Beperkte invloed op de omgeving
- Houd rekening met royale en groene opzet, zodat de gebouwen de klasse uitstralen die bij Den Bosch horen. Zelfde geldt voor voldoende parkeerruimte onder panden zodat overal ondergrond geparkeerd kan worden.
- Parkeer overal ondergronds. Zoals ook bij Belverdere in het Paleiskwartier is gedaan. Plekken die over zijn worden uiteindelijk verhuurd.
- Veel te hoog!

Wilt u ons iets meegeven over groen en openbare ruimte in en rond Carré du Bois?

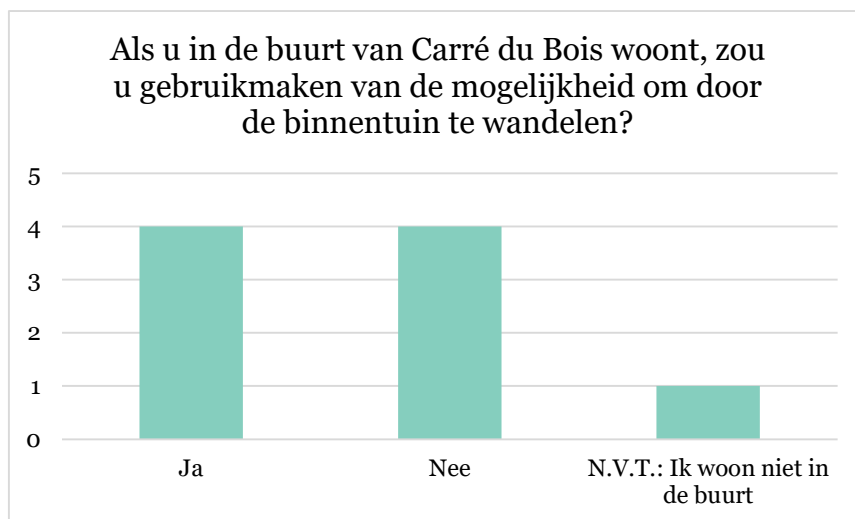
- De binnenlijn is prima voor bewoners. Voor buurtbewoners zou ik het geen goed idee vinden, ivm eventuele overlast van jeugd.
- Veel groen is belangrijk voor welzijn en tegen hittestress
- Het huidige wandelpad langs de Bruistensingel is al gevaarlijk voor voetgangers. In het plan staat 'shared space', graag een separaat voetpad langs de gebouwrand (daktuin positie wijzigen).
- De fietsopstelplekken zullen ook worden gebruikt door treinreizigers. Graag deze positioneren meer richting het station.
- Groen aan de binnenkant ziet er netjes uit, hopelijk komt er ook een kleine groenstrook aan de buitenkant van de gebouwen.

Verslag (7/9)

De Wijk Blik

- Jammer van de verhoogde binnentuin, hierdoor minder toegankelijk voor de buurt.
- Beperkte verbinding tussen binnentuin en buitenruimte rond het gebouw.
- Zorg voor veel groen! En meteen een duurzaam karakter met veel innovatieve voorzieningen wat betreft water in de stad in extreme tijden en neerslag.
- Gebruik voor de openbare inrichting zaken waar ongewenste bezoekers liever niet neerstrijken.
- Zet naar Deens voorbeeld gedragsborden neer met juiste omgangsvormen.
- Lekker georganiseerd in de vakantie

Als u in de buurt van Carré du Bois woont, zou u gebruikmaken van de mogelijkheid om door de binnentuin te wandelen?



Heeft u suggesties voor een kleinschalige voorziening in Carré du Bois?

- Sowieso winkels, apotheek, eventueel kapper
- Lokale partijen betrekken
- Een lunchroom of fitnessruimte
- Een kleine speeltuin/spelmogelijkheid
- Een speeltuin voor kleinere kinderen of speloptie
- Koffietentje / brasserie is zeker gewenst en een aanwinst
- Bibliotheek
- Vanuit mijn technische specialisme: onderzoek hoe trillingsoverlast AGV spoor uitgesloten kan worden. Laat maatregelen opnemen in funderingen. Voorbeeld: Spoorzone Ede-Wageningen
- Echte Franse bakker!
- Ja graag minder geconcentreerde sociale huur op een plek!

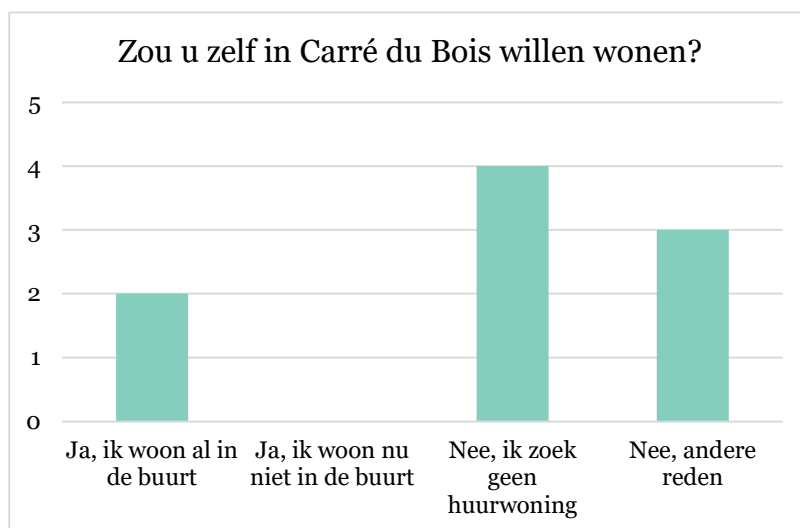
Verslag (8/9)

De Wijk Blik

Wilt u ons iets meegeven over de woningtypen?

- Graag ook specifieke woningen voor studenten. Er is een groot tekort aan studentenwoningen in Den Bosch.
- Bij de kleinere woning gaat veel ruimte verloren aan de gang (bijna 5m²). Is een gang wel wenselijk?
- Bij de kleinere woning is de gangruimte relatief groot (bijna 5 m²). Is een gang nodig?
- Mooie woningen voor starters.
- Beperkte biodiversiteit aan woningtype
- Geef strengere eisen mee dan BBL landelijk doet voor contactgeluid. In nieuwbouw terrazzo zijn daar problemen mee.
- Zorg voor een gemengde buurt. Starters en ouderenappartementen, maar ook Family maisonnettes voor ouders met kinderen die bij een station willen wonen.
- Ook woningen met meer slaapkamers en niet perse gigantische woonkamers wat je vaak ziet bij grote huizen.
- Denk aan stadsvilla's
- Afsluitbare binnentuinen wanneer overlast blijkt. Geef VVE daarin een stem.
- Het is belachelijk dat er op zo'n korte afstand drie gebouwen van 70 meter hoog komen en ook nog eens 75% sociale huur geconcentreerd op één plek. Dat is gewoon vragen om problemen
- Het aantal parkeerplaatsen is volstrekt onvoldoende en zal zeker tot parkeeroverlast gaan leiden. Het is gewoon wensdenken dat mensen alleen maar fietsen en het ov gebruiken.

Zou u zelf in Carré du Bois willen wonen?



Wilt u ons nog iets anders meegeven?

- Graag meer overleg met de omwonenden, en realistisch beeld van verkeer / verkeersroutes ter plaatse ipv theoretische aannames vanuit gemeente.

Verslag (9/9)

De Wijde
Blik

- Wat dacht u van “Het Vliertkwartier” i.p.v. Carré du Bois?
- Parkeerruimte minimaal ingestoken, wijkt af van beleid.
- Probeer grote ondergrondse parkings te maken. Die zijn per plek voor de VVE eigenaren/huurders goedkoper dan een parking met relatief weinig plaatsen doordat operationele kosten gedeeld kunnen worden.
- Focus op fysieke woonkwaliteit. Laat aannemer bouwen die beste kwaliteit biedt op fysieke bouwkwiteit t.a.v. contactgeluid, trillingen, duurzaamheid tijdens levensduur etc.
- Doe daadwerkelijk iets met de opmerkingen. De gemeente doet het alleen maar voor de vorm zodat het echt lijkt op een democratie.
- Te hoog, te veel geconcentreerde sociale huur en te weinig parkeerplekken.

Tot slot: bent u omwonende of woningzoekende?

