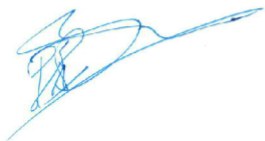


verleend

Behoort bij het besluit van het hoofd
van de afdeling VTH-Omgevingswet
van de gemeente 's-Hertogenbosch
d.d. : oktober 2023
nr. : 079613367540

**ontwerpbeschikking**

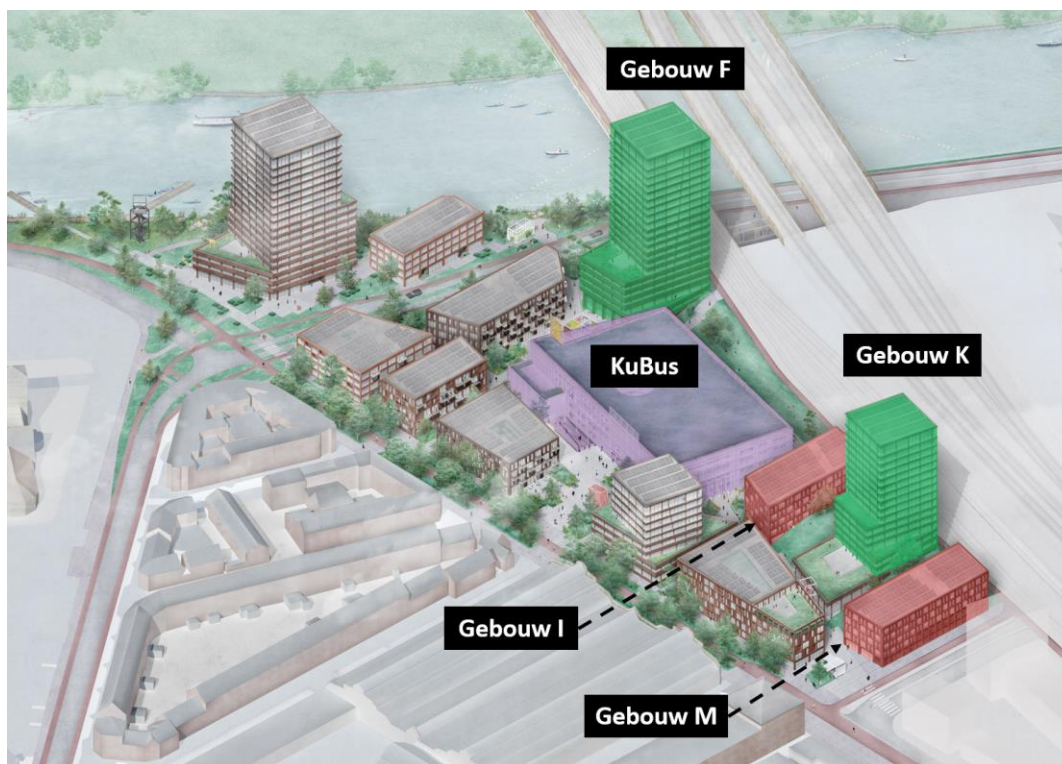
d.d. : september 2022
nr. : 079613367540

Memo

Datum: 6 december 2021
Ter attentie van: Gemeente 's-Hertogenbosch
Van: SDK Vastgoed

Onderwerp: Programma EKP fase 1

Het programma van fase 1 bestaat uit verschillende functies zoals woningen, onderwijs, horeca en parkeren. De functies zijn verdeeld over 4 nieuwe gebouwen (exclusief de parkeergarage) en 1 bestaand gebouw (KuBus). De nieuwbouw openbare parkeergarage bevindt zich onder de gebouwen I, K en M en heeft een ondergrondse verbinding met de kelder van KuBus. Deze kelder wordt verbouwd tot parkeergarage. De gebouwen uit fase 1 grenzen allen aan de Nelson Mandelalaan en het spoor.



Figuur 1 In kleur de verschillende gebouwen en werknamen uit fase 1 (groen, paars en rood).

Woonprogramma fase 1

Het woonprogramma is verdeeld over 4 nieuwe gebouwen met in totaal 401 woningen.

Gebouw F

Woninggrootte (bvo)	Aantal
Tot 40 m ²	5
40 – 80 m ²	44
80 – 150 m ²	79
Totaal	128

Gebouw I

Woninggrootte (bvo)	Aantal
Tot 40 m ²	89
40 – 80 m ²	0
80 – 150 m ²	0
Totaal	89

Gebouw K

Woninggrootte (bvo)	Aantal
Tot 40 m ²	0
40 – 80 m ²	104
80 – 150 m ²	13
Totaal	117

Gebouw M

Woninggrootte (bvo)	Aantal
Tot 40 m ²	4
40 – 80 m ²	63
80 – 150 m ²	0
Totaal	67

Specials fase 1

Het woonprogramma bevat een aantal specials:

- Ateliërwoningen: op de begane grond van gebouw F komen 5 ateliërwoningen. Deze woningen zijn gesitueerd aan de zuidzijde en liggen tegenover KuBus. De woningen zijn compact (< 40 m² bvo) en hebben een extra hoge verdiepingshoogte van 4,50 m¹ bruto. Verder beschikken ze over een stukje grond aan de voorzijde van de woning, grenzend aan de openbare ruimte en ten behoeve van privacy.
- Studentenwoningen: in gebouw I komen 89 compacte studio's voor de huisvesting van studenten. Naast onderwijsfaciliteiten biedt EKP voor studenten ook een plek om te wonen.
- Penthouses: op de bovenste woonlaag van gebouw F komen 4 penthouses. Gebouw F is het hoogste gebouw van EKP (60 meter) en biedt bewoners straks een schitterend uitzicht over de Dieze en de historische binnenstad.

Overige functies fase 1

Naast woningen bestaat fase 1 uit onder meer onderwijs, kantoren, horeca en parkeren. Een deel daarvan bevindt zich in KuBus, het creatieve hart van EKP. De definitieve invulling van de plintfuncties is nog niet bekend en daarom is maximale flexibiliteit noodzakelijk. Voorbeelden van plintfuncties zijn horeca, detailhandel, kantoren en dagelijkse voorzieningen. Er is in opdracht van SDK Vastgoed een plintvisie opgesteld

om ervoor te zorgen dat de toekomstige invulling past binnen de gebiedsidentiteit van EKP. Hieronder een overzicht van alle overige functies in fase 1.

KuBus

Functie	Oppervlakte (bvo)	Aantal studenten
Kunstacademie (onderwijs)	7.428	455
Business Innovation (onderwijs)	2.050	736
Koningstheateracademie (onderwijs)	787	50
Kantoren	1.352	
Horeca	467	
Totaal	12.084	1.241

Plintfuncties (gemengd)

Gebouw	Oppervlakte (bvo)
F	340
I	111
K	416
M	334
Totaal	1.201

Parkeren

Gebouw	Capaciteit	Aantal miva
P1: nieuwbouw	297	6
P2: kelder KuBus	73	2
Totaal	370	8

Segmentering fase 1

Ten aanzien van de woningbouwsegmentering voor het totale gebied geldt dat:

- Minimaal 25% van de te realiseren woningen uit sociale huur of -koop bestaat.
- Minimaal 15% van de te realiseren woningen uit middeldure huur of -koop bestaat.

Deze percentages gelden voor de totale gebiedsontwikkeling en niet per fase afzonderlijk.

SDK Vastgoed is momenteel in gesprek met een Bossche woningbouwcorporatie over de afname van gebouw I en M. Dat zou betekenen dat 156 woningen uit fase 1 in het sociale huursegment vallen, oftewel 38,9%.

De overige woningen uit fase 1 bestaan uit een mix van middelduur en duur. Er is nog geen definitieve keuze gemaakt voor wat betreft koop en/of huur.