

---

# EKP-TERREIN NOORD

## Ladderonderbouwing

juni 2022

### 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

---

# RHO ADVISEURS





# RHO ADVISEURS

---

**DATUM** 17 juni 2022  
**KENMERK** 44000687\_20211314JB

**PROJECT** EKP-terrein Noord  
**PROJECTLEIDER** Stefan van Bogget

**OPDRACHTGEVER** SDK Vastgoed B.V.  
**PROJECTNUMMER** 20211315

**AUTEUR** Julia Breukelman, Joost Jansen  
**STATUS** Definitief



# INHOUD

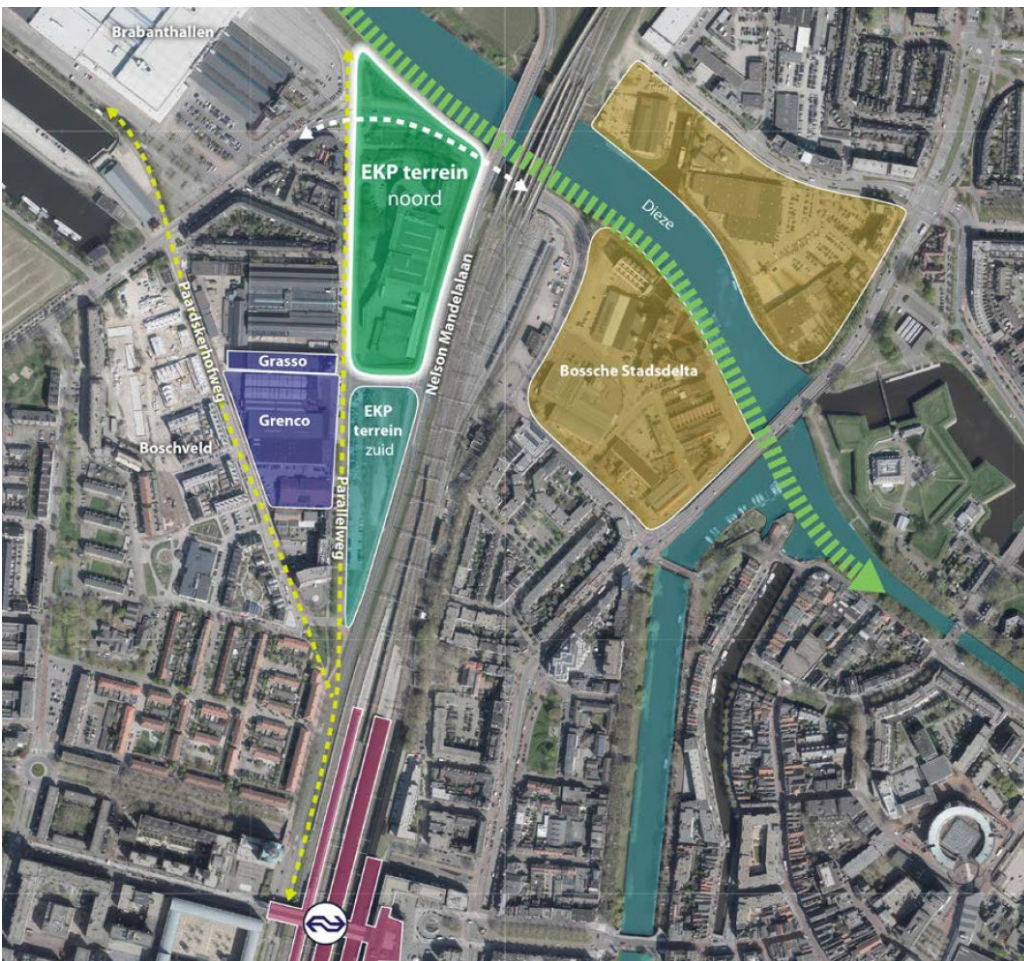
<b>1. Inleiding</b>	<b>4</b>
1.1 Aanleiding	4
1.2 Vraagstelling	6
1.3 Leeswijzer	8
<b>2. Behoeftetransformatie EKP-terrein Noord</b>	<b>9</b>
2.1 Ontwikkelkader EKP-terrein	9
2.2 Ruimtelijk- en functioneel kader EKP-terrein Noord	10
2.3 Economisch perspectief Brede Binnenstad (2021)	11
2.4 Groeiende stad	12
<b>3. Behoeftederwijs</b>	<b>13</b>
3.1 Beleid	13
3.2 Aanbod en effecten	13
<b>4. Behoeftewerkfuncties</b>	<b>14</b>
4.1 Beleid	14
4.2 Trends en ontwikkelingen	15
4.3 Aanbod en effecten	16
<b>5. Behoeftehoreca</b>	<b>19</b>
5.1 Beleid	19
5.2 Trends en ontwikkelingen	19
5.3 Aanbod en effecten	20
<b>6. Behoeftedetailhandel</b>	<b>21</b>
6.1 Beleid	21
6.2 Trends en ontwikkelingen	21
6.3 Aanbod en effecten	24
<b>7. Behoefteculturele en maatschappelijke voorzieningen, sport, gezondheid</b>	<b>26</b>
7.1 Beleid	26
7.2 Aanbod en effecten	27
<b>8. Conclusie</b>	<b>31</b>
8.1 Conclusie ontwikkeling EKP	31
8.2 Subconclusie onderwijs	32
8.3 Subconclusie kantoren en diensten	32
8.4 Subconclusie horeca	32
8.5 Subconclusie detailhandel	32
8.6 Subconclusie culturele en maatschappelijke voorzieningen, sport en gezondheid	33
8.7 Conclusie algemeen	33

# 1. INLEIDING

## 1.1 Aanleiding

SDK Vastgoed B.V. werkt aan de herontwikkeling van het EKP-terrein Noord in de Noordelijke Spoorzone in 's-Hertogenbosch. Het terrein is een voormalig expeditieknoppunt van PostNL. Sinds 2017 is de voormalige postsorteerhal tijdelijk in gebruik genomen door de kunstacademie St. Joost School of Art & Design.

Begin 2018 heeft de gemeenteraad het Ontwikkelkader EKP-terrein vastgesteld. Het Ontwikkelkader was vervolgens uitgangspunt voor de aanbestedingsprocedure 'Gebiedsontwikkeling EKP-terrein Noord' die de gemeente als aanbestedende dienst heeft gevoerd, in overleg met medegrondeigenaren NS Stations en PostNL. Eind 2019 is de ontwikkeling gegund aan SDK Vastgoed (VolkerWessels).



Figuur 1.1 Ligging projectgebied 'EKP-terrein Noord' (bron: Ruimtelijk- en functioneel kader EKP-terrein Noord)

Op het EKP-terrein Noord worden in totaal circa 820 woningen mogelijk gemaakt en diverse andere stedelijke functies toegevoegd. Deze ladderonderbouw richt zich op het niet-woonprogramma dat mogelijk wordt gemaakt. Het betreft functies in de EKP-hal en in de plinten van de diverse woongebouwen.

De EKP-hal is een bestaand gebouw met een oppervlakte van circa 12.100 m<sup>2</sup> bvo<sup>1</sup> exclusief parkeerkelder, dat wordt omgebouwd tot 'KuBus', wat staat voor "kunst en business". Drie opleidingen van Hogeschool Avans, waaronder St. Joost School of Art & Design krijgen hierin een permanente plek, naast creatieve werkfuncties en horeca.

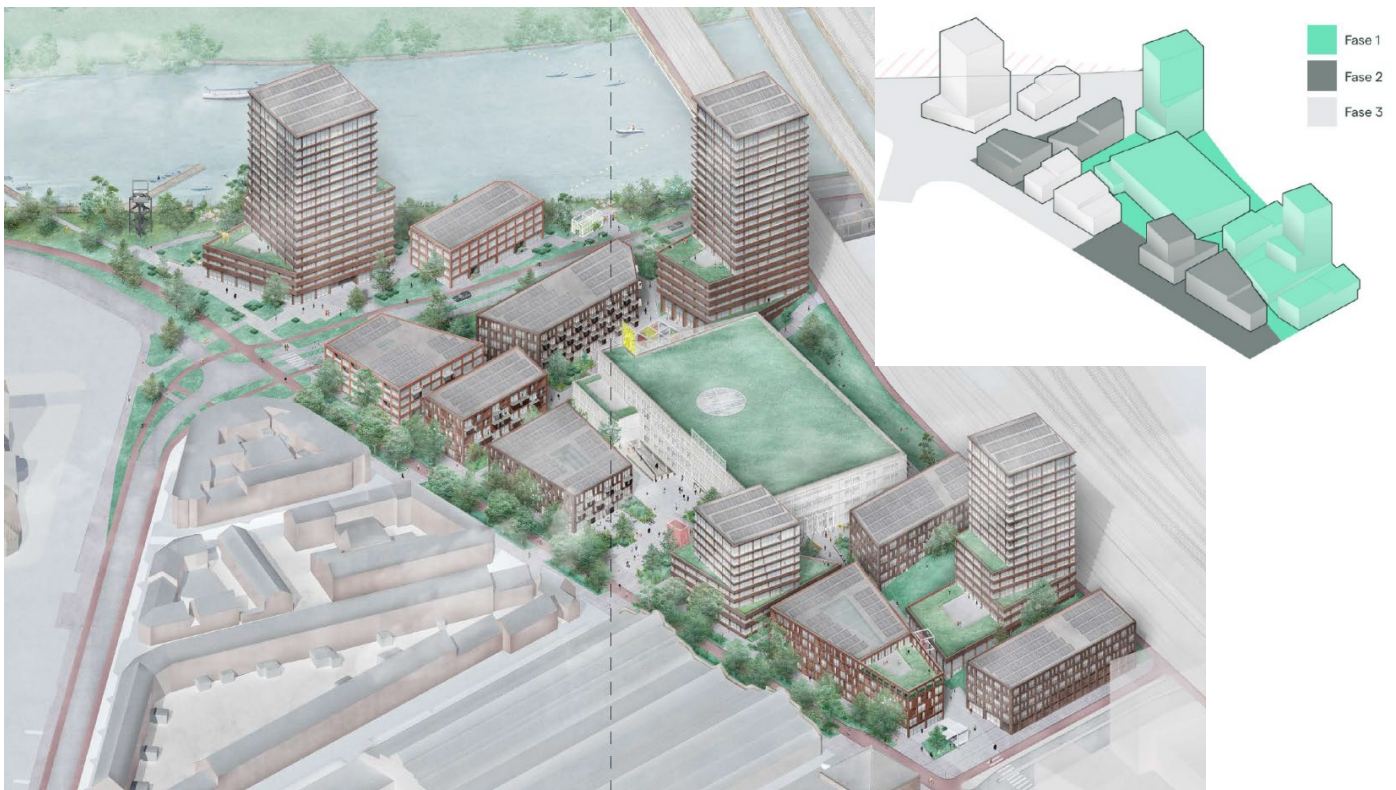
<sup>1</sup> Bruto vloeroppervlak

Daarnaast worden als onderdeel van de herontwikkeling van het gebied ten behoeve van de leefbaarheid, levendigheid en sociale veiligheid stedelijke functies in de plinten van de 12 nieuwe woongebouwen mogelijk gemaakt. In totaal gaat het om circa 5.000 m<sup>2</sup> bvo, waardoor de totale hoeveelheid niet-woonfuncties in het gebied 17.100 m<sup>2</sup> bvo zal gaan bedragen, zoals in onderstaand overzicht nader gespecificeerd:

Programma m <sup>2</sup> bvo	Werkfuncties (Kantoren / bedrijven / ambacht, dienstverlening)	Horeca	Onderwijs	Detailhandel / dagelijkse voorzieningen	Cultureel / maatschappelijk	Sport	Gezondheidszorg	totaal
Programmamogelijkheden	5.000 (max 2.000 diensten)	1.300	10.500	800	5.000	2.000	2.000	26.600
Fysieke ruimte in KuBus								12.100
Fysieke ruimte in plinten woongebouwen								5.000
Totale fysieke mogelijkheden voor niet-woonfuncties								17.100

In het kader van de rol van de niet-woonfuncties bij de herontwikkeling c.q. invulling van het gebied is enige flexibiliteit wenselijk bij de uiteindelijke invulling van de betreffende ruimten. Daarom is de optelsom van de diverse niet-woonfuncties met 26.600 m<sup>2</sup> hoger dan de feitelijk beschikbare hoeveelheid 17.100 m<sup>2</sup> bvo aan ruimte voor niet-woonfuncties.

Circa 10.500 m<sup>2</sup> bvo wordt nu al benut voor onderwijs en dit zal binnen afzienbare tijd niet fundamenteel wijzigen. Dat betekent dat er nog circa 6.600 m<sup>2</sup> bvo beschikbaar komt voor andere nieuwe niet-woonfuncties.



Figuur 1.2 Impressie concept-stedenbouwkundig plan (bron: Ruimtelijk- en functioneel kader EKP-terrein Noord)



## 1.2 Vraagstelling

Bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling is duurzame verstedelijking het uitgangspunt. Hiertoe wordt de Ladder voor duurzame verstedelijking gevolgd die is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) (artikel 3.1.6. lid 2 Bro).

Per 1 juli 2017 is artikel 3.1.6. lid 2 Bro gewijzigd en komen te luiden als volgt:

*“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”*

Uitgangspunt is dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd en dat eerst als dat niet mogelijk is wordt gemotiveerd waarom die ontwikkeling niet in bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd.

De volgende stappen dienen doorlopen te worden:

1. Uitgangspunten vaststellen: Wat zal met het bestemmingsplan mogelijk gemaakt worden. Is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling?
2. Afweging locatiekeuze: valt het bestemmingsplan binnen of buiten bestaand stedelijk gebied.
3. Beschrijving van de behoefte: voorzien de diverse functies die het plan mogelijk maakt in een behoefte.

### *Ad. 1 Nieuwe stedelijke ontwikkeling*

De eerste vraag die aan de orde is, is - op basis van planvergelijking - of het voorliggende bestemmingsplan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Hierbij is van belang wat het voorgaande bestemmingsplan aan ruimtelijke mogelijkheden bood en in hoeverre het nieuwe bestemmingsplan hierop een toevoeging of wijziging mogelijk maakt.

In het Bro (artikel 1.1.1, lid 1, onder i) is voor stedelijke ontwikkeling een definitie opgenomen: *“ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen”*.

Als een bestemmingsplan voorziet in functiewijziging en nieuwbouw van een zekere omvang dan is in beginsel sprake van een “stedelijke ontwikkeling” als bedoeld in artikel 1.1.1 lid 1 aanhef en onder i Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Consequentie daarvan is dat dan de plantoelichting een verantwoording aan de Ladder moet bevatten (artikel 3.1.6 lid 2 Bro). Zeer kleinschalige bebouwingmogelijkheden of functiewijzigingen “sec” die niet voorzien in een toename van het ruimtebeslag kwalificeren niet als een stedelijke ontwikkeling. In dat geval hoeft de Ladder niet te worden toegepast.

Het bestemmingsplan voorziet in een transformatie van een locatie met een bedrijfsmatige bestemming naar een locatie met gestapelde woonbebouwing omvattende circa 820 woningen en diverse niet-woonfuncties, zoals hiervoor beschreven. De hoeveelheid woningen in het plangebied neemt dusdanig toe, dat op basis van geldende jurisprudentie op dit onderdeel zeker sprake is van een ontwikkeling die de grens van een kleinschalige ontwikkeling overstijgt en aldus een stedelijke ontwikkeling vormt als hier bedoeld. Aldus is een laddertoets aan de orde ten aanzien van de functie “wonen”, waarbij de locatiekeuze gemotiveerd moet worden en dat een beschrijving van de behoefte nodig is. Deze verantwoording wordt in de ruimtelijke onderbouwing opgenomen.

Voor andere stedelijke ontwikkelingen, niet zijnde woningbouw blijkt uit vaste jurisprudentie dat wanneer een bestemmingsplan voorziet in een terrein met een ruimtebeslag van meer dan 500 m<sup>2</sup> of in een gebouw met een bruto-vloeroppervlakte groter dan 500 m<sup>2</sup>, deze ontwikkeling in beginsel als een stedelijke ontwikkeling dient te worden aangemerkt. Gelet op het aantal m<sup>2</sup> aan niet-woonfuncties is - ondanks dat hiertoe geen sprake is van separate nieuwe bebouwing (nieuw ruimtebeslag) - ten aanzien van de niet-woonfuncties ook sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, zodat een laddertoets aan de orde is. Deze verantwoording wordt in de ruimtelijke onderbouwing opgenomen.

### Ad. 2 Ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied

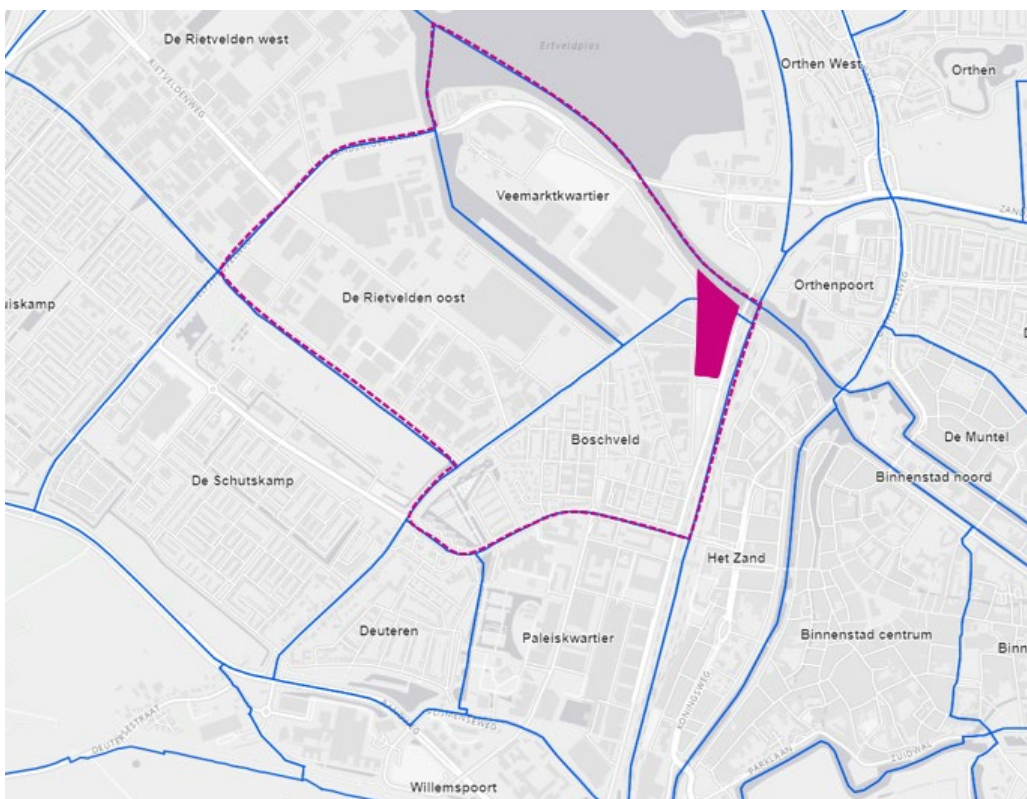
Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied dient gemotiveerd te worden of deze behoefte niet in stedelijk gebied kan worden gerealiseerd. Daarom is het van belang om te weten of het plangebied binnen of buiten stedelijk gebied is gelegen. In artikel 1.1.1 Bro wordt het stedelijk gebied als volgt gedefinieerd:

*'Bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.*

Dit plangebied is gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied van 's-Hertogenbosch.

### Ad. 3 Beschrijving van de behoefte

Het ruimtelijk verzorgingsgebied van de stedelijke ontwikkeling bepaalt tot welk gebied de beschrijving van de behoefte zich moet uitstrekken. De begrenzing van de regio is dus afhankelijk van de aard en omvang het programmaonderdeel dat als stedelijke ontwikkeling wordt gezien. De relevante regio voor de woningbouw en werkfuncties is de stad 's-Hertogenbosch. De commerciële en maatschappelijke functies hebben een buurtfunctie voor Boschveld, De Rietvelden Oost en Veemarktkwartier; figuur 1.3). De onderwijsfunctie heeft een breder (regionaal) verzorgingsgebied.



Figuur 1.3 Verzorgingsgebied commerciële en maatschappelijke voorzieningen

De algemene behoefte aan de transformatie van het gebied en de behoefte aan de stedelijke voorzieningen wordt beschreven op basis van:

- Het ruimtelijk en functioneel kader EKP-terrein Noord met daarin de ambitie om het voormalige Expeditieknoppunt te transformeren tot een hoogwaardig en levendig stedelijk gebied dat bijdraagt aan de doorontwikkeling van de Bossche Spoorzone.
- De grote woningbehoefte in de stad.
- Het groeiende inwonertal in 's-Hertogenbosch en het projectgebied en daarmee een groeiende behoefte aan onderwijs, werkgelegenheid en stedelijke functies.
- De behoefte aan een goed functionerende stadsbuurt met voldoende flexibiliteit en functies die elkaar versterken.

- 
- De behoefte aan clustering en verplaatsing van bestaande creatieve onderwijsinstellingen, koppeling met ruimte voor creatieve bedrijvigheid, ontmoetingsplekken en het planologisch regelen van een permanente vestiging voor de Kunstacademie.
  - De behoefte aan werkgelegenheid die zich goed verhoudt met de woonfunctie.
  - De behoefte aan ondersteunende buurtfuncties voor een goed functionerende stadsbuurt.
  - De trends en ontwikkelingen en een benchmark voor kantoren, horeca en detailhandel.
  - De (omzet)effecten van het toevoegen van horeca en detailhandel.

Hierbij is gebruik gemaakt van beschikbare beleidsstukken en onderzoeken, waaronder het Economisch Perspectief brede Binnenstad, Spreekende Cijfers Kantorenmarkten (Dynamis), het gemeentelijk kantorenbeleid 2017-2025 en de Horecavisie (2020).

### **1.3 Leeswijzer**

In hoofdstuk 2 wordt de algemene behoefte aan de transformatie van het gebied beschreven. In hoofdstuk 3 t/m 7 wordt de behoefte aan commerciële en maatschappelijke voorzieningen beschreven. In hoofdstuk 8 zijn de belangrijkste conclusies opgenomen.



## 2. BEHOEFTE TRANSFORMATIE EKP-TERREIN NOORD

Het EKP-terrein Noord maakt onderdeel uit van de Noordelijke Spoorzone. Een gebied wat de afgelopen jaren al deels (her)ontwikkeld is en waar in de toekomst ook nog meerdere ontwikkelingen plaatsvinden. Het gaat onder andere om herstructurering Boschveld, Innovatie Kwartier Den Bosch (bestaande uit Grasso, Grenco en EKP-terrein Zuid), Zuid-Willemspark en Bossche Stadsdelta.

Het EKP-terrein Noord wordt een creatieve schakel binnen de Noordelijke Spoorzone. Het fungeert als programmatisch en fysiek knooppunt tussen de Brabanthallen, de Bossche Stadsdelta en het Innovatie Kwartier Den Bosch. Ook wordt het verbonden met het naastgelegen Veemarktkwartier en Boschveld.

Het zwaartepunt van ontwikkelingen in de Spoorzone voor de komende periode ligt in dit noordelijk deel. Het zuidelijk deel met Willemspoort, het Jeroen Boschziekenhuis, Paleiskwartier en de onderwijsinstellingen langs de Onderwijsboulevard, is voor een belangrijk deel al ontwikkeld en gerealiseerd.

Diverse grotere gebiedsontwikkelingen, met ieder een eigen karakter, zullen in de noordelijke Spoorzone vorm gaan krijgen. Het EKP-terrein Noord is door haar centrale ligging hierin een belangrijke schakel. In het Innovatie Kwartier Den Bosch (Grenco terrein, Grasso en EKP-terrein Zuid) ligt de focus op werk en innovatie in de ICT- en data sfeer. Aan de westzijde bevindt zich de Brabanthallen, die zich door ontwikkelt als evenementen- en congreslocatie. De Bossche Stadsdelta, gelegen ten oosten van het spoor, wordt een dynamisch stedelijk gebied met een mix van functies, op het kruisvlak van ontmoeting, cultuur, sport, werk en duurzame vernieuwing.

De behoefte aan herontwikkeling van het EKP-terrein Noord ziet primair op de invulling van de (hoog)stedelijke woningbehoefte in 's-Hertogenbosch en hangt samen met de totale ontwikkelingsopgave van de Spoorzone van 's-Hertogenbosch.

De behoefte wordt onder andere onderbouwd in het ontwikkelkader EKP-terrein, het Ruimtelijk en functioneel kader EKP-terrein Noord en het programma Spoorzone 's-Hertogenbosch. Belangrijke opgaven in dit gebied zijn toekomstgerichte mobiliteit, het verknopen van verschillende plekken in de stad, het toevoegen van een stedelijke mix aan functies, duurzaamheid en innovatie.

### 2.1 Ontwikkelkader EKP-terrein

In het ontwikkelkader EKP-terrein is de ambitie opgenomen om het voormalig Expeditie KnoopPunt van PostNL (EKP-terrein Noord) te transformeren tot een hoogwaardig en levendig stedelijk gebied dat bijdraagt aan de doorontwikkeling van de Bossche Spoorzone. Kenmerkend voor het EKP-terrein Noord is de goede bereikbaarheid voor alle vormen van mobiliteit en de prominente ligging tussen het Centraal Station en de Dieze-oever, naast het monumentale Grasso-complex en nabij grote publiekstrekkers zoals de Brabanthallen, Verkadefabriek en Tramkade. Beschikbare ruimte op zo'n locatie is schaars en dient zorgvuldig te worden ingezet. De locatie geeft kansen voor een verdichting van het programma waardoor meer mensen kunnen wonen, werken, ontmoeten en reizen nabij een stationsgebied.

Bij de herontwikkeling van het EKP-terrein Noord gelden de volgende ruimtelijke en functionele uitgangspunten:

- een uniek en eigenzinnig stedelijk karakter, afgestemd op de kenmerken en kwaliteiten van de noordelijke Spoorzone;
- een efficiënt ruimtegebruik met stedelijke, gestapelde bebouwing en een zorgvuldige ruimtelijke opbouw naar de bestaande bebouwing in de omgeving;
- zichtbaar groen in alle vormen;
- een alzijdige oriëntatie op de omgeving en een zichtbare ruimtelijke relatie met het monumentale Grasso-complex en de Dieze-oever;
- een hoogwaardige ruimtelijke kwaliteit, zowel voor de bebouwing als de openbare ruimte.

- het programma bestaat uit een gevarieerde, stedelijke programmamix met hoofdzakelijk wonen en een mix van niet-woonfuncties;
- het woonprogramma bestaat uit minimaal 25% sociale huur of koop en 15% middeldure huur of koop, met accent op één- en tweepersoonshuishoudens;
- de volgende niet-woonfuncties zijn mogelijk: werken (zoals kantoren, al dan niet flexibele werkruimtes en vergaderruimte, bedrijf, ambacht), culturele, creatieve en maatschappelijke functies, functie-ondersteunende detailhandel en ondersteunende horeca inclusief terras;
- in EKP-Zuid zijn functies en voorzieningen gericht op toekomstgericht, duurzame mobiliteit gewenst;
- in de plint langs belangrijke routes en openbare ruimte een accent op functies die de levendigheid en sociale veiligheid versterken;
- grootschalige niet-woonfuncties zijn uitgesloten, evenals een supermarkt;
- bij voorkeur een dubbelgebruik van daken, gericht op verblijf, ontmoeting en/of energieopwekking;
- ruimte voor experiment, eigen initiatief en individuele woonwensen.

## 2.2 Ruimtelijk- en functioneel kader EKP-terrein Noord

Het EKP-terrein Noord is een hoogwaardig visitekaartje voor de stad en vormt de noordelijke entree naar de stad vanaf het spoor en de Nelson Mandelalaan. De ambitie is om:

- het EKP-terrein Noord te transformeren tot een hoogwaardig en levendig stedelijk gebied dat bijdraagt aan de doorontwikkeling van de Bossche Spoorzone.
- met de nieuwe invulling van het EKP-terrein Noord het gebied een uniek en eigenzinnig stedelijk karakter te geven, afgestemd op de kenmerken en kwaliteiten van de locatie en de noordelijke Spoorzone.
- te komen tot een compact stedelijk milieu met efficiënt ruimtegebruik met overwegend stedelijke, gestapelde bebouwing.
- te komen tot een gevarieerd en stedelijk woonprogramma met een meerwaarde voor de Bossche woningmarkt en Spoorzone, met een accent op één- en tweepersoonshuishoudens.
- om op het EKP-terrein Noord een levendig gebied tot stand te brengen, bestaande uit een gevarieerd stedelijk programma met hoofdzakelijk wonen en een mix van niet-woonfuncties.
- te zorgen voor leefbaarheid, levendigheid en sociale veiligheid.

Om aan deze uitgangspunten te kunnen voldoen is naast de invulling met de woonfunctie een invulling met diverse niet-woonfuncties van primair belang voor het welslagen van deze ontwikkeling (sec. en als onderdeel van de gehele Spoorzone).

Wezenlijk onderdeel van de ontwikkeling is de inpassing van het bijzondere gebouw in het centrale hart van het gebied, met een deels openbare functie en uitstraling. In de voormalige hal van het postsorteercentrum is er de wens en de mogelijkheid dat de kunstacademie St. Joost School of Art & Design (onderdeel van Avans Hogeschool) definitief in het gebied gevestigd kan blijven. Het gebouw biedt ruimte voor onderwijs in combinatie met aanvullende functies zoals werkfuncties (kantoor, bedrijvigheid), expositieruimte en horeca (inclusief terras).

Het gebied vraagt verder om een accent op niet-woonfuncties in de plint langs de belangrijke (loop)routes en openbare ruimte. Naast het woonprogramma zijn daarom ook niet-woonfuncties mogelijk zoals werken (waaronder kantoren, al dan niet flexibele werkruimtes en vergaderruimte, bedrijf, ambacht), culturele, creatieve en maatschappelijke functies, functie-ondersteunende detailhandel en ondersteunende horeca (horeca in de vorm van verstrekken van maaltijden, zoals restaurants, of daghoreca). Bedrijvigheid is toegestaan mits passend in de (bestaande en nieuwe) woonomgeving en/of gevoelige functies. In het gebied zijn echter geen supermarkten gewenst (deze wordt niet mogelijk gemaakt in het gebied en dat is ook niet nodig om voormelde uitgangspunten te kunnen realiseren).

## 2.3 Economisch perspectief Brede Binnenstad (2021)

Met het Economisch perspectief Brede Binnenstad beoogt de gemeente met de partners in de binnenstad, als bondgenoten en vanuit een wenkend perspectief te werken aan een dynamische binnenstad. Een binnenstad waar mensen graag komen, verrast worden, plezierig werken, prettig wonen en goed kunnen ondernemen. De Brede Binnenstad omvat de historische binnenstad, 't Zand en de Spoorzone. De Brede Binnenstad is het economisch hart van de stad. Een plek om te winkelen, eten, drinken, cultuur ervaren, werken, studeren, ontmoeten en te ervaren.

De ambities voor de Brede Binnenstad zijn samengevat in de Bossche signatuur, en de aanvullende ambities daarop (tabel 2.1). Die signatuur is breder dan alleen winkels en horeca, ook van belang is de sfeer en het gevoel in de binnenstad en verblijven en ontmoeten.

De gemeente werkt toe naar een gevarieerde en complete binnenstad, die bestaat uit verschillende sfeergebieden. Met elkaar maken deze sferen de Brede Bossche Binnenstad. Met de sfeergebieden wordt voortgeborduurd op bestaande karakteristieken, omdat het doorzetten, aanscherpen en verrijken van bestaande kwaliteiten zowel kansrijk als herkenbaar is.

**Tabel 2.1 Bossche signatuur en ambitie**

	Bossche signatuur	Ambitie ter aanvulling van signatuur
Identiteit	Historische binnenstad als identiteitsdrager voor de hele gemeente	De Brede Binnenstad als plek van leren, werken, verblijven en ontmoeting voor eigen inwoners én voor dagbezoekers en toeristen van verder weg
Sfeer en gevoel	Historisch, kleinschalig en vertrouwd	Modern en vernieuwend
Recreatieve functie	Cultuurstad van het Zuiden én gastvrije boetiek- en horecastad	Toonaangevende stad voor een optimale ervaring met cultuur, boetiëks, dineren, uitgaan en vermaak + de beste stad na de grote vier voor een lang weekend weg + de gezelligste huiskamer voor de Bosschenaar + groen en water als identiteitsbepaler en rustige verblijfsplekken
Overige functies	Onderwijs en bedrijvigheid, toonaangevende datastad	Onderwijs en data-innovatie

Over de doelstelling voor het EKP-terrein Noord wordt het volgende gezegd:

*“Het noordelijk deel van de Spoorzone ontwikkelt zich snel. In een mix van industrieel erfgoed en nieuwbouw ontwikkelt zich hier een multifunctioneel gebied voor wonen, werken, bedenken en maken. Het wordt daarmee ook een gebied voor jonge bewoners en ondernemers. Het EKP-terrein wordt een creatieve schakel binnen de Noordelijke Spoorzone. Het fungeert als programmatisch en fysiek scharnier tussen de Brabanthallen, de Bossche Stadsdelta en het Innovatiedistrict op het Grenco-terrein. De ligging aan de Dieze geeft de nieuwe woonbuurt identiteit. Ook wordt op deze plek aantrekkelijke openbare ruimten toegevoegd. De Dieze-oever en verbindingen worden in samenhang met de Bossche Stadsdelta ontworpen, waarmee langs het Zuid-Willemspark verbindingen ontstaan richting historische binnenstad enerzijds en Brabanthallen anderzijds. Het stedenbouwkundig plan ‘Uit de kunst, aan de Dieze’ wordt voor het EKP-terrein Noord een creatieve woon-, werk- en leerhotspot gerealiseerd met zo’n 820 woningen en een aantrekkelijke openbare ruimte. Spil in het plan is de bestaande EKP-hal die grondig wordt verbouwd tot het ‘KuBus’-gebouw, wat staat voor Kunst & Business. Drie opleidingen van Hogeschool Avans, waaronder St. Joost School of Art & Design krijgen hierin een permanente plek, naast creatieve werkfuncties en horeca.”*



---

## 2.4 Groeiende stad

Hoewel deze ladderonderbouw niet ziet op het woningbouwgedeelte van de invulling van het EKP terrein kan - nu de invulling van het EKP gebied met gestapelde woningen de primaire reden vormt voor herontwikkeling van het gebied - kort worden vermeld dat de woningmarkt van 's-Hertogenbosch (zoals in vrijwel geheel Nederland) onder druk staat. In Noord-Brabant, en met name in de stedelijke gebieden is de vraag naar woningen groot. Er is een tekort aan woningen, en tegelijkertijd is sprake van bevolkingsgroei. Dit betekent dat er meer woningen gerealiseerd moeten worden. Uit de bevolkingsprognose van de provincie Noord-Brabant blijkt dat het aantal inwoners van de gemeente 's-Hertogenbosch de komende jaren nog flink zal groeien. De komende planperiode (t/m 2030) wordt verwacht dat het inwonertal met ongeveer 11.000 zal stijgen.

Voor de gemeente 's-Hertogenbosch wordt verwacht dat de komende planperiode (tot 2030) de woningvoorraad met 8.175 woningen zal toenemen. Dat is een stijging van circa 11% ten opzichte van de woningvoorraad in 2020. De laatste jaren is er in Brabant breed sprake van een (stevig) herstel van de woningbouwproductie. Het is nu op veel plaatsen vooral zaak om het bouwtempo op peil te houden, terwijl voor veel andere plaatsen geldt dat het tempo (nog altijd) verder omhoog moet. Versnelling van de woningbouw en (vervolgens) vasthouden van het bouwtempo is een belangrijke doelstelling van de Brabantse Agenda Wonen.

Om tot een aantrekkelijk woonmilieu te komen is de aanvulling met "niet-woonfuncties" van belang, zoals hiervoor uiteengezet, waarvoor deze ladderonderbouw een nadere grondslag vormt.

### 3. BEHOEFTE ONDERWIJS

Belangrijk onderdeel in het plan is een duurzame vervolgfunctie voor het postsorteercentrum. Dit kan worden bereikt doordat de kunstacademie St. Joost School of Art & Design hier een permanente plek krijgt en wordt gecombineerd met creatieve werkfuncties en horeca. De Kunstacademie zit nu op tijdelijke basis in het gebouw, waarmee de huidige behoefte aan deze onderwijsfunctie op deze plek in feite al is aangetoond. Deze behoefte kent een permanent karakter. Twee andere opleidingen van Hogeschool Avans worden in aanvulling hierop ook in het gebouw ondergebracht. Business Innovation en het Koningstheater komen ook in de KuBus en per saldo is aldus behoefte aan circa 10.500 m<sup>2</sup> bvo onderwijs. Samen met creatieve bedrijvigheid en horeca zal een levendige biotoop ontstaan, gericht op leren en experimenteren.

#### 3.1 Beleid

##### Structuurvisie Stad tussen Stromen (2014)

Een breed en hoogwaardig voorzieningenaanbod (zoals winkels, horeca, cultuur, zorg- en onderwijsinstellingen) bepaalt in belangrijke mate de aantrekkelijkheid van het woon- en leefmilieu van de stad. Uit allerlei benchmark onderzoeken blijkt dat 's-Hertogenbosch hoog scoort op het gebied van stedelijke voorzieningen. Het is daarom van groot belang om deze voorzieningen in de stad te houden, zo mogelijk uit te breiden en te verbeteren.

Op het gebied van gezondheidszorg, cultuur, onderwijs en sport zijn er tendensen tot schaalvergroting en concentratie. Daarbij wordt zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de knooppunten van vervoer. Vooral de regionale en stedelijke voorzieningen hebben belang bij een goede bereikbaarheid.

De positie van het middelbaar- en hoger beroepsonderwijs in 's-Hertogenbosch is met de ontwikkeling van een cluster rond de Onderwijsboulevard aanzienlijk versterkt. Deze ontwikkeling wordt voortgezet waarbij tevens wordt ingezet op de verdere uitbouw van de Onderwijsboulevard als 'kenniscampus' (met name voor toepassing van kennis).

#### 3.2 Aanbod en effecten

De onderwijsfunctie in het KuBus-gebouw betreft de bestaande onderwijsfuncties van Avans Hogeschool. Met de herontwikkeling van de voormalige kunstacademielocatie heeft Avans gekozen voor de concentratie van hun reguliere onderwijsfuncties die nu elders in de stad zijn gehuisvest naar de Onderwijsboulevard 256, schuin tegenover hun hoofdlocatie in 's-Hertogenbosch (Onderwijsboulevard 215). Om deze herontwikkeling mogelijk te maken is de kunstacademie AKVSt. Joost een aantal jaren geleden verplaatst naar het EKP-terrein Noord. In eerste instantie zou dat tijdelijk zijn. Met de ontwikkeling van het EKP-terrein Noord is door SDK Vastgoed en Avans Hogeschool gekozen om de bestaande EKP-hal te verbouwen tot het KuBus-gebouw waar de creatieve opleidingen van Avans een (permanente) plek krijgen naast horeca en kleinschalige, creatieve werkfuncties. Het gaat om de kunstacademie en de opleidingen Business Innovation en de (cabaret) Koningstheateracademie.

De Koningstheater academie is nu gevestigd aan de Havensingel 25 in een gebouw van zo'n 500 m<sup>2</sup> bvo. Dit gebouw heeft een gemengde bestemming en is in 2008 geschikt gemaakt voor de academie, met theaterzaal, lokalen, kantoren en een kantine. Hiervoor wordt een nieuwe invulling gezocht. Gelet op de beperkte omvang zal door de ontwikkeling geen onaanvaardbare leegstand ontstaan.

## 4. BEHOEFTE WERKFUNCTIES

Een deel van de ontwikkeling zal bestaan uit functies die met 'werken' te maken hebben. Dit zijn kantoren, maar ook (creatieve) bedrijfsfuncties, ambachten en diensten. Met het plan wordt circa 7.000 m<sup>2</sup> bvo mogelijk gemaakt aan deze functies, waarvan maximaal 2.000 m<sup>2</sup> bvo diensten. Het huidige bestemmingsplan heeft al een brede bedrijfsfunctie. Het nieuwe plan gaat uit van bedrijfsfuncties, ambachten en kantoor-(achtige) functies die zich goed verhouden tot de woonfunctie, zoals een atelier, fietsenmaker/-verhuur, creatieve onderneming waar kleinschalig wordt geproduceerd, uiterlijke verzorging of wasserette. In de KuBus wordt daarbij gedacht aan ruimte voor dergelijke functies, zoals creatieve bedrijvigheid. De bedrijven hoeven niet per se een link te hebben met de opleidingen van Avans.

De behoefte aan werkfuncties blijkt uit verschillende onderzoeken, die hierna worden behandeld. De behoefte aan kantoorfuncties en bedrijfsruimte komt voort uit het groeiend aantal inwoners van de stad. De groei van het aantal inwoners brengt ook een groeiende vraag naar werkgelegenheid met zich mee.

### 4.1 Beleid

#### Kantorenbeleid 's-Hertogenbosch 2017-2025

In 2017 is het kantorenbeleid van de gemeente 's-Hertogenbosch geactualiseerd. Geconcludeerd wordt, dat het transformatiebeleid, dat 4 jaar geleden is ingezet, haar vruchten begint af te werpen. Maar ook dat de nieuwe economie zich niet meer laat dirigeren volgens de klassieke indeling 'bedrijven' en 'kantoren', die in bestemmingsplannen vaak nog leidend is.

De vraag naar kantoren trekt sinds 2016 ook in 's-Hertogenbosch weer aan. Met name kwalitatief goede panden vinden gretig aftrek. Door de veranderende vraag dreigt langzaamaan in bepaalde kantoorsegmenten binnen de gemeente een zekere krapte aan goede kantoorlocaties te ontstaan, met name voor kleinschalige kantoren van 250 tot ca. 1.000 m<sup>2</sup> bvo. Dit geldt zeker in kwalitatieve zin. De huidige leegstand (ca. 8,5%) betreft voornamelijk een aanbod, dat niet (meer) voldoet aan de door het bedrijfsleven gestelde eisen van kwaliteit, ligging en duurzaamheid. Het gemeentelijk beleid is dan ook gericht op voortzetting van transformatie van kantoorpanden op incurante kantoorlocaties en tegelijkertijd op een beheersbare en verantwoorde verruiming van het kantooraanbod op goed in de markt gelegen kantoorlocaties. Daarmee wordt een gezonde kantorenmarkt behouden en wordt een impuls gegeven aan de economische dynamiek die verbonden is aan de veelzijdige economische structuur van 's-Hertogenbosch.

Het vigerend kantorenbeleid bestaat uit de volgende drie sporen:

- transformatie van kantoorpanden op incurante kantoorlocaties. Gemiddeld 12.500 m<sup>2</sup> bvo/jaar;
- verduurzaming van de bestaande kantoorvoorraad die op goed in de marktgelegen locaties is gesitueerd;
- een beheersbare en verantwoorde verruiming van het kantooraanbod om adequaat te kunnen anticiperen op de geschetste ontwikkelingen in de kantorenmarkt.

Werkend langs deze sporen wordt een gezonde kantorenmarkt behouden, die direct bijdraagt aan een versterking van de economische dynamiek, die verbonden is aan de gediversifieerde economische structuur van 's-Hertogenbosch. In de gemeente worden reële mogelijkheden gezien voor een verantwoorde verruiming van het kantooraanbod door op enkele bedrijventerreinen - die hebben ruimtelijk planologisch al een bedrijfsbestemming - via een wijziging van het bestemmingsplan zones aan te wijzen waar de gemeente vestiging van kantoren mogelijk wil maken.

Binnen afzienbare termijn (ca. 3 jaar) kan de marktvrage naar kantoorvestiging op de OV-locatie het Paleiskwartier niet meer bediend worden. Er liggen nog beperkte mogelijkheden in Willemspoort en in het noordelijk deel van de Spoorzone; Grasso (ca. 3.000 m<sup>2</sup> bvo) en mogelijk een kantoorontwikkeling op de EKP-locatie.



## Cultuurnota 'Cultuurnota maakt mensen' gemeente 's-Hertogenbosch (concept, 2020)

De gemeente 's-Hertogenbosch maakt met haar nieuwe cultuurnota het belang van cultuur voor de gemeente duidelijk. Onder meer is er aandacht voor werkplekken in de culturele sector.

De gemeente wil de zichtbaarheid van jonge talenten vergroten met tentoonstellings- of verkooplekken in de gemeente, zoals tijdelijke winkelpanden, presentatie-instellingen, of de openbare ruimte.

Daarnaast is het hebben van een werkplaats of atelier essentieel. Voor jonge talenten is het moeilijk om een werkplek te vinden. Het is zaak dat bestaande locaties blijven borgen en nieuwe locaties blijven creëren. Hiermee wordt niet alleen voorzien in de behoefte van makers, maar wordt ook een extra impuls gegeven aan de creativiteit en dynamiek in de gemeente.

Het huidige atelierbeleid sluit onvoldoende aan bij de behoefte van jonge talenten. De gemeente vernieuwt het atelierbeleid naar een werkplaatsbeleid. Hierin wordt meer aandacht besteed aan de instroom van jonge talenten en kruisbestuiving. Het tonen van werk aan een groter publiek wordt explicieter onderdeel van dit nieuwe beleid.

## 4.2 Trends en ontwikkelingen

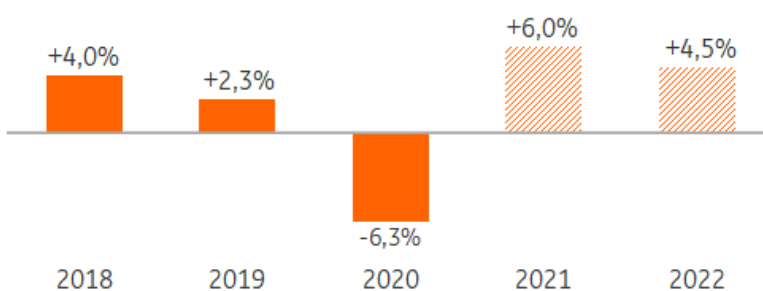
### ING: prognose zakelijke dienstverlening (december 2021)

De actuele inzichten voor de branche zakelijke dienstverlening wordt door ING in beeld gebracht. De zakelijke dienstverlening groeit in 2022 naar verwachting met 4,5% wederom fors en laat de coronapandemie daarmee achter zich. Nadat de dienstensector in 2020 relatief hard werd geraakt door de coronacrisis, was er in 2021, met een verwachte groei van 6%, al sprake van een krachtig herstel. Binnen de sector zijn er wel grote verschillen.

De meeste zakelijke dienstverleners zijn positief over de toekomst. Het ondernemersvertrouwen lag in het vierde kwartaal 2021 fors hoger dan eind 2019 en begin 2020. De vooruitzichten voor de meeste dienstverleners zijn dan ook gunstig. Al blijft het coronavirus ook in 2022 nog voor enige economische onzekerheid zorgen. Veranderend klantgedrag en eventuele nieuwe lockdown-maatregelen hebben volgens de zakelijke dienstverleners in 2022 de grootste impact op hun bedrijf.

### Zakelijke dienstverlening groeit ook in 2022 sterk

Ontwikkeling volume in de zakelijke dienstverlening, jaar-op-jaar



Bron: CBS, ramingen 2021 en 2022 ING Research

Figuur 4.2 prognose zakelijke dienstverlening (Bron: ING)

Naast economische onzekerheid is de krapte op de arbeidsmarkt weer terug van weggeweest. Binnen de zakelijke dienstverlening is dit vooral voor de flexbranche en de schoonmaaksector een grote belemmering. Zo heeft bijna drie op de vier flexbedrijven hier inmiddels last van en zet het een rem op de groei in de flexbranche in 2022. Naar verwachting zal de personeelsschaarste ook de komende jaren hoog blijven.

## ABN Amro: positieve signalen voor de kantorenmarkt (november 2021)

De vooruitzichten voor de kantorenmarkt zijn de afgelopen tijd positiever geworden, ondanks dat veel bedrijven hun personeel een deel van de tijd thuis laten werken. Zo daalt de werkloosheid en krimpt de kantorenvorraad waardoor de verhouding tussen vraag en aanbod beter wordt. Wel blijft onzekerheid bestaan over de verdere toekomst.

- Het aantal banen groeit weer sinds het derde kwartaal van 2020 en lag in het tweede kwartaal van dit jaar 3,2 procent hoger dan een jaar eerder. De werkloosheid ligt op het zeer lage niveau van 3,1 procent. Voor 2022 wordt een lichte stijging naar 3,8 procent verwacht; nog steeds een laag percentage. De krappe arbeidsmarkt zorgt voor meer vraag naar kantooruimte.
- Tegelijkertijd loopt de kantorenvorraad al enkele jaren terug, wat positief is voor de verhouding tussen vraag en aanbod. De daling van de kantorenvorraad zorgt voor meer schaarste en dat heeft een positief effect op de waarde.
- Ondanks deze positieve signalen blijft onzeker hoe de vraag naar kantorenvastgoed zich gaat ontwikkelen. Zo berichtte makelaarsvereniging NVM dat de opname van kantoren in het tweede kwartaal 7 procent lager lag dan een kwartaal eerder. Daarnaast daalt het aantal bedrijven met meer dan tien werknemers al enkele kwartalen; dit zijn precies de bedrijven die relatief veel gebruikmaken van kantooruimte. In het derde kwartaal van 2021 waren er 2,2 procent minder van dit type bedrijven in vergelijking tot een jaar eerder.
- Voor de toekomstige ontwikkeling is de achterblijvende vraag naar kantoren vanuit de financiële en zakelijke dienstverlening van groot belang; een van de belangrijkste type gebruikers van kantoren. Veel banken, zoals ABN AMRO, geven aan minder kantoorruimte te gaan gebruiken. Financiële en zakelijke dienstverleners zijn goed voor 40 procent van de nieuwe kantoren. Sinds het derde kwartaal van 2020 is een daling van 33 procent van de investeringen in kantoren in opdracht van deze bedrijven te zien. Een duidelijk signaal dat de kat uit de boom wordt gekken. Ook kijken deze bedrijven naar een ander gebruik van kantoren. De toekomst van het traditionele kantoor is dus allerminst zeker.

## 4.3 Aanbod en effecten

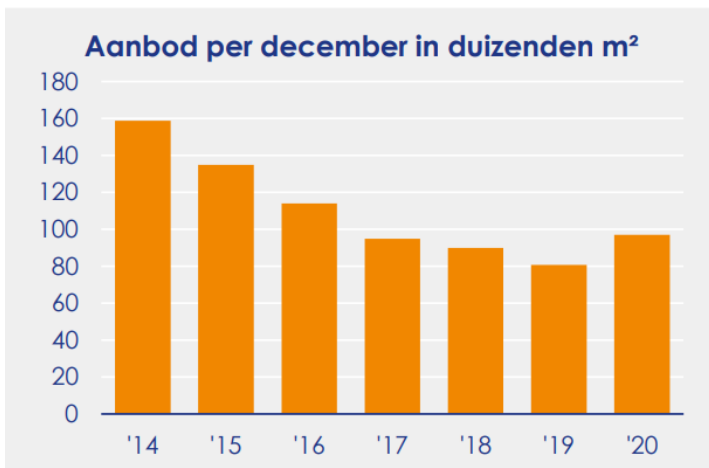
### Kantoren

Uit Spreekende Cijfers Kantorenmarkten Midden- en Noordoost-Brabant (2021) blijkt dat na twee jaren van bijzonder hoge dynamiek op de kantorenmarkt van 's-Hertogenbosch, de coronacrisis hier verandering in heeft gebracht. In 2020 is de vraag naar kantooruimte teruggevallen naar het niveau van 2017. Door de huidige crisissituatie zijn bedrijven kritisch gaan kijken naar het kantoorgebruik. De afwachtende houding van bedrijven komt tot uiting in de lagere transactievolumes.

Het beschikbare aanbod aan kantooruimte is sinds 2015 aan het dalen in 's-Hertogenbosch. Eind 2019 werd het laagste punt bereikt sinds 2008. Deze continue daling is gedurende 2020 onderbroken. In het afgelopen jaar zijn er een vijfde meer vierkante meters in aanbod gekomen. Door deze forse stijging komt het totale aanbod uit op 96.950 m<sup>2</sup>. De dalende tendens van de voorgaande twee jaar is daarmee volledig tenietgedaan. Het aanbod staat zelfs weer hoger dan het niveau eind 2017.

De oorzaak voor de aanbodstijging ligt in de onzekerheid rondom het toekomstige ruimtegebruik.

Een groot deel van het kantoorpersoneel werkt thuis, veel medewerkers hebben daardoor uitgebreid kennis kunnen maken met het thuiswerken. Naar verwachting zal door dit experiment de behoefte aan het thuiswerken ook op lange termijn aanhouden. Bij een goede spreiding van de kantoordagen onder werknemers is te verwachten dat bedrijven minder kantooruimte gaan gebruiken. Deze overtollige vierkante meters worden vervolgens teruggegeven aan de markt zodra dat contractueel mogelijk is. De (verborgen) leegstand zal als gevolg hiervan verder oplopen.



Figuur 4.2 Aanbod kantoorruimte 's-Hertogenbosch

De verwachting is dat bedrijven weer in beweging zullen komen. Door het uitstellen van de huisvestingsbeslissing in het afgelopen jaar, zal een inhaalslag plaatsvinden. De partijen die hun contract flexibel verlengd hebben, komen tegelijkertijd op de markt met de partijen waarvan het huurcontract afloopt. De vraag van deze gebruikers zal wel anders van aard zijn. Hoewel deze trend al gaande was, zal de focus minder liggen op kwantiteit en meer op kwaliteit. Bedrijven zullen per werknemer minder ruimte aanhuren, maar de kwaliteit van die vierkante meters moet wel hoger zijn dan voorheen. De 'thuisbasis' dient des te meer een fijne werk- en ontmoetingsplek te zijn voor werknemers.

Centrale locaties blijven uiteindelijk de voorkeur hebben bij gebruikers in hun zoektocht naar kwalitatieve kantoorruimte. De aanhoudende vraag naar centraal gelegen kantoorruimte blijkt ook uit de opwaartse bewegingen van de huurprijzen in het centrum en het paleiskwartier in 's-Hertogenbosch.

### Diensten

Binnen het plan zullen ook een aantal vormen van dienstverlening mogelijk zijn (maximaal 2.000 m<sup>2</sup> bvo). De dienstverleningsbranche (volgens de indeling van Locatus) bestaat uit een verschillende soorten bedrijven, dit kunnen zijn verhuurbedrijven, ambachten en particuliere dienstverlening. Zoals aangegeven wordt voor de invulling gedacht aan functies als een fietsenmaker/-verhuur, wasserette en creatieve bedrijven.

Op basis van verschillende gebruikers in het verzorgingsgebied is een inschatting gemaakt van het te verwachten aanbod aan diensten (volgens de definitie van Locatus):

- de toekomstige inwoners van het EKP-terrein (820 nieuwe woningen);
- de huidige inwoners binnen het verzorgingsgebied;
- het aantal werknemers in het verzorgingsgebied (aantal huidige banen en toekomstige werknemers EKP);
- het toekomstig aantal studenten op het EKP-terrein;
- het aantal bezoekers aan het EKP-terrein vanuit de Brabanthallen en het Congrescentrum.

De inschatting is gemaakt op basis van het gemiddelde aanbod per inwoner in 's-Hertogenbosch. Op basis van de verschillende gebruikers in het verzorgingsgebied wordt een groter aanbod verwacht dan het huidige aanbod.

De indicatieve berekening in tabel 4.1 geeft aan dat er behoefte is aan uitbreiding van het aanbod aan dienstverlening op het EKP-terrein. De nieuwe mogelijkheden zijn groter dan deze indicatieve behoefte. De daadwerkelijke invulling zal echter ook deels overlap hebben met de overige werkfuncties en bedrijvigheid die voorzien is.



**Tabel 4.1 Te verwachten dienstenaanbod**

	Verzorgingsgebied
Gemiddeld aanbod per inwoner in 's-Hertogenbosch (wvo) <sup>2</sup>	0,13
Te verwachten aanbod diensten (m <sup>2</sup> bvo) op basis van:	
- het aantal nieuwe inwoners EKP-terrein Noord	175
- het aantal inwoners in het verzorgingsgebied	413
- het aantal werknemers in het verzorgingsgebied	115
- het aantal studenten in het verzorgingsgebied	113
- het aantal bezoekers aan het verzorgingsgebied	13
	<b>829</b>
Aanwezig aanbod diensten (m <sup>2</sup> bvo)	500
Verschil te verwachten aanbod en huidig aanbod (m <sup>2</sup> bvo)	<b>329</b>

### Ateliers en werkruimte

Voor studenten van de Kunstacademie is het soms lastig om werkruimte te vinden nadat ze hun studie hebben afgerond. Daarom kunnen mogelijkheden worden geboden voor atelier- en werkruimtes in het gebied.

<sup>2</sup> Winkelvloeroppervlak: het aantal vierkante meters van een winkel dat voor de consument zichtbaar is / toegankelijk is.

---

## 5. BEHOEFTE HORECA

Op het EKP-terrein wordt zelfstandige horeca (inclusief terrassen) mogelijk gemaakt met een omvang van maximaal 1.300 m<sup>2</sup> bvo, verdeeld over verschillende ruimtes in meerdere gebouwen. De horeca in de KuBus is ook gericht op het faciliteren van de opleiding en werkfuncties in het gebouw (functieondersteunende horeca). In de plinten van de woongebouwen is op enkele plekken ruimte voor horeca, gericht op het faciliteren van ontmoeting en de leefbaarheid in de nieuwe woonbuurt (bijvoorbeeld buurtondersteunende horeca zoals een koffiebar, lunchzaak of restaurant met terras).

### 5.1 Beleid

#### Horecavisie 's-Hertogenbosch (2020)

In de horecavisie van de gemeente worden ambities ten aanzien van de Bossche binnenstad uiteengezet. De horecavisie heeft vooral een ruimtelijke insteek en geeft antwoord op de vraag waar welke horeca zich kan vestigen en waar juist meer terughoudendheid gewenst is. In het kort is dit het ruimtelijk toetsingskader voor de Brede Binnenstad en Spoorzone:

- Behoud en versterken van de historische waarde en de diversiteit tussen meer dynamische en juist rustigere gebieden; Behoud van compacte horecaclusters;
- Stimuleren en verhogen onderscheidend vermogen van de horecaclusters;
- Stimuleren van routes in de Brede Binnenstad;
- Bewaren van rust in gebieden waar wonen dominant is;
- Inzetten op kwaliteitsverbetering op de Markt;
- Ontwikkellocaties aan de randen van de historische binnenstad (Spoorzone, Paleiskwartier en Tramkade (Bossche Stadsdelta)) lenen zich voor vernieuwing en diversificatie van het horeca-aanbod.

Daarnaast houdt de gemeente ook rekening met ontwikkellocaties. Daar kunnen nieuwe en bestaande doelgroepen worden verwelkomd in vernieuwende horecaconcepten. Horeca kan een rol spelen in het opnieuw op de kaart zetten van een locatie of gebied. Over de Spoorzone wordt het volgende gezegd:

In de Spoorzone kan horeca op tal van plaatsen een passende bijdrage leveren aan de gebiedsontwikkeling, placemaking en ter ondersteuning van andere (werk-, cultuur-, uitgaans- en woon-) functies. Bijvoorbeeld in de ontwikkeling van het EKP-terrein, de route richting de Brabanthallen, de Onderwijsboulevard en in de verdere ontwikkeling van het Paleiskwartier. Ook bij de doorontwikkeling van het Grenco-terrein, de ontwikkeling van het station en de Bossche stadsdelta is daar zeker ruimte voor. Daarbij ligt het niet voor de hand om op grote schaal zelfstandige horeca in te zetten, maar te kiezen voor horeca die een bijdrage levert aan de karakterisering en identiteit van een gebied en functie. Hierbij liggen er kansen om horeca te situeren in bestaande gebouwen die juist getransformeerd gaan worden. Juist in dit soort gemengde gebieden wordt ontmoeten buitenshuis (zoals in horeca) veel voorkomend.

### 5.2 Trends en ontwikkelingen

In de horeca gaan de ontwikkelingen erg snel. De horeca is afhankelijk van de ontwikkelingen van de particuliere consumptie. Tot de Coronacrisis was sprake van een constante groei. De sector profiteerde van een stijging van het inkomende toerisme. Doordat de consument steeds vaker voor gemak kiest, is de 'buiten-de-deur-consumptie' hoger. Het structurele personeelstekort blijft een groot aandachtspunt.

Rabobank benoemt de belangrijkste trends (Cijfers en Trends, 2020):

- De consument kiest steeds vaker voor gemak. Hiervan wordt vooral geprofiteerd door de fast-service horeca (afhaalrestaurants en bezorgrestaurants).
- De consument is bereid om te betalen voor een 'unieke beleving'.

- Het aanbod neemt over het algemeen snel toe en wordt diverser (internationale keuken); consumenten krijgen meer keuze.
- Prijzen stijgen en tegelijkertijd komen marges onder druk staan door een stapeling van factoren: Hogere personeelskosten door het tekort aan personeel, verhoging prijs van grondstoffen en verhoging van toeristenbelasting.
- Voor de Coronacrisis was het de verwachting dat het aantal toeristische overnachtingen verder zou toenemen, waardoor er meer wordt uitgegeven aan horeca.
- De vervaging tussen sectoren neemt toe.
- Duurzaamheid c.q. het tegengaan van voedselverspilling wordt belangrijker.
- Verzamelen van data over de consument wordt steeds belangrijker, zodat een horecaonderneming in kaart kan brengen wat zijn/haar toegevoegde waarde is voor de consument.

### 5.3 Aanbod en effecten

Op basis van het verkooppuntenbestand van Locatus is het horeca-aanbod binnen het verzorgingsgebied in beeld gebracht. In het verzorgingsgebied is 590 m<sup>2</sup> wvo aan horeca aanwezig, verdeeld over 12 verkooppunten. Dit is met name fastfood-horeca (9 vestigingen).

Het horeca-aanbod in het verzorgingsgebied is vergeleken met het gemiddelde aanbod in 's-Hertogenbosch. In tabel 5.1 is deze vergelijking weergegeven. Het te verwachten horeca-aanbod is bepaald op basis van verschillende gebruikers van horeca:

- de toekomstige inwoners van het EKP-terrein (820 nieuwe woningen);
- de huidige inwoners binnen het verzorgingsgebied;
- het aantal werknemers in het verzorgingsgebied (aantal huidige banen en toekomstige werknemers EKP);
- het toekomstig aantal studenten op het EKP-terrein;
- het aantal bezoekers aan het EKP-terrein vanuit de Brabanthallen en het Congressentrum.

Het aantal gebruikers in het gebied is vermenigvuldigd met het gemiddelde horeca-aanbod per inwoner in 's-Hertogenbosch. Op basis van deze berekening wordt geconcludeerd dat het huidige horeca-aanbod achterblijft bij het te verwachten aanbod op basis van de benchmark.

**Tabel 5.1 Te verwachten horeca aanbod**

	Verzorgingsgebied
Gemiddeld aanbod per inwoner in 's-Hertogenbosch (wvo)	0,32
Te verwachten horeca-aanbod (m <sup>2</sup> bvo) op basis van:	
- het aantal nieuwe inwoners EKP-terrein Noord	438
- het aantal inwoners in het verzorgingsgebied	1.013
- het aantal werknemers in het verzorgingsgebied	275
- het aantal studenten in het verzorgingsgebied	538
- het aantal bezoekers aan het verzorgingsgebied	38
	<b>2.302</b>
Aanwezig horeca-aanbod (m <sup>2</sup> bvo)	738
Verskil te verwachten aanbod en huidig aanbod (m <sup>2</sup> bvo)	<b>1.564</b>

Het toevoegen van horeca draagt bij aan een goede mix aan voorzieningen op het EKP-terrein Noord. Binnen de Spoorzone is ook geen harde plancapaciteit beschikbaar waarmee invulling gegeven kan worden aan de behoefte aan horeca bij de onderwijs en businessfunctie en ten behoeve van een levendige nieuwe stadsbuurt met ontmoetingsruimte. Binnen het verzorgingsgebied zijn wel plannen in voorbereiding voor het Innovatiekwartier. Horeca en detailhandel maken daar deel van uit. Het betreft echter een ander woon-werkprogramma, dat ook een eigen vraag zal genereren. Het is ook geen harde plancapaciteit.



## 6. BEHOEFTE DETAILHANDEL

Met het plan wordt de mogelijkheid gecreëerd voor toevoeging van maximaal 800 m<sup>2</sup> bvo aan detailhandel in de plinten van enkele woongebouwen. Uitgaande van een verdeling van 80%/20% betekent dit een winkelvloeroppervlak (wvo) van 640 m<sup>2</sup>. Dit zal deels detailhandel zijn in de vorm van buurtondersteunende functies zoals een bakkerij, slagerij en drogist. Supermarkten wordt niet mogelijk gemaakt in het gebied. In de niet dagelijkse voorzieningen wordt gedacht aan winkels van lokale ondernemers, zoals bijvoorbeeld een winkel met benodigdheden voor studenten en ook een kunstgalerie is mogelijk.

### 6.1 Beleid

#### Nota detailhandel 's-Hertogenbosch (2011) en Structuurvisie (2014)

Het detailhandelsbeleid is geactualiseerd in 2011, waarbij de uitgangspunten van het beleid uit 2006 zijn overgenomen:

- Binnenstad: het primaat voor vestiging van grootschalige non-food winkelformules met niet-volumineuze artikelen (megastores) ligt bij de binnenstad.
- Periferie: streven naar clustering in winkelgebieden. Solitaire winkelvestiging en verspreide bewinkeling doen daar aan afbreuk.
- Winkelcentra in wijken: de fijnmazige, hiërarchische winkelstructuur voor de dagelijkse boodschappen moet in stand blijven; megasupermarkten verstoren die structuur.

Behoud en versterking van een vitale, fijnmazige winkelstructuur voor zowel burgers als bedrijven – van binnenstad tot buurtsteunpunt – is wat de gemeente beoogt met het detailhandelsbeleid. De gemeente hecht veel waarde aan behoud van de sterke positie van de binnenstad en van de winkelconcentraties aan de basis van de winkelpiramide: de buurtwinkelcentra en buurtsteunpunten. Die laatste zijn van groot belang voor de leefbaarheid in de wijken.

Het Bossche detailhandelsbeleid is in bepaalde opzichten restrictief en blijft dat ook in de komende jaren, echter zonder vernieuwing en kwaliteitsverbetering in de weg te staan. Dat is nodig voor het behoud van buurtwinkelgebieden en om overaanbod op perifere locaties te voorkomen.

In de gemeentelijke structuurvisie van 2014 waren de ontwikkelingen en plannen in de Spoorzone en het EKP-terrein Noord nog niet ver gevorderd. Wel wordt benoemd dat met de realisering van de nieuwe spoorbruggen en de Parallelweg een boeiende nieuwe stadsentree ontstaat met daarmee kansen voor de EKP-hal (Kubus).

### 6.2 Trends en ontwikkelingen

De retailbranche (winkels, horeca, dienstverlening) is de laatste jaren sterk aan verandering onderhevig. Deze, soms structurele, veranderingen hebben invloed op de fysieke commerciële verkooppunten in steden en dorpen. Hieronder een korte opsomming van de belangrijkste trends en ontwikkelingen.

#### Internetverkoop

De wereld van retail is bijzonder dynamisch. Concurrentie neemt vanuit verschillende branches toe en de technologische ontwikkelingen leiden tot veranderende marktverhoudingen. Fysieke retailers openen een webshop om verschillende redenen: schaalvergroting, grotere naamsbekendheid, betere serviceverlening of betere informatievoorziening. Tegelijkertijd openen ook online-bedrijven fysieke winkels, vaak als 'etalage' en servicepunt.

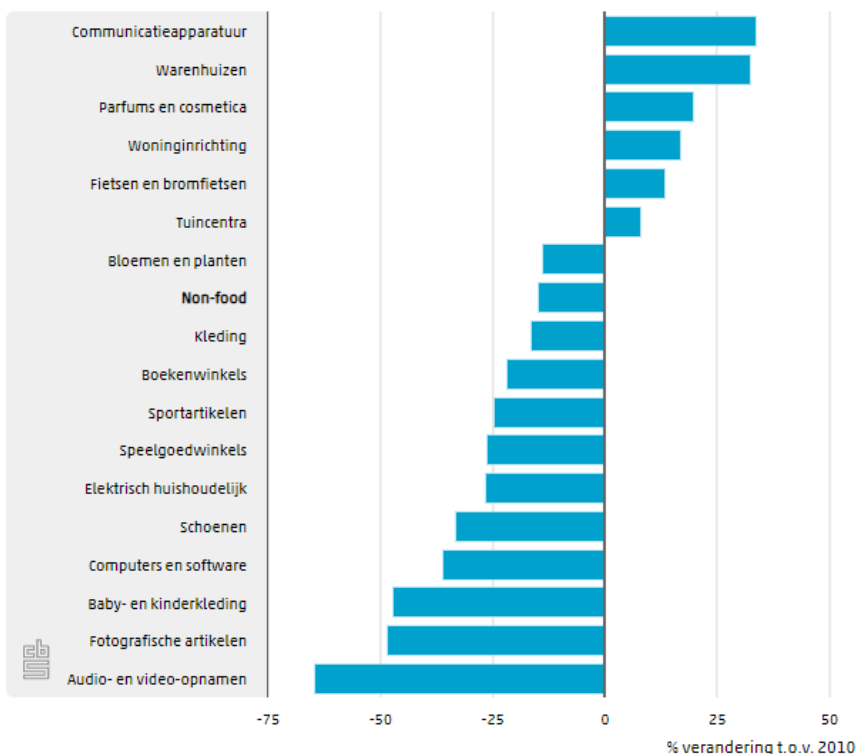
Retailtrends benoemde de volgende vijf belangrijke trends:

1. Webshops openen fysieke winkels. Hoewel vaak het aankoopproces online begint wordt nog steeds het overgrote deel van de aankopen in de fysieke winkel gedaan. Daarom zijn er steeds meer webshops die ook fysieke winkels openen, bijvoorbeeld Coolblue en Suitsupply.

2. Directe verkoop door leveranciers webshops. Webshops krijgen concurrentie van websites van hun eigen leveranciers. Kleine leveranciers hebben steeds meer mogelijkheden om via het digitale kanaal klanten te bereiken, bijvoorbeeld met Shopify.
3. Webshops worden in toenemende mate marktplaatsen. Steeds meer webshops stellen hun platformen open, zodat steeds meer leveranciers/webshops zich kunnen aansluiten bij een groot platform. Voorbeelden zijn Amazon en Bol.com.
4. Webshops houden zich niet aan landsgrenzen. Steeds meer webshops opereren internationaal. Dit geldt voor grote e-commerce partijen (Amazon en Alibaba), maar ook voor kleinere webshops. Het zogenoemde 'crossborder e-commerce' groeit momenteel twee keer sneller dan nationale verkopen via internet.
5. Nieuwe technieken. De gebruiksmogelijkheden van internetverkoop neemt toe. In theorie kunnen nieuwe systemen steeds belangrijker worden, waaronder 'augmented reality'. Mensen krijgen een virtuele voorstelling van een aankoop en worden op deze manier verleid om een product aan te kopen.

Het online afzetkanaal neemt nog steeds in belang toe. Het aantal fysieke winkels is de afgelopen tien jaar met ruim 11% afgenomen, terwijl het aantal webwinkels verdrievoudigde (De Regionale Economie 2018, gepubliceerd door CBS, 2019). Uit het onderzoek van CBS komt naar voren dat met name fysieke winkels in de non-food zijn verdwenen. Generieke producten die gemakkelijk te vergelijken zijn, zijn steeds minder in de fysieke winkel te vinden: platen en cd's, boeken en kranten, speelgoed, fotografiebenodigdheden, schoenen en sportartikelen e.d. Ook consumentenelektronica (huishoudelijke apparaten en pc's/laptops) zijn in mindere mate te koop in een fysieke winkel (figuur 6.1). Er zijn echter ook branches waar het aantal fysieke winkels juist is toegenomen; bijvoorbeeld fietsenwinkels, parfum- en cosmeticawinkels en woninginrichting.

### Non-foodwinkels, 2019



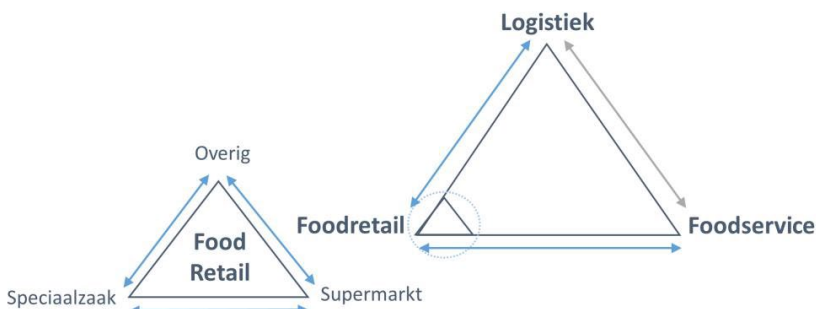
Figuur 6.1 Ontwikkeling fysieke winkelvestigingen non-food 2010-2019 (bron: CBS, 2019)

Internetverkoop is van grote invloed op het koopgedrag van de consument en daarmee de behoefte aan fysieke winkelmeters. De effecten naar de toekomst zijn moeilijk in te schatten, maar duidelijk is wel dat de effecten per branchegroep verschillend zullen zijn. De effecten voor de dagelijkse goederensector zijn vooralsnog beperkt, dit komt ook door de

groeit in deze sector: deze is in absolute getallen groter dan de groei van de online omzet waardoor offline en fysiek beide groeien.

### Branchevervaging en –verbreding

Branchevervaging en –verbreding gaat al een tijd niet meer alleen over detailhandel. De klassieke benadering is dat het aangeboden assortiment (sterk) is uitgebreid met artikelen die niet thuishoren in de oorspronkelijke branchegroep. Het gaat steeds meer om nieuwe combinaties van bedrijfsmodellen in de horeca, detailhandel en dienstverlening. Dit wordt ook wel de trend van ‘blurring’ genoemd, wat resulteert in het begrip ‘retail’ (figuur 6.2). Blurring bestaat in vele soorten en maten. Voorbeelden zijn kappers die koffie schenken en restaurants die streekproducten verkopen. Het inpassen van deze nieuwe bedrijfsmodellen in bestaande regels levert vaak discussie op, met name als de verkoop van alcohol daarbij in het spel is (Drank- en Horecawet).



Figuur 6.2 Voorbeeld combinatie bedrijfsmodellen foodbranches

### Lokaal ondernemerschap

Tegelijkertijd met de ontwikkeling van online, neemt ook het belang van lokaal ondernemerschap toe. Onder andere door de coronacrisis is er meer waardering gekomen voor de lokale retail. Voor deze lokale retailers zal de toegevoegde waarde steeds belangrijker worden; het personeel in de winkel, de services die worden geboden (o.a. digitalisering) en de beleving. Daarnaast verandert ook de kooporiëntatie door een veranderende bevolkingssamenstelling; meer ouderen en kleinere huishoudens. Zo kopen bijvoorbeeld ouderen vaker dichterbij huis. Gemak, efficiëntie en ruimte lijken steeds belangrijkere randvoorwaarden.

### Impact Corona

De structurele effecten van de Coronacrisis op de retailbranche (d.d. oktober 2021) zijn nog niet goed in te schatten. Het bruto binnenlands product is in de eerste twee kwartalen van 2020 fors gedaald. Na meer dan een jaar lang te maken hebben gehad met extreme omstandigheden als gevolg van de crisis, lijkt de weg naar herstel ingezet. Het BBP is echter nog steeds niet op niveau van voor de Corona-uitbraak. Duidelijk is wel dat de Coronacrisis zowel de detailhandel als de horeca fors raakt (CBS):

- De gemiddelde omzet van de non-fooddetailhandel ligt 37,7 procent lager dan een jaar geleden. De grootste daling vond plaats in kleding/schoenen/lederwaren (gemiddeld -50%). Door de lockdown is de groei in elektronica/meubels/recreatieartikelen vrijwel tot stilstand gekomen (gemiddeld -50 tot -30% ten opzichte van een jaar eerder).
- De dagelijkse goederenbranche laat daarentegen een groei zien, temeer zij gewoon open mochten blijven. Voedsel-speciaalzaken bleven gemiddeld op niveau, drogisterijen groeiden met 4% en supermarkten met bijna 10% (bron CBS).
- Als gevolg van de maatregelen namen de omzetten van webwinkels gemiddeld met 92% toe (zowel multichannel als pure-players).
- De horecabranche werd gekenmerkt door jaren van groei, maar de gevolgen van de coronamaatregelen zijn groot. De horecaomzet in 2020 ligt op het niveau van 2010. Dranken en hotels kennen de grootste daling, terwijl fast-service het verlies weet te beperken dankzij de bezorg- en afhaalfunctie.
- Ondanks de verwachting dat veel consumenten na de lange lockdown weer gaan funshoppen in fysieke winkels, is maar de vraag of dit op tijd komt voor ondernemers. ABN verwacht een herstel van de retailbranche in 2022, na

het overgangsjaar 2021 waarin nog een stijging van het aantal faillissementen te verwachten is (sectorprognose Retail 2021/2022).

### 6.3 Aanbod en effecten

Op basis van het verkooppuntenbestand van Locatus is het winkelaanbod in het verzorgingsgebied in beeld gebracht. In het plan is zowel ruimte voor dagelijks winkelaanbod als niet-dagelijks winkelaanbod.

Het dagelijks winkelaanbod bestaat uit levensmiddelen (speciaalzaken) en persoonlijke verzorging (drogisterijen) en heeft in het verzorgingsgebied een omvang van 540 m<sup>2</sup> wvo verdeeld over 4 verkooppunten (tabel 6.1).

Het niet-dagelijks winkelaanbod bestaat uit de branches mode & luxe, vrije tijd, in/om huis en overige detailhandel. De beoogde functies zullen waarschijnlijk binnen de branches vrije tijd en overige detailhandel vallen. In het verzorgingsgebied heeft het niet-dagelijks winkelaanbod momenteel een omvang van 5.445 m<sup>2</sup> wvo, verdeeld over 15 verkooppunten. Het grootste aanbod bestaat uit winkels in de branche in/om huis. Dit betreft vooral de winkels op het bedrijventerrein De Rietvelden waar verschillende woonwinkels zijn.

**Tabel 6.1 Aanbod dagelijks- en niet-dagelijks winkelaanbod verzorgingsgebied (bron: Locatus, 2022)**

	aantal winkels	omvang (m <sup>2</sup> wvo)
<b>totaal dagelijkse goederen</b>	<b>4</b>	<b>540</b>
levensmiddelen	3	480
Persoonlijke verzorging	1	60
<b>totaal niet-dagelijkse goederen</b>	<b>15</b>	<b>5.445</b>
mode & luxe	1	131
vrije tijd	1	116
in/om huis	8	4.708
detailhandel overig	5	490

Ook voor de detailhandelfunctie is een inschatting gemaakt van het te verwachten winkelaanbod in het verzorgingsgebied op basis van de volgende gebruikers:

- de toekomstige inwoners van het EKP-terrein (820 nieuwe woningen);
- de huidige inwoners binnen het verzorgingsgebied;
- het aantal werknemers in het verzorgingsgebied (aantal huidige banen en toekomstige werknemers EKP);
- het toekomstig aantal studenten op het EKP-terrein;
- het aantal bezoekers aan het EKP-terrein vanuit de Brabanthallen en het Congressentrum.

Op basis van de benchmark (het gemiddelde dagelijks- en niet-dagelijks winkelaanbod in 's-Hertogenbosch) is een indicatie gegeven van het mogelijke aanbod in het verzorgingsgebied (tabel 6.2). Geconcludeerd wordt dat zowel het huidige dagelijks winkelaanbod als het niet-dagelijks winkelaanbod achterblijft bij het te verwachten aanbod. Dit betekent dat er een behoefte bestaat aan uitbreiding van het aanbod. Wel moet hierbij worden opgemerkt dat er momenteel ook al een aantal detailhandelsinitiatieven spelen in of net buiten het verzorgingsgebied. Dat betekent dat de indicatieve uitbreidingsruimte kleiner zal zijn. Verder zijn er plannen in voorbereiding voor het Innovatiekwartier. Het betreft echter een ander woon-werkprogramma, dat ook een eigen vraag zal genereren. Het is ook geen harde plancapaciteit. Duidelijk is wel dat er behoefte is aan nieuw aanbod.



**Tabel 6.2 Te verwachten aanbod**

	dagelijks	niet-dagelijks
Gemiddeld aanbod per inwoner in 's-Hertogenbosch (wvo)	0,38	1,62
Te verwachten aanbod (m <sup>2</sup> bvo) op basis van		
- het aantal nieuwe inwoners EKP-terrein Noord	438	1.875
- het aantal inwoners in het verzorgingsgebied	813	3.463
- het aantal werknemers in het verzorgingsgebied	323	1.435
- het aantal studenten in het verzorgingsgebied	325	1.363
- het aantal bezoekers aan het verzorgingsgebied	50	200
	<b>1.949</b>	<b>8.336</b>
Aanwezig detailhandelsaanbod (m <sup>2</sup> bvo)	675	6.808
Vershil te verwachten aanbod en huidig aanbod (m <sup>2</sup> bvo)	<b>1.274</b>	<b>1.528</b>

De vraag is of het toevoegen van detailhandel negatieve effecten met zich meebrengt in de vorm van onaanvaardbare leegstand. Daar zal hier geen sprake van zijn. De detailhandel die op het EKP-terrein Noord beoogd wordt, zal geen verzorgingsfunctie voor de gehele stad of gemeente hebben, maar zal zich met name richten op de inwoners van het nieuwe woongebied en de bezoekers en gebruikers van de overige functies. De detailhandel zal naar verwachting dan ook een functie hebben voor de overige functies en dan met name de studenten. Ook gelet op de ambities en visie voor de totale gebiedsontwikkeling van het EKP-terrein.

## 7. BEHOEFTE CULTURELE EN MAATSCHAPPELIJKE VOORZIENINGEN, SPORT, GEZONDHEID

In de plinten van de appartementencomplexen en in de KuBus zijn totaal gezamenlijk ook maximaal 5.000 m<sup>2</sup> bvo culturele (bijvoorbeeld ateliers en expositieruimtes) en maatschappelijke functies mogelijk.

In de plinten van de appartementencomplexen wordt maximaal 2.000 m<sup>2</sup> bvo sport en maximaal 2.000 m<sup>2</sup> bvo gezondheidszorg mogelijk gemaakt. Bij sport wordt bijvoorbeeld gedacht aan een kleine sportschool of personal trainer.

### 7.1 Beleid

#### Cultuurnota 'Cultuur maakt mensen' 's-Hertogenbosch (concept 2020)

De ambitie van de gemeente 's-Hertogenbosch is om de positie van Cultuurstad van het Zuiden te versterken. Een dergelijke ambitie betekent dat de gemeente moet blijven innoveren en verrassen. Met deze ambitie wordt de gemeente ook in de toekomst levendig gehouden voor de huidige bewoners en aantrekkelijk voor nieuwe bewoners. Dit draagt eveneens bij aan het vestigingsklimaat voor bedrijven en maatschappelijke organisaties. Ook in de toekomst wil de gemeente een aansprekend, prikkelend en divers cultureel aanbod voor de bewoners hebben, waarin iedere inwoner op zijn of haar manier kan deelnemen aan cultuur. Daarnaast wil de gemeente ervoor zorgen dat meer cultuurtoeristen de weg naar 's-Hertogenbosch blijven vinden voor kwaliteitsaanbod. Dat is niet alleen belangrijk voor de vitaliteit van de culturele organisaties, maar ook voor economische spin-off. Door te versterken waar de gemeente goed in is, door het blijvend innoveren van het aanbod, en door cultuur en mensen nog beter aan elkaar te verbinden, blijft de gemeente ook in de toekomst dé Cultuurstad van het Zuiden voor de bewoners en bezoekers.

Het cultuurbeleid wordt langs drie beleidslijnen vorm gegeven.

1. Versterken van het PROFIEL: we versterken onze kracht door het profiel waarmee we ons onderscheiden en dat door veel mensen herkend wordt aan te scherpen. De speerpunten zijn:
  - a. De toonaangevende positie van muziekfestivals, theaterfestivals en –gezelschappen verder ontwikkelen, mede in samenhang met de podia
  - b. De aantrekkingskracht van de musea in 's-Hertogenbosch versterken
2. Vernieuwen van het AANBOD: toekomstbestendig blijven door nieuwe ontwikkelingen in gang te zetten. Speerpunten zijn:
  - a. Jonge talenten op het gebied van visuele kunsten en cross overs sterker ondersteunen en zichtbaarder maken
  - b. Urban arts als cultuurvorm in al zijn verschillende uitingen verder ontwikkelen
3. Verbinden van MENSEN: betrekken van meer verschillende mensen bij het culturele leven, en ze sterker betrekken door cultuur toegankelijker te maken. De speerpunten zijn:
  - a. Samenhang in het aanbod van cultuureducatie voor kinderen verbeteren
  - b. Amateurkunsten, met name muziek, toegankelijker maken
  - c. Actieve en receptieve deelname aan cultuur van nieuw publiek vergroten (publiekswerking)
  - d. Het bereik van het bestaande cultuurpubliek, bewoners en bezoekers, verbeteren (publiekswerving)

#### 'Sportief samen verder' Sportvisie; 's-Hertogenbosch (2014)

Iedereen in 's-Hertogenbosch moet in de gelegenheid zijn dit zelf te ervaren en zijn eigen 'mooie ochtend' te beleven. De gemeente ziet het dan ook als missie om: *Iedereen, (van 0 tot 100 jaar en ouder) een laagdrempelig, passend en betaalbaar sport- of beweegaanbod in de directe omgeving aan te bieden.* Op deze manier krijgt iedereen de kans kennis te maken met en uit te vinden wat sport en bewegen voor hem of haar kan betekenen en uiteindelijk een plek te geven in hun dagelijkse of wekelijkse routine.

Het sportieve aanbod, in de directe omgeving, moet zo goed mogelijk afgestemd worden op de behoeften van de inwoners van de wijk. Iedere wijk is anders van samenstelling, kent zijn eigen mogelijkheden, kansen en problemen. Dat vraagt om maatwerk op wijk- en buurtniveau. De gemeente stimuleert de ontwikkeling van wijkplannen en biedt ondersteuning bij de uitwerking van de plannen.

Om maatwerk en samenwerking te stimuleren focust de gemeente op een vijftal onderwerpen:

- Sportwijk.
- Sportieve infrastructuur.
- Mensen en organisaties.
- Samenwerken.
- Topsport.

Inzicht in de sportieve behoefte van de buurt, wijk en stad geeft ook inzicht in de benodigde sportieve faciliteiten. Zijn er voldoende accommodaties? Zijn ze geschikt en toegankelijk voor iedereen (ook voor mensen met een beperking)? Biedt de openbare ruimte voldoende mogelijkheden aan iedereen voor sportief bewegen? De gemeente blijft scherp op een goede verdeling van sportvoorzieningen over de stad en streeft naar goede basisvoorzieningen op wijk- en stadsdeelniveau.

### Structuurvisie Stad tussen Stromen (2014)

Op het gebied van gezondheidszorg, cultuur, onderwijs en sport zijn er tendensen tot schaalvergroting en concentratie. Daarbij wordt zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de knooppunten van vervoer. Vooral de regionale en stedelijke voorzieningen hebben belang bij een goede bereikbaarheid.

's-Hertogenbosch wil een voorhoedefunctie vervullen als cultuurstad van Zuid-Nederland. Het culturele profiel -met een gewaardeerd contrast tussen oud en nieuw- wordt versterkt door te blijven investeren in een eigentijdse en historische cultuur van de stad. Culturele activiteiten zijn vaak een motor achter gebiedsontwikkeling en stedelijke vernieuwing.

## 7.2 Aanbod en effecten

### Voorzieningscan

Ten aanzien van bepaalde basisvoorzieningen voor een wijk heeft het onderzoeksbureau Stipo kengetallen ontwikkeld (Kenniskbank, Voorzieningscan, van mensen naar meters, 2012). Met de kengetallen kan een inschatting gemaakt worden van de behoefte aan maatschappelijke, culturele, zorg- en sport binnenvoorzieningen in een (nieuwe) wijk (tabel 7.1). De kengetallen zijn berekend op basis van gemiddelden.

Tabel 7.1 Voorzieningscan

functie/voorziening	gemiddeld aanbod per 1.000 inwoners in m <sup>2</sup>	EKP-terrein (1.230 inwoners)	Noord	Verzorgingsgebied (3.415 inwoners)
apotheek	31	40		110
basisonderwijs*	5.800	360		1.010
basisonderwijs speciaal onderwijs*	1.000	60		170
bibliotheek	60	70		200
buitenschoolse opvang*	585	40		100
buurthuis, dorps huis en wijkcentrum	70	90		240
consultatiebureaus**	195	10		30
fysio- ergo- en oefentherapeuten	54	70		180
gymzaal	140	170		480

huisarts	56	70	190
jongerencentra***	110	10	40
kinderdagverblijf****	2.025	120	330
maatschappelijk werk	25	30	90
muziekschool en creativiteitscentra	10	10	30
peuterspeelzaal*****	2.650	160	430
sporthal	165	200	560
tandarts	57	70	190
verloskundigen*****	39	10	30
verpleeghuis*****	1.760	400	1.110
verzorgingshuis*****	2.440	560	1.540
voortgezet onderwijs*****	5.200	670	1.870
zwembad	45	60	150
	<b>indicatie totaal (bvo)</b>	<b>3.280</b>	<b>9.080</b>
* per 1.000 4- tot 11-jarigen (CBS leeftijdsgroep 5-10 jaar)			
** per 1.000 0-4-jarigen (CBS leeftijdsgroep 0-5 jaar)			
*** per 1.000 12- tot 19-jarigen (CBS leeftijdsgroep 10-15 en 15-20 jaar)			
**** per 1.000 2- en 3-jarigen (CBS leeftijdsgroep 0-5 jaar)			
***** per 1.000 0 tot 3-jarigen (CBS leeftijdsgroep 0-5 jaar)			
***** per 1.000 vrouwen 15-39 jaar (CBS leeftijdsgroep 15-20, 20-25 en 25-45 jaar)			
***** per 1.000 65+'ers (CBS leeftijdsgroep 65-80 en 80+ jaar)			
***** per 1.000 12- tot 18-jarigen (CBS leeftijdsgroep 10-15 en 15-20 jaar)			

In deze berekening is nog geen rekening gehouden met de toekomstige leeftijdsgroepen. Op basis van het te verwachten inwonertal in de nieuwe wijk kunnen er verschillende voorzieningen worden verwacht. Dit betekent niet dat al deze functies in de nieuwe buurt gerealiseerd moeten worden. Dit is een indicatie voor een passend voorzieningenaanbod berekend op basis van gemiddelden. Duidelijk is dat er behoefte is aan verschillende maatschappelijke, culturele, zorg- en sportvoorzieningen.

Om beter inzicht te krijgen in de behoefte aan voorzieningen, ook in relatie tot de overige bezoekers en gebruikers van het gebied, is in beeld gebracht wat het te verwachten aanbod is op basis van de Stipo voorzieningenscan en het huidige aanbod. De hiervoor genoemde voorzieningen zijn gebundeld per functie/thema:

- Maatschappelijk/cultureel: basisonderwijs, speciaal onderwijs, bibliotheek, buitenschoolse opvang, buurt-huis/dorps-huis/wijkcentrum, jongerencentra, kinderdagverblijf, maatschappelijk werk, muziekschool / creativiteitscentra, peuterspeelzaal, voortgezet onderwijs.
- Sport: gymzaal, sporthal, zwembad.
- Gezondheid: apotheek, consultatiebureaus, fysio-erg- en oefentherapeuten, huisarts, tandarts, verloskundige, verpleeghuis, verzorgingshuis.

Op basis van deze indeling en de gegevens uit tabel 7.1 is het gemiddelde aanbod per inwoner berekend voor de functies maatschappelijk/cultureel, sport en gezondheid. Ook hier zijn de toekomstige gebruikers van het gebied uitgangspunt:

- de toekomstige inwoners van het EKP-terrein (820 nieuwe woningen);
- de huidige inwoners binnen het verzorgingsgebied;
- het aantal werknemers in het verzorgingsgebied (aantal huidige banen en toekomstige werknemers EKP);
- het toekomstig aantal studenten op het EKP-terrein;
- het aantal bezoekers aan het EKP-terrein vanuit de Brabanthallen en het Congrescentrum.



Op basis van de kencijfers uit de Voorzieningscan en het toekomstig aantal gebruikers wordt er voor de verschillende functies een bepaalde omvang verwacht. Voor maatschappelijk/culturele functies een omvang van circa 7.200 m<sup>2</sup> bvo, sportfuncties circa 600 m<sup>2</sup> bvo en gezondheidsfuncties circa 2.600 m<sup>2</sup> bvo. Het huidige aanbod aan deze functies is bepaald aan de hand van de bag-gegevens. Op basis van de relevante bestemmingen (gemengd, centrum, maatschappelijk) is het huidige gebruik geïnventariseerd. De functies zijn met name geconcentreerd in de buurt Boschveld. De bag geeft de omvang van deze functies weer. Een vergelijking van het te verwachten aanbod en het huidige gebruik geeft de volgende waarnemingen:

- Maatschappelijk/cultureel: de huidige omvang van de maatschappelijke en culturele voorzieningen in het verzorgingsgebied lopen achter bij het te verwachten aanbod. Het huidige aanbod betreft bovendien bijna volledig 1 kinderopvang van 3.129 m<sup>2</sup> en een kerk en moskee. De beoogde voorzieningen in het plangebied zullen meer kleinschalig van aard zijn, zowel vanwege de buurtfunctie, maar ook de unitgroottes in het ontwerp. Deze zullen daarom niet concurreren met het huidige aanbod.
- Sport: op basis van het aantal gebruikers worden sportvoorzieningen verwacht. Momenteel is in het verzorgingsgebied 1 sportschool gevestigd (Basic Fit). Deze heeft volgens de bag-gegevens een omvang van 1.255 m<sup>2</sup>. Het toevoegen van sportfuncties is gericht op een aanvulling op het bestaande aanbod.
- Gezondheid: de huidige omvang van de gezondheidsvoorzieningen in het verzorgingsgebied lopen achter bij het te verwachten aanbod. Dit geeft aan dat er behoefte is aan uitbreiding van het aanbod. In het plan zullen voornamelijk buurtondersteunende functies komen.

**Tabel 7.2 Te verwachten aanbod**


	maatschappelijk / cultureel	sport	gezondheid
Gemiddeld aanbod per inwoner in Nederland (bvo)	1,59	0,12	0,58
<b>Te verwachten aanbod (m<sup>2</sup> bvo) op basis van</b>			
- het aantal nieuwe inwoners EKP-terrein Noord	1.470	110	530
- het aantal inwoners in het verzorgingsgebied	2.720	200	990
- het aantal werknemers in het verzorgingsgebied	860	80	310
- het aantal studenten in het verzorgingsgebied	540	80	200
- het aantal bezoekers aan het verzorgingsgebied	150	10	60
	<b>5.740</b>	<b>480</b>	<b>2.090</b>
<b>Huidig gebruik (m<sup>2</sup> bvo)</b>	4.800	1.255	1.582
<b>Verskil te verwachten aanbod en huidig aanbod (m<sup>2</sup> bvo)</b>	<b>940</b>	<b>-775</b>	<b>508</b>

### Stadsmonitor 's-Hertogenbosch

In de stadsmonitor 2021 wordt een overzicht gegeven van de staat van 's-Hertogenbosch: hoe gaat het met de stad en haar inwoners?

Daaruit blijkt dat de gemeente het belangrijk vindt dat alle inwoners van de stad voldoende bewegen en sporten. In 2019 voldoet 24% van de jeugd (4 tot 18 jaar) aan de beweegnorm. Dit ligt onder de gestelde ambitie van 27% in 2020 en 28% in 2022. Voor volwassenen (18 jaar en ouder) wordt vanaf 2020 uitgegaan van de beweegrichtlijnen (in plaats van de beweegnorm). In 2020 voldoet 45% van de volwassenen aan de beweegrichtlijnen.

Als specifiek ingezoomd wordt op de tevredenheid met de mogelijkheden om te sporten en te bewegen in de openbare ruimte, dan vindt 58% van de volwassenen dat er (ruim) voldoende mogelijkheden zijn. Van de 12-17-jarigen vindt 69% de mogelijkheden om te sporten en te bewegen in de openbare ruimte (ruim) voldoende (2019). Beide cijfers liggen nog iets onder de gestelde ambities.



Ook wordt de culturele ambitie van de gemeente in een aantal criteria uitgewerkt. In 2018 typeerde 41% van de inwoners het culturele leven van 's-Hertogenbosch als 'bij de tijd', 'vernieuwend' of 'modieus'. In 2020 is dit 47%. Dit ligt nog onder de ambitie van 54% die voor 2022 is gesteld.

## 8. CONCLUSIE

### 8.1 Conclusie ontwikkeling EKP

De behoefte aan de herontwikkeling van het EKP-terrein Noord komt voort uit primair de behoefte aan een substantiële toevoeging van woningen nabij het centrum van 's-Hertogenbosch. Een aantrekkelijk gestapeld woonmilieu vraagt om een invulling op begane grondniveau met diverse niet-woonfuncties. Om een dergelijke invulling mogelijk te maken is in de praktijk een bepaalde flexibiliteit nodig en wenselijk. Het is hiervoor dat ook in het EKP plan is gezocht naar de mogelijkheden om het primaire woonmilieu aan te vullen met overige functies.

Uit de verschillende documenten ten aanzien van de ontwikkeling en de gemeente blijkt dat het EKP terrein geschikt is om te worden getransformeerd naar een stedelijk woongebied met aanvullende functies. Naast de aantrekkelijkheid van het gebied zelf door de combinatie van functies is het voor het goed functioneren van de stad als geheel belangrijk dat er ook ruimte is voor de (met ook deels met de toename van het inwonertal samenhangende) groeiende behoefte aan plekken om te werken, studeren, beleven en ontmoeten.

In deze onderbouwing zijn de beoogde niet woonfuncties voor het EKP-terrein Noord onderbouwd conform de systematiek van de ladder voor duurzame verstedelijking als zijnde een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling', onder te verdelen in de functies horeca, detailhandel, kantoren en (kantoorachtige) bedrijvigheid/ambacht, maatschappelijke voorzieningen, onderwijsfuncties, sport en gezondheid.

Op basis van de analyse in deze rapportage wordt geconcludeerd dat er - in combinatie met de primaire ontwikkeling tot woongebied - op de EKP locatie voldoende behoefte is aan de verschillende voorzieningen. Enerzijds komt de behoefte voort uit de eigen vraag van de gebiedsontwikkeling, anderzijds uit de gemeentelijke ambities voor de Spoorzone en het EKP-terrein Noord en de bevolkingsgroei. Het aantal inwoners in de stad en in het verzorgingsgebied neemt fors toe, wat gunstig is voor het draagvlak voor voorzieningen. Uit voorgaande hoofdstukken blijkt dat er voldoende behoefte is aan uitbreiding van het aanbod van de verschillende functies.

Er is fysiek ruimte voor circa 17.100 m<sup>2</sup> bvo aan niet-woonfuncties. Circa 10.500 m<sup>2</sup> bvo wordt benut voor onderwijs. Dat betekent dat er nog circa 6.600 m<sup>2</sup> bvo beschikbaar komt voor overige nieuwe niet-woonfuncties. Gelet op de gewenste flexibiliteit zijn diverse functies mogelijk. Het overgrote deel zal bestaan uit werkfuncties (kantoren, creatieve bedrijvigheid) aangevuld met buurtverzorgende functies.

De combinatie van wonen met voormelde niet-woonfuncties is van evident belang voor de leefbaarheid, levendigheid en sociale veiligheid en daarmee het welslagen van de herontwikkeling van het EKP terrein als onderdeel van de nieuwe spoorzone. Aldus kan worden geconcludeerd dat als geheel bezien de ontwikkeling voldoet aan artikel 3.1.6. lid 2 Bro:

*“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”*

Vraag is hierbij wel of per niet-woonfunctie bezien sprake zou kunnen zijn van negatieve effecten die de toevoeging van die specifieke functie zou moeten beperken of onmogelijk maken (wat weer moet worden afgewogen tegen eventuele gevolgen voor leefbaarheid, levendigheid en sociale veiligheid door de betreffende beperking van de niet-woonfunctie(s) in het EKP gebied.

---

## 8.2 Sub conclusie onderwijs

De onderwijslocatie is goed bereikbaar en sluit aan op het Paleiskwartier en Willemspoort als cluster voor onderwijs. De Kunstacademie zit nu op tijdelijke basis in het gebouw, waarbij de bestaande tijdelijke behoefte aan huisvesting op deze locatie permanent blijkt te zijn. De andere twee bestaande opleidingen worden geclusterd in de KuBus. Er zou 1 gebouw vrij kunnen komen met een oppervlakte van 500 m<sup>2</sup> bvo. Gelet op de beperkte omvang van de vrijkomende ruimte en de ruime mogelijkheden voor her-invulling zal door deze nieuwe invulling van het postsorteercentrum geen onaanvaardbare leegstand ontstaan.

## 8.3 Sub conclusie kantoren en diensten

Het EKP-terrein Noord is een aantrekkelijke locatie voor kantoren en bedrijven vlakbij station 's-Hertogenbosch en de binnenstad. Er wordt circa 7.000 m<sup>2</sup> bvo aan kantoor- en bedrijfsfuncties en dienstverlening (maximaal 2.000 m<sup>2</sup> bvo) mogelijk gemaakt. Het geldende bestemmingsplan maakt al bedrijven mogelijk, maar dit verschuift naar werkfuncties die zich goed verhouden tot de woonfunctie en onderwijs. Uit deze ladderonderbouwing blijkt dat er zowel een kwantitatieve als kwalitatieve behoefte is aan het toevoegen van werkruimte in 's-Hertogenbosch. Als gevolg van de verwachte bevolkingstoename de komende jaren zal (ook) de behoefte aan werkplekken toenemen, waarbij bovendien specifiek in het gebied rondom het station beleidsmatig ruimte bestaat voor ontwikkeling van kantoorfuncties. Ondanks corona blijft er vraag bestaan naar kantoorlocaties, maar dan steeds meer in een flexibele vorm, met kleinere units en op bijzondere en centraal gelegen locaties. Met het opnemen van ruimte voor kantoren en kantoorachtige werkruimten kan de ontwikkeling van het EKP terrein hieraan bijdragen. In de KuBus wordt daarbij gedacht aan ruimte voor creatieve bedrijvigheid en ateliers. Ook diensten zijn noodzakelijk voor een goed functionerende stadsbuurt. Voor de invulling wordt gedacht aan functies als een fietsenmaker/-verhuur, wasserette en creatieve bedrijven. Het toevoegen van 7.000 m<sup>2</sup> bvo aan kantoor- en bedrijfsfuncties en dienstverlening (maximaal 2.000 m<sup>2</sup> bvo) zal niet leiden tot onaanvaardbare leegstand of ontwrichtende effecten binnen het totale aanbod in de gemeente.

## 8.4 Sub conclusie horeca

De horeca op het EKP-terrein Noord vervult een functie voor de toekomstige inwoners van het gebied en de mensen die gebruik maken van de werkfuncties en onderwijs. De marktverwachting voor horeca is de afgelopen jaren goed geweest en de verwachting op basis van trends is dat de vraag herstelt na de moeilijke corona-periode. Toevoeging van circa 1.300 m<sup>2</sup> bvo aan horeca geeft invulling aan de kwalitatieve behoefte, gelet op de gewenste levendigheid en de behoefte aan ontmoetingsplekken in de Spoorzone en EKP-terrein in het bijzonder. Bovendien is horeca een belangrijke ondersteunende functie in het KuBus-concept. Het toevoegen van circa 1.300 m<sup>2</sup> bvo aan horeca zal niet leiden tot onaanvaardbare leegstand of ontwrichtende effecten binnen het totale aanbod in de gemeente.

## 8.5 Sub conclusie detailhandel

Onderdeel van de invulling van de plinten zal detailhandel in dagelijkse en niet dagelijkse goederen (kunnen) zijn. Deze detailhandel zal gericht zijn op buurtondersteunende voorzieningen ten behoeve van de bestaande inwoners, de toekomstige inwoners van het EKP-terrein Noord, de studenten en de mensen die in het gebied gaan werken. Er worden geen supermarkten in het gebied mogelijk gemaakt. Op basis van de distributieplanologische marktberekening wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling niet tot significant negatieve effecten leidt op de overige detailhandel.



---

## 8.6 Sub conclusie culturele en maatschappelijke voorzieningen, sport en gezondheid

In de plinten van zowel de KuBus als de appartementengebouwen worden verschillende functies beoogd. Deze functies passen bij de ambitie van het gebied als levendig stedelijk gebied. De beoogde culturele-, maatschappelijke en sportvoorzieningen dragen bij aan een compleet en divers aanbod voor de toekomstige bewoners en gebruikers van het gebied. Het beleid van de gemeente is er op gericht om deze voorzieningen voor alle inwoners van 's-Hertogenbosch goed bereikbaar te maken en houden. Deze voorzieningen bepalen de aantrekkelijkheid van het woon- en leefmilieu. Op basis van de gebiedsontwikkeling en het nieuwe aantal inwoners bestaat er draagvlak voor het toevoegen van deze functies, gelet op het gemiddelde aanbod in Nederland. Beleidsmatig is het belangrijk dat er voldoende ruimte is voor maatschappelijke voorzieningen, cultuur en bewegen.

## 8.7 Conclusie algemeen

Op basis van het vorenstaande wordt geconcludeerd dat:

- De woningbouwontwikkeling op EKP terrein in een behoefte voorziet;
- De aanvulling met niet woonfuncties substantieel bijdraagt aan de ontwikkeling van het gebied;
- Het toevoegen van de commerciële en maatschappelijke functies in de op het EKP terrein voorziene mate en omvang wenselijk is voor de ontwikkeling van dit terrein en niet zal leiden tot onaanvaardbare leegstand of ontwrichtende effecten binnen het totale aanbod in de gemeente. Het effect is gelet op de toevoeging zeer beperkt.