



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

DENK MEE
OVER EKP!

INHOUD

1. STARTSESSIE	3
2. WERKSESSIE 2	7
3. WERKSESSIE 3	10
4. WERKSESSIE 4	14
5. HOE VERDER?	17

STARTSESSIE

Op donderdag 10 september organiseerde SDK Vastgoed een startsessie, waar geïnteresseerden werden bijgepraat én mee konden denken over de gebiedsontwikkeling van het EKP-terrein Noord. De sessie vond plaats in het hart van het gebied, namelijk in de kunstacademie AKV|St. Joost. De sessie was bedoeld voor mensen die eerder aan hadden gegeven mee te willen denken en op de hoogte te willen blijven over de gebiedsontwikkeling. Tijdens deze sessie waren 13 deelnemers aanwezig.

Het doel van deze avond was het delen van de plannen en het proces rondom het project en het ophalen van informatie van huidige en toekomstige bewoners. De avond werd geleid door Ruud de Graaf (omgevingsmanager namens Maakdestad) en ging van start met een presentatie van het plan door Rick Janssen (ontwikkelingsmanager SDK Vastgoed), Sem Holweg (architect Studioninedots) en Roy Straathof (landschapsarchitect DELVA Landscape Architecture & Urbanism).

Terugblik

De presentatie begon met een terugblik. De planontwikkeling startte in 2018-2019 met een aanbestedingstraject vanuit de gemeente 's-Hertogenbosch. Daarvoor ging de gemeente ook al met omwonenden en geïnteresseerden in gesprek. Eind 2019 kon SDK Vastgoed aan de slag met de uitwerking van het plan, na het winnen van de aanbesteding.

Afgelopen voorjaar nam SDK Vastgoed een enquête af, waarbij ongeveer 75 reacties zijn ontvangen. Deze reacties zijn meegenomen in het proces en de uitwerking van het plan. In juni 2020 werd het informatiecentrum geopend in de kunstacademie en inmiddels vinden deze werksessies plaats voor mensen die hebben aangegeven mee te willen denken.

Tegelijk met de uitwerking van het plan is de gemeente bezig met het opstellen van een Ruimtelijk en functioneel kader en een Beeldkwaliteitplan voor EKP-terrein Noord. De inspraakprocedure heeft voor de zomer plaatsgevonden. Naar verwachting worden deze stukken eind 2020 door de Gemeenteraad vastgesteld.

Tijdens de avond werden 5 thema's toegelicht, waarover we met elkaar in gesprek gingen. De

opmerkingen en vragen van de aanwezigen zijn hieronder verwerkt per thema.

Stedenbouwkundig plan

Het stedenbouwkundig plan werd gepresenteerd door Sem Holweg van Studioninedots. Het hart van het gebied zal bestaan uit de voormalige postsorteerhal waar nu de kunstacademie is gevestigd. Het gebouw transformeert naar KuBus. KuBus staat voor Kunst & Business en er is naast een permanente plek voor de kunstacademie onder meer ook ruimte voor creatieve bedrijvigheid en horeca. Het stedenbouwkundig plan heeft een open structuur van alzijdige gebouwen die aansluiten bij de omgeving. Het gebied krijgt een compact en stedelijk milieu. Daarmee bedoelen we een mix van wonen, studeren, werken en recreëren. Centraal in het gebied komt KuBus. Wonen op EKP is bedoeld voor dynamische stedelingen die de stad zien als 'voortuin'. Als reactie op dit

stedenbouwkundig plan gaf iemand uit de zaal aan betaalbare werkruimtes in de plinten zeer belangrijk te vinden. Ook werd er gesproken over het vermijden van zogenaamde 'dode plinten'. Uiteraard gingen we hierover in gesprek en nemen we deze informatie mee in de volgende sessies.

De openbare ruimte

Het plan voor de openbare ruimte werd gepresenteerd door Roy Straathof van DELVA Landscape Architecture & Urbanism. De rivier de Dieze wordt in dit plan gezien als een kans voor de ontwikkeling van zowel recreatie als ecologie in het gebied. EKP wordt regionaal en lokaal sterk verbonden met de stad. Als verwijzing naar de tuin van Mien Ruys wordt hetzelfde grid gebruikt in de openbare ruimte, met een combinatie van groen en verharding. De openbare ruimte wordt grotendeels autovrij waardoor een dwaalwereld tussen de gebouwen ontstaat. Er wordt rekening gehouden



met biodiversiteit en waterberging en er is ruimte voor spel en experiment. Als suggestie werden de dakakkers in Rotterdam genoemd. Ook dit is een plek waar spel en experiment samen komen en waar de gebouwen en flora en fauna elkaar versterken. Daarnaast noemde iemand het begrip 'eco-machine' (natuurlijke waterzuivering).

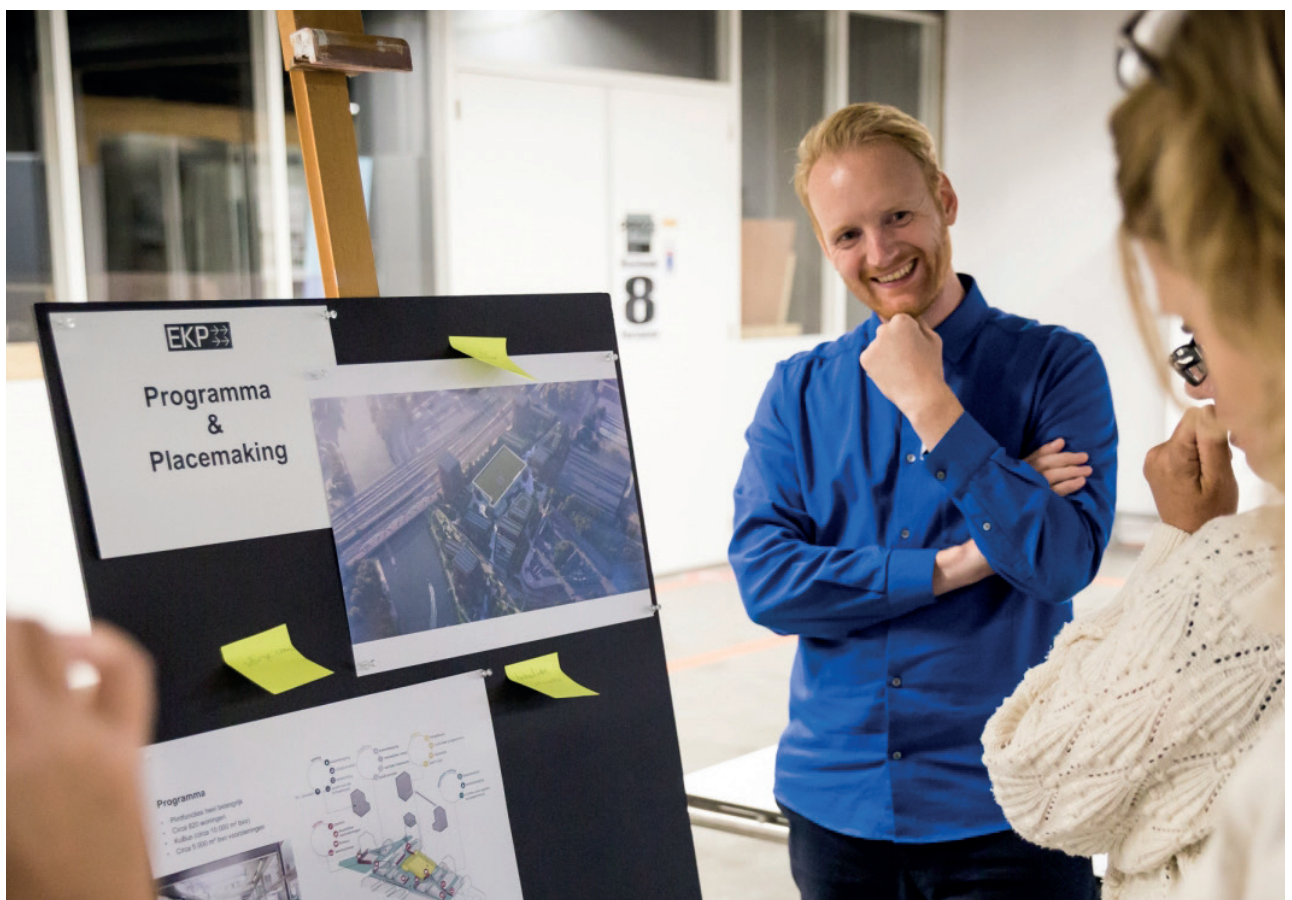
Programma en placemaking

KuBus vormt het hart van het EKP en is de katalysator van de gebiedsontwikkeling. Hier komen kunst en business samen en het krijgt een open en publiek karakter. De beoogde doelgroep voor de woningen is de dynamische stedeling. Uit de eerste reacties uit de zaal bleek dat men zich afvroeg of er echt alleen gefocust werd op een jonge doelgroep van starters en studenten.

Het antwoord daarop is dat deze keuze niet gebonden is aan leeftijd, inkomen of achtergrond. Wel is de dynamische stedeling

veel buitenshuis en hecht hij of zij meer waarde aan delen dan aan bezit. Er zullen veel kleine appartementen worden gebouwd gericht op één- of tweepersoonshuishoudens. Van alle nieuwe woningen valt minimaal 25% in het sociale segment, waaronder circa 10% voor studenten. In totaal zullen er circa 820 woningen worden gebouwd waarbij de functies in de plinten van de gebouwen een belangrijke bijdrage leveren aan de levendigheid van het gebied.

Tijdens deze sessie gaf iemand aan dat SDK Vastgoed kan kijken naar Broed (een Bossche netwerkorganisatie.) Eventueel kan KuBus worden ingezet als voorlopig of tijdelijk clubhuis. Ook was er een dame die in gesprek wilde over een woonvorm voor senioren met gezamenlijke voorzieningen. Ze heeft een groepje van circa 7 huishoudens die geïnteresseerd zijn. We gaan hierover verder in gesprek in de volgende sessies.



Mobiliteit

De nieuwe bewoners krijgen geen vaste parkeerplekken in dit gebied. Bewoners van de grotere appartementen krijgen de kans om maximaal 1 parkeerplaats te huren. Voor de kleinere appartementen geldt zij een parkeerplaats kunnen huren indien beschikbaar. Het is vooral de bedoeling dat bewoners de multimodale mobiliteitshub (met onder andere elektrische deelauto's en deelfietsen) gebruiken. Het is een ambitieuze parkeernorm voor EKP, maar deze past bij de doelgroep. Daarnaast leent de locatie in de Spoorzone, vlakbij het Centraal Station, zich uitstekend voor deze parkeeroplossing.

Als reactie op deze plannen kwamen er vragen uit de zaal als: "Waar blijft mijn bestelbus in de openbare ruimte?" Ook gaven geïnteresseerden aan de ontsluiting tussen de Kalverstraat en de Ossenstraat te betrekken bij het nieuwe plan. Er

werd aangegeven dat deze tevens veiliger zou zijn dan de ontsluiting op de oude Engelseweg. Veel mensen uit de zaal wisten niet dat de nieuwe bewoners geen vergunning kunnen krijgen in de omliggende buurten. Volgens hen zou dit een angel uit de discussie kunnen halen.

Afloop

Na afloop ging men op thema's met elkaar in gesprek en kon men zich aanmelden voor de vervolgsessies. De volgende sessies vinden plaats op 23 en 28 september en op 5 oktober. Daar gaan we verder in gesprek over thema's als stedenbouw, wonen en mobiliteit.



WERKSESSIE

2

Op 23 september 2020 vond de tweede sessie plaats rondom de ontwikkelingen van het EKP-terrein Noord. Tijdens deze avond waren 8 mensen aanwezig om mee te denken en praten over de thema's wonen en stedenbouw. Er waren bekende en nieuwe gezichten in het lokaal van de kunstacademie. Daarom begon de avond met een voorstelrondje. Vanuit SDK vastgoed was Job van der Veer aanwezig (ontwikkelingsmanager), en vanuit Maakdestad Ruud de Graaf (omgevingsmanager) en Marlou Wirken (participatieadviseur).

De bewoners van de Paardskerkhofweg waren goed vertegenwoordigd tijdens deze sessie. Tijdens het voorstelrondje hoorden we dat zij ook al bezig zijn met het vormen van een werkgroep van bewoners die betrokken willen blijven bij het project.

De beweegredenen om deel te nemen aan deze sessie bestonden enerzijds uit nieuwsgierigheid en enthousiasme en anderzijds uit zorgen en vragen over de invulling van het plan en de verbinding met andere bouwprojecten. Tijdens deze sessie gingen we uiteraard verder in op deze vragen en zorgen.

Plantoelichting

De sessie begon met een korte plantoelichting en een terugblik op de vorige sessie. We gingen in op het gebied, de aansluiting met de Tramkade en KuBus als hart van het gebied. In deze sessie ging het met name over het onderwerp wonen maar

kwamen ook andere vragen aan bod.

EKP-Noord focust zich op de dynamische stedeling. Tijdens deze sessie werd de vraag gesteld of er is onderzocht hoeveel mensen voldoen aan dit 'type'. Naar deze vraag is geen specifiek marktonderzoek gedaan maar uit verschillende ontwikkelingen blijkt dat er zeer veel vraag is naar woningen passend bij deze doelgroep.

Mobiliteit

Dit komt bijvoorbeeld ook terug in de kwestie mobiliteit. Deze doelgroep wordt onder andere gekenmerkt door een hoge ontvankelijkheid voor deelmobiliteit. Dit is dan ook een centraal uitgangspunt van het plan. Zo wordt er dus ook niet gefocust op mensen die het bezit van een eigen auto heel belangrijk vinden.

“Maar er komen straks heel veel nieuwe mensen,

niet alleen bewoners van dit terrein, maar bijvoorbeeld ook toekomstige bewoners van het Grenco terrein. Waar moeten deze mensen of hun bezoek dan parkeren?”

Er komen parkeergarages, deels onder de grond. Zowel onder KuBus als op de hoek van de Nelson Mandelalaan. Daarnaast komt er in het toekomstige gebouw aan de Dieze zijde ook een parkeergarage. In totaal zijn deze garages goed voor zo'n 400 plekken inclusief een mobiliteitshub. Bezoek kan parkeren in het nog te ontwikkelen mobiliteitsgebouw op EKP-Zuid. De ambitie is om ook de Parallelweg autoluw te maken/houden.

Wonen

Op EKP ligt de focus op kleinere huishoudens (één- of tweepersoonshuishoudens). Tijdens deze sessie gingen we hierover in gesprek. We kregen de opmerking dat er wat weinig variatie is in de opties die beschikbaar zijn. Zo zou er veel druk liggen op families die niet in het gebied kunnen wonen omdat er enkel plaats is voor kleine huishoudens. Echter worden er naast de kleinere woningen ook grotere appartementen gebouwd. Toch ligt de focus wel op de dynamische stedeling en niet op (grote) gezinnen.

Detailhandel

Er is ruimte voor kleinschalige detailhandel voor bijvoorbeeld lokale ondernemers. “Maar als er straks zoveel nieuwe mensen komen en er is geen supermarkt en je beschikt ook niet over een auto, hoe ga je dat dan doen?” Daarover gingen we in gesprek. Een grote supermarkt betekent namelijk ook meer verkeer in het gebied. Tijdens het gesprek blijkt dat er alternatieven zijn in de buurt. Daarnaast zorgt het centrale uitgangspunt van deelmobiliteit voor mogelijkheden voor toekomstige bewoners om zich in de stad ook makkelijk te kunnen verplaatsen.

Architectuur

De samenhang tussen de gebouwen, de buitenruimtes en openbare ruimte is van groot belang. De openbare ruimte biedt letterlijk en figuurlijk veel ruimte voor multifunctioneel gebruik. Het is daarnaast van belang dat woningen in de omgeving zicht hebben op die openbare ruimte.

Dat uitzicht zie je bijvoorbeeld terug in de hoge appartementen langs het spoor. “Op de foto's zie ik gebouwen in de vorm van een trap, is dat nog wel iets van deze tijd?” wordt gevraagd. Het is een moderne gebouwworm die de architect bewust heeft gekozen. Het is op deze manier mogelijk om wat hogere gebouwen te realiseren die toch goed aansluiten op de omgeving en KuBus. De trap-vorm is ook praktisch in verband met buitenruimtes en de luchtstromen rondom het gebouw. Er wordt gevraagd of deze woningen geen last hebben van het spoor. Hier wordt uiteraard rekening mee gehouden in het ontwerp. Er is onderzoek gedaan naar geluid, trillingen en fijnstof. Geluidsvoorzieningen die toegepast zullen worden zijn doorzichtige schermen op de balkons.

Het dak van de gebouwen is veelal groen in combinatie met PV-panelen. Iedereen is het er over eens dat daken zich goed zouden lenen voor een terras of een daktuin. Maar helaas is dit niet mogelijk. De daken hebben als functie dat ze water opvangen en energie opwekken. Op deze manier is in het plan invulling gegeven aan een deel van de klimaat- en energie-ambities.

Verbindingen

Er waren veel vragen over een eventuele verbinding met de binnenstad over het spoor. Een nieuwe gebiedsontwikkeling zoals EKP kan wellicht leiden tot een nieuwe verbinding over het spoor. Tot op heden wil de NS dit niet, dit heeft te maken met de toegang tot het openbaar vervoer en de exploitatie van het station. Een toekomstige verbinding over het spoor wordt dus niet volledig uitgesloten maar is niet iets wat op korte termijn zal gaan spelen.

Verkeersontsluiting

Er werd een oproep gedaan om de verkeersontsluiting goed te bekijken. Er is een vrees dat de Paardskerkhofweg zwaar toe zal nemen in verkeer. Hier wordt momenteel een studie naar gedaan. Volgens de bewoners van de Paardskerkhofweg is dit het perfecte moment om het afsluiten van de Parallelweg te heroverwegen. De afsluiting was een belangrijk uitgangspunt van de gemeente.

Innovatie

Er kwamen ook opmerkingen en vragen over de verbinding met de Brabanthallen. Volgens de deelnemers van deze sessie zou dit namelijk ook een unieke kans kunnen zijn om te innoveren en het gebied wereldwijd op de kaart te zetten. Er werden dingen geopperd als: een loopband voor voetgangers vanaf het station tot aan de Brabanthallen. Een oproep om het plan nog wat meer onderscheidend te maken en een extra dimensie toe te voegen. Deelnemers vrezen dat het EKP-terrein nu nog niet voelt als Den Bosch. De oproep is dan ook om na te denken over wanneer het voor huidige inwoners wél voelt als een stukje van 'hun' stad. Toch zitten deze elementen wel degelijk in het plan, onder andere in de architectuur die geïnspireerd is op de Bosse School. Natuurlijk is deze stijl wel in een eigentijds jasje gestoken.

Tot slot

Veel deelnemers zagen veel potentie in het concept. Toch kan er meer worden uitgehaald door de ingrediënten op een andere manier te gebruiken. “Meer flexibiliteit achter de gevel”. Volgens de deelnemers is een voorbeeld daarvan om ook gezinnen die in een stedelijke context willen wonen te betrekken bij de plannen. Daarnaast kan er volgens hen meer nagedacht worden over een co-living en co-working omgeving zoals bijvoorbeeld een nieuwe versie van een knarrenhof.



WERKSESSIE

3

Op 28 september 2020 vond de derde werksessie plaats rondom de ontwikkelingen van EKP-Noord. Met omwonenden en geïnteresseerden kwamen we bijeen om te praten over de thema's "openbare ruimte, duurzaamheid & mobiliteit". Er waren 9 mensen aanwezig om mee te denken. Daarnaast waren aanwezig: Rick Janssen (ontwikkelingsmanager SDK Vastgoed), Robert Groenhof (verkeerskundige gemeente 's-Hertogenbosch), Ruud de Graaf (omgevingsmanager Maakdestad) en Aral Voskamp (adviseur Maakdestad).

Aftrap van de avond

De avond begon met een voorstelrondje, waar iedereen de gelegenheid kreeg om vragen te stellen die hij of zij graag beantwoord wilde hebben deze avond. De aanwezigen waren met name benieuwd naar ontmoetingsmogelijkheden in de openbare ruimte, mogelijkheden voor omwonenden om mee te denken, hoe het plan 'van de wijk' wordt en het overzicht op de totale verkeerssituatie; hoe gaat het straks allemaal werken. Daarna nam Rick Janssen namens SDK Vastgoed het woord om een korte toelichting te geven op het plan en totstandkoming daarvan. Hij gaf onder andere toelichting over de stedenbouwkundige opzet, ruimtelijke kwaliteit, openbare ruimte en architectuur.

Duurzaamheid

Na de inhoudelijke aftrap, gingen we dieper in op de thema's voor deze avond. Allereerst kwam duurzaamheid aan bod. Rick legt uit dat

de ambities hoog zijn. EKP wordt een gasloos en energieneutraal gebied. Voor verwarming en koeling wordt gebruik gemaakt van een Warmte Koude Opslag (WKO) systeem in combinatie met aquathermie. Aquathermie wil zeggen dat er gebruik gemaakt wordt van oppervlaktewater van de Dieze. Verder zijn de daken van de nieuwe gebouwen multifunctioneel: een combinatie van PV-panelen, vegetatie en ruimte voor waterberging. Dit noemen we polderdaken.

Daarop kwam de volgende vraag: "Is het groene dak van KuBus ontworpen als dak waar mensen op kunnen verblijven?" Het antwoord daarop is nee. Hier is het dak constructief niet sterk genoeg voor. Op een aantal andere daken in het project is dat wel mogelijk, zoals bij de 'vertrappingen' van de woontorens. Dat zijn de plekken waar de torens smaller worden.

Verder kwam de vraag of er installaties op het dak komen ten behoeve van het WKO-systeem en de geluidsoverlast die het kan veroorzaken. Ook hierop was het antwoord nee. De installatieruimtes hiervoor zitten inpandig in de gebouwen. Verwacht wordt dat de treinen het meeste geluid zullen produceren.

Er wordt gesproken over een 'bouwhub'. Een plek meer buiten de stad waar bouwmaterialen kunnen worden opgeslagen/aangevoerd e.d. Deze zorgt voor minder vervoersbewegingen op de locatie zelf tijdens de bouw. Er wordt dan ook de volgende vraag gesteld; "Wordt er rekening gehouden met de werkzaamheden bij WeenerXL? Dit is namelijk de reden waarom het belangrijk is om in gesprek te gaan over de bouwhub. De gemeente heeft het overzicht over de werkzaamheden in de omgeving. Rick geeft aan dat een dergelijke externe bouwhub wellicht mogelijk is als de gemeente daar een geschikte locatie voor heeft.

KuBus (Kunst & Business)

KuBus krijgt een deels publieke functie. De begane grond wordt grotendeels van binnen en buiten toegankelijk voor publiek en geeft het gevoel dat je welkom bent, ook als bezoeker of geïnteresseerde. De bedoeling is dat het onderwijs gewoon doorgaat tijdens de verbouwing, daarom hoeft de kunstacademie niet tijdelijk te verhuizen.

Openbare ruimte

Na het thema duurzaamheid, gingen we in op de openbare ruimte. In het gesprek was veel aandacht voor natuurinclusiviteit. Rick licht toe dat er veel groen is gepland in het gebied, zowel op de daken als in de openbare ruimte. Er wordt gewerkt met beplanting die in verschillende jaargetijden bloeit. Onder de aanwezigen kwamen hier vragen over, omdat er toch een hoop gebouwen zullen worden gerealiseerd, terwijl de nadruk ligt op natuur in het gebied. Men was het er over eens dat het hier een sterk stedelijke omgeving betreft, waarbij mag worden gezegd dat het voor een sterk stedelijke omgeving erg groen is.

De hoeveelheid groen in het plan is hoger dan

in de huidige situatie. Rick benadrukt dat er gestreefd wordt naar het behouden van bomen maar dat daarbij wel kritisch gekeken wordt naar de levensverwachting en mogelijkheden voor verplanting. Rick geeft aan dat de getoonde tekeningen impressies zijn uit de tenderfase. Het ontwerp van de openbare ruimte wordt nu in overleg met de gemeente verder uitgewerkt.

"Zijn er ook groene wanden voorzien?" klinkt het uit de zaal. Er is weinig ruimte voor groene wanden, omdat het alzijdige gebouwen zijn; ze hebben aan elke kant een functie. Wel komen er groene wanden aan de zijde van de Nelson Mandelalaan. Verder vraagt men zich af of er rekening is gehouden met het bomenbeleidplan. "Laat de bomen staan". Is een veel gehoorde opmerking. Uiteraard is daar deels rekening mee gehouden. Aan de Parallelweg worden bijvoorbeeld de bomen behouden aan de kant van de Veemarktkwartier.

Een andere vraag is of er rekening wordt gehouden met de levensduur van nieuwe aanplant. Bij veel nieuwbouwprojecten blijft het volgens een aantal mensen niet lang in leven door een tekort aan water. Rick licht toe dat dit juist een element is dat sterk in het plan verankerd zit, mede doordat er in het gehele gebied waterbuffering is voorzien. Het gebied loopt af richting de Dieze, waardoor (zichtbaar of onzichtbaar) alle buffers met elkaar in verbinding staan. Dit watertransport loopt langs de groenperken.

Verder is er in de openbare ruimte veel plaats voor ontmoeting en recreatie. Zo komen er verschillende kleinschalige horecagelegenheden in het gebied. Als reactie daarop wordt er een vraag gesteld of er ook niet-commerciële plekken komen waar men elkaar kan ontmoeten. Rick geeft aan dat dit zeker bij het plan hoort. Er komen ook ontmoetingsplekken rondom kunstwerken en in het openbaar gebied die voor iedereen gratis toegankelijk zijn.

Mobiliteit

Nadat de openbare ruimte is besproken, komt het onderwerp mobiliteit aan bod. In de presentatie van

Rick wordt kort ingegaan op het mobiliteitsconcept, waarin de nadruk ligt op een autoluw maaiveld en ontmoediging van autobezit. Er komen circa 400 parkeerplekken voor circa 800 woningen, verdeeld over 3 garages. Twee parkeergarages (P1 en P2) zijn ontsloten via dezelfde in- en uitrit die via de aftakking van de Nelson Mandelalaan bereikbaar is. De kleinere en derde parkeergarage (P3) aan de Dieze krijgt een aansluiting op de Veemarktweg. Er komen in principe geen vaste plekken in P1 en P2. Bewoners krijgen alleen gelegenheid om een parkeerplaats te huren. Er komt een mobiliteitshub met deelmobiliteit. De bedoeling is om in 2021 alvast te starten met een tijdelijke mobiliteitshub rondom het EKP-terrein. Daar komen een aantal elektrische deelauto's en wellicht ook deelfietsen en ander deelvervoer te staan. De omgeving en bedrijvigheid kan er gebruik van maken, het is ook een test vanwege de snel veranderende markt. SDK Vastgoed heeft als onderdeel van het plan richting de gemeente aangegeven dat het belangrijk is

voor de omgeving dat bewoners van EKP alleen in het plangebied kunnen parkeren. Er zal dus een vergunningsstelsel moeten komen, anders gaat het mobiliteitsconcept niet werken. De insteek is ambitieus, er wordt uitgegaan van een parkeernorm van ongeveer 0.5. Hierbij wordt gekeken naar soortgelijke ontwikkelingen die spelen in Eindhoven en Tilburg, maar ook andere plekken in Nederland.

Dit roept vragen op. Zo wordt er gevraagd of het om meer dan 400 auto's gaat, want er komen ook nog auto's voor de Hub? Er wordt toegelicht dat de parkeerplaatsen van de hub onderdeel uitmaken van het totaal aantal parkeerplaatsen.

Na Rick komt er een toelichting door Robert vanuit de gemeente op de verkeersafwikkeling. Sturing van het verkeer is richting de Nelson Mandelalaan. Hierover komen vragen van omwonenden, die zich afvragen hoe verkeer gestuurd zal worden. Robert licht toe dat er – naast de inrichting van



de kruisingen - meerdere ontwikkelingen in het gebied voorzien zijn, waarbij verwacht mag worden dat diverse wegen afgewaardeerd zullen worden naar 30km-weg. Er worden door omwonenden zorgen geuit over dat er teveel verkeer over de Paardskerkhofweg zal komen, met te hoge snelheid. Robert licht toe dat er nu een onderzoek loopt naar de verkeerscirculatie en de verwachte ontwikkeling hiervan in het gebied. Robert legt uit dat ze kijken naar de impact van EKP-Noord, maar ook naar de ontwikkelingen van EKP-Zuid, de Bossche staddelta en alle bekende plannen.

Een van de aanwezigen vindt het eigenlijk niet logisch dat de verkeerscirculatie ter sprake komt bij het plan voor EKP, omdat het een gebiedsbrede gemeentelijke ontwikkeling is. Hij is benieuwd naar de mening van SDK Vastgoed als gebiedsontwikkelaar over de gemeentelijke doorrekening van de verkeersafwikkeling. Rick geeft aan blij te zijn dat het grondig en zorgvuldig aangepakt wordt, ook omdat er vragen over gesteld zijn. Autoluwe wegen kunnen volgens Robert 4000 á 5000 voertuigen per etmaal goed aan. De Paardskerkhofweg zit daar nu ruim onder, en er komen er naar verwachting een paar honderd bij als gevolg van de ontwikkelingen.

Er wordt gevraagd naar feedback over de mobiliteitshub. Daarop komen meerdere geïnteresseerde reacties van mensen die wel zouden willen ontdekken of ze hun (tweede) auto dan weg kunnen doen. Een andere leuke opmerking/suggestie: "misschien is het een leuke toevoeging om ook deelboten te voorzien aan de aanlegsteigers bij de Dieze" of een watertaxi. Een deel van de aanwezigen wordt graag uitgenodigd om een keer door te praten over de mobiliteitshub en hun mobiliteitswensen/behoefte.

In andere sessies is het onderwerp al vaker ter sprake gekomen en ook deze avond horen we de vraag. "Is er nagedacht over een loopbrug naar de overkant van het spoor?" Het antwoord daarop is ja. De ambitie is er en de gemeente zou dit ook prachtig vinden. Maar ProRail is een belangrijke partij die hier invloed op heeft. Die zien voorlopig te veel knelpunten, maar voor de lange termijn is het

een idee om in het achterhoofd te houden. SDK Vastgoed wil met de gemeente bespreken of het mogelijk is om een buslijn om te leggen of te verlengen zodat deze langs het gebied komt. Bijvoorbeeld voor minder validen die afhankelijk zijn van het OV. Het verlengen van de buslijnen wordt in de gaten gehouden.

Tot slot

Als de resultaten van het verkeersonderzoek bekend zijn en die behoefte er vanuit de buurt is, kan hierover een nadere terugkoppeling worden gegeven door de gemeente. Verder wordt er gedacht over een vervolgesprek over het thema groen, water en energie.

WERKSESSIE

4

Op maandag 5 oktober 2020 vond de vierde werksessie plaats rondom de ontwikkelingen van het EKP-terrein. Tijdens deze avond waren 12 mensen aanwezig om mee te denken en praten over de thema's 'programma en placemaking'. Er waren veel bekende en enkele nieuwe gezichten te zien in het lokaal van de kunstacademie. Daarom begon de avond met een voorstelrondje. De groep bewoners van het Veemarktkwartier was goed vertegenwoordigd tijdens deze sessie.

Om het plan toe te lichten waren Mike van de Kar (ontwikkelingsmanager SDK Vastgoed) en Lauren Bruijning (concept developer Skonk) aanwezig. Ruud de Graaf (omgevingsmanager Maakdestad) begeleidde de avond en Katelijn Kelder-Houtbraken (communicatieadviseur Maakdestad) maakt het verslag. Het merendeel van de aanwezigen neemt deel aan de sessie, omdat ze als omwonende geïnteresseerd zijn en graag snel met de activiteiten op de locatie willen beginnen ('laten we de energie gebruiken, die er nu al is en doorpakken met elkaar'). Ook vinden ze het belangrijk dat in 'de plint' ruimte wordt gemaakt voor maatschappelijke activiteiten gericht op de wijk en er een goede mix komt tussen commerciële en creatieve bedrijven. Er moet ruimte zijn voor iedereen op het EKP-terrein.

Plantoelichting

De sessie begon met een korte plantoelichting. Daar gingen we verder in op het gebied, de invulling

van de functies van KuBus als hart van het gebied. Zoals in de vorige sessies ook aangegeven focust EKP-Noord zich op de dynamische stedeling. Mensen die graag buiten in het gebied of de stad zijn en de buitenruimte zien als verlengstuk van hun woning. Er komen koop- en huurwoningen in alle categorieën (sociaal, middelduur en duur segment). Ook is er ruimte voor diverse functies in het gebied. De invulling hiervan moet nog nader bepaald worden. De aanwezigen geven aan dat er behoefte is aan praktische functies, zoals een bakker, kleine supermarkt, kapper etc. Dat was er vroeger wel en wordt nu gemist.

Betaalbaarheid

Er worden vragen gesteld over het aanbod en behoud van ruimte voor maatschappelijke en/of creatieve activiteiten en beginnende ondernemers voor de toekomst. Aanleiding hiervoor is de leegstand die nu in de binnenstad ontstaat,

mogelijk vanwege de hoge huren die daar gevraagd worden. Men wil op het EKP-terrein betaalbare ruimtes, voor nu en in de toekomst. Een idee van één van de aanwezigen is dat ruimtes gehuurd of gekocht worden door de buurt. Dan kunnen ze zelf de invulling van die ruimte bepalen. Mike geeft aan dat de ontwikkelaar de plintfunctie wil invullen voor de huidige en nieuwe bewoners van de wijk en dat verschillende functies in de plint belangrijk zijn voor een goede wijk. De juiste invulling van de plinten (ook in de toekomst) is een belangrijk aandachtspunt voor hen, daarbij wordt ook rekening gehouden met betaalbare huren.

Duurzaamheid

Tijdens de toelichting op het plan wordt nog kort gesproken over duurzaamheid. De deelnemers zijn blij om te zien dat het een belangrijk onderdeel is van het plan. Ze willen graag dat mensen in de omliggende wijken ook mee kunnen delen in de energie die het plan oplevert en gebruik kunnen maken van duurzame oplossingen in de wijk (mobiliteit, warmte en energie).

Er wordt gevraagd of het dak van KuBus gebruikt kan worden voor stadslandbouw. Hoewel dit creatieve idee positief wordt ontvangen, is dat helaas niet mogelijk. De constructie van het gebouw is hierop niet afgestemd. Er komt een groen dak op het gebouw en er wordt onderzocht of er alsnog PV-panelen kunnen worden geplaatst.

Het feit dat de wijk autoluw wordt, vindt men positief. De vraag is wel of dat haalbaar is. Er zijn toch altijd momenten waarop auto's de wijk in moeten, denk aan hulpdiensten, leveringen aan bedrijven en bewoners en verhuizingen. Mike geeft aan dat dat zeker mogelijk is. Maar in dat geval is de auto, vrachtwagen of bus een gast in het wandel- en fietsgebied. Ook wordt er nagedacht over een punt waar pakketjes voor inwoners afgegeven en opgehaald kunnen worden. Dit kan wellicht geïntegreerd worden in de geplande mobiliteitshub.

Studenten

De deelnemers geven aan dat studenten een belangrijke gebruikersgroep zijn van het gebied. Nu

en straks ook, omdat de kunstacademie behouden blijft in het gebied. Nu merken omwonenden dat de studenten alleen voor de kunstacademie naar het gebied komen. 'Na 17.00 uur is het uitgestorven.', aldus 1 van de deelnemers. Het zou mooi zijn als in de nieuwe ontwikkeling plekken voor hen en met hen gemaakt worden. Plekken om te wonen, verblijven maar ook te werken als ze van school komen. Mike is het hier mee eens; in het programma en de placemaking van het gebied heeft dit dan ook de aandacht.

Placemaking

Lauren werkt als concept developer bij Skonk. Zij zijn in opdracht van SDK Vastgoed betrokken bij het ontwikkelen van de placemaking in de overgang van het oude naar het nieuwe gebied.

Er zijn kernwaarden gemaakt voor het nieuwe EKP-terrein: inspirerend, sociaal, origineel en dynamisch. Daaraan gekoppeld is het thema voor de nieuwe wijk 'Leren & Experiment'. Dit thema en die kernwaarden maken samen het merk 'EKP'. In de periode van ontwikkeling van het terrein willen we het toekomstige merk al bekend gaan maken. Bij omwonenden, toekomstige bewoners, (toekomstige) gebruikers van het gebied, ondernemers etc. Om dat te doen gaan we werken met placemaking.

Activiteiten

Placemaking is het inzetten van tijdelijke activiteiten in en om het gebied, die aansluiten bij het merk. We doen dit niet zelf, maar samen met ondernemers, omwonenden, gebruikers etc. Sterker nog, we willen juist dat anderen het gaan doen. Dat zij met ideeën komen en wij hierin faciliteren. Die tijdelijke activiteiten zijn voor 3 doelgroepen: de buurt & directe omgeving, toekomstige bewoners & gebruikers en de zakelijke markt.

Bij activiteiten kan je denken aan evenementen en elementen in de openbare ruimte die levendigheid creëren. Alles is gericht op tijdelijkheid en vindt plaats tijdens alle ontwikkelingsfasen van het plan.

Ideeën

Vanuit Skonk zijn er diverse ideeën voor place-

making. Deze bijeenkomst is echter om ideeën op te halen bij de deelnemers. En die zijn er genoeg.

- Festival op het terrein van de kunstacademie. Het podium is er al.
- Zoek de samenwerking op met Copernikkel. Zij hebben een belangrijke maatschappelijke functie hier in het gebied.
- Kijk eens naar Artibosch, dat sluit goed aan bij het idee voor een cultuurmarkt.
- Maak een looproute met kunst, zodat men vanuit aangrenzende wijken (bv. het centrum) een mooie wandeling naar het gebied kan maken. De kunst kan van de studenten van de kunstacademie komen.
- Bedenk een eigen variant op de Dutch Design Week. Onderwerpen zijn: groen, kunst, duurzaamheid, innovatie, data en ict. Start hier in de ontwikkelingsfase mee en laat het meegroeien, zodat we de komende 7 jaar bouwen aan iets blijvends voor de periode erna.

Er zijn 2 belangrijke tips voor placemaking:

1. Zorg dat wat je ook doet, iedereen er aan mee kan doen. Bedenk inclusieve activiteiten.
2. Innoveer en experimenteer ook met placemaking. 'Doe eens gek, doe iets wat niemand anders gedaan heeft. Laten we opvallen.' 'Er is al veel van het andere 'tijdelijke'. Op het EKP-terrein moet het echt iets aanvullends zijn, bijvoorbeeld circulair o.i.d.

Ook vragen de deelnemers om niet alleen contact te leggen met de 'usual suspects', maar juist ook met andere initiatiefnemers die met ideeën komen.

Het vervolg

De deelnemers geven aan graag mee te blijven denken over een vervolg. Ze denken aan een creatieve denktank vanuit de buurt, die met het EKP team mee kan denken en hun netwerk kan mobiliseren. Afgesproken wordt dat SDK Vastgoed het verslag van de werksessies deelt met de aanwezigen en een voorstel doet voor het vervolg rondom de verschillende onderwerpen.



HOE VERDER?

SDK Vastgoed vindt het belangrijk om de buurt en andere geïnteresseerden op de hoogte te houden én mee te laten denken over de ontwikkeling van EKP-Noord. De enquête van dit voorjaar en de meedenksessies van dit najaar waren daarbij de eerste stap. Maar we zijn nog niet klaar! Hieronder lees je hoe je betrokken kunt blijven bij de ontwikkelingen. Samen maken we EKP steeds mooier en beter.

Op de hoogte blijven

Je kunt zowel online (www.ekp-denbosch.nl) als offline contact met ons opnemen. Via de website kan je je ook aanmelden om op de hoogte gehouden te worden over het project.

Het infocentrum EKP is elke woensdagmiddag van 13:00 tot 17:00 uur geopend. Je kunt er terecht om de maquette te bekijken, vragen te stellen en toelichting op het plan te krijgen.

Verder meedenken in 2021

In de loop van 2021 willen wij het 'Denk Mee Over EKP' een vervolg geven. Bijvoorbeeld in de vorm van een creatieve denktank. Heeft u hier nog ideeën of wensen over? Dan horen wij dat graag!

'Ik heb een idee voor EKP'

Wij staan open voor samenwerkingen met interessante stadmakers, initiatieven en

collectieven uit de omgeving. Heb jij een goed idee, loop dan bij ons binnen of neem telefonisch contact met ons op.

Gemeente

Tegelijk met de uitwerking van het plan door SDK Vastgoed, is de gemeente bezig met het opstellen van een Ruimtelijk en functioneel kader en een Beeldkwaliteitplan voor EKP-terrein Noord. De inspraakprocedure heeft voor de zomer plaatsgevonden. Naar verwachting worden deze stukken eind 2020 door de Gemeenteraad vastgesteld. Op dat moment is er ook meer bekend over het verkeersonderzoek dat is uitgevoerd en waarbij de verkeerstoename is bepaald door de ontwikkeling van EKP-Noord. Verder is ook gekeken naar de verkeerstoename van alle andere toekomstige ontwikkelingen in de omgeving.