



### 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  
MET EKP

# INTRODUCTIE

Circa 60 live deelnemers  
439 keer bekeken (28 mei 2021)

Host: Ruud de Graaf – samen met Gijsje Jacobs  
Beantwoording vragen in de livechat:  
SDK Vastgoed: Job van der Veer  
Gemeente: Sonja de Jong, William Jans

Op donderdagavond 22 april vond de online talkshow “Denk Mee met EKP!” plaats. Tijdens deze afwisselende avond bespraken we de stand van zaken van de ontwikkeling van het EKP-terrein met omwonenden en andere geïnteresseerden. Mensen konden tijdens de talkshow online reageren op de plannen en vragen stellen via de chat of via de online tool Qandr. Een beknopt verslag leest u hier.

## Onderwerpen tijdens de talkshow

- Waar staan we nu?
- Stand van zaken: ontwerp gebouwen
- Strategie voor functies in de plinten
- Mobiliteitsoplossing
- Stand van zaken: ontwerp openbare ruimte
- Tijdelijke functies in het gebied
- Vervolg: planning en stappen



# TOELICHTING STAND VAN ZAKEN

## Mike van de Kar – SDK Vastgoed

De laatste van een serie bijeenkomsten voor de buurt was in oktober 2020. Mike licht toe wat er de afgelopen tijd allemaal is gebeurd rondom het plan:

- Het Ruimtelijk Functioneel Kader en het Beeldkwaliteitsplan zijn allebei vastgesteld door de gemeenteraad. De gemeente ganiseerde daarnaast een online sessie over de verkeersafwikkeling in de wijk (november 2020).
- De architect van SDK Vastgoed werkt aan een Voorlopig Ontwerp voor de gebouwen in fase I (de gebouwen aan de kant van het spoor).
- Avans werkt aan het ontwerp voor de KuBus (het gebouw waar onder andere de kunstacademie in terug komt).
- Daarnaast wordt er gewerkt aan het Voorlopig Ontwerp voor de openbare ruimte en aan een strategie voor functies die in de 'plinten' van de gebouwen komen.

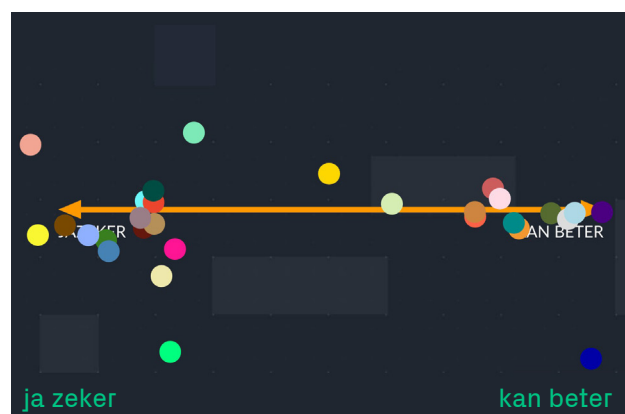
**Vraag uit de chat:** "Wat is een Ruimtelijk Functioneel Kader en een Beeldkwaliteitsplan?"

**Antwoord:** Het Ruimtelijk Functioneel Kader beschrijft de kaders voor het plan die door de gemeente zijn vastgesteld, zoals de bouwvolumes, de locatie van de gebouwen en de functies in het gebied. Het beeldkwaliteitsplan beschrijft de spelregels voor de architectuur.

De eerste vraag in Qandr: Wat brengt je hier vanavond?



**Vraag:** Hebben wij u tot nu toe goed geïnformeerd over de ontwikkeling van EKP?



# PRESENTATIE ONTWERP GEBOUWEN

**Arie van der Neut – Studioninedots**

De architect licht kort de stand van zaken van het ontwerp van de gebouwen toe:

- Startpunt van de ontwikkeling is de kunstacademie in KuBus: het hart van het gebied.
- De architectuur van de Bossche School is een inspiratiebron voor de architectuur van de andere gebouwen in deze ontwikkeling. Daarom gebruiken we onder andere veel baksteen in het ontwerp.
- Daarnaast is er veel aandacht voor groen op de daken (het daklandschap).
- Het voorlopig ontwerp voor de gebouwen in fase 1, aan de Nelson Mandelalaan, is gereed. De architect toont hiervan een aantal beelden.

**Vraag uit de chat: “Heb je ook aandacht voor circulair bouwen bij de architectuur?”**

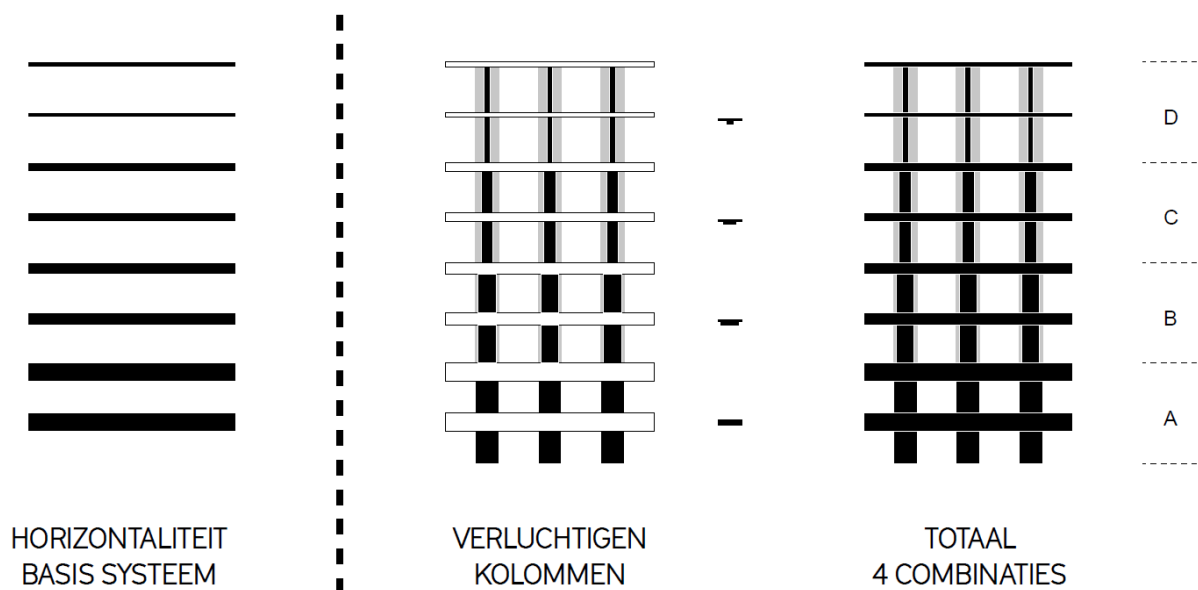
**Antwoord:** Er wordt niet specifiek met circulaire materialen gewerkt. Er worden wel bestaande grondstoffen gerecycled zoals de verharding. Duurzaamheid krijgt verder heel veel invulling in de nieuwe buurt met duurzame energie-opwekking, veel groen, waterberging en smart mobility.

### Vraag: Wat vind jij typisch Bossche architectuur?



Arie bedankt voor alle waardevolle suggesties, hij gaat ermee aan de slag om het ontwerp steeds meer ‘Bosch’ te maken. Hij is nog benieuwd naar wat er in Qandr bedoeld wordt met de opmerking “koperkleurig met groen”.

Antwoord in de chat: “Ik dacht met koperkleurig en groen aan de Paleisbrug in het Paleiskwartier. Hier is koper/roestkleur in verwerkt. Met groen doelde ik op planten, struiken en bomen. Maar je zou natuurlijk ook kunnen denken aan het typerende groene torentje op het gebouw van Essent.

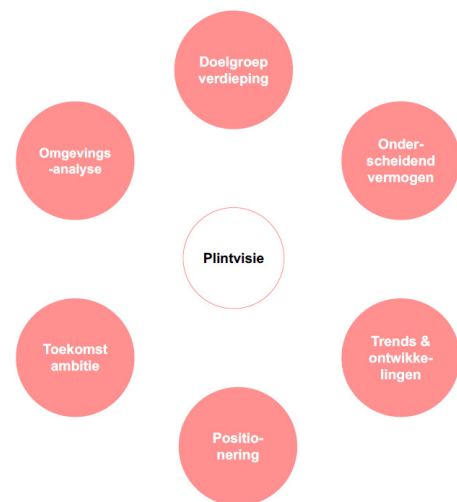


# PRESENTATIE PLINTEN- STRATEGIE

## Lieke van Wilpen – Horeca Development

In de 'plinten' van de gebouwen (de begane grond en soms de eerste etage) komen verschillende voorzieningen zoals horeca of werkruimtes. "Hoe zorgen we voor interessante en boeiende plinten?" Die vraag kwam vanuit een eerdere werksessie met inwoners en hebben we nu verder opgepakt:

- De primaire doelgroep van EKP is de 'Dynamische Stedeling', die is onderverdeeld in 'Avontuurzoekers' en 'Verbindingzoekers' (zie [www.leefstijlvinder.nl](http://www.leefstijlvinder.nl)). Daarnaast willen we ook de netwerken in de bestaande buurt gebruiken voor een goede 'plintenstrategie'.
- Eenvoud en creativiteit staan centraal in de functies in het nieuwe gebied; ook gezondheid en vitaliteit zijn belangrijk thema's.
- Aan de Dieze komt een hoogwaardige horeca-functie. Verder zijn we nu bezig met de invulling van de plinten aan de kant van het spoor.





Vraag: Welke ondernemingen passen goed bij ekp?



Lieke ziet een aantal overeenkomsten met ideeën zoals gepresenteerd, zoals de buurtsuper en horeca. Lieke geeft aan dat ze het idee uit Qandr over sociale werkplaatsen/ondernemingen wil meenemen bij de verdere uitwerking. Het past goed bij het plan. De Witwasserij en Fietsenmaker zijn goede voorbeelden van sociale ondernemingen.

Vraag: Voor welke voorzieningen zie jij potentie op EKP?



Vraag vanuit de chat: “Hoe kom je aan de twee doelgroepen: avontuur- en verbindingzoekers?”

Antwoord: SDK Vastgoed heeft aangegeven dat dynamische stedeling de doelgroep van EKP is. Deze nadere onderverdeling komt uit de leefstijlvinder.

Vraag vanuit de chat: “Welke huurprijzen hebben jullie in gedachten?”

Antwoord: Dat wordt per ruimte bekeken. De functie van een gebouw is daarbij leidend. Er zijn verschillende huurprijzen, maar we kijken naar wat past bij de functie die we voor ogen hebben.

# TOELICHTING OP MOBILITEIT

## Rick Janssen – SDK Vastgoed

SDK Vastgoed heeft gekozen voor een ambitieus mobiliteitsplan, met minder parkeerplaatsen dan gebruikelijk en allemaal in ondergrondse parkeergarages. Zo wordt EKP een grotendeels autoluw gebied. Nieuwe bewoners maken veel gebruik van deelmobiliteit. Hiervoor wordt een 'mobiliteitshub' aangelegd met deelvervoermiddelen (deelauto's, deelfietsen, etc.).

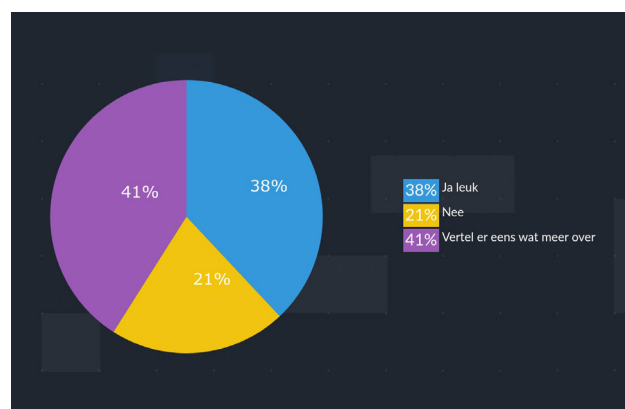
De komende tijd willen we al gaan experimenteren met een tijdelijke mobiliteitshub, waar omwonenden en bedrijven dan gebruik van deelmobiliteit kunnen maken en dit kunnen uittesten. SDK Vastgoed denkt aan het introduceren van een *mobility challenge*: je laat je auto een tijdje staan op het EKP terrein en maakt gebruik van de deelauto's. Zo kunnen de mensen die meedoen makkelijk het gebruik en de voordelen van deelmobiliteit ervaren. Bovendien kunnen de lege parkeervakken in de wijk tijdelijk worden ingezet als speelplek of voor groen.

Vraag: Welke deelvoertuigen zou jij willen gebruiken?



Reactie van Rick: "De suggestie van de deelboot is interessant, want het terrein ligt aan de Dieze. Er komt in het plan al een aanlegsteiger voor boten, misschien kunnen we dat ook benutten voor deelboten."

Vraag: Wil je meedoen aan de mobility challenge?



# PRESENTATIE OPENBARE RUIMTE

## Roy Straathof – Delva Landscape Architecture

Delva Landscape Architecture is bezig om het ontwerp voor de openbare ruimte verder uit te werken. Roy Straathof licht toe:

- Het ontwerp van Mien Ruys is voor ons het uitgangspunt. Mien Ruys is de ontwerper van de bestaande tuin rondom EKP en is een Nederlands icoon op het gebied van landschapsarchitectuur.
- Er komt veel en divers groen en ruimte voor waterberging in het gebied. De openbare ruimte wordt natuurinclusief ingericht.
- De Parallelweg wordt een fietsstraat met ruimte voor bestemmingsverkeer: weinig auto's en veel groen.
- Hemelwater wordt in het gebied opgevangen, onder andere via wadi's.
- Bomen: een aantal van de bestaande bomen blijft behouden. Daarnaast vindt er veel nieuwe aanplant van bomen plaats.

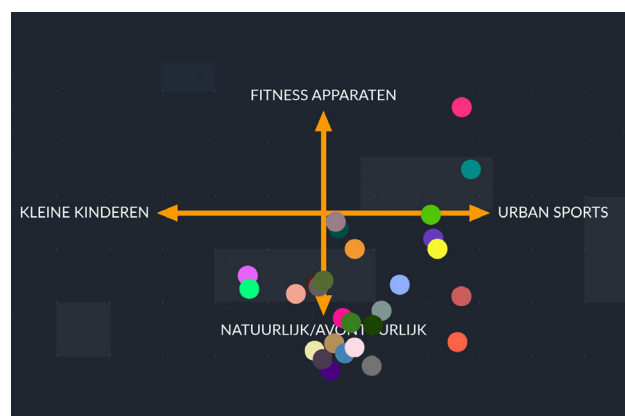
### Vier sferen van het ontwerp:

- Oeverpark
- Groene boulevard (Parallelweg)
- Verschillende openbare pleinen realiseren
- Tussenruimte met veel groen

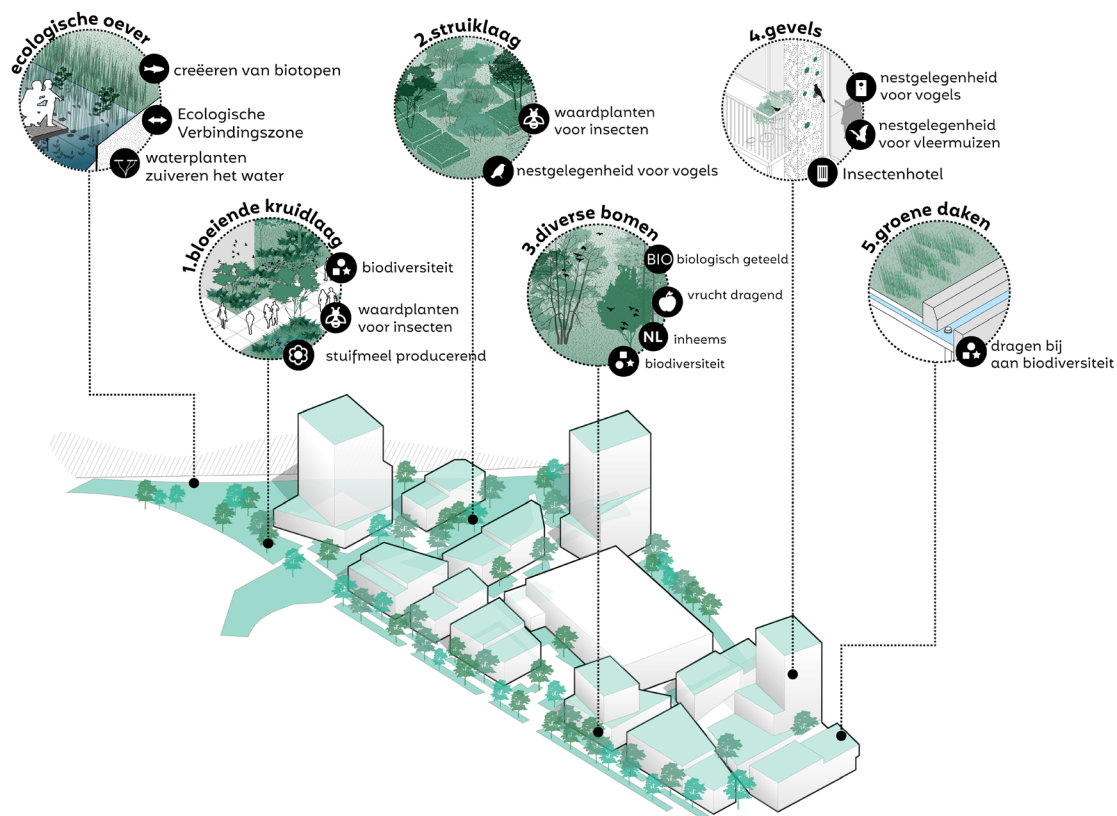
Vraag: Welke aandachtspunten heb je voor dit landschapsontwerp?



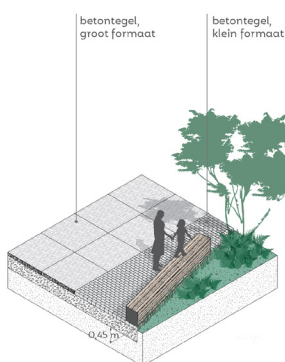
Vraag: Welke type speelplek zie je graag in EKP?



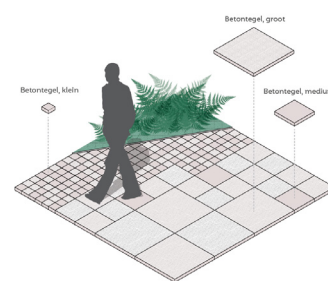
Reactie van SDK Vastgoed: “Ook het onderwerp ‘hittestress’ wordt meegenomen in het ontwerp van de openbare ruimte: op de plekken die vanuit bezonning het warmst worden, wordt zo min mogelijk verharding en zo veel mogelijk groen toegepast. Voor de pleinen wordt gekeken naar een aantal folies en speelplekken voor kinderen.”



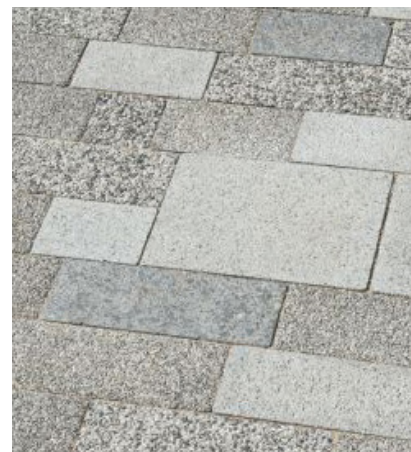
GROENE BOULEVARD



PLEINEN VOOR ONTMOETING



MATERIALEN

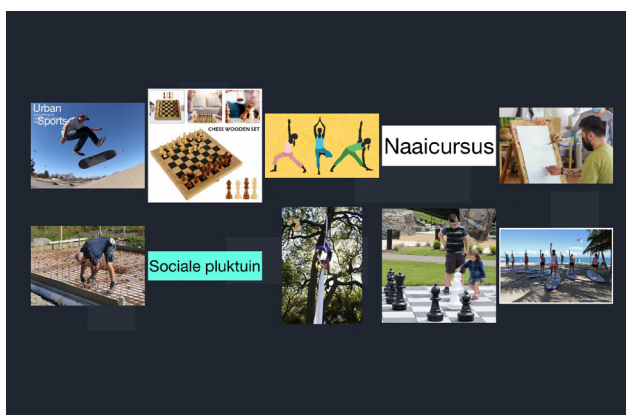


# VIDEO OVER PLACEMAKING

Door Artishock: Angie Boele en Maartje Remmers

Artishock is op zoek naar concrete, tijdelijke initiatieven die passen bij identiteit van EKP. De eerste plannen zijn: de Vestingloop op rolletjes (skeeleren langs EKP) en de EKPluktuin. Verder wil Artishock workshops organiseren voor de buurt en zo de buurt alvast betrekken bij het EKP-terrein.

Vraag: Heb je een leuk idee voor een workshop in de buurt?



Vraag: Wat is het leukst aan wonen in deze wijk?



# VERVOLGPROCES

## Mike van de Kar – SDK Vastgoed

Mike licht toe hoe SDK Vastgoed de komende tijd verder gaat met de ontwikkeling van EKP. Het is een traject dat zeker een aantal jaar in beslag neemt.

- Het Voorlopig Ontwerp van de gebouwen in fase 1 wordt de komende tijd uitgewerkt tot een Definitief Ontwerp. De inbreng van mensen in deze talkshow wordt daarin meegenomen. Het doel is om aan het eind van het jaar voor fase 1 bij de gemeente de omgevingsvergunning aan te vragen.
- Tegelijkertijd heeft SDK Vastgoed ook alvast een aannemer in de hand genomen. De aannemer gaat de komende tijd een plan maken voor de bouwlogistiek en de bouwplaatsinrichting. De aangedragen aandachtspunten uit een eerdere vergadering (de buurtvergadering Veemarktkwartier) nemen we daarin mee, zoals aandacht voor geluidsoverlast tijdens de bouw, trillingen en werkverkeer.

Vraag: Wat geef je ons mee voor het vervolgproces?



De komende tijd organiseren we drie kleinere meedenksessies over de ontwikkeling van EKP. Wil je meedenken, stuur dan een mail naar [info@ekp-denbosch.nl](mailto:info@ekp-denbosch.nl) en geef daarbij aan in welk onderwerp je interesse hebt:

- Inrichting Parallelweg
- Spelen in de openbare ruimte
- Mobiliteitshub (deelmobiliteit)

# OVERIGE VRAGEN EN OPMERKINGEN IN DE CHAT

- Mooie website van EKP, maar ik mis nog wel een duidelijke bouwtekening. Is het mogelijk om die op de website te zetten?  
*Antwoord: er is nog geen definitief ontwerp beschikbaar. Vorige week is het ontwerp voor de eerste fase gepresenteerd aan welstand.*
- Maken jullie gebruik van kwaliteiten uit de stad? Bijvoorbeeld van Christine Jetten, erkend kunstenaar.  
*Antwoord: dat is misschien een idee voor in de follies (kleine gebouwtjes waar onder andere ruimte is voor kunst), we nemen de suggestie mee.*
- Op de onderwijsboulevard is vast ook goed nagedacht over de plinten. En toch is het een eindeloos rijtje varianten op de snackbar. Hoe voorkom je dat?  
*Antwoord: de functies zijn voor ons belangrijker dan een hoge huur. Daar zal op gestuurd worden.*
- Wat bedoelen jullie met de 'vitaliteits- en gezondheidsambities van Grasso/Grenco?
- Heel veel studenten en jonge mensen betekent heel veel fietsen. Waar blijven die?  
*Antwoord: de gebouwen krijgen allemaal een fietsenstalling op de begane grond. Eenvoudig toegankelijk. Ook KuBus (Avans) zal een eigen fietsenstalling realiseren.*
- Wat wordt bedoeld met hoogwaardige horeca aan de Dieze?  
*Antwoord: er wordt gedacht aan een restaurant met terras aan de Dieze. Deze ontwikkeling zit in de derde (laatste) fase van EKP.*
- Krijgt Food Innovation (vanuit de HAS hogeschool) nog een rol in de nieuwe horeca, waarbij wordt gekeken naar vernieuwende en duurzame foodconcepten?
- Krijgen toekomstige bewoners inspraak in wat er komt? En wat kunnen zij zelf ondernemen? Als bewoners uit de buurt zijn wij ook nieuwsgierig naar ondernemen in dit project en de mogelijkheden daarvan.  
*Antwoord: afgesproken is dat de vragensteller op woensdagmiddag een keer in het infocentrum langskomt om dit te bespreken.*
- Voor parkeerplaatsen is er toch een gemeentelijke norm per woning, hoe gaan jullie hiermee om?
- Is er gedacht om de wijk meer te betrekken bij het centrum, bijvoorbeeld door middel van een loopbrug?  
*Antwoord: wij hebben hier inderdaad over gesproken met de gemeente en NS. Op dit moment lijkt een extra loopbrug (zoals bijvoorbeeld de Paleisbrug) nog een 'brug te ver'.*

- Hoe garandeer je de betaalbaarheid van deelfoertuigen?
- Ik zie op de tekening minder groen dan in de presentatie.  
*Antwoord: we hebben alles zeer nauwkeurig ingemeten, dus het zou een realistische weergave moeten zijn.*
- Waar mogen wij onze auto's laten als bewoners op de Parallelweg, als deze wordt ingericht als groene boulevard? Worden in de parkeergarages van het plan rekening gehouden met parkeerplaatsen voor bewoners van de Parallelweg?
- Is er een studie gedaan naar zonlicht voor de Parallelweg en de daaraan liggende bestaande huizen? En een onderzoek naar geluid en windtunnels?  
*Antwoord: er is een akoestisch onderzoek voor de gehele wijk gedaan ten aanzien van trein-, weg- en industriegeluid op de gebouwen. Daar komt uit dat met name de gebouwen aan de oostzijde (Nelson Mandelalaan) aanvullende akoestische voorzieningen vragen waarmee een goed woonklimaat is te waarborgen. Die zijn in het plan opgenomen. Daarnaast is er een windtunnelstudie uitgevoerd; ook daar houden we rekening mee. Er is volgens mij ook gekeken naar zonlicht voor de Parallelweg, dat moet ik even navragen.*
- Blijft dat beeld staan in de Mien Ruys tuin?  
*Antwoord: dat krijgt een nieuwe plek in de openbare ruimte op EKP.*
- Er is een regiegroep 'kunst in de openbare ruimte spoorzone', bedoeld om kunst in een breder perspectief te zien. Door die regiegroep wordt ook al met de academie gesproken, samen verder kijken zou mooi zijn.

