

## Raadsvoorstel

Onderwerp: Vaststelling Ontwikkelkader EKP-terrein

Reg.nr. : 6920848  
B&W verg. : 12 december 2017  
Commissie : ROB  
Cie\_verg. : 16 januari 2018  
Raadsverg. : 30 januari 2018

### 1) Status

Op grond van uw bevoegdheid kaders voor beleid op hoofdlijnen vast te stellen, bieden wij u ter vaststelling het ontwikkelkader EKP-terrein aan.

### 2) Samenvatting

Om de transformatie van het EKP-terrein vorm te kunnen geven, dienen er ontwikkelingskaders te worden vastgesteld. In dit raadsvoorstel gaat het om richtinggevende kaders, met voldoende flexibiliteit en ruimte om tot verschillende ruimtelijke en functionele plannen te kunnen komen. De kaders formuleren daarmee niet al een plan maar zijn het vertrekpunt voor planvorming voor EKP-Zuid én voor het formuleren van de marktvraag voor de te selecteren gebiedsontwikkelaar voor EKP-Noord.

In de Spoorzone liggen volop kansen om 's-Hertogenbosch door te ontwikkelen en te versterken. Toekomstgerichte mobiliteit, het verknopen van verschillende plekken in de stad, het toevoegen van een stedelijke mix aan functies, duurzaamheid en innovatie zijn daarbij belangrijke opgaven. De ontwikkeling die is ingezet in de zuidelijke Spoorzone krijgt hiermee een vervolg, toegespitst op de huidige en toekomstige behoefte van de stad. Unieke kenmerken en kwaliteiten van de verschillende gebieden binnen de Spoorzone worden daarbij gekoesterd.

Een kans die zich in de noordelijke Spoorzone aandient, is de transformatie van het voormalige Expeditie KnoopPunt van PostNL (hierna: EKP-terrein) aan de Parallelweg. Een deel van het terrein is sinds september 2017 tijdelijk in gebruik als kunstacademie. Over enkele jaren vertrekt de kunstacademie weer naar haar oude stek aan de Onderwijsboulevard, in een nieuw gebouw. De tussengelegen tijd wordt door de drie eigenaren (PostNL Real Estate BV, NS Vastgoed BV en de gemeente 's-Hertogenbosch) benut om na te denken over de toekomst van het EKP-terrein. Dat gebeurt in dialoog met de omgeving en potentiële marktpartijen die het gebied willen ontwikkelen.

De dialoog met de omgeving is in oktober 2017 gestart met de uitnodiging aan een brede groep belanghebbenden in de Spoorzone om hun idee voor het toekomstige EKP-terrein te delen met de gemeente. Op 6 november 2017 was de Inspiratiesessie EKP waar ruim 50 personen met elkaar en de gemeente in gesprek gingen. De input is gebruikt om dit Ontwikkelkader aan te scherpen.

De dialoog met marktpartijen is gestart met een marktverkenning. Hieruit is gebleken dat het EKP-terrein potentie heeft om te transformeren in een nieuw stedelijk woongebied met een mix van functies. Deze potentie is gelegen in 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 publiekstrekkingen zoals de Brabanthallen, Verkadefabriek en Tramkade.

Op het zuidelijk plandeel van het EKP-terrein dat dicht bij het Centraal Station is gelegen, zijn kansen om een toekomstgericht, duurzaam 'mobiliteitshuis' te realiseren als onderdeel van de Knooppuntontwikkeling Centraal Station. NS Vastgoed BV en de gemeente denken daarbij aan voorzieningen en faciliteiten voor openbaar vervoer, langzaam verkeer, gedeelde voorzieningen en duurzame vormen van mobiliteit. Daarnaast zijn in dit gebied interessante combinaties te maken met andere stedelijke functies, bijvoorbeeld in de plint langs nieuwe looproutes of bovenop het mobiliteitshuis. NS Vastgoed BV en de gemeente willen een haalbaarheidsonderzoek doen om de functionele, ruimtelijke en financiële haalbaarheid van de beoogde ontwikkeling te onderzoeken.

Voor EKP-Noord wordt door de gemeente, in samenwerking met Post NL Real Estate BV en NS Vastgoed BV, een selectie-/aanbestedingsprocedure opgestart voor selectie van een gebiedsontwikkelaar die dit plandeel voor eigen rekening en risico gaat ontwikkelen. Tijdens de planvorming van beide gebieden wordt een dialoog met de omgeving gevoerd. Bij EKP-Noord is de dialoog met de omgeving ingebed in de selectieprocedure.

### 3) Voorstel:

Het college van burgemeester en wethouders stelt de gemeenteraad voor het volgende te besluiten:

1. Het in het raadsvoorstel opgenomen Ontwikkelkader EKP-terrein vast te stellen als basis voor verdere planuitwerkingen voor het EKP-terrein én als basis voor het formuleren van de marktvraag voor de te selecteren gebiedsontwikkelaar voor EKP-Noord. Daarbij is de doelstelling om het EKP-terrein te transformeren tot een hoogwaardig en levendig stedelijk gebied dat bijdraagt aan de doorontwikkeling van de Bossche Spoorzone. Het Ontwikkelkader is onderverdeeld in ruimtelijke uitgangspunten (onder Ruimtelijke kwaliteit), functionele uitgangspunten (onder Wonen en werken), uitgangspunten voor de openbare ruimte, mobiliteit en milieu en duurzaamheid. Deze uitgangspunten zijn onder andere:
  - a) een efficiënt ruimtegebruik met stedelijke, gestapelde bebouwing en een zorgvuldige ruimtelijke opbouw in relatie tot de bestaande bebouwing in de omgeving;
  - b) zichtbaar groen in alle vormen;
  - c) het programma bestaat uit een gevarieerde, stedelijke programmamix met hoofdzakelijk wonen en een kleinschalige mix van niet-woonfuncties;
  - d) het woonprogramma bestaat uit minimaal 25% sociale huur of koop en 15% middeldure huur of koop, met accent op één- en tweepersoonshuishoudens;
  - e) de volgende kleinschalige niet-woonfuncties zijn mogelijk: werkfuncties, culturele, creatieve en maatschappelijke functies, functie-ondersteunende detailhandel en ondersteunende horeca;
  - f) in samenhang met de congres-/beursfaciliteiten van de Brabanthallen is een hotel mogelijk conform het bestaande hotelbeleid;
  - g) in EKP-Zuid zijn functies en voorzieningen gericht op toekomstgericht, duurzame mobiliteit gewenst;
  - h) in de plint langs belangrijke routes en openbare ruimte een accent op functies die de levendigheid en sociale veiligheid versterken;

- i) het behoud van een verkeersluwe verkeerssituatie van Veemarktkwartier en Boschveld;
  - j) goede, innovatieve oplossingen voor de aanwezige milieuhinder, in elke stap van de planvorming. Doel is een goed woon-, leef- en verblijfsklimaat binnen het EKP-terrein en de omgeving;
  - k) minimaal energieneutraal op gebiedsniveau, waarbij de ambitie is om energieneutrale gebouwen te realiseren en bij voorkeur gebouwen die zelfvoorzienend in energie zijn.
2. Een haalbaarheidsonderzoek uit te laten voeren naar de inpassing van een toekomstgericht, duurzame mobiliteitsprogramma op EKP-Zuid, als onderdeel van het hoogwaardig openbaar vervoerknooppunt rond het Centraal Station. In het haalbaarheidsonderzoek dient te worden onderzocht of er een hoogwaardige langzaam verkeersroute mogelijk is tussen het EKP-terrein en de Boschveldweg, met een directe aansluiting op de noordelijke perrons.

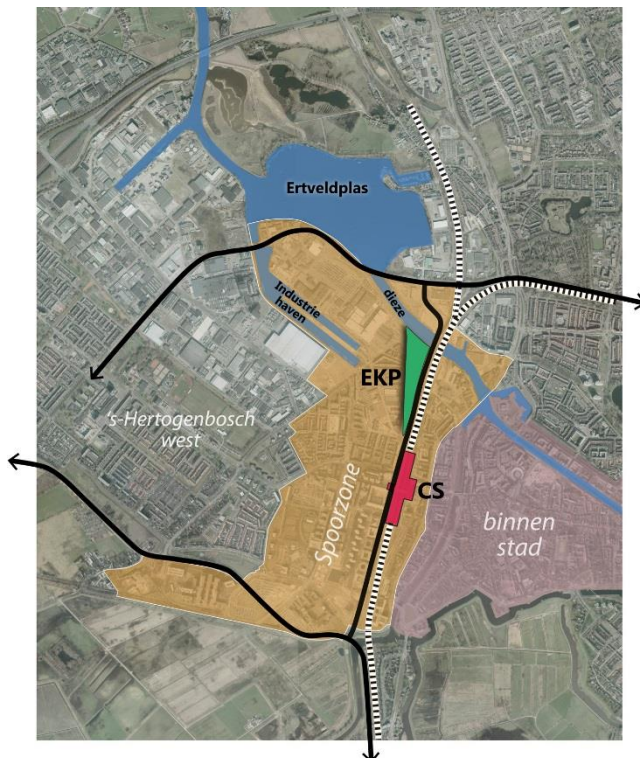
**Steller** : De Jong / Dijkman

**Tel.** : 615 5872 / 615 9822

**E-mail** : [s.dejong@s-hertogenbosch.nl](mailto:s.dejong@s-hertogenbosch.nl) / [h.dijkman@s-hertogenbosch.nl](mailto:h.dijkman@s-hertogenbosch.nl)

#### 4) Aanleiding

In de Spoorzone liggen volop kansen om 's-Hertogenbosch door te ontwikkelen en te versterken. Toekomstgerichte mobiliteit, het verknopen van verschillende plekken in de stad, het toevoegen van een stedelijke mix aan functies, duurzaamheid en innovatie zijn daarbij belangrijke opgaven. De ontwikkeling die is ingezet in de zuidelijke Spoorzone krijgt hiermee een vervolg, toegespitst op de huidige en toekomstige behoefte van de stad. Unieke kenmerken en kwaliteiten van de verschillende gebieden binnen de Spoorzone worden daarbij gekoesterd.



Een kans die zich in de noordelijke Spoorzone aandient, is de transformatie van het voormalige Expeditie KnoopPunt van PostNL (hierna: EKP-terrein) aan de Parallelweg. Een deel van het terrein is sinds september 2017 tijdelijk in gebruik als kunstacademie. Over enkele jaren vertrekt de kunstacademie weer naar haar oude stek aan de Onderwijsboulevard, in een nieuw gebouw. De tussengelegen tijd wordt door de drie eigenaren (NS Vastgoed BV, Post NL Real Estate BV en de gemeente 's-Hertogenbosch) benut om na te denken over de toekomst van het EKP-terrein. Dat gebeurt in dialoog met de omgeving en potentiële marktpartijen die het gebied willen ontwikkelen.

#### 5) Bestaande situatie

##### Projectgebied

Het EKP-terrein in 's-Hertogenbosch is gelegen tussen de Dieze-oever, de Parallelweg en de Nelson Mandelalaan, onderdeel van de doorstroomas langs het spoor. Het bestaat uit twee gebieden die sinds 2015 van elkaar worden gescheiden door een afslag van de Nelson Mandelalaan.

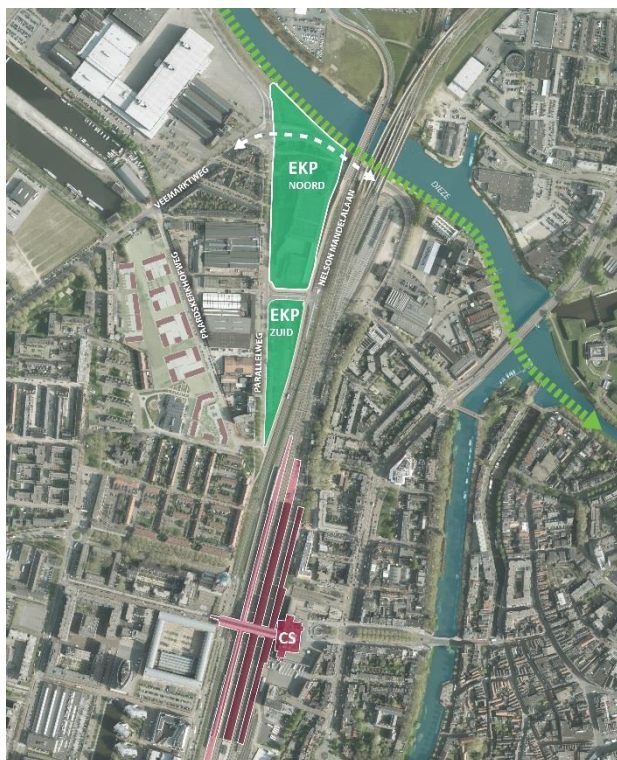
##### *EKP-Zuid*

Het gebied ten zuiden van deze afslag is eigendom van de gemeente 's-Hertogenbosch en NS-Stations en heeft een grootte van circa 1,07 ha.

##### *EKP-Noord*

Het noordelijke plandeel is eigendom van de gemeente 's-Hertogenbosch, PostNL Real Estate BV en NS Vastgoed BV, die hun grond langdurig aan PostNL in erfpacht heeft gegeven. EKP-Noord heeft een grootte van circa 3,44 ha en strekt zich uit tot de oever van de Dieze. Ook een deel van de Veemarktweg wordt betrokken in het projectgebied. Het stukje weg kan worden gehandhaafd of aangepast om de ambitie uit het Inspiratiedocument Zuid-Willemspark optimaal vorm te geven: de

ontwikkeling van een aantrekkelijk waterfront met openbare groene parkachtige oevers. De relatie met de omgeving gezien de ligging van dit gebied als belangrijk schakelpunt is hierbij van belang.



### **Bestaande situatie**

Het EKP-terrein is slechts 13 jaar in gebruik geweest als Expeditie KnoopPunt PostNL. Na het vertrek naar de Rietvelden (pakketjes) en de Brand (post) heeft het zijn functie verloren. Dit werd door PostNL deels opgevuld met tijdelijke huurders en de opslag van postkarretjes. Sinds kort is de bebouwing in gebruik als kunstacademie. PostNL en Avans hebben een tijdelijk huurcontract afgesloten tot januari 2021, een win-winsituatie voor veel partijen. Het gebouw heeft een extensief maar interessant gebruik voor kunstonderwijs, in afwachting op een toekomstige definitieve invulling. Avans heeft zo de gelegenheid om de 'oude' Kunstacademie-locatie aan de Onderwijsboulevard te transformeren in een nieuwe stedelijke onderwijsvoorziening, pal tegenover het hoofdgebouw van Avans. De kunstacademie in het EKP-gebouw is toegestaan met een tijdelijke vergunning (in afwijking van het bestemmingsplan) voor de duur van vijf jaar.

Vanwege de oorspronkelijke relatie tussen het expeditieknooppunt en het spoor, is de bebouwing aan de oostzijde van het EKP-terrein gesitueerd. De centrale hal heeft een hoogte van ongeveer 16 meter, met enkele bijgebouwen en opbouw van ongeveer 20 meter. Het hoogste punt wordt gemarkeerd door het kantoor met een hoogte van ongeveer 22,5 meter. Op EKP-Noord bevindt zich ook een lagere hal van ongeveer 5 meter hoog. De bebouwing wordt aan de Parallelweg deels afgeschermd door groen, deels door een gemetselde wand.

Het deel ten noorden van de Veemarktweg, langs de Dieze is onbebouwd. Ook het zuidelijk plandeel van het EKP-terrein is onbebouwd. Een strook langs de Parallelweg is in gebruik als tijdelijk parkeerterrein: deels onbetaald, deels betaald en beheerd door Q-park als P&R voor NS.

### **Directe omgeving**

De bebouwing op het EKP-terrein heeft geen bijzondere architectonische kwaliteit. Dit geldt niet voor de directe omgeving. Direct aan de overzijde van de Parallelweg ligt het monumentale Grasso-complex. Zowel de fabriek als het voormalige kantoor zijn rijksmonument. EKP-Noord grenst ook aan het voorterrein van de Brabanthallen, met het monumentale pand '1931'.

De bebouwing aan de westzijde van de Parallelweg is stedelijk van karakter en divers. De straat wordt begeleid door voornamelijk langgerekte wanden van woningen, bedrijfsbebouwing en een hoger kantoorpand op de hoek met de Paardskerkhofweg.

De Nelson Mandelalaan en het naastgelegen spoor lopen in de richting van de Dieze qua hoogteligging op. Bij de aanleg van de nieuwe weg- en spoorbruggen in 2015 is niet alleen gezorgd voor voldoende vrije hoogte ter plekke van de Veemarktweg maar ook voor een flinke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit langs dit deel van de Dieze. De hoogteligging van de Nelson Mandelalaan en

het naastgelegen spoor heeft consequenties voor een mogelijke nieuwe Oost-Westverbinding over het spoor; hoe verder naar het noorden, des te hoger deze verbinding aangelegd moet worden.

### **Huidige gebruiks- en bouwmogelijkheden**

Het EKP-terrein ligt binnen het plangebied van het bestemmingsplan 'Boschveld'. Het grootste deel van de gronden van het EKP-terrein heeft de bestemming 'Bedrijventerrein'. Gronden zijn bestemd voor bedrijven in de categorieën A, B en C, productie-gebonden detailhandel en aan de hoofdfunctie ondergeschikte voorzieningen. De Veemarktweg, de aftakking van de Nelson Mandelalaan en het grootste deel van het zuidelijke deel van het EKP-terrein hebben een verkeersbestemming. De gronden aan weerszijden van de Veemarktweg hebben een groenbestemming. De bebouwingmogelijkheden op het EKP-terrein zijn in het huidige bestemmingsplan gereguleerd en beperkt qua bebouwingspercentages en bouwhoogtes.

## **6) Vastgesteld beleid / besluitengeschiedenis**

In de afgelopen jaren is er divers beleid vastgesteld dat van belang is voor de transformatie van het EKP-terrein. Hieronder is daarom dieper ingegaan op de besluitengeschiedenis.

### **Ruimtelijk**

De herstructureringsambities voor Boschveld zijn uitgezet in het **Wijkplan Boschveld Beweegt** dat op 23 februari 2010 door uw raad is vastgesteld (reg.nr. 09.1302). Dit Wijkplan biedt het kader voor de sociale en fysieke ontwikkelingsrichting van Boschveld. Het EKP-terrein, van station NS tot de Dieze, maakt onderdeel uit van het in het wijkplan genoemde "Waterkwartier". In het wijkplan is voor dit gebied gedacht aan bedrijvigheid in de vorm van kantoor dan wel kantoorachtige bedrijvigheid, kantoorverzamelgebouw, bedrijfsverzamelgebouwen of andere bezoekers-extensieve functies. Dit aangevuld met wonen als overgang naar het Veemarktkwartier.

Nieuwe aanvullingen zijn gedacht in grote gebouwen en compacte bouwblokken, met diverse maatvoering. Aan de rand met het spoor is een zoveel mogelijk gesloten en hoge bebouwingwand gedacht, als afscherming van het spoor. Bouwhoogtes in de voorbeeldverkaveling van het wijkplan zijn 3 tot 5 bouwlagen (globaal 10 tot 17 meter).

Het geldende **bestemmingsplan Boschveld** is op 9 oktober 2012 vastgesteld door uw raad (reg.nr. 12.0829). Dit bestemmingsplan is een beheerbestemmingsplan dat de situatie vastlegt die feitelijk of juridisch-planologisch bestaat.

De **Ruimtelijke Structuurvisie 's-Hertogenbosch** die door uw raad is vastgesteld op 28 januari 2014 (reg.nr. 3624853), stelt dat na de realisering van de spoorbruggen en Nelson Mandelalaan een boeiende nieuwe stadsentree vanaf weg én spoor is ontstaan, waardoor ook nieuwe kansen voor het EKP-gebouw ontstaan.

In de **Nota hoogbouw**, vastgesteld op 17 juni 2003 (reg.nr. 03.0461), zijn door uw raad de mogelijkheden voor hoogbouw voor 's-Hertogenbosch benoemd. De omgeving van het Centraal Station, Paleiskwartier en het zuidelijk deel van Boschveld is aangewezen als 'knoop'. Hier wordt gestreefd naar een grote menging van functies in een compacte ruimtelijke opzet. Ook is opgenomen dat de Dieze, ter hoogte van Kop van 't Zand en het noordelijk deel van het EKP-terrein een lange lijn vormt die door hoogbouw versterkt kan worden. De mogelijke effecten op de omgeving dienen daarbij zorgvuldig te worden onderzocht, conform de 10 puntenlijst uit de nota Hoogbouw (o.a. windhinder, bezonning, silhouet).

Voor de beeldkwaliteit van de bruggen en andere civieltechnische kunstwerken rondom het spoor geldt het **beeldkwaliteitsplan Lijn en Ontmoeting** door uw raad vastgesteld op 23 april 2013. Dit beeldkwaliteitsplan doet ook uitspraken over de stedenbouwkundige setting van spoor, Dieze en Nelson Mandelalaan. Denk aan benutten van de kansen van een prachtige ligging aan het water,



EKP als entree van de stad vanaf het spoor en de weg, het EKP als één van vier potentiële ontwikkellocaties op de kruising van oost-west en noord-zuid as langs water en spoor, en de kansen van de noord-zuidroute Parallelweg.

De **Actualisering Welstandsnota 2011**, die op 17 mei 2011 door uw raad is vastgesteld (reg.nr. 11.0260) vormt tevens toetsingskader voor beeldkwaliteit.

Met het 10 mei 2016 vastgestelde **Ruimtelijk en functioneel kader Hart van Boschveld** (reg.nr. 5322242) heeft uw raad kaders vastgelegd voor de ontwikkeling van het gebied tussen globaal Paardskerkhofweg en Copernicuslaan. In het RFK is voor de strook bedrijfsbebouwing aan de Parallelweg de ambitie beschreven om te komen tot versterking van de ruimtelijke kwaliteit van de bebouwing en de openbare ruimte, versterking van het huurderprofiel in het Grenco complex, en het aanhechten van het gebied aan de omgeving door openbare routes.

Voor het voormalige kantoorpand van Grasso heeft uw raad de **Hoofdkeuzes Bedrijvencentrum Grasso** vastgesteld op 11 juli 2017, reg.nr. 7005734. Hierin is gekozen voor de ICT-sector als doelgroep voor het bedrijvencentrum. In het naastgelegen Grenco complex is onder meer het Boschveld Ambacht Centrum (BAC) gevestigd. In 2015 heeft de gemeente 's-Hertogenbosch haar bestuurlijke steun voor het BAC uitgesproken. Inzet is om het BAC in de Grenco gebouwen te handhaven. Onderdeel van de plannen is de renovatie / fysieke opwaardering van de gebouwen en de wisselwerking tussen Grenco en het Grasso bedrijvencentrum daar waar mogelijk te bevorderen.

Op 11 juli 2017 heeft uw raad het **Inspiratiedocument Zuid-Willemspark** (reg.nr. 6913929) vastgesteld. Het EKP-terrein maakt onderdeel uit van het deelgebied spoorzone van deze visie. In het deelgebied van de Spoorzone kunnen aan beide oevers van het water nieuwe stedelijke ontwikkelingen plaatsvinden. Daar is de opgave om aantrekkelijke waterfronten te creëren. Hierbij wordt de mogelijkheid van een landschappelijke uitzichtpunt aan het eind van de Parallelweg genoemd. Onder de spoor- en autobruggen worden mogelijkheden gezien voor volumes met voorzieningen.

In oktober 2017 is uw raad geïnformeerd over de **concept ontwikkelrichtingen en aanpak Spoorzone 's-Hertogenbosch** (raadsinformatiebrief van 27 september 2017, reg.nr. 7127485), waartoe ook het EKP-terrein hoort. De herontwikkeling van het voormalige expeditieknooppunt 's-Hertogenbosch is een "sleutel"-project in de doorontwikkeling van de noordelijke Spoorzone. Het uitbouwen van de kwaliteiten van de plek en karakter van de Spoorzone kunnen bijdragen aan een onderscheidend stadsmilieu. Het unieke karakter wordt onder andere gevormd door:

- de aanwezigheid van historische iconen (zoals Grasso);
- de nabijheid van landschap (Dieze en Ertveldplas) en stedelijkheid;
- multimodale centraliteit in nationaal netwerk. Een vanzelfsprekende goede ontsluiting per spoor, op een kruising van de spoorlijnen Arnhem-Breda (oost-west) en Amsterdam-Maastricht (noord-zuid). Maar ook een zeer goede koppeling met de A2, de A59 en de Randweg 's-Hertogenbosch;
- bovenregionale betekenis. Het gebied kenmerkt zich door een grote hoeveelheid aan functies, waarbij een aantal van bovenregionale tot nationale betekenis. Grote bovenregionale publieksfuncties (zoals de Brabanthallen) zijn krachtige generatoren van publieksstromen en kunnen een motor zijn voor stedelijke doorontwikkeling;
- kenmerk (noordelijke spoorzone) als een 'edgy' gebied met cultuur, events en bedrijvigheid. In dit gebied kan innovatie en experiment groeien. Hier ligt dus een kans voor de stad om zich met dit profiel verder te versterken;
- het is het visitekaartje voor de stad: zichtbaar vanaf het spoor; de stad binnenkomend vanuit het Station of Transferium.

De ambitie is om optimaal gebruik te maken van de schaarse ruimte nabij het ov-knooppunt door in met name de noordzijde van de Spoorzone (EKP e.o. en Kop van 't Zand) in te zetten op een stedelijk en gemixt woon-werkgebied.

Naast het ruimtelijke beleid, zijn voor de verschillende thema's nog de volgende beleidsstukken van belang:

### **Stedelijk wonen en werken**

#### ***Wonen***

De **Nota Wonen 2012** is door uw raad vastgesteld op 11 september 2012 (reg.nr. 12.0565).

Op 3 april 2017 is de **Woonagenda 2017/2018** vastgesteld door uw raad (reg.nr. 6699230). In de Woonagenda zijn een aantal opgaven benoemd die relevant zijn voor het EKP-terrein:

Opgave 1 - Versnellen van de woningproductie en slim programmeren van nieuwe woonmilieus

- Nieuwe woningbouwlocaties in de stad, o.a. door inbreiding en transformatie;
- Bij gemeentelijke woningbouwprogramma's: minimaal 25% sociale huur, 15% middeldure huur en sociale koop. Bij grote particuliere projecten: minimaal 25% in de sociale sector, maatwerk is mogelijk;
- Voldoende woningaanbod voor (internationale) studenten en starters;
- Realiseren van tijdelijke en bijzondere woonvormen in de koop- en huursector.

Opgave 2 - Betaalbaar en bereikbaar wonen: balans op de woningmarkt in een ongedeelde stad

- Passende en betaalbare woningen voor verschillende groepen bewoners - met een extra accent op de (lage) middeninkomens.

Ook wordt ingezet op het stimuleren van energieneutrale nieuwbouw, vooruitlopend op regelgeving vanaf 2021.

#### ***Detailhandel***

Het detailhandelsbeleid is vastgelegd in de **Nota Detailhandel 2011**, dat op 11 oktober 2011 door uw raad is vastgesteld (reg.nr. 11.0806). Voor stadsdeel West heeft een actualisatie van dit beleid plaatsgevonden met **Actualisering detailhandelsbeleid westelijk stadsdeel** dat op 20 september 2017 door uw raad is vastgesteld (reg. nr. 7078086). Uit het detailhandelsbeleid blijkt dat het EKP-terrein niet wordt gezien als detailhandelslocatie. Het beleid biedt geen ruimte voor supermarkten (boodschappen doen), perifere, volumieuze, grootschalige detailhandel (doelgericht winkelen) of voor recreatief winkelen (funshoppes). In het Ontwikkelkader EKP-terrein stellen wij voor om in beperkte mate kleinschalige, aan de hoofdfunctie ondersteunende detailhandel toe te staan ter plekke van belangrijke looproutes, om hiermee de gewenste levendigheid te realiseren. De detailhandel mag uiteraard niet leiden tot een onevenredige aantasting van de voorzieningenstructuur in de omgeving. De detailhandel mag dus niet verstorend werken op de Bossche winkelstructuur; dat geldt voor de boodschappencentra in de woonwijken (waaronder winkelcentrum Boschveld), de binnenstad en de perifere centra.

#### ***Horeca***

Volgens het **Beleidsplan Horeca** kan er buiten de binnenstad extra horeca komen waar uitbreiding plaatsheeft of winkelcentra uitbreiden. Dat is niet aan de orde bij het EKP-terrein. Horeca is met name bevolkings- en ontwikkelingsvolgend. In het Ontwikkelkader EKP-terrein stellen wij voor om uitsluitend kleinschalige en ondersteunende horeca toe te staan als deze vernieuwend en onderscheidend is van het aanbod in de binnenstad en van het aanbod in het nabijgelegen Tramkade/Kop van 't Zand. We denken daarbij aan daghoreca en/of horeca van categorie 2, dat wil zeggen dat het gaat om het verstrekken van maaltijden voor gebruik ter plaatse (restaurants, lunchrooms, eethuizen, bistro's, broodjeszaken en dergelijke). Solitaire (grootschalige) horeca is niet toegestaan.



Het beleid van **ondersteunende alcoholvrije horeca in o.a. winkels** is op 24 juni 2014 door uw raad vastgesteld (reg. nr. 3792584). Dit houdt in dat in alle publieksgerichte functies in de gemeente als ondersteuning van de hoofdfunctie, alcoholvrije horeca mag plaatshebben. Het gaat dan maximaal 20% van het vloeroppervlak van de hoofdfunctie, tot een maximum van 35 m<sup>2</sup>.

Voor hotels geldt het **Beleidskader Hotels en particuliere logiesaccommodaties** dat op 22 september 2015 door uw raad is vastgesteld (reg. nr. 4604985). Aan vestiging van (grootschalige) hotels wordt meegewerkt als wordt voldaan aan het toetsingskader en de uitbreidingsruimte nog niet is benut. Een van de criteria is dat het moet zijn gelegen op een centrumlocatie inclusief het Paleiskwartier of (zeer dichtbij) de locatie Brabanthallen. De noordelijke rand van het EKP-terrein is dicht bij de Brabanthallen gelegen. Een hotel gericht op meerdaags congres- of beursbezoek van de Brabanthallen is op deze plek derhalve mogelijk.

### **Openbare ruimte**

De ambitie uit het **wijkplan Boschveld Beweegt** richt zich op de realisatie van een raamwerk van "Hart en Lanen". Dit om verbeterde verbindingen tot stand te brengen zowel binnen de wijk, als met de omringende gebieden. De Parallelweg is benoemd als een belangrijke route tussen Station en de Dieze die een verbetering in kwaliteit / vergroening behoeft. De Dieze-oever beter benutten als verblijfgebied en langzaam verkeerroute. Er liggen kansen om ook de kwaliteit en beleving te versterken met toevoeging van bebouwing.

Uitspraken over de openbare ruimte worden ook gedaan in het **inspiratiedocument Zuid-Willemspark**. Zo wordt de openbare route langs de Dieze benoemd, en mogelijkheden voor functies zoals een uitkijkpunt. Het Zuid-Willemspark krijgt in zijn verbindende functie een groene, parkachtige en deels ecologische inrichting en het moet beleefbaar worden als een park met een 'blauwe' dooradering.

Vervolgens is in de **concept ontwikkelrichtingen en aanpak Spoorzone 's-Hertogenbosch** een richting benoemd. Bij gebieden met een mix van functies in hogere dichtheid is een goede kwaliteit van de openbare ruimte erg belangrijk in verband met het intensieve gebruik. Specifieke aandacht is er voor het versterken van de knoop Copernicuslaan / Paardskerkhofweg / Oude Engelseweg (Dieze) in combinatie met de heldere en aantrekkelijke routes naar de Brabanthallen en De GruyterFabriek. Toekomstgerichte bereikbaarheid, slimme buitenruimtes en innovatieve maatregelen worden daarbij betrokken.

Voor de bestaande bomen hanteren we het bomenbeleid. Uw raad heeft het **Bomenbeleidsplan en Bomenverordening 2017** vastgesteld op 20 september 2017 (reg.nr. 7121384). Ook wordt er gestreefd naar natuur-inclusief bouwen. Dit betekent dat de natuurwaarde voor stedelijke doelsoorten binnen het plan wordt versterkt.

### **Mobiliteit**

Op het gebied van mobiliteit en parkeren is recent beleid vastgesteld door uw raad. Zo is de **Actualisatie Koersnota 2017** vastgesteld op 20 september 2017 (reg.nr. 6680239). De actualisatie Koersnota heeft de mobiliteitsdoelen verbreed: naast bereikbaarheid is ook leefbaarheid, aantrekkelijkheid van de openbare ruimte, duurzaamheid en gastvrijheid onderwerp van beleid en maatregelen. De actualisatie Koersnota gaat niet sec (meer) over infrastructuur maar verbreedt het palet aan bereikbaarheidsmaatregelen. Naast hardware (infrastructuur), is aandacht voor software (technologie, smart mobility), mindware (gedragsbeïnvloeding bv door campagnes) en orgware (samenwerking met partijen uit het gebied, de community aanpak).

De Magistratenlaan geldt in de Koersnota als een van de stedelijke doorstroommassen, ter ontlasting van de binnenstadsring. De Magistratenlaan functioneert echter nog niet als doorstroomas. Op dit moment zijn er nog teveel verstoringen op deze weg door afslaand verkeer, parkerende voertuigen en overstekende voetgangers en fietsers in de omgeving van Paleiskwartier en het Centraal Station. De

doorstroming kan aanzienlijk verbeterd worden door het opheffen van de langgerekte P&R Magistratenlaan. Er kunnen dan extra afslagvakken worden aangelegd naast de rijbaan voor het doorgaand verkeer.

Tegelijkertijd met de Actualisatie Koersnota 2017 is het **Uitvoeringsprogramma 2018-2019** vastgesteld. Eén van de geprogrammeerde maatregelen is Knooppuntontwikkeling Centraal Station/Spoorzona. Het betreft een project waarbij wordt ingezet op ketenmobiliteit op stations, waarbij concreet de overstapmogelijkheden en (ruimtelijke) kwaliteit van stationslocaties wordt verbeterd. Onderdelen hierbij zijn onder andere het uitbreiden van fietsenstallingen aan de westzijde van het centraal station, verbeteren van overstapmogelijkheden voor fiets en bus en verbeteren van looproutes. Deze knooppuntontwikkeling is van belang voor het oplossen van huidige knelpunten maar ook vanwege de komst van het Programma Hoogfrequent Spoor (PHS), waarbij treinreizigers 'spoorboekloos' kunnen reizen naar Eindhoven, Utrecht en Amsterdam.

Deze maatregel is tevens onderdeel van het Quick Win pakket van het **MIRT onderzoek A2 knooppunt Deil-Den Bosch-knooppunt Vught**. Een P&R locatie als onderdeel van integrale gebiedsontwikkeling - waarbij P&R parkeren uitgewisseld kan worden met ander (beperkt) parkeren in een stedelijke setting, in combinatie met plintfuncties en het realiseren van een of meerdere locaties voor flexibel werken, vergaderen en een prettig verblijf direct bij de P&R – kan helpen om het trein gebruik te verhogen en de A2 te ontlasten.

Het Station CS en de omgeving vormt een belangrijk gebied waar nog veel gaat gebeuren. In het **concept ontwikkelrichtingen en aanpak Spoorzone 's-Hertogenbosch** is de spoorzone aangemerkt als innovatiegebied voor onder andere slimme mobiliteit. Hier is dus ook ruimte om andere manieren van bereikbaarheidsoplossingen te testen. We kijken naar mogelijkheden om de bereikbaarheid te verbeteren met behulp van de community aanpak voor de gehele Spoorzone.

Daarnaast heeft uw raad de **Nota Parkeernormering 2016** op 21 september 2016 vastgesteld (reg. nr. 5856996). EKP-Zuid ligt geheel binnen zone 1, EKP-Noord ligt deels binnen zone 1 (Centrum 's-Hertogenbosch), deels binnen zone 2 (Overig gereguleerd gebied). Bij de concrete uitwerking van plannen dient op basis van het voorgestane programma een parkeerbehoefte berekend te worden, inclusief een onderbouwing. Op basis van die onderbouwing is conform hetgeen daarover in de Nota Parkeernormering is opgenomen maatwerk mogelijk. Zo kan worden afgeweken van een parkeernorm of richtlijn indien afdoende kan worden onderbouwd dat dat de parkeerbehoefte voor langere periode (15 jaar) lager ligt dan berekend via de parkeernorm of richtlijn. In de uitwerking van plannen door een te selecteren gebiedsontwikkelaar voor EKP-Noord zal dit derhalve een belangrijk aandachtspunt zijn.

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan **Parallelweg 2<sup>e</sup> fase** op 26 juni 2012 (reg.nr. 12.0528) is geconcludeerd dat de afslag van de Parallelweg 2<sup>e</sup> fase (later Nelson Mandelalaan genoemd) naar Boschveld onevenredige nadelen heeft voor het noordelijke deel van de Parallelweg, vanwege het extra verkeer naar de Brabanthallen. De Parallelweg is daarom ter hoogte van het kruispunt Veemarktweg-Oude Engelenseweg afgesloten. Alternatieve oplossingen voor de bereikbaarheid van de Brabanthallen worden onderzocht in het kader van de bereikbaarstudie Spoorzone. Uitgangspunt voor de herontwikkeling van het EKP-terrein is het behoud van een verkeersluwe verkeerssituatie van het Veemarktkwartier en Boschveld.

### **Milieu en duurzaamheid**

De afgelopen jaren is de koers naar een klimaatneutrale stad ingezet. Op 31 januari 2017 heeft uw raad het **Energietransitie-programma 2016-2020** vastgesteld (reg.nr. 6033802). Met dit programma geven we vorm aan de energietransitie. Om hier effectief aan te werken is duurzame ontwikkeling bij de transformatie van het EKP-terrein uitgangspunt. Om invulling te geven aan de Bossche ambitie om in 2035 de gebouwde omgeving klimaatneutraal te laten zijn is het op dit moment de insteek om

nieuwe gebouwen ten minste te laten voldoen aan de aankomende norm, namelijk BENG (Bijna Energie Neutrale Gebouwen) die al in 2021 van kracht wordt. Energieneutraal of zelfs geheel zelfvoorzienend in energie (Nul op de Meter) is natuurlijk de ultieme ambitie voor een nieuw bebouwde omgeving. Voor de herontwikkeling EKP-terrein hanteren we als uitgangspunt dat de herontwikkeling minimaal energieneutraal is op gebiedsniveau, waarbij een plus kan worden gerealiseerd met energieneutrale gebouwen en nog meer met gebouwen die zelfvoorzienend in energie zijn.

Bij ontwikkelingen of transformatie van bestaand stedelijk gebied is integraal waterbeheer een uitgangspunt. Het gaat hierbij onder meer om realisatie van voldoende bergingscapaciteit voor het hemelwater om wateroverlast (bij hevige regenval) te voorkomen. Dit volgt uit het **Waterplan**, dat door uw raad is vastgesteld op 31 januari 2017 (reg.nr. 5645478). Om het regenwater niet te vervuilen, dienen er niet-uitloobare materialen te worden toegepast.

Bij de herontwikkeling van het EKP-terrein moet rekening worden gehouden met geluid, externe veiligheid en trillingen als gevolg van het nabije spoor, de aangrenzende wegen en de industrie op De Rietvelden. De ontwikkelingen op het spoor vergen extra aandacht, vanwege de mogelijke komst van Programma Hoogfrequent Spoor. Vooral de extra goederentreinen leiden tot meer milieuhinder. Dit vraagt om goede, innovatieve oplossingen om woningen of andere gevoelige functies te realiseren met een goed woon-, leef- en verblijfsklimaat. Deze opgave is dan ook expliciet onderdeel van de gebiedsontwikkeling EKP-terrein, in elke stap van de planvorming. Hieronder de kaders die van toepassing zijn.

Naast de wettelijke eisen en richtlijnen, geldt voor geluid de **Nota hogere grenswaarden geluid** die is vastgesteld op 31 augustus 2010. Op het EKP-terrein dient rekening te worden gehouden met hoge geluidbelastingen, met name langs het spoor en de noordelijke rand van het projectgebied.

Voor externe veiligheid gelden de ambities en kaders zoals opgenomen in het **Uitvoeringskader externe veiligheid** uit 2010. Het spoor is gezien het vervoer van gevaarlijke stoffen een aanwezige risicobron. Afstand, fysieke afschermingen, dan wel bouwtechnische (of andere) maatregelen kunnen voorwaarden zijn voor de uitwerking van plannen van kwetsbare objecten in dit gebied. Een goede afstemming met de Veiligheidsregio is van belang.

Voor trillingen geldt de **Beleidsregel trillinghinder spoor**. Als de normen voor hinder worden overschreden zijn er trillingsbeperkende maatregelen nodig. In nieuwbouw is dit vaak op te lossen in de bebouwing, door een juiste fundering en constructie.

## 7) Dialoog met de markt

### **Verkennde marktgesprekken**

NS Vastgoed, PostNL en de gemeente 's-Hertogenbosch zijn eind 2016 gestart met verkennde marktgesprekken om te onderzoeken of er interesse is om het EKP-terrein te kopen en voor eigen rekening en risico te ontwikkelen. Deze vraag wordt positief beantwoord door de tien marktpartijen met wie gesproken is. Uit deze gesprekken werd ook duidelijk wat marktpartijen zien als grootste potentie, namelijk de unieke ligging en goede bereikbaarheid van de locatie qua openbaar vervoer, auto en langzaam verkeer.

Vanuit de marktpartijen is een stedelijke invulling met hoofdzakelijk wonen als meest kansrijk aangegeven. De markt vraag naar (grootschalige) kantoren of kantoorachtige functies, uitgangspunt binnen het Wijkplan Boschveld Beweegt, wordt gezien als minder kansrijk. De vraag naar werkfuncties is de laatste jaren in meerdere aspecten veranderd c.q. verminderd. Kleinschaliger, gevarieerder, met minder m2 vloeroppervlak per werknemer en een grotere behoefte aan flexibiliteit en een interessante, levendige omgeving. Ook zien marktpartijen wijzigingen in mobiliteit waardoor het autobezit terugloopt, met name in grotere steden. Dit leidt tot de vraag in hoeverre het autobezit gefaciliteerd wordt. Ook hierbij is flexibiliteit van belang: de mogelijkheid om parkeervoorzieningen later om te kunnen zetten naar andere voorzieningen.

### **EKP-Noord: verkoop via concurrentiegerichte dialoog**

De selectie van de marktpartij gebeurt door middel van een aanbesteding in de vorm van een concurrentiegerichte dialoog. In verschillende stappen wordt een gebiedsontwikkelaar geselecteerd op basis van vooraf vastgelegde criteria. Die criteria worden in overleg met NS en PostNL geformuleerd op basis van de uitgangspunten voor de EKP-locatie.

De dialoof fase start op het moment dat er nog drie potentiële marktpartijen zijn die elk een schetsplan gaan uitwerken. Doel is de optimalisatie van de drie schetsplannen, zowel qua kwaliteit als qua financieel bod. De dialoof fase wordt ook gebruikt om weer de dialoog met de omgeving aan te gaan.

De opgave voor het EKP-terrein bestaat uit een gebiedsontwikkeling. Er wordt een partij gezocht die de gehele, integrale ontwikkeling van het gebied op zich neemt, zowel wat betreft de vastgoedontwikkeling als de inrichting van het openbaar gebied. Dit maakt de selectie van de betreffende partij aanbestedingsplichtig met de gemeente als aanbestedende dienst.

### **Mobiliteit op EKP-Zuid: aanpak door NS en gemeente**

EKP-Zuid ligt dicht bij Centraal Station en is goed bereikbaar voor alle vormen van mobiliteit. Op deze plek liggen dan ook kansen om een toekomstgericht, duurzaam 'mobiliteitshuis' te realiseren. NS en gemeente denken daarbij aan een breed aanbod van voorzieningen en faciliteiten, als onderdeel van de knooppuntontwikkeling rond Centraal Station. De ambitie is om de mobiliteit naar een 'next level' te brengen: innovatief en gericht op het stapsgewijs terugdringen van (niet duurzame vormen van) autogebruik. Dit kan door andere vormen van mobiliteit aantrekkelijker te maken, ook voorzieningen die nu nog niet breed worden toegepast maar die wel bijdragen aan een duurzame bereikbaarheid van de stad. Dit betekent dat het 'mobiliteitshuis' voldoende flexibel moet zijn om in te kunnen spelen op deze ontwikkelingen.

Voorzieningen en faciliteiten waaraan nu wordt gedacht zijn een P&R ter vervanging van de P&R aan de Magistratenlaan, een halte voor busvervoer naar de Brabanthallen en andere delen van 's-Hertogenbosch-West, kiss and ride-voorzieningen, OV-fietsen, fietsenstallingen, een fietsreparatieshop, oplaadpunten voor elektrische fiets en auto, een snellaadstation, deelauto's of deelbusjes en bovenal: aantrekkelijke looproutes die de verschillende plekken in de Spoorzone aan elkaar verbinden. Een directe aansluiting op de noordelijke perrons zou voor de hele Noordelijke Spoorzone een meerwaarde betekenen. De loopafstanden tussen Centraal Station en de

Brabanthallen, De Gruyterfabriek, Tramkade en Verkadefabriek worden hiermee met circa 300 meter verkort, de afstand tussen de huidige Passerelle en de noordelijke koppen van de perrons.

Een haalbaarheidsonderzoek moet aantonen welke van deze voorzieningen en faciliteiten kunnen worden ingepast op EKP-Zuid (en bij Centraal Station). Het haalbaarheidsonderzoek moet ook inzicht geven welke andere stedelijke functies ingepast kunnen worden (op, naast of in het 'mobiliteitshuis'). Daarbij wordt gedacht aan flexibel vergaderen en werken, wonen of een kleinschalige mix van functies die de levendigheid en sociale veiligheid van de openbare ruimte versterken. Doel is een aantrekkelijk gebied dat niet alleen betekenis heeft als mobiliteitsknoop maar ook als stedelijk gebied met een meerwaarde voor het hele EKP-terrein en zijn omgeving.

## 8) Dialoog met de omgeving

De dialoog met de omgeving is van belang omdat het EKP-terrein vanwege zijn ligging en potentie betekenis heeft voor de hele Spoorzone en de stad. Op deze plek kan een belangrijke bijdrage worden geleverd aan stedelijke opgaven, zoals bijvoorbeeld de vraag naar binnenstedelijke woonlocaties, werkfuncties die gedijen in een stationsomgeving en een toekomstgerichte mobiliteit. De 'omgeving' is dus groot, in feite alle belanghebbenden in de Spoorzone. Het gebied heeft ook 'buren' die direct of indirect in de invloedssfeer liggen van een nieuwe ontwikkeling: de bedrijven in het aangrenzende Grenco- en Grasso-terrein, de bewoners in het Veemarktkwartier en Boschveld en de Brabanthallen. De dialoog met de omgeving is er daarom op gericht om het programma voor de stedelijke opgaven aan te scherpen en om het nieuwe plan zo goed mogelijk in te bedden.

### Inspiratiesessie EKP-terrein

De dialoog met de omgeving is in oktober 2017 gestart met de uitnodiging aan een brede groep belanghebbenden in de Spoorzone om hun ideeën voor het toekomstige EKP-terrein te delen met de gemeente, via de website [www.Menti.com](http://www.Menti.com). Op 6 november 2017 is er een inspiratiesessie georganiseerd over het EKP-terrein. Het doel van deze sessie was om nieuwe kansen en uitdagingen te verkennen, op basis van thema's uit de Raadsinformatiebrief 'Oplossingsrichtingen en aanpak Spoorzone'. Ruim 50 personen zijn met elkaar en de gemeente in gesprek gegaan. Alle ideeën die tijdens de Inspiratiesessie EKP-terrein naar boven zijn gekomen, zijn gebundeld in bijlage 3 van het onderhavig raadsvoorstel. Dit geldt ook voor de ideeën die via Menti.com zijn binnengekomen.

Veel ideeën en aandachtspunten uit de Inspiratiesessie zijn geheel of gedeeltelijk overgenomen in het voorliggende Ontwikkelkader EKP-terrein. Onderstaand zijn de ideeën samengevat zoals die op de verschillende thema's naar voren zijn gekomen:

#### Ruimtelijke kwaliteit

- Unieke buurt met een eigen karakter
- Ligging aan het water benutten
- Voorkeur voor groen in alle vormen (bijvoorbeeld in de openbare ruimte, groene daken, groene gevels)
- Bouw binnen het bestaande kader, bouw niet te hoog
- Een zorgvuldige ruimtelijke overgang naar de bestaande omgeving
- Zorg dat het niet saai wordt, geef ruimte aan experiment en eigen initiatief

#### Wonen en werken

- Gevarieerd levendig stedelijk gebied, ook na werktijd
- Woningen: betaalbaar, duurzaam en flexibel
- Vooral 1-2 persoonshuishoudens, studenten, starters maar biedt ook doorgroeimogelijkheden

- Mix van kleinschalige functies, daarbij worden de volgende functies genoemd: detailhandel, horeca, (flexibel) werken en vergaderen, ambacht, ateliers, woonwerk-woningen, hotel.
- Dubbel grondgebruik: werken/ontmoeten op de begane grond, wonen op de verdieping. Benut de daken (bijvoorbeeld met daktuin / stadspark / skybar op dak / energieopwekking)

#### Openbare ruimte

- Herkenbare routes naar CS, Brabanthallen, langs Dieze, extra route over/onder het spoor
- Sociaal veilige openbare ruimte met aantrekkelijke functies en veel groen(beleving)
- Benutten van de Dieze: voor water(beleving), verblijfskwaliteit, recreatie
- Geen overlast van auto's en voetgangers langs Veemarktkwartier
- Speelfuncties, ook voor de buurt.

#### Mobiliteit

- Zorg voor andere mobiliteit dan de auto
- Openbaar vervoer: meer bussen, watertaxi's, low-budget, zet transferium goed in.
- Duurzaam: E-cars/bikes, laadpalen, deelauto's/fietsen, goede fietspaden
- Directe looproute naar de noordelijke perrons
- Parallelweg autoluw houden, parkeren verantwoord oplossen

#### Milieu en duurzaamheid

- Ga voor duurzame energiegebruik. Geen aansluiting op het gasnet
- Wek zoveel mogelijk energie op in het gebied, en sluit de omgeving hier op aan
- Zet innovatieve technieken in, ook qua mobiliteit
- Aandacht voor het spoor: geluid en veiligheid
- Vang het regenwater op, zuiver het riool met helofytenfilters en maak een ecologische verbindingzone langs het water

### **9) Ontwikkelkader EKP-terrein**

De ambitie is om het voormalig Expeditie KnoopPunt van PostNL (EKP-terrein) te transformeren tot een hoogwaardig en levendig stedelijk gebied dat bijdraagt aan de doorontwikkeling van de Bossche Spoorzone. Kenmerkend voor het EKP-terrein 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 publiekstrekkingen 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. Verdichting / intensief ruimtegebruik geeft ook meer mogelijkheden voor milieuaspecten zoals duurzaamheid, energie en geluid. Mobiliteit speelt een belangrijke rol bij de ontwikkeling van EKP-Zuid. NS Vastgoed BV en de gemeente trekken hier gezamenlijk op. Voor EKP-Noord wordt door de gemeente in samenwerking met NS Vastgoed BV en PostNL Real Estate BV een gebiedsontwikkelaar geselecteerd die tot planontwikkeling komt, de grond koopt en het gebied voor eigen rekening en risico realiseert.

Om de transformatie van het EKP-terrein vorm te kunnen geven, gelden er ontwikkelingskaders. Het gaat om richtinggevende kaders, met voldoende flexibiliteit en ruimte om tot verschillende ruimtelijke en functionele plannen te kunnen komen die goed zijn ingebed in de omgeving.

#### **Doelstelling herontwikkeling EKP-terrein**

1. Het transformeren van het EKP-terrein tot een hoogwaardig en levendig stedelijk gebied dat bijdraagt aan de doorontwikkeling van de Bossche Spoorzone.

### **Ruimtelijke kwaliteit**

2. Bij de herontwikkeling van het EKP-terrein gelden de volgende ruimtelijke uitgangspunten:
  - a) een uniek en eigenzinnig stedelijk karakter, afgestemd op de kenmerken en kwaliteiten van de locatie en de noordelijke Spoorzone;
  - b) een efficiënt ruimtegebruik met stedelijke, gestapelde bebouwing en een zorgvuldige ruimtelijke opbouw naar de bestaande bebouwing in de omgeving;
  - c) zichtbaar groen in alle vormen;
  - d) eenzijdige oriëntatie op de omgeving en een zichtbare ruimtelijke relatie met het monumentale Grasso-complex en de Dieze-oever;
  - e) een hoogwaardige ruimtelijke kwaliteit, zowel voor de bebouwing als de openbare ruimte.

### **Wonen en Werken**

3. Bij de herontwikkeling van het EKP-terrein gelden de volgende functionele uitgangspunten:
  - a) het programma bestaat uit een gevarieerde, stedelijke programmamix met hoofdzakelijk wonen en een kleinschalige mix van niet-woonfuncties;
  - b) het woonprogramma bestaat uit minimaal 25% sociale huur of koop en 15% middeldure huur of koop, met accent op één- en tweepersoonshuishoudens;
  - c) de volgende kleinschalige 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 (daghoreca of horeca categorie 2);
  - d) in samenhang met de congres-/beursfaciliteiten van de Brabanthallen is een hotel mogelijk conform het bestaande hotelbeleid;
  - e) in EKP-Zuid zijn functies en voorzieningen gericht op toekomstgericht, duurzame mobiliteit gewenst;
  - f) in de plint langs belangrijke routes en openbare ruimte een accent op functies die de levendigheid en sociale veiligheid versterken;
  - g) grootschalige niet-woonfuncties zijn uitgesloten, evenals een supermarkt;
  - h) bij voorkeur een dubbelgebruik van daken, gericht op verblijf, ontmoeting en/of energieopwekking;
  - i) ruimte voor experiment, eigen initiatief en individuele woonwensen.

### **Openbare ruimte**

4. Bij de herontwikkeling van het EKP-terrein de volgende uitgangspunten voor de openbare ruimte te hanteren:
  - a) hoogwaardig groen in de openbare ruimte, bij voorkeur aansluitend op (bestaand of toekomstig) groen in de omgeving;
  - b) versterking van de waterbeleving langs de Dieze-oever met openbare, parkachtige verblijfsplekken langs het water;
  - c) het realiseren van aantrekkelijke, herkenbare en sociaal veilige openbare looproutes, zowel in noord-zuidrichting (tussen CS en Brabanthallen, en wel op of langs het EKP-terrein) als in oost-westrichting:
    - langs de Dieze-oever;
    - tussen het EKP-terrein en Boschveld;
    - mogelijk een Oost-Westroute tussen het EKP-terrein en de Boschveldweg, in aansluiting op de noordelijke perrons;
  - d) ruimte bieden voor innovatie en experiment: projecten uit programma "Slimme Buitenruimte" in de Spoorzone tot ontwikkeling brengen;
  - e) voldoende speel- en verblijfsplekken, ook voor de omgeving.



### **Mobiliteit**

5. Bij de herontwikkeling van het EKP-terrein de volgende uitgangspunten voor mobiliteit te hanteren:
- a) het behoud van een verkeersluwe verkeerssituatie van Veemarktkwartier en Boschveld;
  - b) slimme mobiliteit: het aansluiten bij toekomstgerichte ontwikkelingen op het gebied van mobiliteit en stapsgewijs beperken van (niet duurzame vormen van) autogebruik.

### **Milieu en duurzaamheid**

6. Bij de herontwikkeling van het EKP-terrein de volgende uitgangspunten op het gebied van milieu en duurzaamheid te hanteren:
- a) energie: minimaal energieneutraal op gebiedsniveau, waarbij de ambitie is om energieneutrale gebouwen te realiseren en bij voorkeur gebouwen die zelfvoorzienend in energie zijn;
  - b) toekomstbestendigheid: het in het ontwerp borgen van de flexibiliteit van gebouwen en bouwwerken om met toekomstige veranderingen te kunnen omgaan;
  - c) duurzaam gebruik van materialen;
  - d) hemelwater zoveel mogelijk in het gebied vasthouden en infiltreren, rest gescheiden van het vuilwater afvoeren;
  - e) goede, innovatieve oplossingen voor de aanwezige milieuhinder, in elke stap van de planvorming. Doel is een goed woon-, leef- en verblijfsklimaat binnen het plangebied en de omgeving.

## **10) Planning en aanpak**

Het onderzoek naar de ontwikkelmogelijkheden van het EKP-terrein is gestart met een marktverkenning. Toen op basis van die marktverkenning bleek dat een transformatie van het gebied kansrijk is, hebben de drie grondeigenaren NS Vastgoed BV, PostNL Real Estate BV en de gemeente 's-Hertogenbosch vervolgstappen voorbereid. Het gaat daarbij om het vastleggen van afspraken tussen de partijen onderling, het organiseren van de eerste dialoog met de omgeving en de voorbereidingen voor het haalbaarheidsonderzoek voor EKP-Zuid en de selectieprocedure voor de gebiedsontwikkeling van EKP-Noord. Hieronder zijn de vervolgstappen voor de twee plandelen beschreven:

### **EKP-Zuid**

- Februari 2018: Na vaststelling van het Ontwikkelkader EKP-terrein starten NS Vastgoed BV en de gemeente het haalbaarheidsonderzoek op
- Medio 2018: Als het haalbaarheidsonderzoek tot een positief resultaat leidt, wordt er een Samenwerkingsovereenkomst afgesloten tussen NS Vastgoed BV en de gemeente, met medewerking van PostNL Real Estate BV
- 2<sup>e</sup> helft 2018: Start planontwikkeling inclusief dialoog met de omgeving
- 2019: Planologische procedure EKP-Zuid
- 2020/2021: Realisatie, zo nodig gefaseerd om subsidies veilig te stellen

### **EKP-Noord**

- Nu-feb 2018 Voorbereiding aanbestedings-/selectieprocedure voor de gebiedsontwikkeling van EKP-Noord
- Maart 2018 Na vaststelling van het Ontwikkelkader EKP-terrein wordt er een

- Samenwerkingsovereenkomst afgesloten tussen NS Vastgoed BV, PostNL Real Estate BV en de gemeente, inclusief gezamenlijke accordering van de aanbestedingsdocumenten
- Voorjaar 2018 Na ondertekening van de Samenwerkingsovereenkomst start de gemeente in samenwerking met NS Vastgoed, BV, PostNL Real Estate BV en de gemeente de aanbestedings-/selectieprocedure op
- 2019 Planologische procedure EKP-Noord
- 2020/2021 Realisatie, zo nodig gefaseerd

### **Aanbestedings-/selectieprocedure EKP-Noord**

Hierbij wordt gedacht aan een aanbestedingsprocedure in de vorm van een concurrentiegerichte dialoog. NS Vastgoed BV, PostNL Real Estate BV en de gemeente leggen vooraf alle selectiecriteria vast, evenals een minimumprijs voor de grond en de ontwikkelopgave. Het gaat daarbij om zogeheten PKV-criteria. Dit betekent dat de plannen van de marktpartijen zowel worden beoordeeld op Prijs als Kwaliteit. Ook de Verhouding tussen prijs en kwaliteit wordt vooraf vastgelegd. De prijs wordt minder zwaar meegeteld bij de eindscore dan kwaliteit.

Het ontwikkelkader EKP-terrein is de basis voor het formuleren van de kwalitatieve selectiecriteria voor EKP-Noord. Marktpartijen worden uitgedaagd om kwalitatief en financieel tot een zo goed mogelijk voorstel te komen. Partijen worden daarmee dus gestimuleerd om in de aanbestedings-/selectieprocedure extra kwaliteiten op te nemen in het planvoorstel, bijvoorbeeld extra duurzaam of veel ruimte voor individuele woonwensen. Hiermee kunnen extra punten worden gescoord en derhalve een grotere kans op een winnende bieding.

#### Selectiefase

- Openbare aankondiging via Tenderdend;
- Selectie van circa zeven partijen op basis van geschiktheidseisen en selectiecriteria. In deze fase betreft dat referentieprojecten die door de betreffende partij zijn gerealiseerd.

#### Dialoog- en gunningsfase

- Aanbieding door de eerder geselecteerde partijen, bestaande uit een visie, stedenbouwkundige schets, ontwikkelconcept en eventuele minimale prijsbieding;
- Selectie van maximaal drie partijen op basis van PKV-criteria (Prijs Kwaliteit Verhouding);
- Dialoog met de drie partijen;
- Dialoog met de omgeving;
- Finale aanbieding van de drie partijen, bestaand uit een Voorlopig Stedenbouwkundig Ontwerp, ontwikkelconcept en prijsbieding;
- Gunning op basis van beoordeling van de PKV-criteria.

## **11) Communicatie / participatie**

### **Dialoog met de omgeving**

De dialoog met de omgeving is van belang omdat het EKP-terrein vanwege zijn ligging en potentie betekenis heeft voor de hele Spoorzone en de stad. Op deze plek kan een belangrijke bijdrage worden geleverd aan stedelijke opgaven, zoals bijvoorbeeld de vraag naar binnenstedelijke woonlocaties, werkfuncties die gedijen in een stationsomgeving en een toekomstgerichte mobiliteit. De 'omgeving' is dus groot, in feite alle belanghebbenden in de Spoorzone. Het gebied heeft ook 'buren' die direct of indirect de gevolgen zullen merken van een nieuwe invulling: de bedrijven in het aangrenzende Grenco- en Grasso-terrein, de bewoners in het Veemarktkwartier en Boschveld en de Brabanthallen. De dialoog met de omgeving is er daarom op gericht om het programma voor de stedelijke opgaven aan te scherpen en om het nieuwe plan zo goed mogelijk in te bedden.

### **Inspiratiesessie EKP-terrein**

De dialoog met de omgeving is georganiseerd in de geest van de toekomstige Omgevingswet. Participatie is namelijk een belangrijke pijler onder de Omgevingswet. In oktober 2017 is een brede groep belanghebbenden in de Spoorzone uitgenodigd om hun idee voor het toekomstige EKP-terrein te delen met de gemeente, via de website [www.Menti.com](http://www.Menti.com). Op 6 november 2017 is er een inspiratiesessie georganiseerd over het EKP-terrein. Het doel van deze sessie was om nieuwe kansen en uitdagingen te verkennen, op basis van thema's uit de Raadsinformatiebrief 'Oplossingsrichtingen en aanpak Spoorzone. Ook tijdens de Kick Off Spoorzone van 23 november jl. en in de nieuwsbrief Wijkgericht Werken Boschveld zijn mensen uitgenodigd om mee te denken over de toekomst van het EKP-terrein. Alle input van de omgeving is opgenomen in bijlage 4 van het onderhavige raadsvoorstel.

### **Dialoog met de omgeving tijdens de planvorming**

Ook tijdens de planvorming wordt een dialoog met de omgeving gevoerd. Dit geldt zowel voor EKP-Zuid als EKP-Noord. Bij EKP-Noord is de dialoog met de omgeving ingebed in de selectieprocedure, op het moment dat er drie schetsplannen zijn, van drie verschillende marktpartijen. De resultaten van de dialoog worden in een raadsinformatiebrief opgenomen. Pas daarna wordt een marktpartij geselecteerd, aan de hand van de (vooraf vastgelegde) prijs- en kwaliteitscriteria. Ook bij de EKP-Zuid wordt de omgeving betrokken. De manier waarop wordt nog nader uitgewerkt.

## **12) Financiële paragraaf**

### **EKP-Zuid**

Voor het zuidelijk plandeel is er nog geen sprake van een haalbare business case.

EKP-Zuid is eigendom van NS Vastgoed BV en de gemeente 's-Hertogenbosch. PostNL Real Estate BV heeft daarnaast een langdurig recht van erfpacht, op gronden van NS Vastgoed BV. De gemeente NS Vastgoed BV willen op EKP-Zuid een toekomstgericht, duurzaam programma qua mobiliteit realiseren. Dit programma wordt bij voorkeur gecombineerd met andere stedelijke functies, om de levendigheid en sociale veiligheid van het gebied te vergroten.

De partijen willen gezamenlijk een haalbaarheidsstudie opstarten voor EKP-Zuid. De studie heeft betrekking op het functionele programma, de ruimtelijke inpassing en de financiële haalbaarheid. Het gemeentelijk aandeel in de kosten van deze studie kan ten laste worden gebracht van de beschikbare middelen binnen het programma Wonen en Werkomgeving van de begroting.

De financiële haalbaarheid van EKP-Zuid wordt vergroot door een subsidiebeschikking ten behoeve van het 'Actieplan Groei op het Spoor' €1.000.000,- (BTW niet van toepassing). Op het moment dat er informatie beschikbaar is over de resultaten van het haalbaarheidsonderzoek en de vervolgaanpak komen we daar bij uw raad op terug.

### **EKP-Noord**

Voor het noordelijk plandeel van het EKP-terrein wordt uitgegaan van een minimaal sluitende businesscase.

Het grondeigendom van dit plandeel is verdeeld over NS Vastgoed BV, PostNL Real Estate BV en de gemeente 's-Hertogenbosch. PostNL Real Estate BV heeft daarnaast een langdurig recht van erfpacht, op gronden van NS Vastgoed BV. De drie partijen willen EKP-Noord gezamenlijk als gebiedsontwikkeling in de markt zetten. De kosten en opbrengsten daarvan worden onderling verdeeld op basis van het grondeigendom/recht van erfpacht binnen het gehele EKP-terrein (m2's projectgebied). Om het maximale uit de markt te halen, zowel kwalitatief als financieel, is er tijdens de selectieprocedure een dialoogronde opgenomen. In de fase tot en met gunning worden gemeentelijk

plankosten gemaakt die gelijkelijk door partijen worden gedragen. De kosten in deze fase worden geraamd op maximaal € 100.000. Deze kosten kunnen ten laste worden gebracht van de post 'bouwrijpmaken bestemmingsplannen' van het lopende investeringsplan en worden ingebracht in het grondbedrijf. Het deel hiervan dat ten laste komt van de gemeente (1/3<sup>e</sup> deel) moet op termijn worden gedekt uit de verkoop van grond. Het overige deel (2/3<sup>e</sup>) wordt afgedekt uit bijdragen van beide andere partners in dit project.

Uiteindelijk wordt met de geselecteerde marktpartij een overeenkomst aangegaan. Daarin is sprake van verkoop van grond in de staat waarin die grond zich nu bevindt. Het is vervolgens aan de marktpartij om voor eigen rekening en risico tot herontwikkeling van het gebied en realisatie van het project over te gaan inclusief bouw- en woonrijp maken.

In het kader van de te voeren planologische procedure voor EKP-Noord zal tevens kostenverhaal in de zin van de Wet ruimtelijke ordening plaatvinden. Deze kosten worden gedragen door de geselecteerde marktpartij. Daarmee is de met de marktpartij te sluiten overeenkomst ook een anterieure overeenkomst in de zin van de Wet ruimtelijke ordening. De eventuele planschade komt eveneens voor rekening van de marktpartij.

### **13) Risicoparagraaf**

Met het vaststellen van het Ontwikkelkader en de verdere uitwerking en ontwikkeling van het EKP-terrein zijn er uiteraard nog diverse risico's te onderkennen in het komende traject. De aanpak is daarbij zodanig opgezet dat deze risico's zoveel als mogelijk worden beperkt.

#### **Verkooprisico**

De ontwikkeling van beide plandelen is uitsluitend mogelijk met medewerking van de drie grondeigenaren/erfpachter: NS Vastgoed BV, PostNL Real Estate BV en de gemeente 's-Hertogenbosch. Het risico dat een van deze partijen uiteindelijk niet meewerkt aan de beoogde ontwikkeling, wordt ondervangen door vooraf afspraken vast te leggen. In een intentieovereenkomst worden afspraken gemaakt over het te volgen traject en de rol- en taakverdeling tussen partijen daarbij.

In Samenwerkingsovereenkomsten worden vervolgsafspraken vastgelegd. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen EKP-Zuid en EKP-Noord. Voordat er een plan wordt uitgewerkt voor EKP-Zuid wordt er een Samenwerkingsovereenkomst afgesloten tussen NS Vastgoed BV en de gemeente. Het voortijdig beëindigen van het erfpachtrecht van PostNL Real Estate BV is daarbij een van de randvoorwaarden. Ook voor EKP-Noord wordt een Samenwerkingsovereenkomst gesloten, voordat de selectieprocedure voor de marktpartij wordt opgestart. Hierin worden de kaders vastgelegd, waaronder de kwalitatieve selectiecriteria en randvoorwaarden met betrekking tot het grondbod van marktpartijen.

#### **Financieel risico gemeente**

Het financieel risico van EKP-Zuid is voorsnog beperkt tot de plankosten die de gemeente maakt tot aan het sluiten van de Samenwerkingsovereenkomst. Hierin worden nieuwe afspraken gemaakt over de plankosten van de vervolgfase. Op dat moment kan er, op basis van het haalbaarheidsonderzoek, een verantwoorde afweging worden gemaakt van de financiële risico's van de ontwikkeling.

Ook voor EKP-Noord is het financieel risico van de gemeente beperkt tot de gemeentelijke plankosten, en wel tot aan het sluiten van de overeenkomst met de uiteindelijk geselecteerde marktpartij. Als de selectieprocedure onverhoopt mislukt, heeft de gemeente kosten gemaakt waar op dat moment geen opbrengst tegenover staat. Door middel van een goede voorbereiding van de aanbesteding wordt uiteraard gestuurd op een zo kansrijk mogelijke aanbesteding en daarmee een zo klein mogelijk financieel risico. Na de selectie kan er eveneens een financieel risico worden



De gemeenteraad van 's-Hertogenbosch in zijn openbare vergadering van 30 januari 2018;  
gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 13 december 2017, reg.nr. 6920848;  
gelet op de Gemeentewet;

## Besluit

1. Het in het raadsvoorstel opgenomen Ontwikkelkader EKP-terrein vast te stellen als basis voor verdere planuitwerkingen voor het EKP-terrein én als basis voor het formuleren van de marktuitvraag voor de te selecteren gebiedsontwikkelaar voor EKP-Noord. Daarbij is de doelstelling om het EKP-terrein te transformeren tot een hoogwaardig en levendig stedelijk gebied dat bijdraagt aan de doorontwikkeling van de Bossche Spoorzone. Het Ontwikkelkader is onderverdeeld in ruimtelijke uitgangspunten (onder Ruimtelijke kwaliteit), functionele uitgangspunten (onder Wonen en werken), uitgangspunten voor de openbare ruimte, mobiliteit en milieu en duurzaamheid. Deze uitgangspunten zijn onder andere:
  - a) een efficiënt ruimtegebruik met stedelijke, gestapelde bebouwing en een zorgvuldige ruimtelijke opbouw in relatie tot bestaande bebouwing in de omgeving;
  - b) zichtbaar groen in alle vormen;
  - c) het programma bestaat uit een gevarieerde, stedelijke programmamix met hoofdzakelijk wonen en een kleinschalige mix van niet-woonfuncties;
  - d) het woonprogramma bestaat uit minimaal 25% sociale huur of koop en 15% middeldure huur of koop, met accent op één- en tweepersoonshuishoudens;
  - e) de volgende kleinschalige niet-woonfuncties zijn mogelijk: werkfuncties, culturele, creatieve en maatschappelijke functies, functie-ondersteunende detailhandel en ondersteunende horeca;
  - f) in samenhang met de congres-/beursfaciliteiten van de Brabanthallen is een hotel mogelijk conform het bestaande hotelbeleid;
  - g) in EKP-Zuid zijn functies en voorzieningen gericht op toekomstgericht, duurzame mobiliteit gewenst;
  - h) in de plint langs belangrijke routes en openbare ruimte een accent op functies die de levendigheid en sociale veiligheid versterken;
  - i) het behoud van een verkeersluwe verkeerssituatie van Veemarktkwartier en Boschveld;
  - j) goede, innovatieve oplossingen voor de aanwezige milieuhinder, in elke stap van de planvorming. Doel is een goed woon-, leef- en verblijfsklimaat binnen het EKP-terrein en de omgeving;
  - k) minimaal energieneutraal op gebiedsniveau, waarbij de ambitie is om energieneutrale gebouwen te realiseren en bij voorkeur gebouwen die zelfvoorzienend in energie zijn.
2. Een haalbaarheidsonderzoek uit te laten voeren naar de inpassing van een toekomstgericht, duurzame mobiliteitsprogramma op EKP-Zuid, als onderdeel van het hoogwaardig openbaar vervoerknooppunt rond het Centraal Station. In het haalbaarheidsonderzoek dient te worden onderzocht of er een hoogwaardige langzaam verkeersroute mogelijk is tussen het EKP-terrein en Boschveldweg, met een aansluiting op de noordelijke perrons.

's-Hertogenbosch,  
De gemeenteraad voornoemd,  
De griffier,

De voorzitter,

drs. W.G. Amesz

drs. J.M.L.N. Mikkers