



Raadsinformatiebrief

Reg.nr. : 9692901
B&W verg. : 19 mei 2020

Onderwerp: Concept Ruimtelijk en functioneel kader en Beeldkwaliteitplan EKP-terrein Noord

1) Status

Dit stuk wordt uw raad ter informatie aangeboden in het kader van de voorbereiding van het Ruimtelijk en functioneel kader en het Beeldkwaliteitplan EKP-terrein Noord, dat te zijner tijd aan uw raad ter vaststelling zal worden aangeboden.

2) Samenvatting

Eind 2019 hebben wij de winnaar bekend gemaakt van de aanbestedingsprocedure Gebiedsontwikkeling EKP-terrein Noord: het plan 'Uit de kunst, aan de Dieze' van SDK Vastgoed (VolkerWessels). De ambities die we voor dit gebied hebben vastgelegd - een levendig stedelijk woongebied dat goed is ingebed in de omgeving, groen, duurzaam en toekomstgerichte mobiliteit - krijgen vorm in het winnende plan. De ambitie van dit plan steunt op vier pijlers: creatieve schakel, sterke identiteitsdrager, optimaal verbonden met de omgeving en de Dieze als groene drager. Kenmerkend is het behoud van de bestaande EKP-hal voor creatieve werkfuncties, expositie, horeca en onderwijs waarbij de kunstacademie een permanente plek kan krijgen. Rond de EKP-hal die grondig wordt verbouwd, worden circa 820 nieuwe appartementen gerealiseerd met een kleinschalige mix van functies in sommige plinten. Het plan past binnen de (globale) richtinggevende kaders voor de gebiedsontwikkeling uit het Ontwikkelkader EKP-terrein en voor de Spoorzone als totaal. Ook sluit het plan goed aan bij de kwaliteiten en potentie van deze locatie, waaronder de goede bereikbaarheid voor alle vormen van mobiliteit en de prominente ligging tussen het Centraal Station en de Dieze en in de nabijheid van grote publiektrekkers. De eerste signalen vanuit de omgeving zijn dat het plan 'Uit de kunst, aan de Dieze' goed ontvangen is en dat mensen graag actief mee willen denken over de verdere uitwerking van het plan.

Met de ontwikkeling van het EKP-terrein Noord wordt een belangrijke stap gezet in de Noordelijke Spoorzone. We streven dan ook naar een voortvarende ontwikkeling van het plan. Om het plan 'Uit de kunst, aan de Dieze' te kunnen realiseren, is het nodig om hiervoor publiekrechtelijke instrumenten te hebben. In het Ruimtelijk en functioneel kader en Beeldkwaliteitplan worden onze ambities voor het gebied zoals die zijn vertaald in het winnende plan publiekrechtelijk geborgd. Hiermee worden de uitgangspunten voor de nadere uitwerking van het stedenbouwkundig plan met enige flexibiliteit maar ook voldoende rechtszekerheid vastgelegd.

Om het plan planologisch mogelijk te maken, is er een Ruimtelijk en functioneel kader voor het EKP-terrein Noord opgesteld. In het Ruimtelijk en functioneel kader zijn de richtinggevende kaders voor de gebiedsontwikkeling uit het globale Ontwikkelkader EKP-terrein d.d. 30 januari 2018 een stapje verder uitgewerkt aan de hand van het concept stedenbouwkundig plan 'Uit de kunst, aan de Dieze'.

Uitgangspunt is een gevarieerde, stedelijke programmamix met hoofdzakelijk wonen en een kleinschalige mix van niet-woonfuncties met een hoogwaardige ruimtelijke kwaliteit. Hiervoor zijn ruimtelijke uitgangspunten, functionele uitgangspunten en uitgangspunten voor de openbare ruimte, duurzaamheid en milieu en mobiliteit opgenomen. Het Ruimtelijk en functioneel kader EKP-terrein Noord vormt de basis voor bouwinitiatieven in het gebied. Dit kader zal dan ook als basis dienen voor de juridisch-planologische procedures voor de betreffende bouwplannen.

De ontwikkeling van EKP-terrein Noord dient ook te voldoen aan een hoogwaardige ruimtelijke kwaliteit en hoogwaardig materiaalgebruik. Deze zijn beschreven in het Beeldkwaliteitplan EKP-terrein Noord. Het Beeldkwaliteitplan wordt onderdeel van de welstandsnota van de gemeente 's-Hertogenbosch en vormt daarmee het toetsingskader voor de Monumenten- en Welstandscommissie. Het Ruimtelijk en functioneel kader en het Beeldkwaliteitplan zijn beide belangrijke bouwstenen voor (de Gebiedsvisie van) de nieuwe Omgevingsvisie.

Het concept Ruimtelijk en functioneel kader EKP-terrein Noord en het Beeldkwaliteitplan EKP-terrein Noord worden de inspraak en het vooroverleg ingebracht. Vervolgens leggen wij uw raad het definitieve Ruimtelijk en functioneel kader EKP-terrein Noord en Beeldkwaliteitplan EKP-terrein Noord, met de reacties voortkomend uit de inspraak en het vooroverleg, ter vaststelling voor.

3) Wij bieden u dit stuk ter informatie aan.

Steller : Dijkman/De Jong

Tel. : 6159822/6155872

E-mail : h.dijkman@s-hertogenbosch.nl/s.dejong@s-hertogenbosch.nl

4) Aanleiding/besluitengeschiedenis

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. Sinds 2017 is de gemeente bezig met de doorontwikkeling van de Spoorzone 's-Hertogenbosch op programmatische wijze omdat de ontwikkelingen die de komende jaren spelen in de Spoorzone, elkaar kunnen versterken als hier in samenhang aan wordt gewerkt. Dit doen we #samen door participatie met alle belanghebbenden in het gebied. De ontwikkeling die is ingezet in de zuidelijke Spoorzone krijgt hiermee een vervolg in andere herontwikkelingsgebieden in de Spoorzone. Eén van deze herontwikkelingsgebieden dient zich aan in de noordelijke Spoorzone: de transformatie van het voormalige Expeditie Knooppunt van PostNL en omgeving aan de Parallelweg.

Het terrein van het voormalige Expeditie KnoopPunt - het EKP-terrein - heeft potentie om te transformeren in een nieuw stedelijk woongebied met een mix aan functies. De potentie volgt uit de goede bereikbaarheid voor alle vormen van mobiliteit en de prominente ligging tussen het Centraal Station en de Dieze. Gelegen naast het monumentale Grasso-complex en nabij grote publiektrekkers als Brabanthallen, Verkadefabriek en Tramkade.

De transformatie van het EKP-terrein naar een stedelijk woongebied past niet binnen het geldende bestemmingsplan 'Boschveld'. Om de gebiedsontwikkeling van het EKP-terrein vorm te geven, heeft uw raad op 30 januari 2018 het Ontwikkelkader EKP-terrein vastgesteld. In dit relatief globale Ontwikkelkader zijn kaders vastgelegd voor zowel het noordelijk plandeel (EKP-terrein Noord) als het zuidelijk plandeel (EKP-terrein Zuid). Het Ontwikkelkader was vervolgens uitgangspunt voor de aanbestedingsprocedure 'Gebiedsontwikkeling EKP-terrein Noord' die de gemeente als aanbestedende dienst heeft gevoerd, in overleg met mede grondeigenaren NS Stations en PostNL. Doel van deze aanbestedingsprocedure was het selecteren en contracteren van een marktpartij die het terrein koopt en ontwikkelt tot een stedelijk woongebied met een mix van stedelijke functies. Eind 2019 hebben wij de winnaar bekend gemaakt van de aanbestedingsprocedure Gebiedsontwikkeling EKP-terrein Noord. De opdracht is gegund aan SDK Vastgoed BV (onderdeel van VolkerWessels), met hun winnende plan 'Uit de kunst, aan de Dieze', een ontwikkelstrategie en een aanpak voor participatie en communicatie. De ambities die we voor dit gebied hebben vastgelegd - een levendig stedelijk woongebied dat goed is ingebed in de omgeving, groen, duurzaam en toekomstgerichte mobiliteit - krijgen vorm in dit winnende plan. De eerste signalen vanuit de omgeving zijn dat het plan 'Uit de kunst, aan de Dieze' goed ontvangen is en dat mensen graag actief mee willen denken over de verdere uitwerking van het plan.

Met de ontwikkeling van het EKP-terrein Noord wordt een belangrijke stap gezet in de Noordelijke Spoorzone. We streven dan ook naar een voortvarende ontwikkeling van het plan. Om het plan 'Uit de kunst, aan de Dieze' te kunnen realiseren, is het nodig om hiervoor publiekrechtelijke instrumenten te hebben. In het Ruimtelijk en functioneel kader en Beeldkwaliteitplan worden onze ambities voor het gebied zoals die zijn vertaald in het winnende plan publiekrechtelijk geborgd. Hiermee worden de uitgangspunten voor de nadere uitwerking van het stedenbouwkundig plan met enige flexibiliteit maar ook voldoende rechtszekerheid vastgelegd.

De planning is om in 2022 te starten met de realisatie van de eerste fase van het nieuwe plan.



Vanwege de gewenste snelheid, de gefaseerde ontwikkeling van het EKP-terrein Noord en de positieve ervaringen elders in de stad is bij het EKP-terrein Noord gekozen voor RO-procedures op basis van een door de gemeenteraad vastgesteld Ruimtelijk en functioneel kader voor het EKP-terrein Noord waarvan het concept nu voorligt. In dit (concept) Ruimtelijk en functioneel kader EKP-terrein Noord is het globale Ontwikkelkader EKP-terrein verder uitgewerkt op basis van het concept-stedenbouwkundig plan 'Uit de kunst, aan de Dieze'.

Ook dient de ontwikkeling van EKP-terrein Noord te voldoen aan een hoogwaardige ruimtelijke kwaliteit en hoogwaardig materiaal gebruik. De toetsingskaders voor de Monumenten- en Welstandscommissie zijn opgenomen in het Beeldkwaliteitplan EKP-terrein Noord.

Besluitengeschiedenis

Voor de besluitengeschiedenis zijn de volgende raadsbesluiten het meest relevant:

- Ontwikkelrichtingen en aanpak Spoorzone 's-Hertogenbosch d.d. 6 maart 2018, reg.nr. [7475064](#)
- Ontwikkelkader EKP-terrein d.d. 30 januari 2018, reg.nr. [6920848](#)
- Inspiratiedocument Zuid-Willemspark d.d. 11 juli 2017, reg.nr. [6913929](#)
- Ruimtelijke Structuurvisie 's-Hertogenbosch d.d. 28 januari 2014, reg.nr. [3624853](#)
- Bestemmingsplan Boschveld d.d. 9 oktober 2012, reg.nr. [12.0829](#)
- Wijkplan Boschveld Beweegt d.d. 23 februari 2010, reg.nr. [09.1302](#)
- Nota hoogbouw d.d. 17 juni 2003, reg.nr. [03.0461](#)

Voor een volledig overzicht van de eerdere besluitengeschiedenis verwijzen wij uw raad graag naar paragraaf 6 (vastgesteld beleid / besluitengeschiedenis) van het [raadsvoorstel-/besluit 'Ontwikkelkader EKP-terrein'](#).

5) Inhoud

Ambitie voor het EKP-terrein

De ambitie is om het 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 en intensief ruimtegebruik geeft ook meer mogelijkheden voor milieuaspecten zoals duurzaamheid, energie en geluid en het inzetten van duurzame mobiliteit.

Projectgebied

Het EKP-terrein in 's-Hertogenbosch is gelegen tussen de Dieze, 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. Het Ruimtelijk en functioneel kader EKP-terrein Noord geldt alleen voor het noordelijk deel: het projectgebied EKP-terrein Noord. Dit projectgebied wordt in het noorden begrensd door de Dieze, in het oosten door de Nelson Mandelalaan, in het zuiden door de afslag van de Nelson Mandelalaan naar de Parallelweg en in het westen door de bebouwing van het Veemarktkwartier gelegen aan de Parallelweg. Dit projectgebied is circa 4,49 ha groot. In het winnende plan van SDK Vastgoed BV worden ook uitspraken gedaan over het gebruik van het aangrenzende water en de ruimte onder de Royal Welshbrug. Ook deze gebieden zijn onderdeel van het projectgebied.

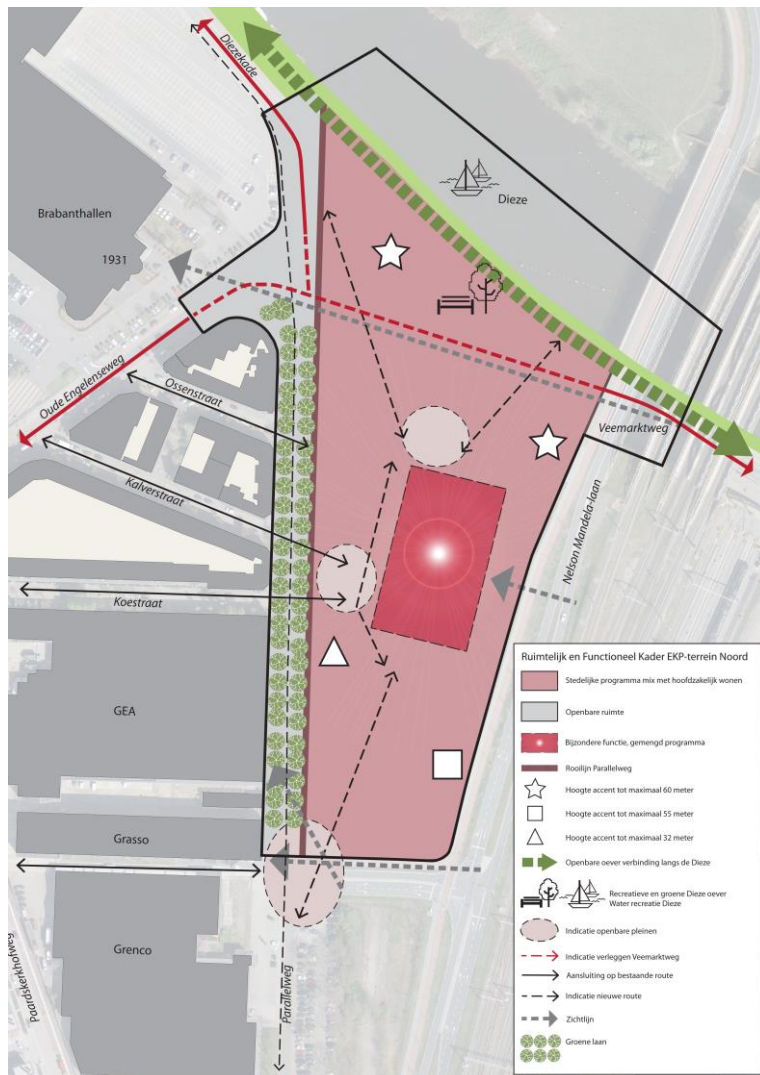


Onderdelen Ruimtelijk en functioneel kader EKP-terrein Noord

De globale hoofduitgangspunten voor de gebiedsontwikkeling van het EKP-terrein zijn opgenomen in het vastgestelde Ontwikkelkader EKP-terrein. Het Ontwikkelkader is onderverdeeld in ruimtelijke uitgangspunten, functionele uitgangspunten en uitgangspunten voor de openbare ruimte, duurzaamheid en milieu en mobiliteit. Deze richtinggevende kaders van het Ontwikkelkader EKP-terrein zijn vervolgens overgenomen als eis of als wens in de Gunningsleidraad bij de aanbesteding. De belangrijkste onderscheidende punten waarop het plan 'Uit de kunst, aan de Dieze' als winnaar uit de bus is gekomen, zijn onderdeel van het Ruimtelijk en functioneel kader.

Ruimtelijke kwaliteit

Uitgangspunt is dat er een compact stedelijk milieu ontstaat met efficiënt ruimtegebruik. Het stedenbouwkundig plan dient uit te gaan van een zorgvuldige ruimtelijke opbouw. Uitgangspunt voor de nieuwbouw is een basishoogte met, zorgvuldig gepositioneerd over het gebied, vier hoogteaccenten. Deze basishoogte met de (te handhaven) EKP-hal als middelpunt sluit goed aan op de bebouwing in de omgeving. De basishoogte bestaat uit vier tot vijf bouwlagen met een maximum bouwhoogte van 19 meter. Langs de Nelson Mandelalaan bestaat de basishoogte uit vier tot zes bouwlagen met een maximum bouwhoogte van 22 meter. Verspreid over het projectgebied kunnen vier hoogteaccenten worden gerealiseerd met een maximum hoogte van respectievelijk 60, 60, 55 en 32 meter. De locaties van deze hoogteaccenten zijn aangeduid op de kaart die onderdeel is van het Ruimtelijk en functioneel kader.



Kaart Ruimtelijk en functioneel kader EKP-terrein Noord

Uitgangspunt is een hoogwaardige ruimtelijke kwaliteit met een samenhang tussen de kwaliteit van de openbare ruimte en de (nieuwe) gebouwde omgeving samen met vergroening (in alle vormen) van het terrein. Hierbij dient te worden aangehaakt op bestaande routes en zichtlijnen vanuit de omgeving.

De bestaande Veemarktweg wordt zodanig verlegd dat een verbreding van het gebied aan de Dieze oever plaatsvindt en er een directe zichtlijn ontstaat vanuit de (nieuwe) Veemarktweg op het monumentale gebouw '1931' van de Brabanthallen. Dit gebied aan de Dieze maakt onlosmakelijk onderdeel uit van de ontwikkeling waarin stedelijke functies worden gerealiseerd. Hiervoor dient het gebied beter toegankelijk te worden gemaakt door het vereenvoudigen van de oversteek over de verlegde Veemarktweg. Daarbij is ook aandacht voor aanhaking met het gebied van de Bossche Stadsdelta (Kop van 't Zand), o.a. in de vorm van een openbaar toegankelijke langzaam verkeersroute langs de Dieze, steigers in het water en mogelijk een paviljoen onder de Royal Welschbrug.

De openbare ruimte dient tot gebruik en verblijf uit te nodigen. Uitgangspunt is de aanwezigheid van hoogwaardig groen in de openbare ruimte, bij voorkeur aansluitend op (bestaand) groen in de omgeving en met aandacht voor de ecologische waarde van de beplanting. Er wordt ingezet op een hoogwaardige kwaliteit en samenhangende beeldkwaliteit, geïnspireerd op de 'tuin van Mien Ruys'. Het beeld Pathos krijgt een prominente plek langs de (nieuwe) Veemarktweg. Voorkomen dient te worden dat er sociaal onveilige plekken ontstaan.

Programma

Het programma dient te bestaan uit een gevarieerde, stedelijke programmamix met hoofdzakelijk wonen en een kleinschalige mix van niet-woonfuncties.

Het woonprogramma betreft een gevarieerd en stedelijk woonprogramma met een accent op één- en tweepersoonshuishoudens. In het gebied is ruimte voor circa 820 woningen, hoofdzakelijk appartementen. Minimaal is 25% sociale huur of koop en minimaal 15% middeldure huur of koop. Onderdeel van het woonprogramma is ook studentenhuisvesting. In het gebied wordt gestreefd naar experiment, eigen initiatief en individuele woonwensen.

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

Daarnaast zijn kleinschalige niet-woonfuncties toegestaan die zorgen voor een versterking van de levendigheid en sociale veiligheid van het gebied en de omgeving. Deze komen in de plinten van (sommige) woongebouwen. De situering hiervan is afgestemd op belangrijke routes en zichtlijnen in het plan.

Milieu en duurzaamheid

De uitgangspunten voor milieu en duurzaamheid zijn aan de hand van de vier pijlers van de visie Duurzaam 's-Hertogenbosch geformuleerd. Wij verwijzen uw raad naar paragraaf 6) Duurzaamheid van deze raadsinformatiebrief.

Mobiliteit

Het behoud van een verkeersluwe verkeerssituatie van het Veemarktkwartier en Boschveld is uitgangspunt. Daarbij wordt in het bijzonder gekeken naar de Parallelweg als groene laan met een (grotendeels) autoluw karakter. Ook dient het grootste deel van het middengebied autovrij te zijn. Verder dient 'slimme mobiliteit' onderdeel uit te maken van de ontwikkeling waaronder ook wordt verstaan het stapsgewijs beperken van (niet duurzame vormen van) autogebruik en het stimuleren van lopen, fietsen en gebruik van OV. De inzet op deze slimme mobiliteit is gefocust op de volgende uitgangspunten: hoogwaardige openbare ruimte, multimodaal, omgevingsgericht, duurzaam, toegankelijk & marktconform, betrouwbaar & robuust, proactief en flexibel.

Beeldkwaliteitplan EKP-terrein Noord

De ontwikkeling van EKP-terrein Noord dient te voldoen aan een hoogwaardige ruimtelijke kwaliteit en hoogwaardig materiaal gebruik, passend in de Spoorzone en de directe omgeving. Het Beeldkwaliteitplan EKP-terrein Noord beschrijft de kaders voor beeldkwaliteit en voor de inrichting van de openbare ruimte voor de toekomstige gebiedsontwikkeling.

Het Beeldkwaliteitplan bestaat uit 3 onderdelen:

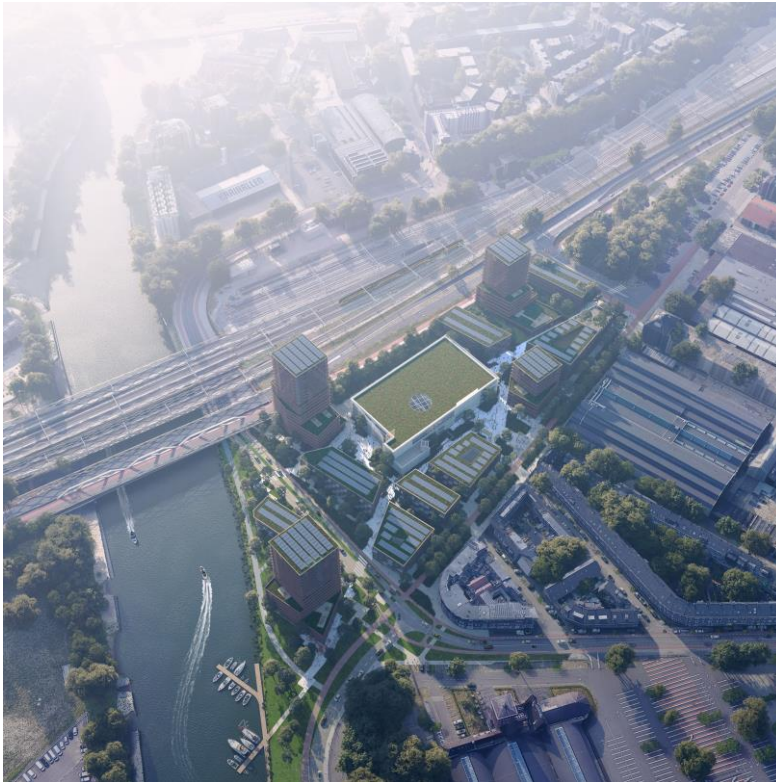
- beschrijving van de stedenbouwkundige ambities en concept
- principes voor de beeldkwaliteit en architectuur van de toekomstige bebouwing, tezamen met toetsingscriteria
- principes voor de beeldkwaliteit van de toekomstige openbare ruimte, tezamen met toetsingscriteria

Het Beeldkwaliteitplan wordt onderdeel van de welstandsnota van de gemeente 's-Hertogenbosch en vormt daarmee het toetsingskader voor de Monumenten- en Welstandscommissie. De beeldkwaliteitskaders zijn gebaseerd op het concept-stedenbouwkundig plan 'Uit de kunst, aan de Dieze'.

Uitwerking van het winnende plan 'Uit de kunst, aan de Dieze'

De ambitie van het plan 'Uit de kunst, aan de Dieze' steunt op vier pijlers: creatieve schakel, sterke identiteitsdrager, optimaal verbonden met de omgeving en de Dieze als groene drager. Kenmerkend is het behoud van de bestaande EKP-hal voor creatieve werkfuncties, expositie, horeca en onderwijs waarbij de kunstacademie een permanente plek kan krijgen. Rond de EKP-hal die grondig wordt verbouwd, worden circa 820 nieuwe appartementen gerealiseerd met een kleinschalige mix van functies in sommige plinten. De belangrijkste principes van het plan zijn beschreven in het Ruimtelijk en functioneel kader. Voor meer achtergrondinformatie over het plan verwijzen wij uw raad naar de website: www.ekp-denbosch.nl

De ontwikkeling en realisatie van het EKP-terrein Noord vindt plaats in fases. De uitwerking van het plannen vindt plaats binnen de hoofduitgangspunten van het Ruimtelijk en functioneel kader en het Beeldkwaliteitplan EKP-terrein Noord.



Impressie concept stedenbouwkundig plan *Uit de kunst, aan de Dieze*

6) Duurzaamheid

Aan de hand van de vier pijlers van de visie Duurzaam 's-Hertogenbosch is gekeken naar de wijze waarop de ontwikkeling van het EKP-terrein Noord bijdraagt aan de ambities op gebied van duurzaamheid.

- Gezonde, groen en klimaatbestendige gemeente: De basis voor een goed woon- en leefklimaat is gelegd in het concept-stedenbouwkundig plan 'Uit de kunst, aan de Dieze' op het gebied van geluid, externe veiligheid en windhinder. Met het versterken van het groen en het vergroten van de biodiversiteit wordt bijgedragen aan een prettig leefklimaat en wordt hittestress voorkomen. Het EKP-terrein Noord draagt ten slotte bij aan de klimaatbestendigheid van de gemeente 's-Hertogenbosch.
- CO₂-neutrale gemeente: De nieuw te realiseren bebouwing op het EKP-terrein Noord wordt gasloos en energieneutraal op gebiedsniveau. Er wordt voldoende warmte en energie opgewekt om zelfvoorzienend te zijn. Door energetisch slim en gezond te bouwen wordt minimaal voldaan aan BENG-eisen op gebouwniveau.
- Waardebehoud van grondstoffen: De ontwikkeling van het EKP-terrein Noord wordt met aandacht voor waardebehoud van grondstoffen vormgegeven. Door gebruik te maken van bestaande bebouwing, sloopmaterialen zoveel mogelijk te hergebruiken en zorgvuldig te werken, wordt afval zoveel mogelijk voorkomen en hergebruik toegepast. Daarbij wordt de

selectie voor materiaalkeuzen en installatiesystemen gebaseerd op kwaliteitseisen met aandacht voor het beperken van onderhoud,

- Duurzame mobiliteit: De ontwikkeling omvat een innovatieve mobiliteitsoplossing. Wij verwijzen uw raad hiervoor naar paragraaf 5) Inhoud onder het kopje Mobiliteit.

7) Participatie/burgerparagraaf, procedure en vervolg

Participatie/burgerparagraaf

Dialoog Ontwikkelkader

Voordat is gestart met de planvorming van het EKP-terrein heeft er in 2017 een marktverkenning met ontwikkelende marktpartijen plaatsgevonden, gevolgd door een dialoog met de omgeving. De uitkomsten van deze dialoog met de omgeving en marktpartijen vormden samen met het gemeentelijk beleid en doelstellingen voor de Spoorzone de basis voor het Ontwikkelkader EKP-terrein dat begin 2018 door uw raad is vastgesteld. Het Ontwikkelkader is vervolgens vertaald in de aanbestedingstukken.

Dialoog aanbestedingsprocedure

Begin 2019 zijn de drie marktpartijen die geselecteerd waren voor de dialoofase van de aanbestedingsprocedure 'Gebiedsontwikkeling EKP-terrein Noord' in gesprek gegaan met de omgeving. Doel was zowel een wederzijdse kennismaking als het delen van ideeën en belangen, als input voor de (toen nog op te stellen) plannen.

Dialoog verdere planvorming

De omgeving wordt door de winnende marktpartij SDK Vastgoed BV betrokken in de uitwerking van het winnende plan voor het EKP-terrein-Noord. De omgeving betreft in feite alle belanghebbenden in de Noordelijke Spoorzone maar ook geïnteresseerde bewoners of bedrijven elders in de stad. Het gebied heeft ook 'buren' die direct of indirect in de invloedssfeer liggen van een nieuwe ontwikkeling: de bewoners in het Veemarktkwartier, oostelijke rand Boschveld en westelijke rand Kop van 't Zand, de bedrijven op het aangrenzende Grenco- en Grasso-terrein en de Brabanthallen. De dialoog met de omgeving is er in deze fase van de planvorming op gericht om het plan te verfijnen en zo goed mogelijk in te bedden in de omgeving. Het was de bedoeling om begin april een startbijeenkomst met de omgeving te organiseren en een infocentrum te openen in de kunstacademie. Vanwege de maatregelen rondom het Coronavirus vindt de communicatie en participatie op een iets andere wijze plaats. Versneld is de website www.ekp-denbosch.nl gelanceerd. Hierop is informatie te vinden over het plan en kunnen vragen worden gesteld. Ook hebben meer dan 450 adressen in de omgeving van het EKP-terrein een brief ontvangen met verwijzing naar deze website en een enquête die digitaal of analoog kon worden ingevuld. De ingevulde enquêtes geven inzicht in de eerste reacties op het plan en ideeën voor de verdere uitwerking hiervan. Aan de hand hiervan gaat de initiatiefnemer in gesprek met degene die dat willen over de onderwerpen die zij belangrijk vinden. Zodra het mogelijk is, wordt het infocentrum geopend.

Procedure

Het concept-Ruimtelijk en functioneel Kader EKP-terrein Noord en het concept-Beeldkwaliteitplan EKP-terrein Noord worden direct na het collegebesluit ter inzage gelegd in het kader van de gemeentelijke Inspraakverordening. Het plan ligt gedurende zes weken voor een ieder (op het Stadskantoor en digitaal) ter inzage op de gebruikelijke wijze. Daarnaast worden de plannen zo laagdrempelig mogelijk digitaal toegelicht, worden vragen beantwoord en (informele) reacties van

belanghebbenden opgehaald via de website www.denbosch.nl/ekp-terrein. Hiermee is er een zorgvuldig alternatief voor de gebruikelijke informatiebijeenkomst.

Binnen de termijn van terinzagelegging bestaat voor een ieder ook de gelegenheid om een inspraakreactie (schriftelijk danwel mondeling) met betrekking tot het plan in te dienen.

Daarnaast worden de plannen in het kader van het vooroverleg toegestuurd naar de daarvoor in aanmerking komende instanties (Waterschap Aa en Maas en Provincie Noord-Brabant).

Vervolgens leggen wij uw raad het Ruimtelijk en functioneel kader en het Beeldkwaliteitplan EKP-terrein Noord, met de reacties voortkomend uit de inspraak en vooroverleg, ter vaststelling voor.

Vervolg

Het door uw raad vast te stellen Ruimtelijk en functioneel kader EKP-terrein Noord vormt de basis voor de verdere uitwerking van de bouwplannen. Dit kader zal dan ook als basis dienen voor de juridisch-planologische procedures voor de betreffende bouwplannen.

De bouwplannen en de openbare ruimte voor EKP-terrein Noord dienen daarnaast te voldoen aan een hoogwaardige ruimtelijke kwaliteit en materiaalgebruik. Het door uw raad vast te stellen

Beeldkwaliteitplan EKP-terrein Noord beschrijft de kaders hiervoor. Het Beeldkwaliteitplan wordt onderdeel van de welstandsnota van de gemeente 's-Hertogenbosch en vormt daarmee het toetsingskader voor de Monumenten- en Welstandscommissie.

Het vast te stellen Ruimtelijk en functioneel kader en Beeldkwaliteitplan EKP-terrein Noord vormen beide een bouwsteen in het proces om te komen tot de nieuwe Omgevingsvisie 's-Hertogenbosch. De Omgevingsvisie bestaat uit drie pijlers: (1) het Koersdocument: strategische visie voor de fysieke leefomgeving op hoofdlijnen voor de langere termijn (2030), (2) Sectoraal beleid en (3) Gebiedsvisies. In zowel het Ruimtelijk en functioneel kader als het Beeldkwaliteitplan worden gebiedskeuzen gemaakt voor het EKP-terrein Noord die doorwerken in de Gebiedsvisie die wordt opgesteld voor de wijk West.

8) Financiële haalbaarheid

Financiële afspraken over de planontwikkeling zijn vastgelegd in de Koop-/Ontwikkelingsovereenkomst EKP-terrein Noord die door ons is vastgesteld op 3 maart 2020. In deze overeenkomst is vastgelegd dat de winnende marktpartij SDK Vastgoed BV (VolkerWessels) de gronden van het EKP-terrein afneemt tegen de in de bieding opgenomen koopsom en de ontwikkeling van het EKP-terrein voor eigen rekening en risico ter hand neemt. Deze overeenkomst is voorts aan te merken als een anterieure overeenkomst in de zin van 6.24 Wet ruimtelijke ordening. Er zijn derhalve afspraken gemaakt over de gemeentelijke plankosten en de bijdrage aan het Fonds Bovenwijks. Hiermee is het kostenverhaal waartoe de gemeente wettelijk verplicht is voldoende verzekerd. Met de gemaakte afspraken is de financiële haalbaarheid van het plan aangetoond.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van 's-Hertogenbosch,
De gemeentesecretaris, De burgemeester,

drs. B. van der Ploeg

drs. J.M.L.N. Mikkers

Bijlagen:

1. (Concept) Ruimtelijk en functioneel kader EKP-terrein Noord
2. (Concept) Beeldkwaliteitplan EKP-terrein Noord