



College van Burgemeester en
Wethouders van de gemeente
's-Hertogenbosch
Postbus 12345
5200 GZ 's-HERTOGENBOSCH

Datum	8 januari 2013	Contactpersoon	H. de Jonge
Onderwerp	Herontwikkeling GZG - terrein	Telefoon	+31(0)73 54 35 322
Kenmerk	HdJ/AdT/8156006/59	Email	hjonge@heijmans.nl

Geacht College,

De afgelopen jaren hebben de VOF GZG en de gemeente 's-Hertogenbosch intensief gewerkt aan de herontwikkeling van het GZG terrein. De ontwikkelrichting van het plan voor het GZG terrein is vastgelegd in het Masterplan GZG terrein, dat in oktober 2009 in uw Raad is vastgesteld. Het is nadrukkelijk onze gezamenlijke wens om een programmatisch, stedenbouwkundig en architectonisch waardevol gebied aan de historische binnenstad toe te voegen. De ligging en omvang van het GZG terrein biedt een unieke kans om de noordzijde van de stad een kwalitatieve impuls te geven. Deze impuls is met name op deze locatie van belang, aangezien het GZG terrein op dit moment voor een belangrijk deel gekenmerkt wordt door de leegstaande jaren 60 bebouwing die, op zijn zachtst gezegd, geen uitnodigende uitstraling heeft.

In nauwe samenwerking met de gemeente heeft de VOF GZG gezocht naar mogelijkheden om het GZG terrein spoedig in ontwikkeling te kunnen nemen. In de huidige economische omstandigheden is het financieren, ontwikkelen en verkopen van complexe grootschalige binnenstedelijke projecten een buitengewoon moeilijke opgave. In de praktijk blijken dergelijke projecten een lange doorlooptijd te hebben vanwege de grote risico's die met de benodigde investeringen gepaard gaan. Wij waarderen het voorgenomen besluit van de gemeente om gezamenlijk met de VOF GZG een meer gefaseerde aanpak van het GZG project mogelijk te maken. Met name de risicovolle herontwikkeling van de Tolburggarage zal naar verwachting niet in de eerste fase worden gerealiseerd. Hierdoor zal het project in eerste instantie minder afhankelijk worden van externe actoren, waardoor het meer kans van slagen heeft.

Dit neemt niet weg dat ook de ontwikkeling van een gefaseerd plan, zeer uitdagend zal zijn. De VOF GZG is bereid om zich gezamenlijk met de gemeente maximaal in te spannen om de sloop van de jaren 60 gebouwen en de herontwikkeling van GZG terrein mogelijk te maken. De sloop en

herontwikkeling vragen om een forse investering van de zijde van de VOF GZG in een tijd waar liquiditeit schaars is. Deze investering kan uitsluitend op een verantwoorde wijze worden gedaan, indien er zicht is op een voortvarende ontwikkeling en verkoop van de door de sloop vrijgekomen gronden en nieuwe gebouwen. Enerzijds dient de ontwikkeling in publiekrechtelijke zin mogelijk gemaakt te worden door het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan. Anderzijds is het van belang dat er voldoende commitment is van relevante partners en stakeholders in het plan. In de gesprekken die wij voeren met potentiële afnemers van het nieuw te ontwikkelen vastgoed, wordt eens te meer duidelijk dat er behoefte bestaat aan duidelijkheid en zekerheid. De potentiële nieuwe bezoekers van het GZG terrein, de bewoners van de nieuwe woningen en de ondernemers van de commerciële ruimten, willen de garantie dat de geplande kwaliteitsimpuls voor het gebied ook daadwerkelijk en volledig gerealiseerd gaat worden.

De VOF GZG is daarom van mening dat de vestiging van een cultureel maatschappelijke trekker in de monumenten Stergebouw en Zusterhuis, zoals dit door de gemeente in de vorm van het Agora concept is geïnitieerd, essentieel is voor de ontwikkeling van het GZG terrein. De Agora biedt de programmatische ingrediënten en de stedelijke kwaliteit om het GZG terrein daadwerkelijk onderdeel van de binnenstad te laten zijn. Bovendien geeft de vestiging van de Agora in de monumenten de benodigde zekerheid aan de gebruikers van de omliggende (nieuwe) bebouwing over de kwaliteit en leefbaarheid van het gehele GZG terrein. De VOF GZG pleit nadrukkelijk voor het laten samenvallen van de gemeentelijke investering in de Agora en de investering door de VOF GZG in de ontwikkeling van woningen en winkels ter plaatse van de jaren 60 gebouwen. Op deze manier kan de benodigde synergie ontstaan om het vertrouwen en de commitment te krijgen van potentiële afnemers van woningen. Dit geldt voor zowel particuliere als institutionele investeerders.


Ook op het gebied van commercieel vastgoed is de komst van de Agora en het verkrijgen van vertrouwen van nieuwe investeerders van doorslaggevend belang. De vraag naar winkelvastgoed door huurders en beleggers is, ten opzichte van het moment waarop het Masterplan werd vastgesteld, sterk verminderd. Het winkelvloeroppervlak in de plannen voor het GZG terrein is in de nu voorgestelde fasering beperkt tot maximaal 12.000m², waar voorheen sprake was van circa 28.000m² in het gehele plangebied. Wij zien goede kansen voor de ontwikkeling van winkelruimte, indien het GZG van de gemeente de benodigde prioriteit krijgt. Uit recente studies blijkt dat in 's-Hertogenbosch met name behoefte is aan relatief grote winkelpanden. Tegelijkertijd is het aantal partijen, dat dergelijk grote winkelruimtes zoekt, zeer beperkt. Daarom vinden wij het van essentieel belang dat de gemeente deze partijen stimuleert zich richting GZG terrein te bewegen en dat de gemeente zeer terughoudend is in het toestaan van extra detailhandelsmeters elders in de binnenstad en dat deze (schaarse) winkelruimte dient te passen binnen de Nota Detailhandel. Indien het voor marktpartijen duidelijk is dat de grote winkelpanden op het GZG terrein beschikbaar komen, zal dat overigens sneller tot het benodigde commitment van potentiële huurders en kopers leiden.

Nogmaals merken wij op dat wij positief staan tegenover het in eerste instantie gefaseerd in ontwikkeling nemen van het plangebied voor het GZG. Dit neemt niet weg dat het onze ambitie is om het Masterplan uiteindelijk in zijn volle omvang te realiseren, zodra de markt dit toelaat. Wij gaan er van uit te zijner tijd een rol te spelen in de herontwikkeling van de laatste fasen van het Masterplan. Uiteindelijk is de kwalitatief goede uitvoering van het totale Masterplan van belang voor het functioneren van het GZG terrein in de stad evenals het zicht daarop van belang is voor huurders en investeerders.

Tot slot stellen wij de gemeente voor om een participatie in de herontwikkeling van het GZG terrein in overweging te nemen. Dit voorstel doelt niet op risicoparticipatie maar dient ter verkrijging van financieringscapaciteit en als mogelijke oplossing voor de liquiditeitschaarste in de markt. Gelet op de importantie van het GZG terrein voor de stad, de nog steeds complexe opgave die vraagt om intensieve samenwerking met de gemeente, menen wij dat een dergelijke participatie het succes van deze herontwikkeling kan vergroten.

Vol vertrouwen werken wij graag samen met de gemeente aan een verdere invulling van eerder genoemde punten, om deze prachtige herontwikkeling van de grond te krijgen en de stad 's-Hertogenbosch een nieuw gebied terug te geven.

Met vriendelijke groet,
VOF Projectontwikkeling GZG-terrein



Harwil de Jonge
Projectdirecteur

