

## Raadsvoorstel

Steller : Buitink/van Niekerk/Braakhuis  
Tel. : (073) 615 56 15  
E-mail : j.buitink@s-hertogenbosch.nl

Portefeuille : Snijders/ Weyers/ Van Olden  
Agenda nr. : 24

B&W : 15 januari 2013  
Reg.nr. : 102119  
Openbaar : ja

Commissie : ROB en MO  
Datum : 6 februari 2013

Raad : 19 februari 2013

Onderwerp : Fasering herontwikkeling GZG locatie en informatie over nieuwbouw Bibliotheek/Stadsarchief

Voorstel : Bijgaand concept – raadsbesluit vaststellen waarin wordt gevraagd om te besluiten tot:

1. Bevestigen van de hoofdlijnen van het Masterplan GZG uit oktober 2009
2. Bevestigen van het uitgangspunt om een goede bibliotheekvoorziening in combinatie met het stadsarchief te realiseren
3. Vaststellen dat op basis van de huidige inzichten een gefaseerde realisatie en aanpassing op onderdelen van het masterplan noodzakelijk zijn
4. Bevestigen van uitgangspunt dat na sloop van de Tolbruggarage de Grote Stroom hersteld wordt
5. Het winkelprogramma op het GZG terrein vooralsnog te beperken tot 12.000 m2 bvo.
6. In te stemmen met het uitwerken van nieuwbouw voor Bibliotheek/Stadsarchief volgens het "Agora"-concept, waarbij een combinatie met het monumentale complex wordt gemaakt
7. Het voortvarend werken aan een nieuwe invulling van leegkomende pand Hinthamerstraat
8. De vrijkomende bibliotheeklocatie op het GZG terrein in te vullen met woningbouw

Zienswijze portefeuille-communicatie : Persgesprek met portefeuillehouders

Besluit B&W :

## Raadsvoorstel

|            |   |                  |
|------------|---|------------------|
| Agendanr.  | : |                  |
| Reg.nr.    | : | 102119           |
| B&W verg.  | : | 15 januari 2013  |
| Commissie  | : | MO en ROB        |
| Cie_verg.  | : | 6 februari 2013  |
| Raadsverg. | : | 19 februari 2013 |

Onderwerp: Fasering herontwikkeling GZG locatie en informatie over nieuwbouw bibliotheek/stadsarchief

### 1) Status

Op grond van uw bevoegdheid kaders voor beleid op hoofdlijnen te stellen, bieden wij u ter vaststelling deze nota over Fasering herontwikkeling GZG locatie en informatie over nieuwbouw bibliotheek/stadsarchief aan

### 2) Samenvatting

In oktober 2009 heeft u het masterplan GZG vastgesteld en in april 2011 is op basis van het masterplan een voorontwerp bestemmingsplan in procedure gebracht. De bedoeling was realisatie van het plan in één beweging. Sloop ziekenhuis, bouw parkeergarage, sloop Tolbruggarage, bouw van alle winkels en de bibliotheek/stadarchief, gevolgd door de woningen. Er is echter sprake van een nieuwe werkelijkheid. De economische verwachtingen zijn slecht, de Bijenkorf komt niet en er vinden elders in de binnenstad winkeltoevoegingen plaats. Dat alles betekent dat er op dit moment niet is te voorzien dat er op korte termijn financieel en functioneel draagvlak is om de Tolbruggarage te slopen. Aan de andere kant vinden wij het belangrijk dat er wel zo snel als mogelijk begonnen wordt met de ontwikkeling van het GZG terrein en daarmee met de sloop van de jaren 60 bebouwing van het ziekenhuis. Als college spannen wij ons in om daarvoor de randvoorwaarden te scheppen. Daarom stellen wij u voor om de realisatie te gaan faseren, waarbij wij nu al rekening houden met een kleinere omvang van het winkelvloeroppervlak in de eindfase. Het masterplan blijft leidraad voor de ontwikkeling. Omdat wij minder winkels voorzien, onderzoeken wij of huisvesting van de bibliotheek/stadsarchief mogelijk is in en tussen de monumenten klooster en stergebouw. Doel is om zo levendigheid en compactheid van het publieksgerichte deel van de GZG ontwikkeling te handhaven.

In juli 2009 heeft uw raad een voorbereidingskrediet ter beschikking gesteld om te kunnen beginnen met de ontwerpfase van een nieuwe bibliotheek/stadsarchief. De manier waarop kennis en informatie in de huidige tijd een rol speelt verandert. De bezoeker van een culturele voorziening is ook een hedendaagse consument met de daarbij behorende eisen. Om toekomstbestendig te zijn moet de bibliotheek mee veranderen en een huisvesting hebben die daarbij hoort. De samenwerking met het Stadsarchief past in de lijn waar vanuit een brede benadering kennis wordt gedeeld. Bij de uitwerking is gebleken dat het simpelweg optellen van de organisaties niet leidt tot een voldoende sterk resultaat. Daarom is er gezocht naar een uitwerking waarbij niet de organisaties centraal staan, maar waar de bezoeker het uitgangspunt is bij het ontwerpen. Om deze omkering van het denken te markeren hebben we ook een nieuwe werktitel gekozen: "De Agora" (Het marktplein uit de oudheid). De ambitie is om een uitnodigende voorziening te realiseren waar op een aansprekende manier kennis en

informatie wordt uitgewisseld. Waar mogelijkheden zijn voor ontmoeting, educatie en debat. Maar waar ook ruimte is voor commercieel gerichte activiteiten. Een aansprekend en open gebouw als kern met meer ruimte voor meer activiteiten dan in de huidige bibliotheek mogelijk is, is nodig om onze ambitie te kunnen realiseren. Wij zien goede mogelijkheden in nieuwbouw in combinatie met de monumenten op het GZG terrein.

### 3) Voorstel

Bijgaand concept – raadsbesluit vaststellen waarin wordt gevraagd om te besluiten tot:

1. Bevestigen van de hoofdlijnen van het Masterplan GZG uit oktober 2009
2. Bevestigen van het uitgangspunt om een goede bibliotheekvoorziening in combinatie met het stadsarchief te realiseren
3. Vaststellen dat op basis van de huidige inzichten een gefaseerde realisatie en aanpassing op onderdelen van het masterplan noodzakelijk zijn
4. Bevestigen van uitgangspunt dat na sloop van de Tolbruggarage de Groote Stroom hersteld wordt
5. Het winkelprogramma op het GZG terrein vooralsnog te beperken tot 12.000 m<sup>2</sup> bvo.
6. In te stemmen met het uitwerken van nieuwbouw voor Bibliotheek/Stadsarchief volgens het "Agora"-concept, waarbij een combinatie met het monumentale complex wordt gemaakt
7. Het voortvarend werken aan een nieuwe invulling van leegkomende pand Hinthamerstraat
8. De vrijkomende bibliotheeklocatie op het GZG terrein in te vullen met woningbouw

**Steller** : Buitink/van Niekerk/Braakhuis

**Tel.** : (073) 615 56 15

**E-mail** : [j.buitink@s-hertogenbosch.nl](mailto:j.buitink@s-hertogenbosch.nl)

## 4. Aanleiding

Op 13 oktober 2009 stelde u het Masterplan GZG vast. De ontwikkelingen sindsdien vragen om een herbezinning op de planning van de realisering. In juli 2009 stelde u de kaders vast voor de vestiging van een nieuwe bibliotheek/stadsarchief op het GZG-terrein. Uw raad is toegezegd dat we u nader informeren over de voortgang van de uitwerking daarvan. Beide onderwerpen komen in dit voorstel aan de orde

### 4.1 Masterplan GZG

Op 13 oktober 2009 stelde u het Masterplan GZG vast. Dat besluit stelde de kaders om tot herontwikkeling van het voormalig ziekenhuisterrein over te gaan.

Uw besluit hield onder andere in:

- Een verkaveling en programma vast te stellen voor de locatie. Dat programma hield in:
  - o 27.800 m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlak
  - o Ca 500 woningen
  - o Een nieuwe bibliotheek/stadsarchief
  - o Een parkeergarage voor 900 plaatsen
  - o Twee fietsenstallingplaatsen voor totaal 1000 plaatsen

- Herstel van de oorspronkelijke Groote Stroom, mogelijk omdat de Tolbruggarage gesloopt wordt in het kader van realiseren van het masterplan
  - Een ondergrondse parkeergarage ten behoeve van Hotel Central ter compensatie van verdwijnen Tolbruggarage
  - Een kwalitatief hoogwaardige halte voor openbaar vervoer op het kanaalplein (Zuid Willemsvaart)
- Essentieel uitgangspunt was toen dat de herontwikkeling zou verlopen via de volgende samenhangende planningslijn:
- Sloop opstallen ziekenhuis (jaren 60 deel)
  - Bouw nieuwe parkeergarage 900 plaatsen in noordelijk deel plangebied
  - Sloop Tolbruggarage en herstel Groote Stroom
  - Realiseren winkels en bibliotheek
  - Gefaseerd realiseren van de woningen

Er is inmiddels echter sprake van een nieuwe werkelijkheid. In oktober 2009 was niet te voorzien dat de economische stagnatie zo ernstig van aard zou zijn en zou aanhouden zoals dat nu blijkt. Daar komt bovenop, en een en ander hangt daar naar alle waarschijnlijkheid mee samen, dat wij nu niet meer kunnen rekenen op de komst van een grote Bijenkorf naar 's-Hertogenbosch. Daarnaast zien wij dat er de laatste jaren elders in de binnenstad winkels bij gekomen zijn of binnenkort zullen bijkomen. Deze ontwikkelingen nopen ons ertoe om ons te bezinnen op de omvang van te realiseren winkels op de GZG locatie. Wij komen in een paragraaf 6 terug op deze materie en schetsen vervolgens een beeld wat er op korte termijn wel mogelijk is op deze locatie.

Deze heroverweging leidt er toe dat sloop van de Tolbruggarage op dit moment niet realistisch is. Immers, op deze plek zou een belangrijk deel van het winkelprogramma gerealiseerd moeten worden. Ook, en niet minder belangrijk, dient aankoop en sloop van de Tolbruggarage gefinancierd te worden uit de grondopbrengsten van die winkelmeters.

Een gevolg daarvan is dat helaas dan ook de Groote Stroom op korte termijn niet hersteld kan worden. Het blijft uiteraard onze ambitie om de Groote Stroom te herstellen.

Daarnaast voelen wij de urgentie om zo spoedig als mogelijk over te gaan tot sloop van de jaren 60 bouw van het ziekenhuis. De leegstand van dit grote complex vormt een doods element in de zo belangrijke toegang tot het kernwinkelgebied. Ook de leefbaarheid staat daarmee onder druk. Dat alles dient te resulteren in een andere aanpak van de herontwikkeling, namelijk fasegewijs.

In dit voorstel zullen wij u schetsen hoe wij dat voor ons zien.

Daarbij is en blijft uitgangspunt het Masterplan, dat wij als eindbeeld voor ogen blijven houden.

#### **4.2 Bibliotheek/stadsarchief**

In juli 2009 heeft u een voorbereidingskrediet ter beschikking gesteld voor de ontwikkeling van de nieuwbouw voor de bibliotheek/stadsarchief. Daarnaast is een vooruitgeschoven post van de BAM (Bouwhistorie, Archeologie en Monumenten) opgenomen en is er ruimte voor partners die meerwaarde hebben voor het concept. Zowel voor de Bibliotheek als voor het Stadsarchief is een ontwikkeling gaande, waarbij oude vormen worden vervangen door een nieuwe benadering van het publiek. Bij de bibliotheek is een langzame afname van het gedrukte boek als belangrijkste medium zichtbaar en wordt tegelijkertijd het ontwikkelen van nieuwe vormen belangrijk. De noodzaak tot vernieuwing gaat verder dan de vraag hoe de e-reader het boek vervangt. Het gaat in veel bredere zin om de vraag hoe de burgers in onze stad met kennis en informatie omgaan en hoe we een nieuwe publieke ruimte voor die kennis en informatie kunnen creëren. Ook bij het Stadsarchief is een transformatie gaande van een "bewaar-organisatie" naar een organisatie die in nauwe wisselwerking

met het publiek de geschiedenis ook levend houdt. Het archief wordt actief ontsloten met allerlei activiteiten. De uitwerking van deze ontwikkelingslijnen in een programma van eisen heeft geleid tot fundamentele vragen over de opzet van het gebouw waardoor een concept is ontstaan met een ander accent. We bespreken dit in paragraaf 7.

## **5. Stadsontwikkeling, een trendbreuk**

Voordat wij concreet ingaan op de aanpak GZG hechten wij eraan om met u onze visie te delen op een belangrijke trend die waarneembaar is in de wereld van stad- en vastgoedontwikkeling. Een trend die wij waarnemen op meerdere plekken in de stad en die wij steeds meer als leidraad willen hanteren.

De afgelopen decennia was een sterk programmatische en planmatige aanpak van de stad gebruikelijk. De laatste jaren is ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen en herbestemming van complexen een duidelijke trend waarneembaar naar een meer organische en gefaseerde aanpak. Dus niet álles vooraf gedetailleerd in bestemmingsplannen vastleggen en méér aandacht voor de markt van vraag en aanbod. De economische crisis versterkt deze trend. Herontwikkeling zal met name succesvol plaatsvinden, indien er sprake is van een investeerder/belegger en gebruiker. Die zoektocht levert meer kans van slagen dan een afbakening op voorhand. Dat geldt temeer in die gevallen waar de gemeente geen financiële zeggenschap heeft. Juist het meebewegen met de dynamiek van de markt biedt dan perspectief. Dus, meer flexibiliteit door minder regels vooraf. De mogelijkheid open houden om scherpere keuzes te kunnen maken, gebaseerd op zorgvuldigheid en maatwerk. Dat betekent ook voor het GZG terrein een zodanige gemeentelijke opstelling dat flexibel kan worden ingespeeld op de ontwikkelingen in de markt. Want wij blijven afhankelijk van die markt, van functies en gebruikers die zich willen vestigen en van de financiële haalbaarheid. Het blijft balanceren tussen de (gemeentelijke) ambitie en de mogelijkheden die de markt ons biedt.

## **6. Winkels in binnenstad en op GZG terrein**

### **6.1 Macro-economisch beeld**

Ten tijde van vaststelling van het masterplan in 2009 was er sprake van een financiële en/of bankencrisis. De reële economie werd er nog niet in ernstige mate door geraakt. Niet lang daarna ontstond een wereldwijde economische crisis, die in Europa is verdiept vanwege de schulden- en/of eurocrisis. Dat heeft zich vertaald in stevige bezuinigingen door de landelijke overheden, ook in Nederland. De effecten die dit heeft op de consumenten zijn alom bekend: van moeilijke woningmarkt tot afnemende bestedingen in winkels. De effecten van ondernemerszijde manifesteren zich in terughoudendheid bij het doen van investeringen, ook al omdat financiering lastiger is geworden. De bezuinigingsmaatregelen van het nieuwe kabinet voor de komende vier jaren zullen het gedaalde consumentenvertrouwen niet in positieve richting ombuigen. De algemene verwachting is dat het nog wel tot halverwege dit decennium kan duren, voordat de economische groei weer substantieel aantrekt en het consumentenvertrouwen en daarmee de bestedingen op een substantieel hoger niveau komen.

Dit macro-economische beeld heeft zijn weerslag op de voortgang in de ontwikkeling van het GZG-terrein. Daarbij komt nog dat de voorziene trekker – de Bijenkorf – vooralsnog niet van plan is haar Bossche vestiging te vergroten en te situeren op het GZG-terrein. Alles bij elkaar betekent het dat de planontwikkeling niet meer in één bouwstroom is te verwezenlijken, zoals in 2009 beoogd. Dat geldt met name voor de parkeergarage en de winkelruimte.

## **6.2 Van planmatig naar organisch**

Het masterplan kan blijven dienen als ruimtelijk kader voor de lange termijn. Aanpassing is op dit moment niet opportuun. Ontwikkelingen die tot eventuele aanpassing van het kader kunnen leiden zijn nu niet aan te geven. Wel zullen we tot een gefaseerde realisatie over moeten gaan.

Ook de winkelmarkt is veranderd van aanbod- naar vraag gestuurd. Waar voorheen ruimten werden gebouwd en aangeboden, die vrijwel zeker een gebruiker/huurder, financier/belegger vonden, is nu de uitdaging überhaupt een gebruiker en financier te vinden. Die moet actief ge- en bezocht worden. Ondanks het gewijzigde marktsentiment willen we onze ambitie om tot de top tien binnensteden te horen (blijven) vasthouden. Dat vergt flexibiliteit, wendbaarheid en snel op kansen inspelen. We moeten overschakelen van programmatisch, planmatig bouwen naar een meer organische manier van plannen en bouwen, meebewegend op de dynamiek van de vraag. Bij zo'n organische benadering past een gefaseerde ontwikkeling van het masterplan GZG.

Omdat niet van te voren te zeggen is wanneer na een eerste de volgende fase van start gaat, dient een eerste fase zich als eindfase te kunnen presenteren. Dat vraagt bijzondere aandacht van ontwikkelaars, ontwerpers en eigenaren/exploitanten.

## **6.3 Structureel minder winkelmeters, nieuwe plek bibliotheek/stadsarchief**

Naast een gefaseerde aanpak willen wij nu ook al kiezen voor een mogelijk kleiner winkelgebied in de eindfase. Dat gebeurt in eerste instantie door een andere manier van invullen van het warenhuisblok. De oppervlakte winkels gaat daarmee in dat gebouw van ca 14.000 m<sup>2</sup> naar ca. 8.000 m<sup>2</sup>. Een vermindering van ca 6.000 m<sup>2</sup>. Deze verlaging zat al in de systematiek van het voorontwerpbestemmingsplan GZG dat wij in april 2011 in procedure hebben gebracht voor het geval dat de Bijenkorf niet zou komen.

Daar is dan ruimte voor één of twee grootschalige winkels met de nodige trekkracht.

Een tweede mogelijkheid om de oppervlakte te verminderen en tegelijkertijd het druktebeeld en aantrekkingskracht van het gebied te handhaven, is het verplaatsen van de bibliotheek/stadsarchief naar de monumenten stergebouw en zusterhuis verbonden door aansprekende nieuwbouw. In paragraaf 7 van dit voorstel gaan wij verder in op de kansen die dit biedt voor de bibliotheek/stadsarchief.

Het complex bevat ca 9.500 m<sup>2</sup>, waarvan ca 5.500 m<sup>2</sup> ingevuld kunnen worden met programma bibliotheek en stadsarchief. De resterende ca 4.000m<sup>2</sup> kan met commerciële functies ingevuld worden, waaronder detailhandel.

Voor het Mariapaviljoen denken wij in eerste instantie aan een invulling met horeca – één of meerdere zaken. Als die niet het gehele pand vullen, kan gedacht worden aan detailhandel. Het pand en de situering ervan in het plangebied leent zich voor hoogwaardige invulling.

Het winkelvloeroppervlak komt daarmee in een eerste fase op ca 12.000 m<sup>2</sup>.

Na sloop van de Tolbruggarage kan nog ca 6.000 m<sup>2</sup> winkels worden toegevoegd. Dat betekent dus in totaal ca 18.000 m<sup>2</sup> in de eindfase in plaats van de oorspronkelijk geplande 27.800 m<sup>2</sup> winkels.

## **6.4 Ook schaalvergroting in bestaand winkelgebied**

De ontsluiting van het GZG terrein via het Burgemeester Loeffplein speelt een belangrijke rol in de ontwikkeling van de eerste fase. Ten eerste, omdat de autonome trekkracht van de winkels in de eerste fase minder hoog zal zijn dan als het masterplan met Bijenkorf zou worden uitgevoerd. Ten

tweede, omdat er door te faseren nu minder ruimte is voor de schaalvergrotingsslag, waarin het GZG aanvankelijk zou kunnen voorzien.

Want ook nu het economisch minder gaat en de consument minder uitgeeft, blijft er druk op de binnenstad vanwege de wens van retailers tot schaalvergroting. Landelijk is zichtbaar dat grootschalige formules willen blijven investeren en dan vooral in de top van de Nederlandse binnensteden. Ook 's-Hertogenbosch hoort daarbij. Zittende formules willen uitbreiden, formules die hier nog niet zitten willen zich vestigen.

Wij merken dat, omdat zich op verschillende plaatsten in de binnenstad initiatieven aandienen om die schaalvergroting te accommoderen, veelal vraag gestuurd. Wij staan niet negatief tegenover dergelijke initiatieven omdat onverminderd van kracht blijft dat meedoen in de eredivisie van binnensteden inhoudt, dat de consument het volledige pallet van klein- en grootschalige winkelformules tot zijn/haar beschikking moet hebben. Het is evident dat we hierbij onze historische binnenstad koesteren.

### **6.5 Burgemeester Loeffplein**

Het Loeffplein wordt een belangrijk scharnierpunt tussen het kernwinkelgebied rond de Markt en de GZG winkelontwikkeling. Opwaardering van het Loeffplein kan zorgen voor extra trekkracht om bezoekers/consumenten te verleiden vanuit de Markt naar het Loeffplein, Arena en GZG-terrein te lopen.

In die context willen wij, onder voorwaarden, meewerken aan doorontwikkeling van de westelijke wand, die overigens niet tot de historische verworvenheden behoort. De eigenaar wil het gebouw een facelift geven en de eerste verdieping verwinkelen (voorheen kantoren Van Lanschot). Dat levert ca 1.500 m<sup>2</sup> extra winkelruimte op. De voorwaarde die wij daaraan in ieder geval willen stellen is dat het overige deel van het gebouw ook aan de kantoorbestemming wordt onttrokken en met bijvoorbeeld wonen wordt ingevuld.

Omdat op het GZG/warenhuisblok wel één of twee retailtrekker komen, maar niet van het kaliber Bijenkorf, zorgt deze ontwikkeling ervoor dat het GZG-winkelgebied goed kan worden gekoppeld met het Loeffplein/Arena-winkelgebied. Bezoekers worden als vanzelf langs de uitnodigende winkelpuien getrokken, uitkomend op het plein tussen Arena, Stoa, Mariapaviljoen en warenhuisblok.

Zicht op de architectonisch hoogwaardig vormgegeven bibliotheek/stadsarchief voegt er extra visuele attractiviteit en verblijf verlengende belevingsprikkel aan toe. Daarbij komt dat de bibliotheek/stadsarchief als ontmoetingsplek zal gaan functioneren en niet alleen bezocht zal worden door mensen die boeken komen lenen of terugbrengen. Er zal levendigheid zijn, reuring, waarvoor ook horeca in het complex zorg zal dragen. Daaraan kunnen de vele bedrijfjes bijdragen, die nu in de monumenten zijn gevestigd.

### **6.6 Geen nieuwe winkelstraat**

Het bovenstaande illustreert dat het zeer lastig is om nu een nieuwe winkelstraat te ontwikkelen, met voldoende loop. Vele projecten in den lande blijken de voorgespiegelde, hoge verwachtingen niet te kunnen waarmaken. Van heel nabij weten we dat ook de Arena/Stoa een aanlooptijd nodig had.

Bij sloop van de Tolbrugparkeergarage voorziet het masterplan in een nieuwe winkelstraat, grofweg tussen Marktstraat en kasgebouw. Met een grote Bijenkorf en volledige realisering van de 27.800 m<sup>2</sup> winkelareaal en een op volle toeren draaiende economie zou dat waarschijnlijk wel een geslaagde toevoeging zijn geweest. Het feit dat de Bijenkorf (vooralsnog) niet komt en omdat er minder winkelmeters worden gerealiseerd, maakt de trekkracht in de eerste fase onvoldoende om nu een nieuwe winkelstraat toe te voegen.

Concentratie op en doorontwikkeling van de as Marktstraat, Loeffplein, Arena - voor een 'dikke loopstroom' - naar het GZG gebied is in de huidige marktomstandigheden een uitstekend alternatief.

### **6.7 Binnendieze en hotel naar een latere fase**

Omdat we bij gefaseerde ontwikkeling de sloop van de Tolbruggarage in een latere fase voorzien, kan de in het masterplan geplande bouw van een hotel (te koppelen aan hotel Central) en doortrekking van de Binnendieze, inclusief opstapplaats op het Loeffplein, nu geen doorgang vinden. Hoewel het niet doorslaggevend zou zijn voor wat betreft het aantal bezoekers in dat gebied, is het wel jammer dat het niet zal bijdragen aan de multifunctionaliteit van het GZG-gebied, waarmee een extra attractiefactor naar de toekomst wordt geschoven. Die toekomst is afhankelijk van de marktontwikkelingen, maar blijft wel onze ambitie. Wij houden onverkort vast aan het herstel van de Grote Stroom in de eindfase.

### **6.8 Retailtoetsing**

Wij hebben een autoriteit binnen de Nederlandse retailwereld gevraagd om zijn oordeel op onze gefaseerde aanpak: Pieter Affourtit. Hij is algemeen directeur en mede-eigenaar van de WPM-groep (kantoorhoudend in Bolduc op De Herven), vervulde vanuit die positie diverse functies bij de Nederlandse Raad voor Winkelcentra (NRW), waaronder het voorzitterschap, is veelgevraagd spreker en voorzitter van retail/-vastgoedssymposia en is verbonden aan de Amsterdam School of Real Estate, Neprom en TU Delft.

Affourtit heeft zijn kijk op de Bossche binnenstad en specifiek op het GZG-project verwoord in een rapport, getiteld *'s-Hertogenbosch – GZG; andere markt, andere insteek*. Dat is als bijlage aan dit raadsvoorstel toegevoegd. In één zin samenvattend komt zijn oordeel er op neer dat de geschetste fasering een verstandige en noodzakelijke stap is, die hij met in achtneming van een aantal randvoorwaarden, perspectiefrijk acht.

Het is in zijn ogen een noodzakelijke stap, omdat hij het nu realiseren van het gehele masterplan een sprong te ver vindt.

Daarnaast geeft de dynamiek in de retailwereld bij zowel retailers als consumenten, zelfs onder de huidige marktomstandigheden, de noodzaak aan tot vernieuwing. Zeker ook in de Bossche binnenstad. Die dreigt achterop te raken bij haar concurrenten.

#### **Gevraagd besluit:**

- Het winkelprogramma op het GZG terrein voornamelijk te beperken tot 12.000 m<sup>2</sup> bvo.

Op het moment dat de omstandigheden aanleiding geven om tot sloop van de Tolbruggarage over te kunnen gaan zullen wij de raad een voorstel voorleggen hoe die locatie dan programmatisch kan worden ingevuld. In het huidige masterplan is na sloop van de Tolbruggarage en de kop van de Stoa een toevoeging mogelijk van ca 6000 m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlak.

## **7. Van Bibliotheek/Stadsarchief naar Een Bossche Agora**

### **7.1 Het vertrekpunt : Bibliotheek en Stadsarchief**

In 2006 heeft uw raad ingestemd met de planvisie voor de nieuwe Stadsbibliotheek in combinatie met het Stadsarchief. Uitgangspunt was om een voorziening te creëren die van deze tijd is. Uit dat voorstel citeren we:



“Uit werkbezoeken en andere referenties blijkt dat de trend van de beleveniseconomie zich ook in de bibliotheekwereld doorzet. Het principe van een op de collectie gerichte bibliotheek (aanbodfunctie) verdwijnt; steeds meer is de wens van de consument het uitgangspunt. Met andere woorden: het gaat er in de eerste plaats om een plek en een ambiance te realiseren waar de bezoeker graag en vaak wil vertoeven. En als de consument er is, bepaalt deze zelf wat er te doen: anderen ontmoeten, informatie op een breed scala van onderwerpen inwinnen, rustig iets lezen, werken, inspiratie opdoen, een boek of cd lenen, een kop koffie drinken, iets eten of iets kopen.

De Stadsbibliotheek wordt een plek voor alle Bosschenaren en voor bezoekers van onze stad. Door allerlei mogelijkheden en activiteiten aantrekkelijk en vooral laagdrempelig aan te bieden, gaan mensen er vaak, graag en vooral vanzelfsprekend naartoe.

En dat alles natuurlijk aansluitend bij de kernwaarden van de bibliotheek: kennis, context, debat en betrokkenheid. Want op basis van die waarden gaan de bibliotheek en haar partners laten zien dat het leuk en spannend kan zijn om met informatie, kennis en cultuur om te gaan.”

In juli 2009 is door uw raad het voorstel aangenomen waarin de nieuwe functies vorm krijgen en is een ontwerpfase gestart. Daarin bevestigt u het belang van een nieuwe accommodatie die meer vanuit de bezoeker beredeneerd is en minder vanuit de traditionele bril van de aanbieder.

De nieuwe stadsvestiging zal veel meer een verblijfsbibliotheek worden dan een “uitleenbibliotheek”. Mensen worden minder “abonementhouder” en meer bezoeker. De “strenge stiltebibliotheek” van vroeger wordt een uitnodigende voorziening waar op aansprekende manieren kennis en informatie wordt aangeboden.

De wijze waarop we in ons dagelijks leven informatie verzamelen is totaal anders geworden dan tien jaar geleden. Het internet is als informatieleverancier veel belangrijker geworden. Dat betekent niet dat daarmee de bibliotheek overbodig is geworden. De informatie waarmee we overspoeld worden is fragmentarischer en de zoekwijze en de omgang ermee is individueler. De bibliotheek kan de informatie weer in een context plaatsen en debat en ontmoeting organiseren rondom die kennis en informatie. Daarmee krijgt het internet als het ware zijn fysieke en sociale pendant.

Daarnaast blijft de bibliotheek natuurlijk het podium voor het geschreven woord. Lezen en literatuur kent nog steeds een grote groep liefhebbers die inmiddels weer groeiende lijkt. Daarvoor worden uiteenlopende activiteiten georganiseerd.”

Over de samenwerking met het Stadsarchief was opgenomen:

“Zowel bij de Bibliotheek als bij het Stadsarchief en de BAM zien we vergelijkbare ontwikkelingen die zich kenmerken door een actievere benadering van het publiek. De samenwerking is dan ook een kans om een groot publiek te bereiken en de band van de inwoners met de stad te versterken. Doordat de geschiedenis en ontwikkeling van de stad een belangrijke invulling geeft aan de programmering wordt het niet alleen voor de eigen inwoners een identificatiepunt, maar wordt het ook interessant voor de vele toeristen die de stad bezoeken”.

## **7.2 De uitwerking: De bezoeker centraal**

Het aanvankelijke plan was opgebouwd vanuit de functies van de Bibliotheek en het Stadsarchief en een samen vorm te geven publieksruimte. Daarnaast wordt er inhoudelijk samengewerkt met anderen en worden ruimtes samen gebruikt. In het plan was een deel commercieel te verhuren ruimtes opgenomen. Gedurende de uitwerking is gebleken dat de onderdelen die samen worden vormgeven belangrijker worden dan eerst gedacht. Juist in het nieuwe gebouw moet het publiek niet meer voor een specifieke organisatie komen maar voor het totale aanbod. Het ontwerpen van een gebouw vanuit een "optelsom van organisaties" bleek niet tot een voldoende overtuigende uitwerking te leiden. Dat heeft geleid tot wat een kanteling van denken genoemd zou kunnen worden. We merken daarbij op dat dit niet betekent dat we op een plan uitkomen, dat in essentie afwijkt van de eerdere besluitvorming. Wat we wel doen in deze nieuwe aanpak, is dat we meer van buiten naar binnen denken. We vertrekken bij het ontwerpen radicaler vanuit de bezoeker. Om deze aanpak te markeren zijn we ook gekomen tot een nieuwe (werk-)titel: De Agora. De Agora is de marktplaats in de oudheid waar allerlei functies samenkwamen, waar onderwijs werd gegeven, handel werd gedreven, evenementen en debatten plaatsvonden, enzovoorts. De term "Agora" handhaven we voorlopig als werknaam, maar kan in de toekomst vervangen worden door een definitieve naam. Vertaald naar een gebouw staat de bezoeker centraal. Die komt binnen om tal van redenen. Dat kan doelgericht bezoek zijn aan de bibliotheek of een expositie van het Stadsarchief, voor bijvoorbeeld een tijdelijke expositie van een amateurvereniging maar evengoed voor winkel- of andere commerciële functies die er een plaats hebben. Deze functies waren ook allemaal onderdeel van de eerdere plannen. In de nieuwe opzet staat echter niet de optelsom van deze functies centraal maar de aansprekende manier waarop de bezoeker wordt uitgenodigd om er gebruik van te maken.

De nieuwe voorziening wordt zo nog meer een laagdrempelige voorziening, van en voor onze inwoners, interessant voor mensen van buiten de stad en met een interessante wisselwerking tussen winkelfuncties en publieke functies.

In de bijlage is het "Agora-concept" verder geïllustreerd.

## **7.3 Van concept naar gebouw**

Het uitgangspunt waarbij de bezoeker centraal staat, leidt tot de behoefte aan een gebouw dat uitnodigend, open en aantrekkelijk vormgegeven is. Er moet een organisch samengaan van een diversiteit aan activiteiten mogelijk zijn. In het eerdere denken was een centrale gezamenlijke hal nog een vanzelfsprekendheid. Nu wordt het zelfs nog meer de basis van het concept. Een architectonisch hoge kwaliteit onderstreept het belang dat we hechten aan onze nieuwe Bibliotheek/Stadsarchief. Met het gebouw gaan we een nieuwe toekomst mogelijk maken voor een laagdrempelige culturele voorziening rondom kennis en informatie voor een breed publiek. En juist daarom is een hoge kwaliteit nodig. Het gebouw moet niet alleen laagdrempelig zijn, het moet ook aandacht op zich vestigen. Niet alleen voor onze inwoners maar ook voor regio-bezoekers en toeristen.

## **7.4. Een nieuwe locatie voor de Agora**

De accentverschuiving in het model voor de BibliotheekStadsarchief heeft geen consequenties voor de locatiekeuze op zich. In het eerdere besluit is gekozen voor het GZG-terrein. Argumenten daarvoor waren dat deze voorziening bij uitstek gesitueerd zou moeten worden in het hart van de stad, en dat de combinatie van winkels en Bibliotheek/Stadsarchief wederzijds versterking geeft. Bovendien is op die locatie het nieuwe "gezicht", zoals hierboven beschreven goed te realiseren omdat nieuwbouw mogelijk is. Ook kan, ten opzichte van de huidige locatie, de noodzakelijke uitbreiding van oppervlakte gerealiseerd worden. In de Hinthamerstraat is dit allemaal niet mogelijk.

De gewijzigde opzet van het GZG-terrein in dit voorstel, en de verplaatsing van de Bibliotheek/Stadsarchief naar de locatie van het Stergebouw, doen aan deze argumenten niets af. Bij het Stergebouw is een architectonisch hoogwaardige invulling van de Agora te realiseren. Voorwaarde is wel integratie met de huidige monumentale gebouwen om aan de benodigde oppervlakte te komen. Er zijn voldoende voorbeelden in het land van combinaties die indrukwekkend mooie gebouwen leveren met evenzeer veel respect voor de bestaande gebouwen. Het zou zelfs een invulling kunnen zijn die goed past bij onze stad en nog beter past bij het inhoudelijk concept waarbij we kennis van historie (Stadsarchief) en huidige tijd (Bibliotheek) willen verbinden. Daarmee kunnen we de bibliotheek, in het hart van de stad, zelfs gaan zien als een icoon van de kwaliteit van onze stad om vanuit het respect voor het verleden te bouwen aan de toekomst.

De wederzijdse effecten van winkels en Bibliotheek/Stadsarchief zijn wellicht minder dan aanvankelijk gedacht, omdat het winkelbestand minder groot wordt. Echter, de wisselwerking blijft zeer zeker relevant en gezien de brief van de VOF GZG (zie bijlage) is dat ook in de ogen van de ontwikkelaar het geval. Daarbij merken we overigens op dat het primair de ambitie is geweest om een goede toekomst voor de bibliotheek te garanderen door te investeren, zodat deze zich kan mee-ontwikkelen met de tijd. De toevoeging van het Stadsarchief is wezenlijk vanwege de vergelijkbare ontwikkelingen en de inhoudelijke versterking. De GZG-locatie is daarbij een gelukkige keuze omdat ook deze de laagdrempeligheid ten goede komt. We denken dat dit niet aanmerkelijk minder wordt als er minder winkels komen.

### **7.5 De concretisering**

In de concretisering van het bovenstaande is een aantal conclusies getrokken die leiden tot een bijstelling van het Programma van Eisen in termen van oppervlakte en situering. Door de verschuiving naar een sterker accent op de centrale functie, wordt een deel van de functies, die minder of niet publieksgericht zijn, flexibeler plaatsbaar.

Uw besluit van juli 2009 hield in een gebouw van 12.000 m<sup>2</sup> bvo (bruto vloeroppervlakte), waarvan 1.500 m<sup>2</sup> bvo commercieel in te vullen. In het Agora concept menen wij te kunnen volstaan met een gebouw van ca 8.700 m<sup>2</sup> bvo. Exclusief de 1500 m<sup>2</sup> commerciële ruimte is dat 7.200 m<sup>2</sup>. Daarvan kan als een soort backoffice 1700 m<sup>2</sup> gerealiseerd worden in het huidige stadsarchief aan de Bloemenkamp en dient dus nog 5.500 m<sup>2</sup> bvo gerealiseerd te worden op het GZG terrein.

Omdat het Agora concept een combinatie is van commerciële functies en de oorspronkelijke functies bibliotheek en stadsarchief ligt het voor de hand dat wij samenwerking gaan zoeken met commerciële partijen wat betreft ontwikkeling en beheer van het concept.

Hiervoor is al aangegeven dat wij voorstellen de Agora te verplaatsen naar de locatie monumenten stergebouw en voormalig klooster. De nieuwbouw die daar mogelijk is kan in combinatie met de bestaande gebouwen een sterke invulling geven van het concept, Wij zijn van mening dat door het Agora concept daar te huisvesten, er sprake kan zijn van een iconische toevoeging aan onze stad. Wij gaan het nieuwe concept verder uitwerken en leggen u dat na de uitwerking ter besluitvorming voor.

### **7.6 Beleid Bibliotheek en Stadsarchief**

De bibliotheek presenteert in januari het "ontwikkelplan 2013-2017". Dit plan is een actiegericht beleidsplan waarin de bibliotheek aangeeft de toekomst in een "hands on aanpak" langs twee sporen vorm te geven. Niet door grote plannen vooraf maar door concrete stappen voorwaarts. Het eerste spoor betreft de ambitie om alle kinderen van de gemeente te bereiken via de schoolbibliotheken (het

beleid 0-13 jaar). In het tweede spoor ontwikkelt de bibliotheek geleidelijk nieuwe activiteiten en nieuwe vormen van werken voor de centrale vestigingen in Rosmalen en vooral in de nieuwe bibliotheek in de binnenstad. Zo wil de bibliotheek zich blijven ontwikkelen als een brede laagdrempelige culturele voorziening rondom kennis, informatie en ontmoeting.

In het beleid van het Stadsarchief staat de wens centraal om burgers veel actiever te betrekken bij de geschiedenis van hun stad. In de "Cultuurhistorische visie 2012-2029 Op weg naar 2029 - rijk verleden - kansrijke toekomst" die uw raad separaat ter behandeling voorgelegd krijgt, wordt deze ontwikkeling in paragraaf 7.1, geplaatst in het kader van de nieuwbouw op het GZG-terrein. Daarbij worden ook toeristen nadrukkelijker een doelgroep. Activiteiten als het ontwikkelen van cultuurhistorische arrangementen voor bezoekers aan de stad en van publieksgerichte activiteiten rondom actuele zaken en nieuw opgedane kennis over de geschiedenis van de stad "zijn onderdeel van het daar te ontwikkelen "Agora"-concept."

Bij beide organisaties gaat het er om manieren te ontwikkelen om de informatie waarover zij beschikken of waarvoor zij een bemiddelaar zijn, toegankelijk te houden in een tijd met sterk veranderend bezoekersgedrag. Het Agora-concept vertrekt vanuit die gedachte en vraagt om een aansprekende vertaling in een nieuw gebouw.

### **7.7 Huidige bibliotheek Hinthamerstraat**

Wij realiseren ons dat verhuizing van de bibliotheek naar het GZG terrein betekent dat in de Hinthamerstraat een belangrijk gebouw van functie gaat wisselen. Wij hebben op dit moment nog geen concrete nieuwe invulling. Wij zullen ons gaan inspannen om tijdig een nieuwe functie voor dit gebouw te hebben. Onderstaand treft u informatie aan over het huidige gebouw en enkele overwegingen bij het zoeken naar een nieuwe invulling.

Het gebouw ( van oorsprong bekend als het "Geefhuis", een vroege vorm van sociale zorg) staat op een scharnierpunt tussen kernwinkelapparaat ( namelijk het voetgangers/fietsersdeel van de Hinthamerstraat) en de uitloper van de Hinthamerstraat.

Het gebouw heeft een status als Rijksmonument. Het gebouw bestaat uit twee bouwlagen met een kap. De oppervlakte bedraagt ca. 3200 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak. De begane grond neemt hiervan ongeveer 1800 m<sup>2</sup> in beslag.

Het gebouw van de Bibliotheek is enkele malen grondig verbouwd, de voorlaatste verbouwing in leidde tot een overkapping van het binnenterrein. Met deze overkapping is op de begane grond een pleinachtige ruimte ontstaan. Kleinschalige winkels kunnen hier een plek krijgen rondom bijvoorbeeld een horeca plein. Voor grootschalige formules is vooral het GZG terrein de aangewezen locatie. De verdieping zou verschillende functies kunnen bevatten zoals kantoren en/of woningen.

Ook zou een museale functie of galerie passend zijn voor dit pand.

Gelet op het verleden zou ook ouderenhuisvesting een nader te onderzoeken optie kunnen zijn.

Kijkend naar de rol die het gebouw op deze locatie zou kunnen vervullen voor het oostelijk deel van de Hinthamerstraat zou een sterke winkelformule hier een impuls kunnen vormen voor het deel van de Hinthamerstraat volgend op de tuin van de Sint Jan.

### **Gevraagd besluit:**

- Bevestigen van het uitgangspunt om een goede bibliotheekvoorziening in combinatie met het stadsarchief te realiseren

- In te stemmen met het uitwerken van nieuwbouw voor Bibliotheek/Stadsarchief volgens het "Agora"-concept, waarbij een combinatie met het monumentale complex wordt gemaakt
- Het voortvarend werken aan een nieuwe invulling van leegkomend pand Hinthamerstraat

## 8. Fasering ontwikkeling GZG terrein

### 8.1 De fasering

Zoals in het voorafgaande is vastgesteld ontkomen we niet aan een gefaseerde uitvoering van het Masterplan en zijn een paar aanpassingen noodzakelijk.

Wij willen vasthouden aan de uitgangspunten van het Masterplan. Dat betekent dat we de ambitie vasthouden om de Tolbruggarage te slopen, extra winkels toe te voegen, de Grote Stroom te herstellen als belangrijke schakel van het Binnendieze complex en het realiseren van een ondergronds parkeeraccommodatie aan de Zuid Willemsvaart. Als aanpassingen stellen wij voor om vooralsnog het metrage winkelvloeroppervlak te beperken en de Agora te huisvesten in het monumentale complex dat wordt gevormd door klooster en stergebouw, aangevuld met nieuwbouw. De fasering schept vervolgens voorwaarden om tot sloop over te kunnen gaan van de jaren 60 bouw.

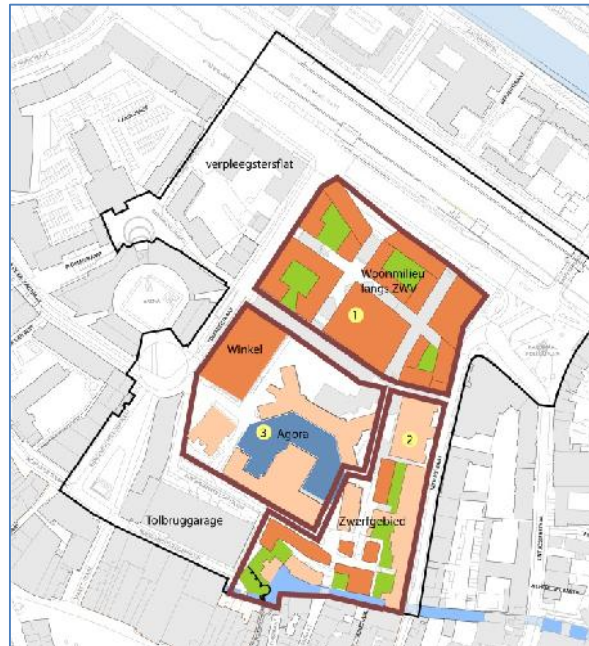
De ontwikkelingsstappen die wij voor ogen hebben laten zich het duidelijkst uitleggen aan de hand van de bijgevoegde afbeeldingen:



Afbeelding 1

Op afbeelding 1 is de begrenzing van het masterplan met een zwarte lijn aangegeven. De eerste stap in het ontwikkelingsproces is sloop van het jaren 60/70 deel van het ziekenhuis. Een belangrijk

aandachtspunt is de leefbaarheid van het gebied in de periode die ligt tussen sloop en gereedkomen van nieuwbouw.



Afbeelding 2

Afbeelding 2 laat zien waar een eerste fase uit zou kunnen bestaan. Het gaat daarbij om 3 deelgebieden die relatief simpel onafhankelijk van elkaar zijn te ontwikkelen. Ook gelijktijdige ontwikkeling is mogelijk.

Deelgebied 1 omvat het grootste deel van de huidige jaren 60 bebouwing en biedt ruimte aan ca 400 tot 500 woningen. Al naar gelang de vraag die zich aandient kunnen deze woningen worden gerealiseerd.

Deelgebied 2 is het zogenaamde zwerfgebied. Het bevat de monumenten aan de Nieuwstraat en langs de Binnendieze en het mortuarium. Er is verder de mogelijkheid tot kleinschalige woningbouw.

In deelgebied 3 bevinden zich het voormalige klooster, het stergebouw, het Mariapaviljoen en een stukje jaren 60 bebouwing. In dit deelgebied kunnen de bibliotheek/stadsarchief en ca 12.000 m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlak gerealiseerd worden.



Afbeelding 3

Afbeelding 3 komt overeen met het eindbeeld van het masterplan 2009. Deze fase houdt in de sloop van de Tolbruggarage en het realiseren van het beoogde winkelcircuit. De Groote Stroom kan worden hersteld. Ook kan de verpleegstersflat Bloemenkamp worden gerealiseerd. Daar is dan de mogelijkheid om een parkeergarage te bouwen ter compensatie van de Tolbruggarage en het opvangen van de extra parkeervraag ten gevolge van het toevoegen van winkels. Deze fase is sterk afhankelijk van de economische ontwikkeling in de komende jaren. Wellicht is het wel eerder mogelijk de verpleegstersflat te slopen en daar woningbouw te realiseren. Maar er komt dan ooit wel een moment dat er een keuze dient te worden gemaakt of in het plangebied er een grootschalige parkeergarage dient te komen. Deze beslissing hoeven we nu niet te nemen, er wordt tijd gekocht met deze fasering.

## 8.2 Parkeren

Wij gaan er nu van uit dat tot en met de fase in afbeelding 2 (dus woningen, agora en een winkelgebouw van circa 8.000 m<sup>2</sup> gereed) de huidige garages (Tolbrug en Arena) samen met de transferia zodanig efficiënt kunnen worden benut dat er geen nieuwe voorziening nodig is. De hier boven geschetste fase zal naar verwachting zeker niet eerder in gebruik worden genomen dan medio 2016. Mochten zich er tussentijds belangrijke veranderingen voordoen die bovenstaande aanname wat betreft parkeren beïnvloeden, dan komen wij daar bij u op terug.

## 9. Tijdelijke situatie

Tot de start van de feitelijke herontwikkeling, maar uiteraard ook tijdens de transitie van de locatie, is het van groot belang dat het beheer op orde is. Daarover zijn wij in voortdurend overleg met de eigenaar, de VOF GZG.

De opstallen worden actief beheerd door een beheersorganisatie in opdracht van de VOF. Dit heeft inmiddels geresulteerd in:

- De monumenten stergebouw, klooster, Mariapaviljoen, mortuarium, bebouwing langs Binnendieze en de gebouwen aan de Nieuwstraat zijn vrijwel voor 100 % tijdelijk verhuurd dan wel in gebruik gegeven
- De verpleegstersflat Bloemenkamp is geheel verhuurd aan studenten. De onderkant is in bruikleen gegeven. De onderbouw ondergaat momenteel een opknappbeurt aan de buitenkant.
- Het parkeerterrein langs de Zuid Willemsvaart wordt geëxploiteerd, evenals de parkeergelegenheid op het binnenterrein.
- In totaal zijn er zo'n 140 partijen gehuisvest en wonen er ca 90 studenten
- In het Mariapaviljoen komt een vestiging van eetcafé DIT.

De bebouwing uit de jaren 60 is ongeschikt om tijdelijk te gebruiken. Dat heeft te maken met het feit dat het gebouw inmiddels niet meer is voorzien van een verwarmingsinstallatie en dat er enkele ruimtes in het gebouw zijn waar door bij nader onderzoek asbest is vrijgekomen. Het gebouw is ontoegankelijk gemaakt en wordt nauwlettend in de gaten gehouden om ongewenste ontwikkelingen tegen te gaan.

Uitzondering is een aantal ruimtes op de begane grondverdieping aan de kanaalzijde. Deze is en wordt tijdelijk ingezet als filmlocatie en er bestaat de mogelijkheid dat er in de zomer van 2013 een expositie plaatsvindt.

### Gevraagd besluit:

- Bevestigen van de hoofdlijnen van het masterplan GZG uit oktober 2009
- Vaststellen dat op basis van de huidige inzichten een gefaseerde realisatie en aanpassing op onderdelen van het masterplan noodzakelijk zijn
- Bevestigen van het uitgangspunt dat na sloop van de Tolbruggarage de Grote Stroom wordt hersteld
- De vrijkomende bibliotheeklocatie op het GZG terrein in te vullen met woningbouw

## 10. Brief VOF GZG

Al vanaf het begin van het maken van plannen voor de GZG locatie overleggen wij intensief met de VOF GZG, de eigenaren van de locatie. Ook over het nu voorliggende faseringsvoorstel en het voorstel tot verplaatsen Agora is uitgebreid gesproken. De VOF GZG heeft per brief van 8 januari 2013 gereageerd op onze voorstellen. De brief is voor u als bijlage bij het voorstel gevoegd. In de brief geeft de VOF GZG aan dat faseren inderdaad onvermijdelijk is gezien de situatie op de vastgoedmarkt. Daarnaast geeft zij aan dat het zeer gewenst is dat er snel planologische duidelijkheid (een bestemmingsplan) komt. Dat is essentieel voor het vertrouwen van potentiële afnemers. De VOF GZG onderstreept het belang van het huisvesten van de Agora op het GZG terrein. Met het invullen van die voorwaarden (bestemmingsplan en huisvesten Agora) worden belangrijke stappen gezet om ook het winkeldeel en woningbouw tot stand te brengen.



Tot slot verzoekt de VOF GZG de gemeente op één of andere wijze te participeren in de ontwikkeling. Wij besloten al eerder om dat te onderzoeken. Zodra wij daarover resultaten kunnen melden zullen wij u daarbij betrekken.

### **11. Overleg belanghebbenden**

Het voorstel om te faseren en de oppervlakte winkels te verlagen hebben wij besproken met een vertegenwoordiging van ondernemers in de binnenstad en met de klankbordgroep GZG. In de klankbordgroep zijn vertegenwoordigd de BLB, de monumentenbelangenorganisaties en het centrummanagement. Deze partijen kunnen zich goed vinden in onze voorgestelde aanpak.

### **12. Proces vanaf heden**

In april 2011 hebben wij een voorontwerp bestemmingsplan ter visie gelegd als uitwerking van het masterplan 2009. Daar zijn zienswijzen op binnengekomen. Verder zijn er in deze procedure nog geen stappen gezet. Indien u instemt met een gefaseerde aanpak is het niet logisch om voor het totale plangebied deze procedure verder door te zetten. Daarvoor in de plaats zullen wij bestemmingsplannen of afwijkingsprocedures in procedure brengen die een deel van de ontwikkeling kunnen omvatten. Via die lijn zullen wij u op de hoogte houden c.q. vragen om besluiten te nemen. Wij betrekken daarbij dan ook de eerder ingediende inspraakreacties op het al in procedure gebracht voorontwerp. Bij elke ontwikkeling in de fasering zal aandacht worden besteed aan de inpassing in het grotere geheel.

Burgemeester en wethouders van 's-Hertogenbosch,  
De secretaris, De burgemeester,

mr. drs. I.A.M. Woestenberg mr. dr. A.G.J.M. Rombouts

### **Bijlagen:**

1. Rapport WPM november 2012 "andere markt, andere insteek"
2. Rapport "november 2012 "De Bossche Agora"
3. Brief VOF GZG 8 januari 2013

### **Ter inzage**

geen

De gemeenteraad van 's-Hertogenbosch in zijn openbare vergadering van 19 februari 2013;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 15 januari 2013, regnr.102119;

gelet op de Gemeentewet;

### **Besluit**

Bijgaand concept – raadsbesluit vaststellen waarin wordt gevraagd om te besluiten tot:

1. Bevestigen van de hoofdlijnen van het Masterplan GZG uit oktober 2009
2. Bevestigen van het uitgangspunt om een goede bibliotheekvoorziening in combinatie met het stadsarchief te realiseren
3. Vaststellen dat op basis van de huidige inzichten een gefaseerde realisatie en aanpassing op onderdelen van het masterplan noodzakelijk zijn
4. Bevestigen van uitgangspunt dat na sloop van de Tolbruggarage de Grote Stroom hersteld wordt
5. Het winkelprogramma op het GZG terrein vooralsnog te beperken tot 12.000 m2 bvo.
6. In te stemmen met het uitwerken van nieuwbouw voor Bibliotheek/Stadsarchief volgens het "Agora"-concept, waarbij een combinatie met het monumentale complex wordt gemaakt
7. Het voortvarend werken aan een nieuwe invulling van leegkomende pand Hinthamerstraat
8. De vrijkomende bibliotheeklocatie op het GZG terrein in te vullen met woningbouw

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

De voorzitter,

drs. A. van der Jagt

mr. dr. A.G.J.M. Rombouts