



**heijmans**

**AM**

**Project uitgelicht:**

# Het Groot Ziekengasthuisterrein in 's-Hertogenbosch

**Opdrachtgever** Vof projectontwikkeling GZG-terrein (Vof GZG: Heijmans en AM Real Estate Development)

**In beheer sinds** Juni 2011

**Korte omschrijving** Leegstandbeheer van het Groot Ziekengasthuisterrein: een voormalig ziekenhuisterrein met grote cultuurhistorische waarde. Er is een tijdelijke invulling met bewoners, ondernemers, kunstenaars en een horecagelegenheid gerealiseerd om zo de negatieve gevolgen van leegstand (verloedering, kraak, inbraak, vernieling) te voorkomen, de bouwkundige staat van de gebouwen te beschermen, de rente- en beheerkosten af te dekken en een positieve, leefbare tijdelijke situatie te creëren in opmaat naar de herontwikkeling.



## Achtergrond

Het Groot Ziekengasthuisterrein (GZG-terrein) in het centrum van 's-Hertogenbosch heeft tot het voorjaar van 2011 dienst gedaan als locatie voor het Jeroen Bosch Ziekenhuis. Het terrein van ruim vijf hectare groot zal uiteindelijk een nieuwe bestemming krijgen. Tot die tijd heeft de Vof GZG het ontwikkelgebied - met ingang van juni 2011 - tijdelijk in beheer gegeven aan VPS, om de periode tussen het vrijkomen van het terrein en de daadwerkelijk sloop-, renovatie- en nieuwbouwwerkzaamheden te overbruggen.

## Situatieschets

Het GZG-terrein wordt gezien als het grootste binnenstedelijke leegstandbeheer project van Nederland en ligt midden in het centrum van 's-Hertogenbosch. VPS heeft de opdracht gekregen om het terrein in de tussenfase een tijdelijke invulling te geven die zorgt voor leefbaarheid en levendigheid in de omgeving en een goede aansluiting op het centrumgebied. De concrete wensen van de opdrachtgever:

- Het creëren van een representatieve en levendige invulling
- Afdekken van de kosten & risico's
- Het maken van een verbinding met het centrumgebied
- In stand houden van de monumentale staat van de gebouwen op het terrein

Het gebied is gelegen nabij winkels en de Zuid-Willemsvaart, waardoor er dagelijks veel publiek voorbij komt. Daarnaast is het voormalige ziekenhuis al jaren een vertrouwd begrip voor de inwoners van de stad. Een volwaardig afscheid van de oude functie van het gebied en het realiseren van een nieuwe situatie met positieve bijklank waren daarom tevens belangrijke aspecten.



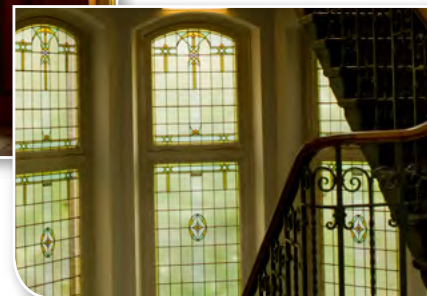
## Onze oplossing

De pijlers van de nieuwe bestemming van het GZG-terrein zijn gericht op een mix van wonen, winkelen en cultuur. De tijdelijke invulling van de panden is in lijn gebracht met deze nieuwe bestemming. Het levendig maken van het terrein door het plaatsen van bewoners en creatieve ondernemers heeft ervoor gezorgd dat het terrein weer volop is gaan bloeien. Tevens is er door het aantrekken van bepaalde typen ondernemers een basis gelegd voor een succesvolle afzetmarkt voor toekomstige huurders.

Een oppervlakte van 30.000 m<sup>2</sup> is tijdelijk in gebruik genomen door zo'n 150 (veelal startende) ondernemers en kunstenaars. De diversiteit van verschillende beroepsgroepen maakt van het voormalig ziekenhuisgebied een creatieve en dynamische broedplaats, wat een positieve weerslag heeft op de populariteit van het terrein als vestigingslocatie voor toekomstige bewoners, bedrijven of winkeliers.

De voormalige verpleegstersflat op het terrein, de Zusterflat, wordt bewoond door zo'n 80 zorgvuldig geselecteerde bewoners. De aanwezigheid van deze mensen heeft een belangrijk preventieve werking. Zij houden de omgeving in de gaten en voorkomen zo de negatieve gevolgen van leegstand, daarnaast huren de bewoners de ruimte op basis van de leegstandwet, hetgeen (beperkte) huurinkomsten genereert.

Naast het tijdelijk huisvesten van bewoners en bedrijven, faciliteert VPS regelmatig publieksevents. Het gaat hierbij om bijvoorbeeld theatervoorstellingen, galerieopeningen of tentoonstellingen. Deze evenementen zorgen ervoor dat omwonenden en de 'stad' betrokken worden bij het gebied.



Ook verzorgt VPS de bescherming van het terrein tegen vandalisme en inbraak door middel van het plaatsen van stalen panelen en camerabewaking. Panden die niet in gebruik zijn worden afgedekt met stevig luchtdoorlatend staal en tijdens de avonden zorgt de geavanceerde beveiligingstoren 'SmartTower' ervoor dat het terrein wordt bewaakt.

## LEEGaward 2013

De Vof GZG en VPS hebben in 2013 de LEEGaward gewonnen voor de tijdelijke invulling van het GZG-terrein. Deze prijs - een initiatief van PropertyNL en de Vereniging Leegstandbeheerders Nederland (VLBN) - is een erkenning voor de meest creatieve en sociaal verantwoorde tijdelijke invulling van leegstaand vastgoed.



## Stefan Swinkels (ontwikkelingsmanager bij Heijmans Vastgoed):

“VPS verzorgt het dagelijks beheer van het GZG-terrein. De te verhuren ruimtes zijn deels in monumenten ondergebracht en deels in reguliere panden. VPS richt zich op verschillende doelgroepen: van studenten tot ondernemers. VPS coördineert dit proces op een professionele manier waar met name de persoonlijke aanpak ons erg aanspreekt. Met een vast team aan mensen wordt er al sinds 2011 gewerkt aan dit mooie binnenstedelijke herontwikkelingsproject. VPS voelt zich verantwoordelijk voor de opgave en is een solide en betrouwbare partij.”