

Raadsvoorstel

Steller : Stam

Tel. : 0620962595

E-mail : w.stam@s-
hertogenbosch.nl

Portefeuille : Hoskam

Agenda nr. :

B&W : 1 september 2020

Reg.nr. : 10276008

Commissie : Bedrijvigheid, 21 september 2020

Openbaar : Openbaar

Datum :

Raad : 6 oktober 2020

Onderwerp : Innovatiedistrict en Visie Grenco-terrein

Dossier :

- Besluit :
1. In te stemmen met de ontwikkeling van het Grenco-terrein, waarmee de totstandkoming van een innovatiedistrict wordt bevorderd.
 2. In te stemmen met de volgende ambities en kaders op hoofdlijnen uit de planvisie Grenco-terrein:
 - a. in de ontwikkeling in te zetten op de realisering van circa 25.000-30.000 m² kantoren voor data- en ICT-bedrijvigheid, circa 100-150 woningen en ruimte voor onder andere horecavoorzieningen;
 - b. binnen de ontwikkeling ruimte te bieden voor de bestaande ambachtsbedrijven om zich door te ontwikkelen;
 - c. de parkeervoorziening voor Grenco wordt voorzien op EKP-Zuid;
 - d. de verdere planvorming en ontwikkeling vindt fasegewijs plaats.
 3. Voor de transformatie van het Grenco terrein de volgende (financiële) uitgangspunten te hanteren:
 - a. de grondexploitatie voor het gehele Grenco-terrein is tenminste budgettair neutraal;
 - b. investeringen in bestaand vastgoed te koppelen aan een marktconforme huur en een vooraf vastgestelde terugverdientijd;
 - c. bij beëindiging van een gebouwexploitatie is het uitgangspunt dat de (grond)opbrengst van die ontwikkeling het eventueel resterende exploitatietekort tenminste afdekt.

Communicatie : Persbericht en persbijeenkomst

Bijlagen Niet openbaar:

Raadsvoorstel

Onderwerp: Innovatiedistrict en visie Grenco-terrein

Reg.nr. : 10276008
B&W verg. : 1 september 2020
Commissie : Bedrijvigheid
Cie_verg. : 21 september 2020
Raadsverg. : 6 oktober 2020

1) Status

Op grond van uw bevoegdheid kaders voor beleid op hoofdlijnen te stellen, bieden wij u ter vaststelling dit raadsvoorstel aan.

2) Samenvatting

Data en ICT zijn belangrijke sectoren voor de economie van 's-Hertogenbosch. Zeker in de huidige periode van economische onzekerheid hebben deze sectoren aan betekenis gewonnen. Dit belang neemt in de komende jaren alleen maar toe. Deze sectoren beschikken nu al over een stevige basis in de stad. Niet alleen door de aanwezigheid van de JADS, als de toonaangevende academie gericht op datawetenschap, maar ook door de komst van steeds meer bedrijven actief in data en ICT. In toenemende mate weten deze bedrijven, zowel gevestigde namen als startups, 's-Hertogenbosch als vestigingsplaats te vinden.

Er is de ambitie én de potentie voor verdere groei en ontwikkeling van 's-Hertogenbosch als aantrekkelijke vestigingsplaats voor data- en ICT-bedrijven. Ruimtelijk en functioneel gezien liggen hiervoor kansen in het noordelijke deel van de Spoorzone om dit gebied te laten uitgroeien tot een innovatiedistrict.

Een eerste stap wordt al gezet met de ontwikkeling van het Grasso-pand als data en ICT-hotspot. Het Grasso-pand is in 2021 gereed om bedrijven te huisvesten. Daarnaast zijn er al bedrijven die zich in het gebied hebben gevestigd.

Een vervolgstap is de ontwikkeling van het Grenco-gebied tot een locatie voor data- en ICT bedrijven, waar men elkaar en andere bedrijven kan ontmoeten en waar ook gewoond en gerecreëerd wordt. Er is voor dit terrein daarom een planvisie opgesteld. Deze visie is opgesteld in samenwerking met de Bossche Investerings Maatschappij (NV BIM) als exploitant/beheerder van het complex en met SPARK en het Boschveld Ambachtscentrum (BAC) als gebruikers. Dit heeft tot een visie geleid die wordt gedragen door deze betrokkenen en die uitgaat van een interessante en unieke mix van data- en ICT-activiteiten en ambachten in dit gebied. De visie Grenco-terrein geeft richting voor de concrete planuitwerkingen in dit gebied in de komende jaren. De visie is tevens een opmaat voor de verdere doorontwikkeling van het omliggende gebied tot innovatiedistrict.

De visie op het Grenco-terrein gaat uit van de ontwikkeling van nieuwe economische dynamiek, een combinatie van oud en nieuw en nieuwe stedelijkheid. Door het mengen van functies (bedrijfsruimtes voor data en ICT, voorzieningen en wonen) ontstaat er een gebied waar verschillende partijen samen kunnen werken en waar samengewerkt kan worden. Resultaat is een kruisbestuiving tussen de partijen op het Grenco-terrein met oude en nieuwe ambachten. De huidige ambachten op het terrein (het BAC), SPARK en de nieuwe ambachten krijgen daarbij de ruimte en de mogelijkheden om zichzelf verder te ontwikkelen en die kruisbestuiving aan te gaan.

De visie is zodanig opgesteld dat er een fasegewijze ontwikkeling plaats kan vinden.

De ambitie voor het Grenco-terrein is dat er een substantieel programma wordt toegevoegd. Dit programma is primair gericht op data en ICT bedrijvigheid.

Met de verbouwing van Grasso wordt in 2021 een eerste toevoeging van circa 4.000 m² kantoorruimte gerealiseerd. Met de ontwikkeling van het Grenco-terrein worden in de komende jaren gefaseerd circa 25.000 – 30.000 m² kantoren voor data- en ICT-bedrijvigheid en circa 100-150 woningen gerealiseerd, alsmede ruimte voor onder andere horecavoorzieningen. Juist deze mix van functies (werken, wonen en voorzieningen) is een belangrijke voorwaarde voor een succesvolle ontwikkeling van het innovatiedistrict. De woonopgave voor het gebied is ondersteunend aan het versterken van het innovatiedistrict. Dit betekent dat woonmilieus en woonvormen worden gerealiseerd met een koppeling tussen wonen en werken.

In de uitwerking per deelgebied van het Grenco-terrein is er afhankelijk van de behoefte flexibiliteit in de precieze invulling en uitwisseling van programma. De visie is dus geen blauwdruk maar geeft de ambities en de kaders op hoofdlijnen weer. De concrete planvorming vindt fasegewijs per deelgebied plaats. De omgeving én gebruikers op het terrein participeren in die planvorming. De visie vormt hiervoor het vertrekpunt, waarmee de kaders vastliggen maar er ruimte en flexibiliteit is in de planvorming.

Deze flexibiliteit is ook vanuit de huidige omstandigheden van corona wenselijk. Afhankelijk van de omstandigheden en ontwikkelingen kan bijgestuurd worden, zowel inhoudelijk qua programma als in tijd (door de fasegewijze aanpak).

Met de planvisie die nu voorligt en gedragen wordt door het BAC, SPARK en BIM, kunnen concrete vervolgstappen worden gezet richting concrete plannen. Daarbij is vroegtijdige participatie door de omgeving van groot belang. Hierbij is met name van belang dat de bewoners uit Boschveld (aan de Paardskerkhofweg e.o.) betrokken worden bij de totstandkoming van concrete plannen. De visie die is opgesteld met de huidige gebruikers van het terrein is het vertrekpunt voor die participatie. De participatieaanpak wordt de komende periode uitgewerkt, waarbij ook de gebruikers van het Grenco-terrein (BAC, SPARK etc.) een rol hebben (als ambassadeurs van de ontwikkeling). De concrete plannen die fasegewijs worden uitgewerkt, zullen tot slot in het kader van de benodigde ruimtelijke procedures worden voorgelegd aan de raad.

3) Voorstel:

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

1. In te stemmen met de ontwikkeling van het Grenco-terrein, waarmee de totstandkoming van een innovatiedistrict wordt bevorderd.
2. In te stemmen met de volgende ambities en kaders op hoofdlijnen uit de planvisie Grenco-terrein:
 - a. in de ontwikkeling in te zetten op de realisering van circa 25.000-30.000 m² kantoren voor data- en ICT-bedrijvigheid, circa 100-150 woningen en ruimte voor onder andere horecavoorzieningen;
 - b. binnen de ontwikkeling ruimte te bieden voor de bestaande ambachtsbedrijven om zich door te ontwikkelen;
 - c. de parkeervoorziening voor Grenco wordt voorzien op EKP-Zuid;
 - d. de verdere planvorming en ontwikkeling vindt fasegewijs plaats.
3. Voor de transformatie van het Grenco terrein de volgende (financiële) uitgangspunten te hanteren:
 - a. de grondexploitatie voor het gehele Grenco-terrein is tenminste budgettair neutraal;
 - b. investeringen in bestaand vastgoed te koppelen aan een marktconforme huur en een vooraf vastgestelde terugverdientijd;
 - c. bij beëindiging van een gebouwexploitatie is het uitgangspunt dat de (grond)opbrengst van die ontwikkeling het eventueel resterende exploitatietekort tenminste afdekt.

Steller : W. Stam
Tel. : 0620962595
E-mail : w.stam@s-hertogenbosch.nl

4) Aanleiding

Data en ICT zijn belangrijke sectoren voor de economie van 's-Hertogenbosch. Zeker in de huidige periode van economische onzekerheid hebben deze sectoren aan betekenis gewonnen. Dit belang neemt de komende jaren alleen maar toe. Deze sectoren beschikken nu al over een stevige basis in de stad. Niet alleen door de aanwezigheid van de JADS, als de toonaangevende academie gericht op datawetenschap, maar ook door de komst van steeds meer bedrijven actief in data en ICT. In toenemende mate weten deze bedrijven, zowel gevestigde namen als startups, 's-Hertogenbosch als vestigingsplaats te vinden.

Er is de ambitie maar ook de potentie voor verdere groei en ontwikkeling van 's-Hertogenbosch als aantrekkelijke vestigingsplaats voor data- en ICT-bedrijven. Ruimtelijk en functioneel gezien liggen hiervoor kansen in het noordelijke deel van de Spoorzone om dit gebied te laten uitgroeien tot hart van een innovatiedistrict in het centrum van onze stad. Een innovatiedistrict is een binnenstedelijk, goed bereikbaar gebied met een mix van innovatieve bedrijven, kennis- en onderwijsinstellingen, woningen en (horeca)voorzieningen. Deze mix leidt tot een ecosysteem van innovatie, die het voortbrengen van ideeën faciliteert en commercialisering daarvan bevordert (zie bijlage 1 voor een verdere uitleg over het begrip innovatiedistrict en de vertaling naar de Bossche situatie). In onze stad zijn de basisvoorwaarden voor een innovatiedistrict gericht op data en ICT aanwezig, maar ontbreekt het nog aan een duidelijk 'hart'. Het noordelijke gedeelte van de Spoorzone kan deze positie innemen door dit gebied te ontwikkelen voor data- en ICT-bedrijvigheid. Een eerste stap wordt al gezet met de ontwikkeling van het Grasso-pand als data en ICT-hotspot. Het Grasso-pand is in 2021 gereed om bedrijven te huisvesten. Daarnaast zijn er al bedrijven die zich in het gebied hebben gevestigd. Voorts zijn er behoeften voor vestiging in het gebied, waaronder ook een uitbreiding van het huidige JADS in dit gebied. Ook de aanwezigheid van WeenerXL in het gebied levert een bijdrage aan het ecosysteem.

Een vervolgstap is de ontwikkeling van het Grenco-gebied tot een locatie voor data- en ICT bedrijven, waar men elkaar en andere bedrijven kan ontmoeten en waar ook gewoond en gerecreëerd wordt. Het is daarmee tevens een toevoeging op het bestaande aanbod van bedrijfsruimtes (Jamfabriek, Gruyterfabriek etc.), hetgeen tot een nog beter en gedifferentieerder aanbod van (gethematiseerde) bedrijfsruimtes leidt.

In dit raadsvoorstel wordt de planvisie voor het Grenco-gebied nader uitgewerkt en toegelicht. Zoals toegezegd bij de behandeling van het raadsvoorstel Grasso op 27 februari 2019 is voor dit terrein toegewerkt naar een planvisie. Deze visie is opgesteld in samenwerking met de Bossche Investerings Maatschappij (NV BIM) als exploitant/beheerder van het complex en met SPARK en het Boschveld Ambachtscentrum (BAC) als gebruikers. Dit heeft tot een visie geleid die wordt gedragen door deze betrokkenen en die uitgaat van een interessante en unieke mix van data- en ICT-activiteiten en ambachten in dit gebied. De visie Grenco-terrein geeft richting voor de concrete planuitwerkingen in dit gebied in de komende jaren. De visie is tevens een opmaat voor de verdere doorontwikkeling van het omliggende gebied in dit deel van de Spoorzone tot innovatiedistrict.

De planvisie voor het Grenco-terrein is in lijn met het raadsvoorstel 'Ontwikkelrichtingen en aanpak Spoorzone 's-Hertogenbosch' uit maart 2018, waarin voor dit gebied wordt gesproken over "een mix van functies met nadruk op woon- en werkgebied" en "ruimte bieden voor innovatie en experiment". Ook sluit de planvisie aan bij de kernboodschap uit de Raadsinformatiebrief 'Spoorzone ontwikkelt met (veer)kracht door' uit juni 2020. De kernboodschap voor het thema Economie is vernieuwen, versterken van het bedrijfsklimaat en een accent op data en nieuwe technologieën. Onderwijs, overheid en bedrijfsleven werken hierbij samen en delen hun kennis. Daadkracht en ruimte om te experimenteren zijn belangrijke pijlers. De visie Grenco-terrein is daarmee een eerste stap in de grotere opgave in dit deel van de Spoorzone om hier een succesvol innovatiedistrict van te maken.

In dit raadsvoorstel wordt achtereenvolgens ingegaan op:

- innovatiedistrict in de Spoorzone;
- visie Grenco-terrein;
- financieel;
- participatie;
- vervolgstappen.

5) Innovatiedistrict in de Spoorzone

Zoals al aangegeven, krijgt de term toonaangevende datastad steeds meer vorm en inhoud. Bedrijven actief in data en ICT weten 's-Hertogenbosch al goed te vinden. In vergelijking met andere steden kent de Bossche economie dan ook relatief veel banen in de data- en ICT. In totaal waren er in 2018 naar schatting 25.000 personen werkzaam in de digitale economie, waarvan er 7.350 werkzaam zijn binnen de ICT-sector¹. Naast bedrijven zijn diverse kennisinstellingen en onderzoeksfaciliteiten op het gebied van data en ICT in 's-Hertogenbosch gevestigd, waaronder uiteraard JADS als internationaal toonaangevend opleidings- en onderzoeksinstituut. Door uitbreiding/vestiging in de Spoorzone/het Grenco-terrein wordt dit verder versterkt. Deze mix van bedrijven en kennisinstellingen zorgt voor een competitief cluster aan data- en ICT-activiteiten binnen 's-Hertogenbosch. Een cluster dat ook voor innovaties in andere sectoren zorgt en dat een bijdrage levert aan oplossing van maatschappelijke opgaven (zoals de energietransitie en openbare orde & veiligheid).

Ruimtelijk en functioneel gezien zijn in het centrum van de stad, rondom het station, de voorwaarden aanwezig om tot een innovatiedistrict te komen, gericht op data- en ICT-bedrijvigheid. Het fysieke brandpunt van dit district wordt gevormd door de ontwikkelingen op het Grasso- en Grencoterrein en EKP. Dit gebied moet het fysieke hart van het innovatiedistrict gaan vormen. Maar dit is niet een op zichzelf staande ontwikkeling. Binnen het gehele innovatiedistrict zijn sterke verbanden tussen data en ICT-bedrijven, onderwijs- en kennisinstellingen (JADS, AVANS, HAS en Koning Willem I College) en andere partijen zoals bijvoorbeeld de ontwikkeling van Weener XL. De ontwikkeling van het innovatiedistrict geeft daarmee verdere invulling aan onze rol als toonaangevende datastad.

Eerste loot aan de stam van het innovatiedistrict is het Grasso-pand dat in 2021 haar deuren opent. Vervolgens zullen het Grenco-complex en EKP-Zuid een bijdrage leveren aan het innovatiedistrict door huisvestingsmogelijkheden te bieden voor partijen actief in data en ICT. Met deze ontwikkelingen bereiken we:

- een onderscheidende positionering van 's-Hertogenbosch als Datastad om bedrijven en talent aan te trekken en vast te houden;
- een basis onder de gebiedsontwikkeling van dit deel van de Spoorzone;
- een gezamenlijke strategie voor bedrijfsleven, kennisinstellingen en gemeente gericht op het sterker verbinden van al bestaande netwerken, het gezamenlijk organiseren van events om talent aan te trekken, gezamenlijke ontwikkeling van innovatie- en onderwijsprogramma's, een netwerkplatform waar young professionals elkaar kunnen ontmoeten, etc.;
- dat er vanuit het data- en ICT-ecosysteem relaties worden gelegd met andere sectoren en clusters in de stad en regio (onder andere agrofood, bouw, zorg) waarbij het data en ICT-ecosysteem een bijdrage kan leveren het oplossen van maatschappelijke opgaven in de stad (onder andere op gebied van verkeer, energietransitie wijken of op bedrijventerreinen, etc.).

6) De visie op Grenco

Zoals in de vorige paragraaf aangegeven, vormt het Grenco-terrein een belangrijke bouwsteen van de ontwikkeling van het innovatiedistrict in dit deel van de Spoorzone. Voor het Grenco-terrein is

¹ Cijfers gebaseerd op [de Economische Monitor 2019 – hoofdstad 3. Datastad](#).

daartoe een planvisie gemaakt samen met de BIM, SPARK en de huidige ondernemers van het Boschveld Ambachtencentrum (BAC). Het is een visie die kansen benut om invulling te geven aan de behoefte aan data- en ICT-bedrijvigheid én die aanhaakt op bestaande kwaliteiten en aanwezige functies (industriële geschiedenis van het terrein, innovatiekracht en creativiteit en aanwezigheid van BAC en SPARK). Deze combinatie van bestaande kwaliteiten en doorontwikkeling van data en ICT maken het een uniek en aantrekkelijk gebied.

Alvorens in te gaan op de visie, wordt eerst het gebied nader geduid.

Het Grenco-terrein

Het Grenco-complex is gelegen tussen de Paardskerkhofweg en de Parallelweg. Het terrein wordt aan de noordkant begrensd door het Grasso-pand en aan de zuidkant door het kantoorcomplex De Hooge Donken. Ten westen van het terrein, aan de Paardskerkhofweg bevindt zich de wijk Boschveld.

Het totale voormalige Grasso-/Grenco-complex is in de jaren negentig van de vorige eeuw door de gemeente aangekocht. Het is het laatste industriële gebied in de wijk, waarbij het noordelijke deel van het terrein nog als fabriekslocatie in gebruik is door GEA (en dit deel huurt van de gemeente). De overige hallen op het terrein werden vroeger gebruikt door de Grasso fabriek. Na verwerving van het complex door de gemeente worden tot op de dag van vandaag de hallen verhuurd aan kleine en grote bedrijven en is het complex in beheer van de Bossche Investerings Maatschappij (NV BIM). Het grootste deel van de ruimtes wordt op dit moment verhuurd aan bedrijven gericht op ambachten (in de volle breedte). Deze bedrijven hebben zich verenigd in het Boschveld Ambachtencentrum (BAC). Tevens is sinds medio vorig jaar de SPARK Makers zone gevestigd op het terrein. In gezamenlijk overleg met BAC en SPARK is de visie voor het Grenco-terrein opgesteld.



In het afgelopen jaar is er met name geïnvesteerd in de buitenruimte van het Grenco-terrein. Zo zijn onder meer de oude hekken rond het terrein verwijderd en is er groen aangeplant. Daarnaast worden op dit moment de mogelijkheden voor zonnepanelen als gevelbekleding verkend. Met deze relatief kleine ingrepen is al een eerste stap gezet in de doorontwikkeling van het terrein; van een gesloten en afgesloten terrein naar een gebied dat zich opent naar de omgeving en de aansluiting zoekt met zowel de woonomgeving als met aanpalende bedrijven en kantoren.

Ten aanzien van de vestigingsmogelijkheden voor bedrijven actief in data en ICT zijn sinds circa twee jaar aan de zijde van de Parallelweg kantoorunits gerealiseerd in de oude kantoorpanden van Grasso/GEA. Dit als voorloper van de te realiseren kantoren in het Grasso-pand.

Visie op Grenco

De visie op Grenco lichten we toe langs vijf 'lijnen':

- economische dynamiek;
- oud en nieuw;
- nieuwe stedelijkheid;
- samen werken en samenwerken;

- gefaseerd raamwerk.

Als bijlage is de transformatievisie voor het Grenco-terrein toegevoegd. Dit is de ruimtelijke neerslag van de inhoudelijke visie aan de hand van de vijf lijnen zoals aangegeven.

Lijn 1: Economische dynamiek

Tot enkele jaren geleden was dit gebied een weinig aantrekkelijk en monofunctioneel (industrieel) gebied. De ontwikkelingen in de Spoorzone en de groeiende behoefte aan bedrijvigheid op locaties in de Brede Binnenstad en nabij het centraal station hebben ervoor gezorgd dat dit gebied in beeld is gekomen als aantrekkelijke plaats voor (nieuwe) bedrijvigheid. Die aantrekkelijkheid vindt zijn grondslag in een aantal factoren:

- ligging van het gebied; goed bereikbaar en dichtbij het station en het historisch centrum;
- aanwezigheid van verschillende functies (van wonen tot werken);
- eigen sfeer en karakter, met industrieel erfgoed.

Deze factoren benutten we dan ook in de visie voor het Grenco-terrein. Zo sluit dit terrein goed aan op de stedelijke structuur van de Spoorzone en kent het goede verbindingen met het station en het historisch stadscentrum. Daarnaast gaat de visie in op de diversiteit aan functies in het gebied, waarbij voor het Grenco-terrein de nadruk wordt gelegd op bedrijvigheid. Er is echter ook ruimte voor voorzieningen (waaronder horeca) en verschillende vormen van wonen. Dit laatste is ook van belang om de aansluiting tussen de wijk Boschveld en dit gebied te versterken, waarbij de ontwikkelingen binnen het Grenco-terrein een positieve uitstraling op de rest van de wijk hebben.

Lijn 2: Oud en nieuw

Zoals al aangegeven, zijn de eigen sfeer en het karakter van het gebied belangrijk voor de aantrekkelijkheid als vestigingsplaats. Het monumentale Grasso-pand is een mooi voorbeeld van het gebruiken van het oude, waardevolle industriële erfgoed in het gebied voor nieuwe functies. Een groot deel van het Grenco-terrein bestaat echter ook uit kwalitatief laagwaardige hallen. Om nieuwe functies in dit gebied toe te kunnen voegen en te zorgen voor een duurzame kwaliteit naar de toekomst toe, gaat de visie ook uit van sloop en nieuwbouw. Die sloop en nieuwbouw zijn zodanig voorzien dat het karakter van het gebied niet verloren gaat en er een wisselwerking ontstaat tussen oud en nieuw. Dit zal te zien zijn in het openbaar gebied (bijvoorbeeld toepassing van stelcon-platen als bestrating) en in de gebouwen (bijvoorbeeld delen van oudbouw integreren in nieuwbouw). Oud en nieuw zijn daarnaast ook terug te zien in de functies in het gebied. Zo hebben we samen met het BAC, SPARK en de BIM de visie opgesteld. Uitgangspunt daarbij is geweest om de ambachten zodanig te integreren in het gebied dat deze een verbinding krijgen met de SPARK Makers zone en de reeds aanwezige en toekomstige data- en ICT-bedrijvigheid. Juist deze combinaties en verbindingen maken het tot een uniek gebied. Die verbindingen maken we letterlijk door in het hallencomplex waar de BAC ondernemers zich huisvesten en waar SPARK gevestigd is, verbindingen te maken (onder andere een inpandige loopbrug) en ook de verbinding met de data- en ICT-bedrijven te maken. Hier ontmoeten oud en nieuw elkaar.

Resultaat is een kruisbestuiving tussen de partijen op het Grenco-terrein met oude en nieuwe ambachten. De huidige ambachten op het terrein (het BAC), SPARK en de nieuwe ambachten krijgen daarbij de ruimte en de mogelijkheden om zichzelf verder te ontwikkelen en die kruisbestuiving aan te gaan.

Lijn 3: Nieuwe stedelijkheid

Om invulling te kunnen geven aan de huisvestingsbehoefte van bedrijven en om onze ambities rondom de creatie van een innovatiedistrict waar te kunnen maken, ontstaat er op het Grenco-terrein een nieuwe stedelijkheid, zowel ruimtelijk als functioneel gezien. Daar waar het terrein nu nog bestaat uit hallen, wordt ruimtelijk gezien het terrein een combinatie van die hallen en nieuwe, intensieve bebouwing in diverse hoogtes en bouwvolumes.

In functionele zin ontstaat er een nieuwe stedelijkheid door toevoeging van nieuwe functies en daarmee het ontstaan van een dynamisch en levendig gebied. Dit betekent naast de toevoeging van

ruimte voor data- en ICT-bedrijven ook ruimte voor voorzieningen en woningbouw in een hoogstedelijke setting.

De nieuwe stedelijkheid laat zich tot slot ook zien in de wijze waarop in het gebied omgegaan wordt met mobiliteit. Nieuwe stedelijkheid op dergelijke centrale locaties vragen een andere omgang met mobiliteit. Concreet voor het Grenco-terrein betekent dit het parkeren voorzien wordt in het te realiseren mobiliteitshuis op EKP-Zuid. Deze voorziening wordt een parkeervoorziening voor het hele gebied.

Lijn 4: Samen werken en samenwerken

Voor het Grenco-terrein ligt het primaat bij werken en op die manier invulling geven aan de ontwikkeling van het innovatiedistrict. Er is, naast data- en ICT-activiteiten als hoofdmoot, ook ruimte voor andere soorten bedrijvigheid (ambachten, SPARK, horeca, voorzieningen). Ruimte dus voor samen werken. Dit zorgt voor een onderscheidend vestigingsklimaat, waar onder andere data- en ICT-bedrijven naar op zoek zijn. Hierbij staat interactie en ontmoeting centraal.

Daarnaast gaat de transformatievisie voor het terrein ook uit van samenwerken. Met name in de sectoren data en ICT is behoefte aan samenwerking. Het Grasso-pand is daar al een mooi voorbeeld van: verschillende bedrijven die in één pand werken en gebruikmaken van gezamenlijke faciliteiten en behoefte hebben aan een gezamenlijk netwerk voor onder meer kennisuitwisseling. De visie voor het Grenco-terrein borduurt hier op voort.

Lijn 5: Gefaseerd raamwerk

Het Grenco-terrein is geen 'blanco vel'. Er zijn al diverse bedrijven gevestigd op het terrein en er vinden diverse activiteiten plaats. Het uitgangspunt is ook niet om eerst tot een 'blanco vel' te komen (oftewel sloop van het terrein) om vervolgens een nieuwe ontwikkeling in gang te zetten. De kracht van deze ontwikkeling, en daarmee ook de aantrekkelijkheid van het gebied, zit juist besloten in een gefaseerde ontwikkeling op basis van de bestaande situatie, zowel ruimtelijk als functioneel gezien. De visie geeft per te onderscheiden zone aan wat de uitgangspunten voor ontwikkeling zijn. Zo zal het hallencomplex waar SPARK gevestigd is en waar het BAC zich kan door ontwikkelen de komende tien jaar in principe nog door geëxploiteerd worden. Vervolgens is een nieuwe afweging aan de orde om dit te bestendigen of juist (al dan niet deels) tot sloop en nieuwbouw te komen. Het model biedt daarmee flexibiliteit om afhankelijk van de behoefte te kunnen doorontwikkelen en daarmee maximale ondersteuning te geven voor de uitbouw van de noordelijke Spoorzone tot innovatiedistrict.

Proces van planvorming

De visie op het Grenco-terrein is de eerste stap in het totale proces tot daadwerkelijke ontwikkeling en realisatie van deze locatie. De visie geeft de ambitie, hoofdrichting en kaders weer voor de ontwikkeling van het Grenco-terrein. Op basis van de visie vindt een uitwerking plaats in concrete plannen. Plannen die in nauwe samenhang en samenwerking met de omgeving worden uitgewerkt. De exacte planuitwerking vindt per zone/deelgebied plaats, in participatie met betrokkenen en de omgeving. De daaruit volgende concrete plannen worden vervolgens in het kader van de daarvoor benodigde ruimtelijke procedures aan de raad voorgelegd.

De eerste stap, het bepalen van de ambitie en hoofdrichtingen, is gezet in een samenwerking met het BAC, SPARK en BIM. Daaruit zijn twee leidende principes naar voren gekomen:

1. Ontwikkeling van data- en ICT-activiteiten;
2. Verdere doorontwikkeling van ambachten.

Op basis van deze twee principes is onderzocht hoe het gebied zodanig ontwikkeld kan worden dat de bestaande functies zich kunnen door ontwikkelen en innoveren en er een verbinding ontstaat tussen ambachten en data- en ICT-activiteiten. Deze verbindingen zijn zowel inhoudelijk/functioneel (welke data- en ICT-toepassingen zijn interessant voor de ambachten in de toekomst?) als ruimtelijk (hoe kunnen we op de locatie ambachten en data- en ICT-activiteiten laten samenkomen?).

Uitkomst van dit onderzoek is dat alle bestaande ambachtslieden (ook de huidige ambachtsbedrijven aan de Adriaen Willaertstraat) hun plek kunnen vinden op het Grenco-terrein. De ambachtsbedrijven worden daarbij geconcentreerd in het hallencomplex waar SPARK gevestigd is en waar aan de Parallelwegzijde kantoren voor data- en ICT-bedrijven zijn gesitueerd. De opgave die daarbij samen met de BAC-ondernemers is geformuleerd, is dat de ambachtsbedrijven zich de komende jaren in deze setting dienen door te ontwikkelen en de verbinding aan te gaan met de omgeving.

De visie heeft als belangrijk uitgangspunt om zorg te dragen voor een goede overgang tussen de woonwijk Boschveld en het nieuwe gebied van Grenco/Grasso/EKP. Dit gaat zowel om een goede functionele overgang (van wonen naar werk- en andere functies) als een ruimtelijke overgang. Ten aanzien van die ruimtelijke overgang is één van de doelstellingen van de visie dat de huidige 'harde' overgang (van grondgebonden woningen naar laagwaardige bedrijfshallen) een veel 'zachtere' en kwalitatief betere wordt.

Ontwikkelprogramma en ontwikkelstrategie

De ambitie voor het Grenco-terrein is dat er een substantieel programma wordt toegevoegd. Dit programma is primair een commercieel programma (gericht op data en ICT bedrijvigheid). Met de verbouwing van Grasso wordt in 2021 een eerste toevoeging van circa 4.000 m² kantoorruimte gerealiseerd. Met de ontwikkeling van het Grenco-terrein worden in de komende jaren gefaseerd circa 25.000-30.000 m² kantoren voor data- en ICT-bedrijvigheid en circa 100-150 woningen gerealiseerd, alsmede ruimte voor onder andere horecavoorzieningen. Juist deze mix van functies (werken, wonen en voorzieningen) is een belangrijke voorwaarde voor een succesvolle ontwikkeling van het innovatiedistrict. Het toevoegen van de functie wonen zorgt bijvoorbeeld enerzijds voor levendigheid in het gebied, maar creëert anderzijds de gewenste 'zachte' overgang tussen Boschveld en dit gebied. Daarnaast levert het wonen een bijdrage aan behoeften vanuit de data- en ICT-sectoren, bijvoorbeeld ten aanzien van huisvesting van jong talent of van tijdelijke (internationale) projectmedewerkers.

In de uitwerking per deelgebied is er afhankelijk van de behoefte flexibiliteit in de precieze invulling en uitwisseling van programma. De visie is dus geen blauwdruk maar geeft de ambities en de kaders op hoofdlijnen weer. De concrete planvorming vindt fasegewijs per deelgebied plaats. Vandaar ook dat de participatie zich primair op die fasegewijze planuitwerking richt.

Afhankelijk van de behoeften in de markt, en dan met name bij data- en ICT-bedrijven en wat er nodig is ter versterking van het innovatiedistrict, kan een fase bestaan uit een kavelgewijze ontwikkeling dan wel ontwikkeling van een heel deelgebied. Op basis van de visie als inhoudelijk kader bepalen we situationeel welke ontwikkelaanpak het beste het doel dient; het ontwikkelen van Grenco tot onderdeel van het innovatiedistrict in de Spoorzone.

De visie en corona

Nadat de planvisie voor het Grenco-terrein inhoudelijk gereed was, brak dit voorjaar de coronacrisis uit. Uiteraard is het voor de langere termijn ongewis wat de exacte gevolgen zijn voor bedrijven en bedrijvigheid. Op dit moment zien we echter nog een consistente vraag vanuit data- en ICT-bedrijven voor kantoorruimte in de nabijheid van het station.

De visie is zoals aangegeven flexibel. Afhankelijk van de omstandigheden en ontwikkelingen kan bijgestuurd worden, zowel inhoudelijk qua programma als in tijd (door de fasegewijze aanpak).

7) Financieel

De transformatie van het Grenco-terrein kent financieel gezien twee componenten:

1. Vastgoedexploitatie;
2. Grondexploitatie.

Vastgoedexploitatie

De vastgoedexploitatie is in beheer bij de BIM. Zij exploiteert de huidige panden. Investerings in/aan panden die de komende jaren worden gedaan, kennen een 'tegenhanger' in een marktconforme huur. Per investering wordt daarbij beoordeeld wat de terugverdientijd kan en moet zijn. Indien vervolgens wordt besloten om een gebouwexploitatie eerder te beëindigen en tot sloop/nieuwbouw te komen, is het uitgangspunt dat de (grond)opbrengst van die ontwikkeling het eventueel resterende exploitatietekort tenminste afdekt.

Grondexploitatie

Voor de herontwikkeling van het Grenco-terrein is het uitgangspunt dat nieuwbouw door middel van gronduitgifte zal geschieden (waarbij zowel levering in huidige staat als na sloop kan plaatsvinden). De wijze van uitgifte c.q. de ontwikkel-/realisatiestrategie zal per zone c.q. fase worden gezien. Uitgangspunt is dat de daartoe te openen grondexploitatie voor het gehele Grenco-terrein tenminste budgettair neutraal zal zijn.

8) Participatie

De visie op het Grenco-terrein is in het afgelopen jaar tot stand gekomen in nauwe samenwerking en afstemming met de BIM en met de huidige gebruikers, te weten SPARK en het BAC. De voorliggende visie wordt door elk van deze partijen gedragen. Met de BAC-ondernemers is daarnaast per ambachtsbedrijf gezien waar en op welke wijze men gehuisvest wil en kan worden, welke financiële randvoorwaarden daarbij gelden en hoe men zich kan ontwikkelen door samenwerking en verbinding te zoeken met andere bedrijven en met data en ICT. De partijen zien de meerwaarde van het toevoegen van samenhang en het verbeteren van de samenwerking met de andere functies op het terrein.

Met de planvisie die nu voorligt en gedragen wordt door het BAC, SPARK en BIM, kunnen concrete vervolgstappen worden gezet. Daarbij is zoals aangegeven de participatie door de omgeving van groot belang. Hierbij is met name van belang dat de bewoners uit Boschveld (aan de Paardskerkhofweg e.o.) betrokken worden bij de totstandkoming van concrete plannen. De visie die is opgesteld met de huidige gebruikers van het terrein is het vertrekpunt voor die participatie. De participatieaanpak wordt de komende periode uitgewerkt, waarbij ook de gebruikers van het Grenco-terrein (BAC, SPARK etc.) een rol hebben (als ambassadeurs van de ontwikkeling). De opzet van de participatie (online en offline) wordt in overleg met de Wijkraad Boschveld vormgegeven. Dit is al gedeeld met de Wijkraad.

9) Vervolgstappen

De behoefte aan de verdere doorontwikkeling van het Grenco-terrein is groot, getuige de huisvestingsvragen vanuit de markt (data- en ICT-bedrijven), zelfs in de huidige omstandigheden. De rol die het Grenco-terrein kan spelen als 'aanjager' van de ontwikkeling van het innovatiedistrict is daardoor aanzienlijk. Vanuit de planvisie is een snelle doorwerking (inclusief zorgvuldige participatie) naar concrete plannen per deelgebied dan ook gewenst. Concreet betekent dat het volgende:

- ontwikkeling en realisatie zone naast Grasso pand: 2021/2022;
- doorontwikkeling hallencomplex (combinatie data- en ICT-bedrijven /SPARK/BAC): 2020/2021;
- ontwikkeling overige zones: 2023-2027.

Om die ontwikkelingen mogelijk te maken, is een actieve gemeentelijke rol van belang. Zoals is aangegeven, bepalen we per fase en per zone wat de beste ontwikkel- en realisatiestrategie is. Uitgangspunt bij de keuze voor een ontwikkel- en realisatiestrategie is dat het doel, het concreet vormgeven van dit gebied als fysiek brandpunt van het innovatiedistrict, zo goed en snel mogelijk wordt gediend.

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

drs. B. van der Ploeg

drs. J.M.L.N. Mikkers

Bijlagen:

1. Innovatiedistrict 's-Hertogenbosch
2. GR&CO, Transformatievisie Grenco-terrein

De gemeenteraad van 's-Hertogenbosch in zijn openbare vergadering van 6 oktober 2020;
gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 1 september 2020;
gelet op de Gemeentewet;

Besluit

1. In te stemmen met de ontwikkeling van het Grenco-terrein, waarmee de totstandkoming van een innovatiedistrict wordt bevorderd.
2. In te stemmen met de volgende ambities en kaders op hoofdlijnen uit de planvisie Grenco-terrein:
 - a. in de ontwikkeling in te zetten op de realisering van circa 25.000-30.000 m² kantoren voor data- en ICT-bedrijvigheid, circa 100-150 woningen en ruimte voor onder andere horecavoorzieningen;
 - b. binnen de ontwikkeling ruimte te bieden voor de bestaande ambachtsbedrijven om zich door te ontwikkelen;
 - c. de parkeervoorziening voor Grenco wordt voorzien op EKP-Zuid;
 - d. de verdere planvorming en ontwikkeling vindt fasegewijs plaats.
3. Voor de transformatie van het Grenco terrein de volgende (financiële) uitgangspunten te hanteren:
 - a. de grondexploitatie voor het gehele Grenco-terrein is tenminste budgettair neutraal;
 - b. investeringen in bestaand vastgoed te koppelen aan een marktconforme huur en een vooraf vastgestelde terugverdientijd;
 - c. bij beëindiging van een gebouwexploitatie is het uitgangspunt dat de (grond)opbrengst van die ontwikkeling het eventueel resterende exploitatietekort tenminste afdekt.

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

De voorzitter,

drs. W.G. Amesz

drs. J.M.L.N. Mikkers