

# SAMENVATTING

Ontwikkel- en Realisatiestrategie Via Breda 2014-2023

30 december 2014

De ontwikkel- en realisatiestrategie beschrijft de ambities, mogelijke ontwikkelingen op basis van marktvraag en marktkansen voor de verdere ontwikkeling en realisatie van deelgebieden in Via Breda.

## INHOUDSOPGAVE

1	Aanleiding.....	3
1.1	Visie op ontwikkeling en realisatie van Via Breda .....	3
1.2	Waarom bijstelling van ontwikkel- en realisatiestrategie?.....	3
1.3	Effectieve vraag en aanbod per vastgoedsegment.....	4
1.3.1	Kantorenmarkt .....	4
1.3.2	Woningmarkt .....	4
1.3.3	Detailhandelmarkt .....	6
1.3.4	Leisuremarkt .....	7
1.3.5	Hotelmarkt .....	8
1.3.6	Onderwijs .....	9
1.3.7	Cultuur .....	9
1.3.8	Studentenhuisvesting .....	9
1.4	Ontwikkeling- en Realisatiestrategie .....	10
1.4.1	Ontwikkelingsmogelijkheden.....	10
	Plannen binnen het Stationskwartier in eigendom van de gemeente .....	11
1.4.1.1	Coulissen Stationslaan West .....	11
1.4.1.2	Gerechtsgebouw .....	11
1.4.1.3	De Hoven.....	12
	Plannen buiten het Stationskwartier (deels) in eigendom van de gemeente .....	13
1.4.1.4	Havenkwartier.....	13
1.4.1.5	Klavers Jansen .....	13
	Plannen niet in eigendom van de gemeente .....	14
1.4.1.6	Drie Hoefijzers.....	14
1.4.1.7	Minister Kanstraat.....	14
1.4.1.8	De Faam .....	15
1.4.1.9	Locatie Stationsweg .....	15
1.4.1.10	Markoevers – de Zoete Delta.....	15
1.4.1.11	Overige locaties.....	16
1.4.2	Hoe verder?.....	16

## 1 AANLEIDING

Na een periode van hoogconjunctuur in de vastgoedmarkt is er nu sprake van een laagconjunctuur. Meerdere economische scenario's wijzen op langdurige perioden van 'gematigde groei'. In tijden van hoogconjunctuur stonden de ontwikkelaars en investeerders in de rij om te investeren in Breda. Nu blijven private investeringen in de stad achter bij de planning. Dat vraagt om een nieuwe, integrale (re)actie van de gemeente Breda om haar stad opnieuw op de kaart te zetten van private investeerders. Immers, nieuwe investeringen betekent economische groei en werkgelegenheid.

### 1.1 Visie op ontwikkeling en realisatie van Via Breda

Het opnieuw op de kaart zetten van Via Breda vraagt om gedegen onderzoek voor wat betreft de vraag en aanbod naar vastgoed in de toekomst. Specifiek gaat het daarbij om de vraagontwikkelingen en vraagprognoses in relatie tot het aanbod in Breda. Op deze wijze kan de gemeente Breda, met een blik van buiten naar binnen, een keuze maken ten aanzien van haar prioriteiten. Ook in de Structuurvisie Breda 2030 wordt denken en werken vanuit een vraag gestuurde ontwikkeling en realisatie van de stad als uitgangspunt benoemd. Dit uitgangspunt is onder andere de basis geweest voor het opstellen van een nieuwe ontwikkeling- en realisatiestrategie voor Via Breda.

Qua binnenstedelijke gebiedsontwikkeling is Via Breda hard geraakt door de laagconjunctuur. Vanuit het programma Via Breda is het daarom noodzakelijk te komen met een antwoord naar de markt: hoe ziet de gemeente Breda de toekomstige ontwikkeling van de projecten? De markt vraagt immers om gemeentelijke regie in tijden van crisis c.q. laagconjunctuur. Met bijgevoegde ontwikkel- en realisatiestrategie komt de gemeente Breda tot een herprioritering van projecten/locaties in Via Breda, met als doel de realisatie van Via Breda aan te passen aan de huidige marktomstandigheden en marktkansen. De uitvoering van deze ontwikkeling- en realisatiestrategie moet het investeringsklimaat in de stad verbeteren en zorgdragen voor het aantrekken van nieuwe investeerders die kunnen en willen investeren in Via Breda.

### 1.2 Waarom bijstelling van ontwikkel- en realisatiestrategie?

De marktomstandigheden voor de belangrijkste vastgoedfuncties wonen, kantoren en detailhandel zijn de afgelopen jaren ingrijpend gewijzigd. In de 'Structuurvisie Breda 2030' is geconstateerd dat deze nieuwe werkelijkheid zowel kwantitatieve als kwalitatieve consequenties heeft voor het kantoren- en woningprogramma in Via Breda. Een bijstelling van de ontwikkel- en realisatiestrategie vanuit de koppeling tussen de marktvaart en de ontwikkellocaties in Via Breda is daardoor noodzakelijk. Voor de overige functies zoals cultuur, onderwijs, leisure, hotel en studentenhuysvesting worden vraag, aanbod en kansen beschreven. Dit alles zorgt per ontwikkellocatie voor concrete, flexibele scenario's voor wijzigingen in de samenstelling, omvang en fasering van het programma.

Tegelijkertijd biedt dit een goede gelegenheid om een aantal kansen te benutten voor een langjarige gebiedsontwikkeling. Denk aan meer functiemenging in Via Breda, gecombineerd met de actuele marktvaart naar andere functies dan wonen en kantoren, en aan functies die binnen de bestaande kaders nog niet mogelijk zijn. Ook liggen er kansen voor tijdelijke bestemmingen, die

prima kunnen bijdragen aan de gebiedskwaliteit, gebiedsbranding en het genereren van kasstromen.

De ontwikkel- en realisatiestrategie beschrijft de ambities en intenties, flexibele scenario's, kansen en procesregels voor de verdere ontwikkeling van deelgebieden in Via Breda.

### 1.3 Effectieve vraag en aanbod per vastgoedsegment

#### 1.3.1 Kantorenmarkt

De huidige kantorenmarkt kent een grote verscheidenheid aan gebruikers met een sterk gedifferentieerde vraag. Breda wil hierop in kunnen spelen, waarbij kwaliteit en duurzaamheid belangrijke sturingsprincipes zijn. Niet alleen aandacht dus voor de wensen van de eindgebruikers, maar ook voor de levenscyclus van gebouwen en gebieden om te borgen dat het nieuw te realiseren vastgoed ook op lange termijn aantrekkelijk blijft.

De ruimtevraag naar kantoren wordt echter steeds diffuser en de houdbaarheid van nieuwe concepten korter. Bedrijven stellen in een steeds hoger tempo nieuwe eisen aan hun vastgoed en aan het vestigingsklimaat.

Analyses van de vraagontwikkeling maken duidelijk dat zowel landelijk als in Breda er de laatste jaren minder behoefte aan kantoorroimte bestaat. Daarbij verandert de vraag naar kantoren steeds meer van een uitbreidingsvraag naar een vervangingsvraag. De verwachting is dat deze trend de komende jaren niet sterk zal verbeteren.

Uitgangspunt voor de gemeente is dat 40% van de nieuwbouwvraag naar kantoorroimte in Via Breda zal landen. Het voorziene aanbod in Via Breda bedraagt in totaal 129.650 m<sup>2</sup> bvo. Op dit moment is voor ongeveer 50.000 m<sup>2</sup> bvo van het planaanbod in Via Breda door de Rechtbank (35.000 m<sup>2</sup> bvo) en de Belastingdienst (14.000 m<sup>2</sup> bvo) ingevuld. Daarmee resteert nog 80.650 m<sup>2</sup> bvo kantoorroimte die in de loop der jaren door de markt moet worden opgenomen. Dit is buitengewoon ambitieus ten opzichte van de verwachte restvraag van 8.000 m<sup>2</sup> (scenario laag) tot 36.000 m<sup>2</sup> (scenario hoog) tot en met 2023. Hier is sprake van een mismatch tussen vraag en aanbod.

Mogelijke oplossingsrichtingen zijn het verder uitfasen van het kantorenprogramma in Via Breda tot na 2023, al dan niet in combinatie met het omzetten van een deel van het kantorenprogramma naar andere functies als zorg, wonen, onderwijs of leisure. De doelgroepenanalyse bedrijven en voorzieningen Via Breda heeft uitgewezen dat dit ook gewenst is om de multifunctionaliteit van het gebied te vergroten. Advies, onderzoek en zakelijke dienstverlening worden als zeer kansrijk benoemd. Net als openbaar bestuur, overheidsdiensten, sociale verzekeringen, spin-off bedrijven van de Rechtbank en de Belastingdienst, en kleine ICT-bedrijven. Ook multi-tenantconcepten en flexibele werkplekken op stationslocaties blijken in de huidige markt succesvol.

#### 1.3.2 Woningmarkt

De woningen in Via Breda en op locaties in en nabij het centrum van Breda worden aangeduid als hoogstedelijk woonmilieu. Binnen deze woontypologie behoren verschillende woningtypen en prijsklassen tot de mogelijkheden. Het hoogstedelijk woonmilieu is onderverdeeld in zestien verschillende woningtypen: eengezins- en meergezins huur- en koopwoningen in de prijsklasse goedkoop, middelduur laag, middelduur hoog en duur.

De gemeentelijke woonambities zijn vastgelegd in de Woonvisie Breda, welke in december 2013 is vastgesteld door de raad. De vier hoofdopgaven vanuit de Woonvisie concentreren zich op:

- een aantrekkelijke en betaalbare woning voor iedereen;
- aantrekkelijk wonen voor iedereen: specifieke opgaven;
- een prettige woonomgeving;
- duurzaam wonen en leven.

Op dit moment worden deze ambities concreet vertaald naar een Uitvoeringsagenda Woonvisie Breda. In deze Uitvoeringsagenda worden de ambities ten aanzien van betaalbaarheid, specifieke doelgroepen, de kwaliteit van de woonomgeving en duurzaamheidsambities uitgewerkt in acties. De ambities vanuit de Ontwikkel- en Realisatiestrategie Via Breda hebben in dit verband ook een verankering gekregen in de Uitvoeringsagenda Woonvisie. Een van de doelen uit de uitvoeringsagenda betreft de versterking van het centrum- of hoogstedelijk woonmilieu. Deze ambitie is direct gekoppeld aan de uitvoering van de “Ontwikkel- en Realisatiestrategie Via Breda 2014-2023”.

De effectieve vraag voor het hoogstedelijk woonmilieu wordt verklaard vanuit het specifieke profiel van Breda als centrumstad in de regio en de migratie die dat teweeg brengt vanuit de regio. De jaarlijkse effectieve vraag voor Via Breda wordt vooral bepaald door een hoogstedelijk milieu, dat op basis van het onderzoek vooral een bovenregionale aantrekking zal hebben. Het is wel noodzakelijk de woningmarkt regelmatig te monitoren en de marktomstandigheden en de trends en ontwikkelingen daarin mee te nemen.

5

---

De effectieve vraag voor projecten in Breda met een hoogstedelijk milieu kent een vraag van gemiddeld 220 woningen (hoogstedelijk basis) en gemiddeld 235 woningen (hoogstedelijk plus) per jaar, verdeeld over verschillende woningcategorieën. Gezien het ambitieniveau van Via Breda en het feit dat Breda zich met een hoogstedelijk en duurder aanbod kan onderscheiden in de stad en de regio, wordt als uitgangspunt de effectieve vraag met hoogstedelijk plus gehanteerd.

Uitgaande van een gelijkblijvende effectieve vraag in de periode 2014 tot en met 2023 zijn er in het Bredase hoogstedelijk woonmilieu 2.350 woningen nodig. Het planaanbod en de woningen in het hoogstedelijk milieu in Breda die op dit moment in aanbouw zijn in deze periode, bedraagt 1.422 woningen. Daaruit kan de conclusie worden getrokken dat er in de periode 2014 tot en met 2023 op stedelijk niveau kansen zijn om ca. 900 woningen extra te realiseren. Binnen de totale stedelijke programmering van Breda is deze programmatische ruimte echter niet beschikbaar. Dat vraagt om bijstellingen in het planaanbod van de totale stad en mogelijk ook aanpassing van de kaders op stedelijk niveau. Mocht op stedelijk niveau programmatische ruimte beschikbaar komen, dan is het wenselijk om in de 2e vijfjaarstermijn (2019-2023) locaties en woningen in het hoogstedelijke woonmilieu toe te voegen.

Het totale planaanbod in Via Breda in de periode 2014 – 2023 bedraagt 950 woningen. Via Breda kan zich met de hoogstedelijke kwaliteit onderscheiden in de stad en op de regionale woningmarkt. Echter, het planaanbod in deze periode is (nog) niet volledig op de effectieve kwalitatieve vraag afgestemd. Er zijn bovendien al veel plannen in een dusdanig vergevorderd

stadium van realisatie, dat beïnvloeding van programma's niet meer mogelijk is. Uitzonderingen zijn Drie Hoefijzers Noord, de Hoven en Coulissen Stationslaan West.

Verder is er een aantal projecten in de directe omgeving van Via Breda waarmee de onderlinge afstemming qua aantallen, fasering en woonkwaliteit zorgvuldig dient plaats te vinden. Complementariteit tussen de binnenstad en Via Breda is cruciaal om de slagkracht voor realisatie te vergroten en de onderlinge concurrentie te verkleinen.

Kwalitatief is binnen het hoogstedelijk woonmilieu sprake van een mismatch tussen de woningtypen die thans voorzien zijn in de diverse projecten en de effectieve vraag. In het totaal stedelijk aanbod zijn vooral te veel goedkope huur- en koopappartementen opgenomen en te weinig middeldure (laag) huurappartementen. Daarnaast liggen er kansen om meer middeldure en dure koopappartementen te realiseren. Ook naar middeldure- en dure eengezinswoningen in het koopsegment is meer behoefte dan opgenomen in het huidige aanbod. Tekenen van herstel van de woningmarkt zijn wel noodzakelijk om deze woningen ook daadwerkelijk te kunnen realiseren. Daarnaast vereist het duurdere segment een kwalitatief goed aanbod (ligging, situering, grootte etc.). Alleen de betere locaties lenen zich hiervoor. In Via Breda is het Havenkwartier daarvoor kansrijk.

### 1.3.3 Detailhandelmarkt

Breda is een begrip als het op winkelen aankomt en funshoppen is nog altijd het belangrijkste bezoekmotief. De ambitie is om tot de top van de Nederlandse winkelsteden te behoren. Voorop staat dat de winkelfunctie van de binnenstad niet aangetast mag worden door ontwikkelingen elders in de stad. Het streven is te komen tot een heldere, evenwichtige en duurzame detailhandelsstructuur, waarbij de verschillende winkelgebieden elkaar aanvullen en ieder een eigen taak binnen de structuur vervullen. Om dat te kunnen doen, dienen ze te beschikken over eigen kenmerken en kwaliteiten. Dit schept duidelijkheid voor de consument, biedt aanknopingspunten voor strategie en investeringen van ondernemingen en biedt mogelijkheden voor elkaar versterkende effecten (doelgroepen, combinatiebezoeken). De nadruk van het detailhandelsbeleid ligt in de komende jaren veel meer op kwaliteit en diversiteit van het winkelaanbod en de winkelomgeving dan op de kwantiteit van het aanbod.

Wat betreft de aanbodontwikkeling van de detailhandel in Via Breda is duidelijk dat de OV-Terminal en het omliggende Stationskwartier een belangrijke entree van de stad vormen en tevens een 'bronpunt' voor binnenstadbezoek zijn. Door de verwachte substantiële stijging van het aantal mensen dat dagelijks van het station gebruik maakt (van 27.000 naar 57.000 in 2020), neemt ook het draagvlak voor detailhandel toe. Deze dient hoofdzakelijk gericht te zijn op de reizigers/forensen, de werknemers in het gebied en toeristisch-recreatieve bezoekers.

In de nieuwe OV-Terminal is programmatische ruimte voor totaal 9.100 m<sup>2</sup> detailhandel, horeca en dienstverlening zoals vergaderruimten. Aanvullend op de winkels in de OV-Terminal is een supermarkt van 2.050 m<sup>2</sup> gepland op de locatie Coulissen Stationslaan Oost. Daarnaast is 1.200 m<sup>2</sup> gepland in en rondom de ontwikkeling van de locatie Coulissen Stationslaan West en 1.000 m<sup>2</sup> in het bouwplan van Dura Vermeer/DWI op de locatie Stationslaan Noord. Om meer levendigheid te creëren in Via Breda is het echter wenselijk om in de plinten langs de 1½ km lange Stationslaan

circa 2.000 m<sup>2</sup> extra voorzieningen toe te voegen, waaronder retail- en horecafuncties. Het vergroten van multifunctionaliteit in het Stationskwartier levert een hogere verblijfskwaliteit op. Het aanbod moet onderscheidend zijn en passend bij de profilering van de aan de Stationslaan grenzende deellootlocaties. Deze nieuwe retailontwikkelingen in Via Breda moeten getoetst worden op de toegevoegde waarde voor de genoemde doelgroepen en op eventuele concurrentie met de binnenstad.

### 1.3.4 Leisuremarkt

De waardering voor het product 'Breda' is al jaren één van de hoogste van Nederland. Funshoppen, uit eten gaan en terrasbezoek zijn de belangrijkste redenen om de stad te bezoeken. Breda scoort op deze motieven gezamenlijk bovengemiddeld vergeleken met andere Nederlandse steden. Daarentegen vormen evenementen, stadswandelingen en museumbezoek minder vaak motieven om de stad te bezoeken.

Voor Breda liggen er kansen in de verwachte groei van shortbreaks, hotelvakanties en citytrips. Maar de stad moet dan wel optimaal inspelen op de wensen van de consument die steeds kritischer wordt en waar voor zijn geld wil. De hedendaagse consument wil kunnen kiezen en snel kunnen schakelen tussen verschillende belevingen. Daarom is het belangrijk het aanbod beter af te stemmen op de vraag.

Een opgave is het aantal bezoekers en bestedingen weer te doen groeien door het toevoegen van nieuw (beeldbepalend) aanbod en het houden van meer gerichte promotiecampagnes in de belangrijkste herkomstgebieden van de bezoekers, te weten Noord-Brabant, de Randstad en Vlaanderen. Alleen dan kan Breda zich blijven profileren in de concurrerende vrijetijdsmarkt.

Via Breda is in de Structuurvisie Breda 2030 aangeduid als nieuw te ontwikkelen leisurecluster. Ontwikkelkansen zijn er in het Havenkwartier, de Spoorstraat en de Faamlocatie. Zoveel als mogelijk moet worden gestreefd naar een onderscheidende en complementaire invulling op het niveau van Via Breda zelf, maar ook in relatie tot bestaande leisureclusters in de rest van de stad (binnenstad, woonboulevard, NAC-locatie, Ginneken - Mastbos - Markdal, Galderse Meren en de Bavelse berg).

Voor het leisurecluster binnen Via Breda is een globaal locatieprofiel opgesteld. Dit biedt een sfeerbeeld per locatie, dat duidelijk maakt op welke wijze deze locatie zich onderscheidt van overige leisurelocaties in en buiten Via Breda. Ze beschrijven een wenselijke ontwikkelingsrichting (geen keurslijf), waarbij er rekening mee moet worden gehouden dat de gemeente slechts in beperkte mate over mogelijkheden beschikt om hier zelf invulling aan te geven.

De inzet voor het **Havenkwartier** moet gericht zijn op het versterken van het havenprofiel, het gebruik van het water en het bieden van ruimte voor nieuwe culturele activiteiten. Van belang is dat het een 'gedurfde en spannende' bestemming wordt, die ruimte voor experiment biedt. Daarnaast moet het een integraal onderdeel worden van de water-as die gevormd wordt door de haven in de binnenstad (o.a. door bootverbinding).

**De Faam** kan bijdragen aan de attractiviteit en levendigheid in Via Breda door de goede zichtbaarheid en de korte afstand tot het station. Dit monumentale industriële gebouw moet het hebben van de uitstraling en de kracht van het concept daarin om voldoende bezoekers aan te trekken. Overigens leent het gebouw zich door de grootte ook goed voor een mix van functies die elkaar versterken.

De **kop van de Spoorstraat** biedt de kans met een markant (tijdelijk) gebouw het gebied te versterken. Deze locatie maakt ook deel uit van de verbinding van het bruisend waterplein met Via Breda en kan hierin een belangrijke schakel zijn. Een bijzonder gebouw met een uitzichtpunt over de stad, bereikbaar voor bezoekers vanuit water en land. Gastheerschap kan hierbij centraal staan.



Afbeelding 1: PUMA City, Shipping Container Store

Ook **de OV-terminal** kan bijdragen aan de beleving en profilering van de stad. Bijvoorbeeld bij aankomst op het station zouden buitenstaanders meteen moeten zien dat beeldcultuur kenmerkend is voor Breda. In het design zelf kunnen vervolgens links gelegd worden gelegd met de andere (historische) kenmerken, zoals Nassaustad en de Bourgondische traditie, maar ook die van de regio zoals met bijvoorbeeld Van Gogh en het West-Brabantse wielerverleden. Visual design kan ook het bijzonder aanlichten van het stationsgebouw zelf inhouden.

### 1.3.5 Hotelmarkt

De hospitalitysector kent een groot economisch en werkgelegenheidsbelang (15% van het totaal aantal banen in Breda). De publieke waardering voor de Bredase hospitality is bovendien hoog. Wanneer alle lopende hotelinitiatieven in Breda bij elkaar worden opgeteld, is er sprake van een uitbreidingswens van minimaal 50 kamers in de bestaande hotels en circa 540 kamers in nieuwe hotels. Dit betekent tot 2017 een groei met 63% ten opzichte van de huidige situatie. Dit ligt ver boven het landelijk gemiddelde (3% per jaar). Aangezien niet verwacht wordt dat de vraag naar hotelovernachtingen in hetzelfde tempo meestijgt, bestaat het risico dat hierdoor een mismatch tussen vraag en aanbod ontstaat. Voor het gezond functioneren van de Bredase hotelmarkt vormt dat een afbreukrisico.

Via Breda kan als katalysator dienen om meer (zaken)reizigers en leisuregasten aan te trekken. Door de verbetering van het imago van Breda op het gebied van toegankelijkheid en bereikbaarheid (HSL-station met internationale verbindingen), en een groter en vernieuwend vrijetijdsaanbod, kan het aantal meerdaagse bezoeken (citytrips) worden vergroot. In Via Breda wordt ingezet op het realiseren van een hotel met ca. 110 kamers op de locatie Coulissen West. Het streven daarbij is om een bijzonder hotelconcept te realiseren dat nieuw is voor de stad en een duidelijke toevoeging vormt voor het bestaande (nogal homogene) hotelaanbod en voor de gebiedsontwikkeling van Via Breda.



### 1.3.6 Onderwijs

De behoefte aan onderwijslocaties is op dit moment ingevuld en er zal alleen sprake zijn van verschuivingen binnen de stad. Mogelijk kan een locatie in de nabijheid van Breda Centraal interessant zijn om meer studenten uit de regio aan te trekken. Het MBO zou Via Breda kunnen overwegen als vestigingslocatie. Daarnaast kan de vernieuwing in het onderwijs, waarbij steeds meer wordt gewerkt met expertisecentra, voor Via Breda een gunstige ontwikkeling zijn om kennis en kunde tussen bedrijven en studenten te verbinden. Hiervoor zal in samenwerking met de NHTV en AVANS de kansen worden verkend.

Sterke clusters in de regio zijn de kennisclusters rond logistiek, biobased economy, maintenance en vrije tijd. Op dit moment zijn deze niet gevestigd in de omgeving van Via Breda.

Het is verder wenselijk actief op zoek te gaan naar een hogere onderwijsfunctie die een meerwaarde oplevert voor het gewenste internationale, multifunctionele klimaat voor Via Breda. De ontwikkelingen vanuit het bestaande onderwijs als bijdrage aan Via Breda zullen de komende jaren beperkt zijn. Daar komt bij dat het onderwijs en ook de onderwijsconcepten enorm in ontwikkeling zijn, waardoor de vorm en omvang van onderwijshuisvesting lastig is te voorspellen.

### 1.3.7 Cultuur

Cultuur levert een sterke bijdrage aan een aantrekkelijk vestigingsklimaat. In Via Breda zijn er kansen voor zowel de makers van kunst als voor de consumenten. Denk aan podiumkunst, beeldende kunst, theater, film, muziek en dans in combinatie met de vaak monumentale, industriële gebouwen. Via Breda heeft het daarbij in zich om zich op een verfrissende en uitdagende manier met beeldcultuur en erfgoed te profileren.

De aanwezigheid van onderwijsinstellingen als academie Sint Joost (audiovisueel, film, animatie etc. ), CMD (communication en mediadesign) en de NHTV gameacademie leveren hieraan een bijdrage. Ondernemers, opleidingen, culturele organisaties en makers vinden elkaar in het zoeken naar nieuwe mogelijkheden om erfgoed en beeldcultuur te ontsluiten.

Denk ook aan een multi-inzetbare tentoonstellingslocatie in de Faam of in het Havenkwartier. Met het oog op cultuur in Via Breda zouden vooral evenementen met een onverwacht karakter en internationale uitstraling moeten worden gestimuleerd en gefaciliteerd.

Kansrijk hierbinnen zijn de inzet van beeldcultuur voor retail, het ontwikkelen van een media-laboratorium, gezondheidszorg en voeding. Noodzakelijk is een concentratie van samenwerkende Visual Design-bedrijven, facilitysharing, het creëren van ruimte voor incubators en het ter beschikking stellen van financiering.

Gezien de behoefte van de creatieve bedrijven lijkt nieuwbouw hierbij in eerste instantie niet voor de hand liggend. Inzet van karakteristieke, betaalbare en laagdrempelige (vaak oud-industriële panden) waarin men veel vrijheden heeft, lijkt haalbaar(der). Concreet biedt beeldcultuur kansen voor Via Breda door het creëren van een visual design experimenteerruimte (fablab/medialab) , een bedrijfsverzamelgebouw/incubator dat zich profileert als kenniscentrum beeldcultuur, en een campus waarin nationale retailorganisaties met NHTV en Avans samenwerken.

### 1.3.8 Studentenhuisvesting

Diverse beleidsdocumenten benadrukken de ambitie tot het realiseren van een substantieel aantal extra studentenkamers. Deze ambities worden vertaald in een uitvoeringsprogramma studentenhuisvesting. Daarbij wordt nadrukkelijk gekeken naar de vervangingsopgave in de stad, die inmiddels groter is dan de groeiopgave. De transformatie van leegstaande panden tot

studentenhuisvesting met voldoende kwaliteit heeft daarom prioriteit. Daarbij komen drie belangrijke elementen naar voren in de vraag. Ten eerste de locatie (15 minuten fietsen naar onderwijs & centrum). Ten tweede de betaalbaarheid (< € 400,-) en ten derde de mate van zelfstandigheid van de woonruimten.

De uitdaging is om beleggers voldoende mogelijkheden te bieden om kantoorpanden te transformeren naar betaalbare studentenhuisvesting. Ook corporaties en de particuliere sector hebben de opgave tot het realiseren van studentenhuisvesting in de afgelopen jaren opgepakt. De aantallen uitwonende studenten, die in Breda willen wonen, groeien nog met circa 650 studenten tot 2022. Als aanvulling op de eerdere doelstelling om 300 eenheden toe te voegen in de jaren 2013-2014, heeft de Raad de ambitie om 1.000 studenteneenheden extra te realiseren in de periode 2014-2018.

Om de ambities 'Breda Studentestad' waar te maken dient een duidelijke keuze te worden gemaakt. Er is de komende jaren nog beperkte ruimte voor studentenhuisvesting. De locaties in Via Breda hebben grote strategische waarde om jongeren en studenten aan de stad te binden. Dit levert een duidelijke kwalitatieve toevoeging op in Via Breda, passend bij de internationale ambities van Via Breda. Dit betekent een voorkeur voor het ontwikkelen van circa 100 permanente eenheden, gericht op internationale studentenhuisvesting (trend groei buiten Breda kenteren). Dit heeft als voordeel dat deze doelgroep geen hinder ondervindt van de effecten van het leenstelsel. Tevens zijn de eenheden op te splitsen in shortstay en longstay en zijn daarmee ook goed inpasbaar in en/of bij het gewenste hotel op de locatie Coulissen Stationslaan West.

## 1.4 Ontwikkeling- en Realisatiestrategie

### 1.4.1 Ontwikkelingsmogelijkheden

Uitgangspunt is het streven naar een mix van functies die toegevoegde waarde leveren voor Via Breda als geheel. Naast wonen, werken en detailhandel maken ook onderwijs, leisure en (beeld)cultuur daar deel van uit. Er is een verkenning gedaan naar de ontwikkelingsmogelijkheden per deelgebied en een realisatiestrategie opgesteld.

In september 2014 is het station aan de Belcrumzijde opgeleverd, is het project Breda Vooruit gestart en de Stationslaan functioneel ingericht. In 2015 start de bouw van het gerechtsgebouw. De realisatie van deze grote investeringsprojecten zal naar verwachting de grootste economische spin-off genereren. De locaties aan de Stationslaan zijn dan ook het meest kansrijk om op korte termijn tot ontwikkeling te komen. Ten opzichte van de huidige plannen ligt de focus van realisatie op de locaties ten noorden en zuiden van de Stationslaan en wordt *het Stationskwartier het prioritaire gebied*. Eveneens wordt op diverse locaties voorrang gegeven aan hoogstedelijk wonen in plaats van kantoren en bedrijven.

Om te komen tot daadwerkelijke realisatie moeten diverse wijzigingsvoorstellen besproken worden met de huidige- en/of nieuwe investeerders. Daartoe is een actieve gemeentelijke benadering van deze partijen noodzakelijk. Voor het merendeel van de ontwikkellocaties hangt de feitelijke realisatie af van het contracteren van een belegger. Deze zijn echter niet zo snel te vinden voor één specifiek project wanneer ze geen zicht hebben op de totale ontwikkeling. De gemeente kan dit

proces versnellen door een 'storyboard' voor de stad op te stellen, op basis waarvan (inter)nationale beleggers actief kunnen worden benaderd voor concrete projecten in Via Breda en Breda.

Zie bijlage 1 voor het overzicht van het prioritaire gebied/locaties in Via Breda.

## Plannen binnen het Stationskwartier in eigendom van de gemeente

### 1.4.1.1 Coulissen Stationslaan West

De ambitie in Via Breda is dat hier een hoogstedelijk internationaal zakencentrum ontstaat, waarbij ook een diversiteit aan functies aanwezig is. De realisatie van kantoren naast een hotel met congres- en longstayfaciliteiten wordt dan ook in dit deel van de Stationslaan, als uitgangspunt gehanteerd. Naast het realiseren van een hotel wordt ook ingezet op meer aanvullende of versterkende functies zoals expertisecentra en (internationaal) onderwijs.

Tevens is een combinatie mogelijk met de ontwikkeling van studenteneenheden, gericht op internationale studentenhuisvesting. Een hotelfunctie met longstayfaciliteiten, in combinatie met hoogwaardige kantoren en versterkende functies, zijn een waardevolle aanvulling in Via Breda. De 155 woningen komen met dit gewijzigd programma (geheel of gedeeltelijk) te vervallen, echter pas nadat door middel van een gesloten overeenkomst met (een) marktpartij(en) het nieuwe plan zeker is gesteld. Voor de wijziging van het programma naar o.a. de hotelfunctie dient een procedure tot bestemmingsplanwijziging te worden doorlopen.

Realisatiestrategie: De gemeente heeft een sterke wens om binnen afzienbare termijn het programma en het coulisselandschap te realiseren om het gebied tussen de Rechtbank en het station af te maken. Daarvoor moet een daadkrachtige partij worden gezocht, die het voorgestelde programma al dan niet gefaseerd kan realiseren. Dit is goed mogelijk door de locatie met het gemengde programma in de markt te zetten op basis van een inspirerend functioneel concept dat vervolgens in een dialoogproces met de markt verder wordt uitgewerkt. De voorbereidingen voor de marktselectie zijn gestart. In het eerste kwartaal 2015 zal het selectieprotocol bestuurlijk ter besluitvorming worden aangeboden. De marktselectie duurt circa 1 jaar en kan binnen deze termijn, indien succesvol, worden afgesloten met een gunning aan en overeenkomst met (een) marktpartij(en).

### 1.4.1.2 Gerechtsgebouw

De gebruikers hiervan worden de Rechtbank Breda en het Openbaar Ministerie Breda-Middelburg. Thans loopt hiervoor een aanbestedingstraject. Door de Rijksgebouwendienst wordt in de loop van 2015 bekend gemaakt welk consortium het gerechtsgebouw mag gaan realiseren. De oppervlakte van het gebouw bedraagt 27.000 m<sup>2</sup> bruto vloer oppervlakte en ligt vast in het aanbestedingsdocument. De bouw zal volgens de huidige planning in 2015 starten en in 2017 worden opgeleverd. Gerelateerd aan het gerechtsgebouw wordt ook de eerste fase van het coulissenlandschap gerealiseerd met onder het landschap de parkeervoorziening.

Realisatiestrategie: De gemeente zal richting Rijksgebouwendienst gedurende de realisatiefase van het gerechtsgebouw, een faciliterende rol vervullen.

De gemeente heeft een actieve sturende rol in vooral de aansluiting van het coulissenlandschap op de openbare ruimte en bij de aansluiting op de HOV-busbaan.

### 1.4.1.3 De Hoven

De Hoven in de Spoorstraat kent een ontwikkelingsprofiel van wonen en kantoren in afzonderlijke zelfstandige gebouwen en is hiermee onderscheidend ten opzichte van het overige kantorenprogramma in het Stationskwartier.

Het is wenselijk meer functiemenging in Via Breda te ontwikkelen, gecombineerd met de actuele marktvrage naar ander functies zoals o.a. leisure. Hiervoor is de Spoorstraat een mogelijke locatie. De focus op ontwikkeling en realisatie in het Stationskwartier ligt echter op de ontwikkellocaties langs de Stationslaan. De voorkeur vanuit de ontwikkelkansen en strategie is voornamelijk te sturen op tijdelijk gebruik voor de Hoven (tot ca. 2 jaar na opening station) om de kansen voor dit gebied op termijn te vergroten. Alleen de kop van de Spoorstraat/ hoek Belcrumweg/Academiesingel en de kavel naast het kantoor van AlleeWonen blijven beschikbaar voor directe uitgifte.

Met deze tijdelijke invulling wordt enerzijds flexibiliteit geboden om in te spelen op marktinitiatieven en anderzijds kan dit bijdragen aan imago- en kwaliteitsverbetering van het gebied. Voorgesteld wordt een 'grote' publiekstrekker aan de zijde van de Belcrumweg te faciliteren. Bijvoorbeeld door zeecontainers zodanig te stapelen dat een bijzonder uitzichtpunt ontstaat. Daarnaast zou er een paviljoenachtige structuur kunnen komen dat een tijdelijk platform biedt aan pop-up stores, exposities in relatie tot beeldcultuur en leisurefuncties. Ook wordt gedacht aan een binnenstedelijke camperstandplaats, waar vraag naar is.



Afbeelding 2: mogelijke tijdelijke invulling de Hoven

**Realisatiestrategie:** De gemeente moet actief op zoek gaan naar investeerders, die samen met ondernemers op deze locatie op risico de exploitatie van tijdelijke invullingen voor hun rekening kunnen nemen. De actieve acquisitie zal in eerste instantie gericht zijn op de functie voor het bijzondere bouwwerk op de kop van de Spoorstraat. De gemeente faciliteert deze initiatieven, waarbij een relatief lage huur wordt gevraagd. Hieraan worden voorwaarden in natura gesteld,

zoals het organiseren van activiteiten die zorgen voor placemaking en bijdragen aan de imago- en kwaliteitsverbetering van het gebied.

Indien blijkt dat er circa twee jaar na volledige oplevering van het station centrumzijde, geen of te weinig spinn-off is op de locatie dan is dat het moment om voor deze locatie een nieuwe koers te bepalen.

## Plannen buiten het Stationskwartier (deels) in eigendom van de gemeente

### 1.4.1.4 Havenkwartier

De herontwikkeling van het Havenkwartier zal niet voor 2023 plaatsvinden. Wel worden in deze periode initiatieven gefaciliteerd die zich richten op tijdelijke functies. Goede voorbeelden daarvan zijn Belcrum Beach en de skatehal Pier 15. Het project 'Via Breda Broeit', met ruimte voor innovatie en vernieuwing van de stedelijke economie, wordt de komende periode voortgezet. Tegelijkertijd blijkt dat het stedelijk leven doorgaat en niet wacht op het eindresultaat.

Realisatiestrategie: Er is een gebiedsontwikkeling op lange termijn (vanaf 2023) en het gebruik van het gebied in allerlei vormen op korte termijn (2014-2023). Het is van belang deze twee snelheden zo veel mogelijk op elkaar af te stemmen om te voorkomen dat wijzigingen van bedrijfsactiviteiten e.d., de toekomstige gebiedsontwikkeling in negatieve zin beïnvloeden.

De gemeente gaat niet investeren, maar overwegend inspireren en stimuleren. Met de aanwezige bedrijven zijn wellicht ontwikkelcombinaties te maken. Het is zeer wenselijk om in samenwerking met de bestaande gebruikers hun visie, de kansen en knelpunten inzichtelijk te maken.

Met betrokkenheid van de in het Havenkwartier zittende bedrijfsleven, eigenaren, stakeholders en bewoners wordt een visiedocument opgesteld, waarin de veranderingen voor het gebied is verwoord en verbeeld: een wenkend toekomstperspectief. Dit document is enerzijds nodig om op korte termijn de mogelijke marktinitiatieven te kunnen sturen en anderzijds om op langere termijn een goed handelsperspectief te creëren.

### 1.4.1.5 Klavers Jansen

Het grootste deel van deze locatie wordt 1 januari 2017 eigendom van de gemeente. Een groot deel van het voormalige fabrieksterrein is al jaren in gebruik bij de culturele instellingen Podium Bloos en Nieuwe Veste. In het complex worden eveneens door een diversiteit aan ondernemers en stichtingen ruimtes gehuurd. De gemeente heeft de intentie om het gebruik van het complex (tijdelijk) voort te zetten, daar waar dat mogelijk is en op basis van nieuwe huurovereenkomsten onder nader te bepalen voorwaarden.

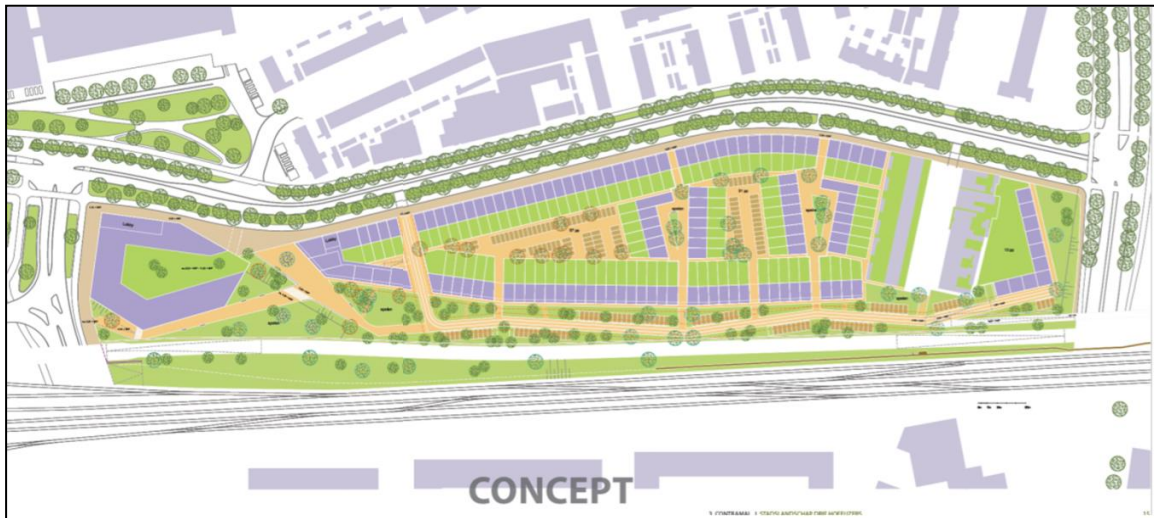
Realisatiestrategie: De gemeente zal met een uitwerkingsvoorstel richting de markt komen. De ontwikkeling en realisatie van deze locatie is onder andere sterk afhankelijk van de visie op de huidige functies in relatie tot de toekomstvisie van de locatie, de kwaliteit van de panden en ontwikkelkansen. Hiervoor wordt een plan van aanpak opgesteld dat uiterlijk medio 2015 gereed is. Dit plan van aanpak heeft een directe relatie met de nog op te stellen toekomstvisie voor het Havenkwartier.

## Plannen niet in eigendom van de gemeente

### 1.4.1.6 Drie Hoefijzers

De ontwikkelvisie voor Drie Hoefijzers Noord met totaal circa 300 woningen, circa 4.600 m<sup>2</sup> voorzieningen en een flexibel kantoren- en/of commercieel programma van maximaal circa 2.000 m<sup>2</sup> (in plaats van woningen), is medio 2014 bestuurlijk vastgesteld.

Het eerder geplande kantorenvolume op Drie Hoefijzers Noord (hoek Terheijdenseweg/Liniestraat) is in de ontwikkelvisie omgezet naar meergezinswoningen en voorzieningen.



Figuur 1: concept ontwikkelingsvisie "Hollandse Nieuwe" - Drie Hoefijzers Noord (juni 2014)

Ontwikkelaar en belegger TTRR heeft in Drie Hoefijzers Zuid het initiatief genomen tot het restaureren en verbouwen van 'Het Brouwhuis'. Het programma bestaat uit het realiseren van woon- en kantoorruimten en voorzieningen en is mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan. De afronding van Driehoefijzers Zuid kent op basis van het vigerende bestemmingsplan de mogelijkheid tot het bouwen van stadswoningen aan de Oranjesingel en een kantoorontwikkeling van 8.500 m<sup>2</sup>. Op basis van de al gerealiseerde plannen en de dichtheid/uitstraling van de wijk worden geen mogelijkheden gezien dit volume om te zetten naar een andere functie. De woningen zijn verkocht en in 2015 zal gestart worden met de bouw.

Realisatiestrategie: Onder voorbehoud van de planologische procedure is Drie Hoefijzers Noord naar verwachting op relatief korte termijn te realiseren. Ook hier zal actief in samenwerking met de ontwikkelaar AM Wonen voor de huurwoningen naar een belegger moeten worden gezocht. De gemeente vervult een sturende rol op het programma en een faciliterende/stimulerende rol in het planproces naar realisatie van het bouwplan.

De gemeente vervult een toetsende rol bij resterende ontwikkeling in Drie Hoefijzers Zuid.

### 1.4.1.7 Minister Kanstraat

Op deze locatie is door een marktpartij een bouwplan ontwikkeld voor 28 appartementen in de categorie bereikbare koop en in verkoop gebracht. De gemeente vervult een toetsende rol bij de uitvoering van dit project.



#### 1.4.1.8 De Faam

Tot 2023 wordt op deze locatie een gemengd milieu voorzien, bestaande uit kleinschalige bedrijven, kantoren en/of voorzieningen. Gezien de onmogelijkheden van herontwikkeling (naar woningbouw) op korte termijn worden voor deze locatie tijdelijke functies aangetrokken. Inmiddels is een attractieve indoor paintballbaan (Tref Paintball) en een mega-trampoline van 16 x 22 meter (Cross Jumps) geopend, heeft een kantoor zich gevestigd en loopt er een vergunningaanvraag voor een muziekcentrum. De leisurefuncties zijn aantrekkelijk voor het verblijfsklimaat en vergroten de multifunctionaliteit van Via Breda.

Realisatiestrategie: de gemeente faciliteert de omgevingsvergunningsaanvragen voor de tijdelijke functies wanneer dat past in de visie van de gemeente en niet strijdig zijn met de belangen c.q. beleidskaders van de gemeente. Eveneens wordt de eigenaar door de gemeente benaderd, indien zich bij de gemeente initiatiefnemers melden met een voor de Faam mogelijk passende functie.

#### 1.4.1.9 Locatie Stationsweg

Op deze locatie bij het huidige Q-park parkeerterrein, biedt het vigerende bestemmingsplan eigenaar NS Stations de mogelijkheid tot het ontwikkelen van 8.600 m<sup>2</sup> kantoren. Tot het moment van oplevering van het station zal deze locatie de functie parkeren behouden. Een woonfunctie op deze locatie wordt, gezien de zakelijke omgeving en dicht bij het spoor, nagenoeg onmogelijk geacht. Wel kan gedacht worden aan bijvoorbeeld een onderwijsvoorziening of aan het continueren van het huidig gebruik als parkeerterrein.

Realisatiestrategie: deze kantoorlocatie wordt, mede ten opzichte van de kantoorlocaties aan de Stationslaan, de komende jaren niet als kansrijk gezien. Naar verwachting zal deze locatie met de huidige functie kantoren pas na 2023 definitief worden ingevuld. De gemeente heeft hier geen actieve rol.

#### 1.4.1.10 Markoevers – de Zoete Delta

Met de vaststelling van de Structuurvisie Breda 2030 is de scope van Markoevers gewijzigd. Het voormalige CSM-terrein is in zijn geheel onttrokken aan het programma van Via Breda. De



Figuur 2: impressie Markoevers

Markoevers zijn voor Via Breda kwalitatief van belang om een uniek binnenstadmilieu toe te voegen en voor Breda van belang om de stad klimaatadaptief te kunnen maken. Daarnaast komt vanuit de gebiedsontwikkeling Via Breda de opgave, om een waterretentie van 13.000 m<sup>3</sup> te realiseren. Verder hangt de toekomstwaarde van het Havenkwartier af van de wijze waarop de Markoevers worden ingericht. Hier ligt dan ook een geweldige kans om de economische waarde van binnenstad en Via Breda een impuls geven. Dit kan zich bijvoorbeeld uiten in een vernieuwend waterrijk milieu met watergerelateerde activiteiten op het gebied van recreatie en leisure, maar ook op langere termijn in nieuwe woon- en werkconcepten zoals 'Venetië aan de Mark' in het Havenkwartier. Verkenningen voor de ontwikkeling van Markoevers worden, als onderdeel van de uitvoeringsagenda van de Structuurvisie Breda 2030 uitgevoerd.

#### 1.4.1.11 Overige locaties

De locaties Coulissen Stationslaan Oost, Cantrijn en de Van Rijckevorselstraat zijn eigendom van marktpartijen. Ook voor deze drie locaties zijn verkenningen uitgevoerd naar ontwikkelingsmogelijkheden op basis van de huidige marktomstandigheden en marktkansen. Deze verkenningen moeten eerst besproken worden met de huidige eigenaren.

#### 1.4.2 Hoe verder?

In de Ontwikkel- en Realisatiestrategie Via Breda 2014-2023 is voor de belangrijkste vastgoedcategorieën in Via Breda de vergelijking gemaakt tussen de (effectieve) marktvrage en het planaanbod. Op basis daarvan is nadere focus en prioritering in het planvolume aangebracht als basis voor de projecten die de komende 10 jaar in Via Breda gerealiseerd kunnen worden. Per ontwikkellocatie zijn vervolgens de ruimtelijke en programmatische mogelijkheden in beeld gebracht. De koppeling tussen de marktvrage en de ontwikkellocaties in Via Breda is daarmee gemaakt. De volgende stap is het leggen van de verbinding met de kapitaalmarkten door (inter)nationale beleggers aan te trekken voor concrete projecten in Via Breda. Daarvoor is een actieve benadering nodig ('matchmaking') om de kracht van de stad en haar projecten te koppelen aan de investeringscapaciteit van de markt. In vergelijking tot een aantal jaren geleden neemt bij vastgoedontwikkeling de grondexploitatiefase een steeds minder prominente rol in. In plaats daarvan gaat het nu meer dan ooit om het aantrekken van investeerders voor de stad. Wanneer het aantrekken van investeerders lukt, is gronduitgifte een logisch gevolg daarvan. Voor de sturing van projecten betekent dit ook een transitie. Het gaat niet meer zozeer om sturen op winst in grondexploitaties, maar juist om sturen op lange termijn rendement in bijvoorbeeld vastgoedexploitaties.

In 2013 is de Marketing- en Acquisitiestrategie Via Breda bestuurlijk vastgesteld. De Ontwikkel- en Realisatiestrategie Via Breda 2014-2023 vormt belangrijke input voor de marketing en acquisitie in Via Breda. Om de gebiedsontwikkeling te versterken en naar realisatie te brengen zal de gemeente, gezien haar positie en belang, proactief de marketing en acquisitie oppakken. Door effectieve samenwerking binnen de eigen organisatie en met onder andere de BrIM, intermediairs, REWIN en de private partijen wordt de kans op landing van nieuwe vestigers aanzienlijk vergroot. Met de private partijen in het gebied zal praktisch, maar niet vrijblijvend worden samengewerkt. De gemeente zal het proces van de marketing- en acquisitie voor Via Breda trekken en de bindende factor zijn.



